

# Arne Garborgs gate 1B

Falkum - Skien



Prisantydning: **kr 3 650 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



Sørmegleren v/Rose ønsker velkommen til Arne Garborgs gate 1B

# Halvpart av vertikaldelt bolig fra 2015 med 2(3) sov svært sentralt beliggende på Falkum. Gåavstand til det meste!

## OMRÅDE

**Falkum**

## ADRESSE

**Arne Garborgs gate 1B, 3718**

**SKIEN**

## Prisantydning

**kr 3 650 000,-**

Omkostninger: **kr 104 950,-**

Totalpris: **kr 3 754 950,-**

Formuesverdi: **kr 946 753,-**

Kommunale avgifter: **kr 19 125,- per år**



BRA-i: 100 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

BRA Total: 104 m<sup>2</sup>

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2015

Soverom: 2

Rom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 657 m<sup>2</sup>

## Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

**98 83 27 82**

**Rose.rostberg@sormegleren.no**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

# ARNE GARBORGS GATE 1B

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 300, bnr. 5287, snr. 2, ideell andel 1/1  
i Skien kommune.

### Areal

BRA - i: 100 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 104 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m<sup>2</sup> Entre, hall m/trapp, stue, kjøkken, bad/vaskerom og bod.

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Utvendig redskapsbod.

2. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Bad, 2 soverom og loftstue (kan omgjøres til soverom).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m<sup>2</sup> Veranda.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA - summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Tor André Strøm den 12.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG2:

- Innvendig > Overflater på gulv i hall
  - Innvendig > Innvendige dører
  - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
  - Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger
-

TG3:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

657 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Skjermet og fin tomt med grusbelagt innkjørsel. Pent opparbeidet hage med slette gressarealer. Det er lagt opp en fin hekk rundt tomten i tillegg til gjerde for å skjerme fra veien. Tomten er en fellestomt som deles med nabo, men er godt tilrettelagt og delt opp med hekk og redskapsbod. I hagen er det epletrær, plommetrær, ripsbusker, bringebær, rabarbra og krydderhage.

### **Beliggenhet**

Boligen har en flott beliggenhet rett ved Falkumselva i et attraktivt, barnevennlig og sentrumsnært boligområde på Falkum i Skien. Fra boligen er det gangavstand til Skiens trivelige sentrumsgater og alle bykjernens fasiliteter. I sentrum finnes det kjøpesentre og et godt utvalg av butikker, inkludert dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt diverse kulturtilbud som Ibsenhuset, Parkbiografen, bibliotek, kino m.m.

I området er det nærhet til flere flotte tur- og rekreasjonsområder, med blant annet Falkumelva og Lundedalen. Falkumelva minner ut i Hjellevannet og egner seg til kano- og kajakkpadling. Langs elva er det også opparbeidet en koselig badeplass, med fin grasslette og en liten sandstrand med badebrygge, bord, benker og grill. I lundedalen danner du forøvrig pent opparbeidede friarealer, som ligger fint til mellom Falkum og sentrum.

I nærområdet finnes det forøvrig gode bussforbindelser, med bussholdeplass både langs Hesselbergs gate og Fridtjof Nansens gate. Herfra er det hyppige avganger til sentrum, samt gode forbindelser til Grenland generelt.

### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Bakken barnehage ca. 9 min å gå.

Betanien barnehage ca. 11 min å gå.

Tabernaklets barnehage ca. 15 minutter å gå.

### **Skolekrets**

Lunde barneskole ca. 16 min å gå.

Oasen barne- og ungdomsskole ca. 22 min å gå.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser både ved Hesselbergs gate og Fridtjof Nansens gate.

Skien stasjon for togforbindelser.

Forøvrig gode bussforbindelser ved skien terminal Langmannstorget.

### **Bygningssakkyndig**

Tor André Strøm

## Type takst

Tilstandsrapport

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers kommentarer i egenerklæringsskjema:

Punkt 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? - Nytt arbeid i 2022. Kjøpte ny baderomsinventar(vask) og satt opp selv.

Punkt 4: Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? - Nytt arbeid i 2021. Som vedlikehold ble hele fasaden malt i 2 strøk. Jobben ble utført av Bygg renovering AS.

Punkt 4.2.7: Beiset terrassen jevnlig.

Punkt 10: Nytt arbeid i 2022. Installert elbil-lader Zoe som passer til lading av alle type billader. Opplevd på vinteren ettpar ganger når det har vært rundt -15 grader, at ladingen har stoppet å lade der og da, ellers fungert fint ved varmere grader. Er i kontakt med installatøren, som prøver å finne en løsning, skal gå på reklamasjon. Utført av Claussen elektro.

Punkt 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? - Nytt arbeid i 2020. Installert ekspansjonskar tilhørende varmtvannstanken for å redusere trykket og forlenge levetiden på varmtvannsberederen i tillegg til waterguard som lekkasjesikring. Utført av Telemark VVS as.

Punkt 16: Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? - Nytt arbeid i 2024. Ny varmepumpe installert november 2024. Utført av Klima og Renhold AS.

Punkt 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? - Ventilasjonsanlegg: som vedlikehold og sikre god innelima har fortsatt å byttet filteret på ventilasjonsanlegget som rutine 1 gang hvert år, sist april 2024. Sommer 2021 utvidet innkjørselen i samarbeid med naboene, itillegg til utvidet hagedelen og sagde ned trær mot hovedveien, som bedret utsikten og solforholdet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### Innhold

Boligen går over to plan og inneholder følgende;

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og bod.

2. etasje: Bad, 2 soverom og loftstue.

Redskapsbod i hage.

### Standard

Denne flotte tomannsboligen ble bygget i 2015 og innehar en god planløsning med pene overflater og en svært trivelig og skjermet hage. Her kan man rusle bort til sentrum eller ta buss som går like utenfor boligen. Utvendig har du gruset innkjørsel hvor bilen kan parkeres rett ved døren. I hagen er det epletrær, plommetrær, ripsbusker, bringebær, rabarbra og krydderhage.

I boligen går du inn til en entre og så romslig hall med flisbelagt gulv og panel på vegger. Her er det god plass til oppheng for ytterklær og sko. Underetasje har deilig varme i gulv foruten i bod. Hallen fører deg inn til en lys og fin stue med laminat på gulv og panel på vegger. Stuen har nylig fått installert varmepumpe i 2024 og fungerer utmerket som en ekstra varmekilde i boligen. Rommet har god plass til spisestue og sofamøblering.

Videre har man et delikat kjøkken med innredning fra Epoq. Innredningen er tidløs og med integrerte hvitevarer av nyere dato som platetopp, komfyr og vaskemaskin samt frittstående kjøleskap som medfølger. Det er godt med benkeplass og mye god oppbevaring. I 2022 ble frontene på den nederste innredningen fornyet.

Bad/vaskerom har flisbelagte vegger og gulv med varme og fremstår lyst og pent. Badet er fra byggeår(2015) og inneholder toalett, dusjkabinett, vask med innredning og opplegg/plass for vaskemaskin. Etasjen har en praktisk bod hvor også VV-tank(200 L) og balansert ventilasjonsanlegg står. Frysenskap i bod kan medfølge om ønskelig.

I den øvrige etasjen finnes 2 soverom, bad og en hyggelig loftstue. Begge soverommene er svært romslige og fine med laminat på gulv og panel på vegger. Alle overflater fremstår som lyse og delikate. I tillegg til soverom har etasjen en hyggelig loftstue som er innredet med sofa og TV. Her er det muligheter for et

ekstra soverom ved behov.

Romslig bad med vinyl på gulv og baderomsplater på vegger inneholder vask med innredning, toalett og badekar.

På baksiden har boligen et hyggelig uteområde med opparbeidet hage og romslig markterrasse som ligger solrikt til. Selger informerer om at hage og innkjørsel ble utvidet i 2021 hvor det ble saget ned endel trær mot hovedveien for å forbedre solforholdene. Parkering skjer i innkjørsel hvor det også har blitt installert el-billader i 2022. I hagen er det epletrær, plommetrær, ripsbusker, bringebær, rabarbra og krydderhage.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Alle hvitevarer medfølger i handelen.

### **Parkering**

Parkering i egen grusbeltet innkjørsel med el-billader.

Det er felles parkering som deles med naboen (4 plasser) og to kommunale parkeringsplasser i området for ekstra gjesteparkering.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Varmepumpe i stue fra 2024.

Hele 1. etasje har varmekabler uten bod.

Varmekabler på bad 2. etasje.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Rød

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 125

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inneholder vann- og avløp, eiendomsskatt, renovasjon og feiing.

Skien kommune har åpnet opp for at det kan betales månedlige betalinger istedenfor kvartalsvis.

### **Formuesverdi primær**

Kr 946 753

### **Formuesverdi primær år**

2022

---

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 597 660

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

Tinglyste heftelser på eiendommen:

2014/833740-1/200 01.10.2014 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 1675

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 5287

2014/833740-2/200 01.10.2014 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 1675

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4003 GNR: 300 BNR: 5287

**GRUNNDATA**

2015/461095-1/200 27.05.2015 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servituttter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 15.06.2015. Ferdigattesten gjelder nybygg tomannsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål, og tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for r.v. 357 - Hesselberggt. - parsell Falkumelva - Lundedalen og tilgrensende område", datert 21.10.1982. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Nåværende boligbebyggelse
  - Bevaring kulturmiljø
  - Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
  - Flomfare
  - Gul sone T-1442
  - Rød sone T-1442
-



**Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

**Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Prisantydning**

Kr 3 650 000

**Totalpris**

Kr 3 754 950

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 91 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 104 950,-

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormeglere.no/personvern](http://sormeglere.no/personvern)

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til kr 45 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,- og markedspakke kr 19.000,-. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt kr 89 690,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Esra Nahro Adnan

Srud Akram Majeed Majeed

**Oppdragsansvarlig**

Tina Vinje

Eiendomsmegler

tina.vinje@sormegleren.no

Tlf: 954 91 158

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@sormegleren.no

Tlf: 988 32 782

**Ansvarlig megler**

Tina Vinje

Eiendomsmegler

tina.vinje@sormegleren.no

Tlf: 954 91 158

Sørmeqleren Telemark AS, Storgata 126C

3902 Porsgrunn

Tlf: 355 20 100

Organisasjonsnummer: 9180 67 116

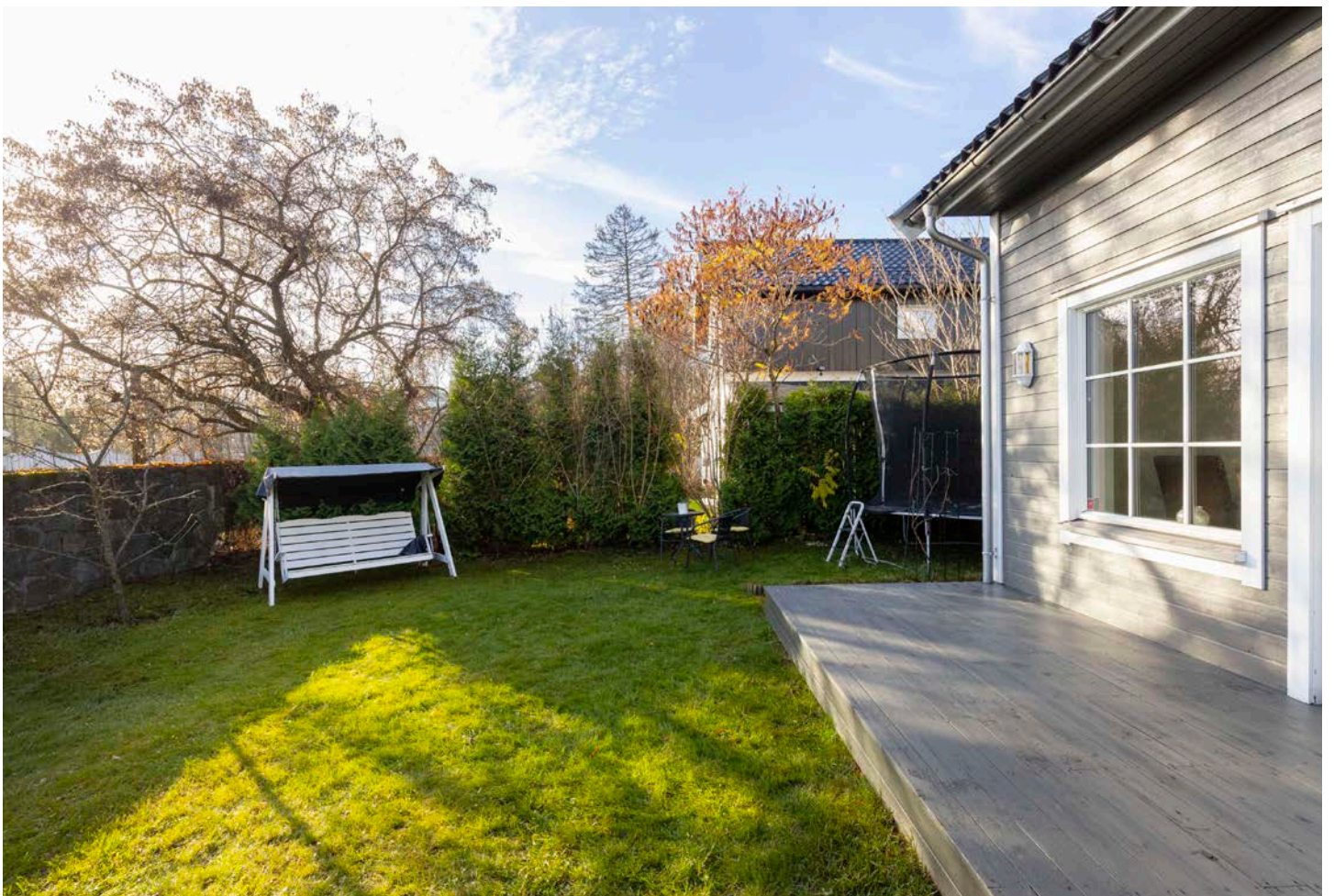
**Salgsoppgavedato**

15.11.2024

---



En lekker halvpart av vertikaldelt bolig beliggende i et svært sentrumsnært område



Boligen har en skjermet og fin hage som er enkel å vedlikeholde.



Praktisk redskapsbod i hagen.



I hagen er det epletrær, plommetrær, ripsbusker, bringebær, rabarbra og krydderhage.



Boligen er bygget i 2015 og eier har gjort noen fine oppgraderinger siden den gang.



I 1. etasje er det varmekabler i gulv foruten i bod.



Stuen har en pen laminat på gulv og panel på vegger - Lyse og fine overflater.



Det er utgang til uteområder fra stuen.



Det er installert varmepumpe i stue i 2024.

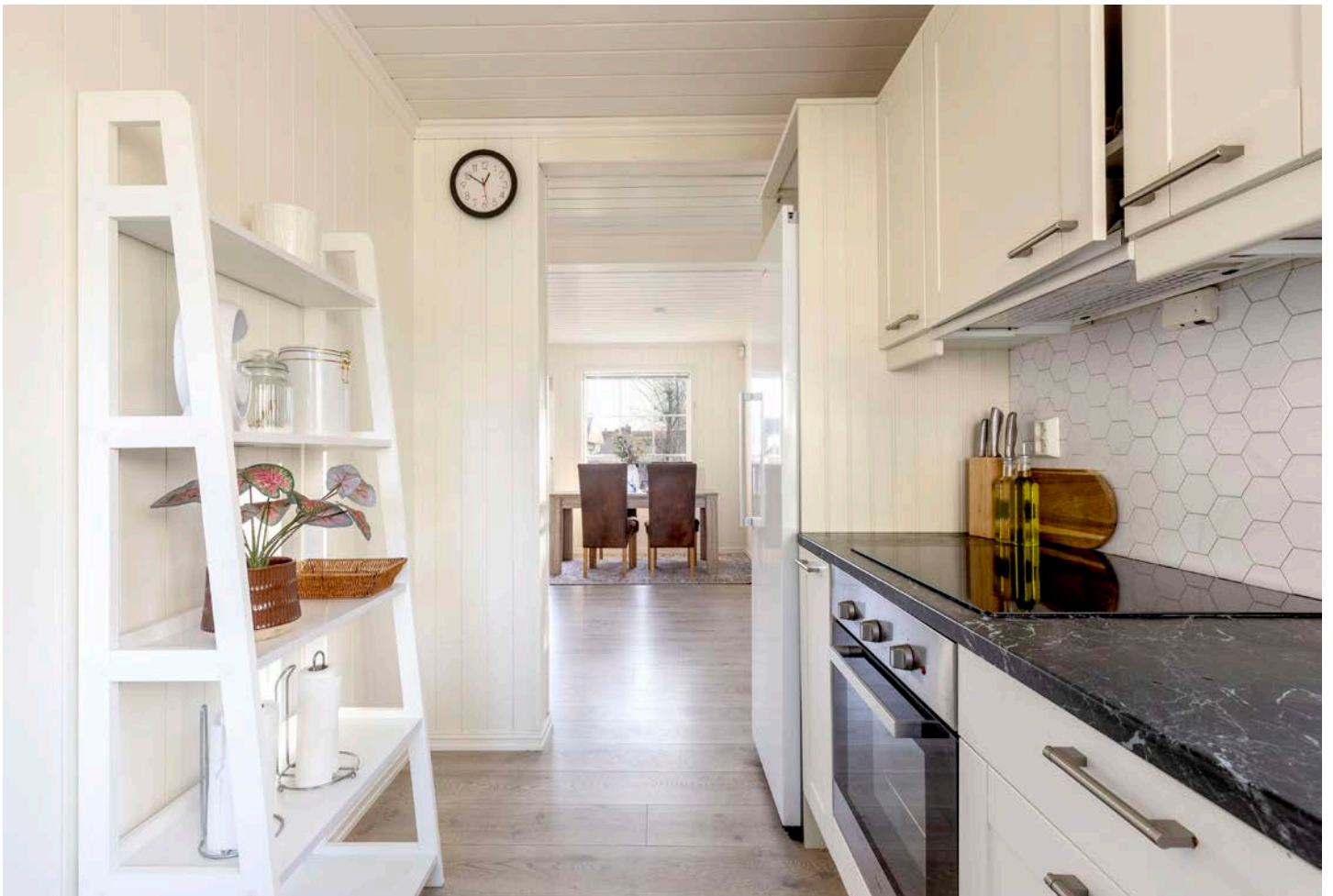


Kjøkkenet er plassert i eget hjørne innenfor stuen.





En tidløs og praktisk Epoq innredning med nyere hvitevarer.



i 2022 ble alle skrog i nedre del fornyet.





Romslig og flisbelagt bad med varme i gulv.



Praktisk og fin løsning på bad.



Deilig trappehall har god plass til oppheng av skotøy og klær.



Loftstue i 2. etasje kan omgjøres til et tredje soverom.



Idag brukes dette til en hyggelig tv-stue.



Rommet har laminat på gulv og panel på vegger.



Soverom 1.



Soverom 2 er romslig og har god plass til dobbeltseng.



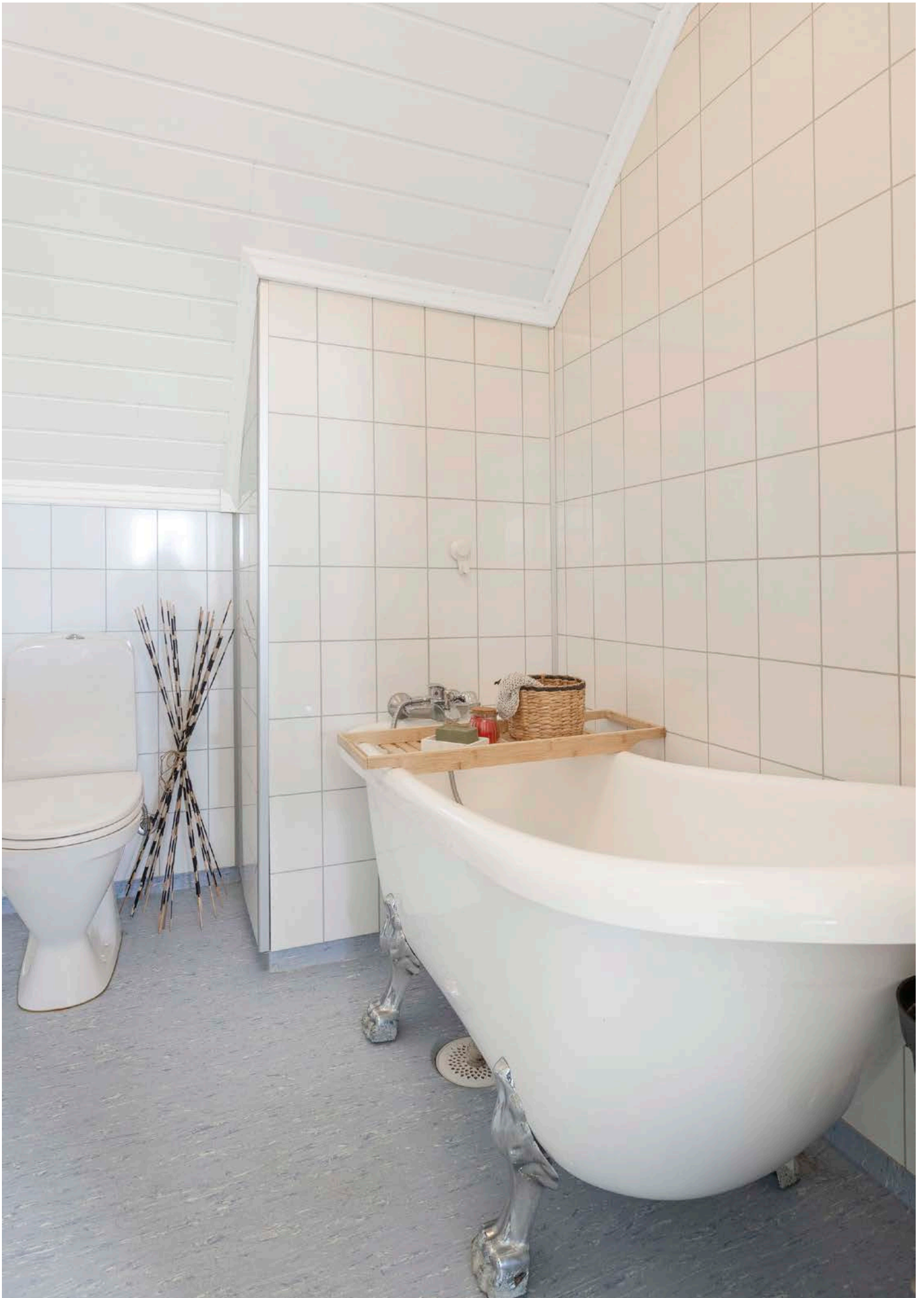


Soverom 3.



Bad i 2. etasje er innredet med badekar, vask med servant og toalett.





Rommet inneholder vinyl på gulv og baderomsplater på vegger.



I entre er det inngang til en praktisk bod med vv-tank og balansert ventilasjonsanlegg.



Eiendommen ligger sentralt til hvor man enkelt kan gå til sentrum.



Her kan du flytte rett inn i en bolig med lite vedlikehold.



Fra eiendommen er det kort avstand til bussholdeplass.



I området finnes mange fine turkreasjoner som turstier langs Falkumselva.



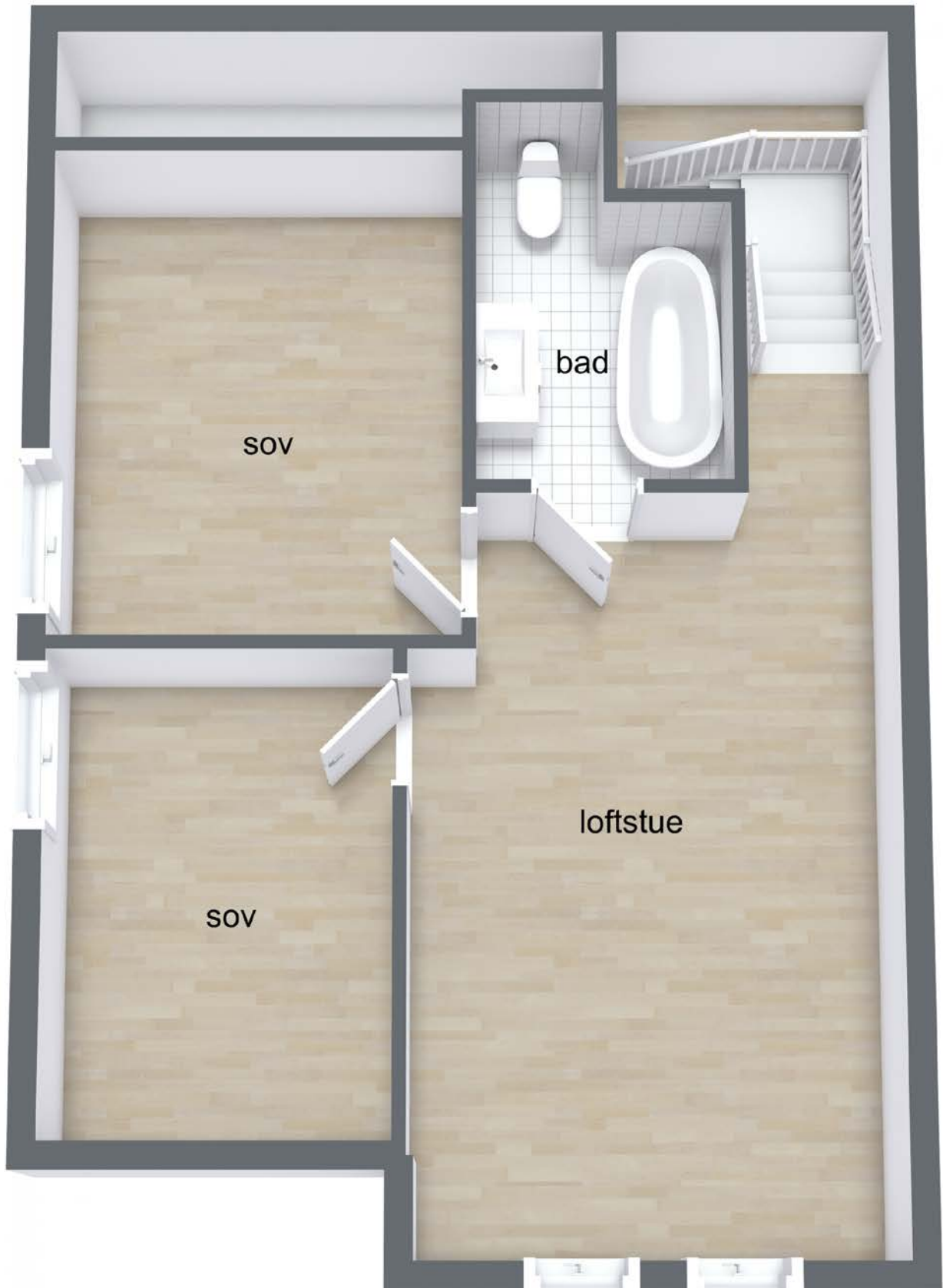
I sentrum finnes kjøpesentre og et godt utvalg av butikker, kafeer og restauranter.

# 1 etasje



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen

## 2 etasje



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen

# Nabolagsprofil

Arne Garborgs gate 1B - Nabolaget Falkumjordet/Stevneplassen - vurdert av 19 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Etablerere



## Offentlig transport

Vatner Ring Linje M1, M1N, P4	2 min	0.1 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	19 min	1.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min	3 km
Brevik ferjekai Linje 281, 282	31 min	23.2 km
Oksøya Linje 282	33 min	21.6 km

## Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	16 min	1.2 km
Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 106 elever, 9 klasser	22 min	1.7 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien ... 92 elever, 6 klasser	13 min	1 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 22 klasser	26 min	2 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 22 klasser	6 min	2.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	13 min	1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min	2.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

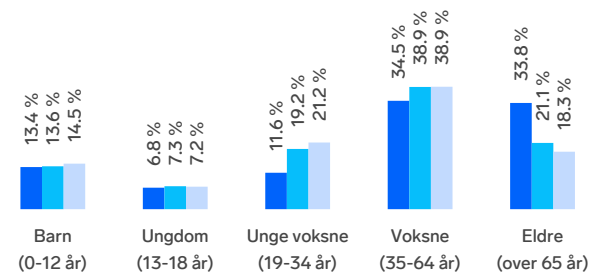
Bra 73/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Falkumjordet/Stevneplasse...	715	328
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager



Bakken barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min	0.7 km
Betanien barnehage (1-5 år) 19 barn	11 min	0.8 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	15 min	1.1 km

## Dagligvare


Joker Hesselbergsgate PostNord, søndagsåpent	3 min	0.2 km
Kiwi Myren	11 min	




## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

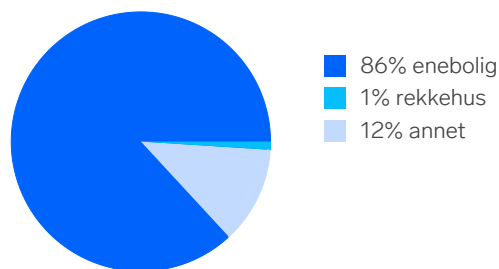
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 81/100

 **Gateparkering**  
Lett 79/100





## Sport

- |   |                                 |        |   |
|---|---------------------------------|--------|---|
|    | Granebanen - kunstgress         | 10 min |    |
|   | Fotball                         | 0.7 km |   |
|  | Lundedalen sør                  | 10 min |  |
|   | Ballspill, sandvolleyball       | 0.8 km |   |
|  | Family Sports Club Sprek Fritid | 16 min |  |
|  | SKY Fitness Skien               | 18 min |  |

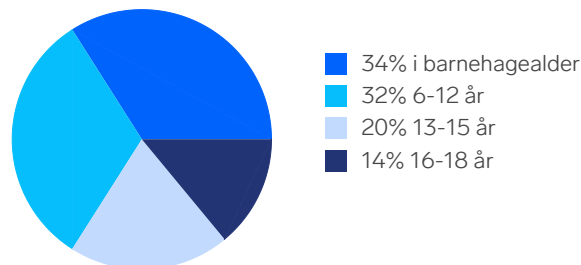
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

- |   |                          |        |   |
|---|--------------------------|--------|---|
|  | Arkaden Skien Storsenter | 19 min |  |
|  | Apotek 1 Myren           | 10 min |  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



0%

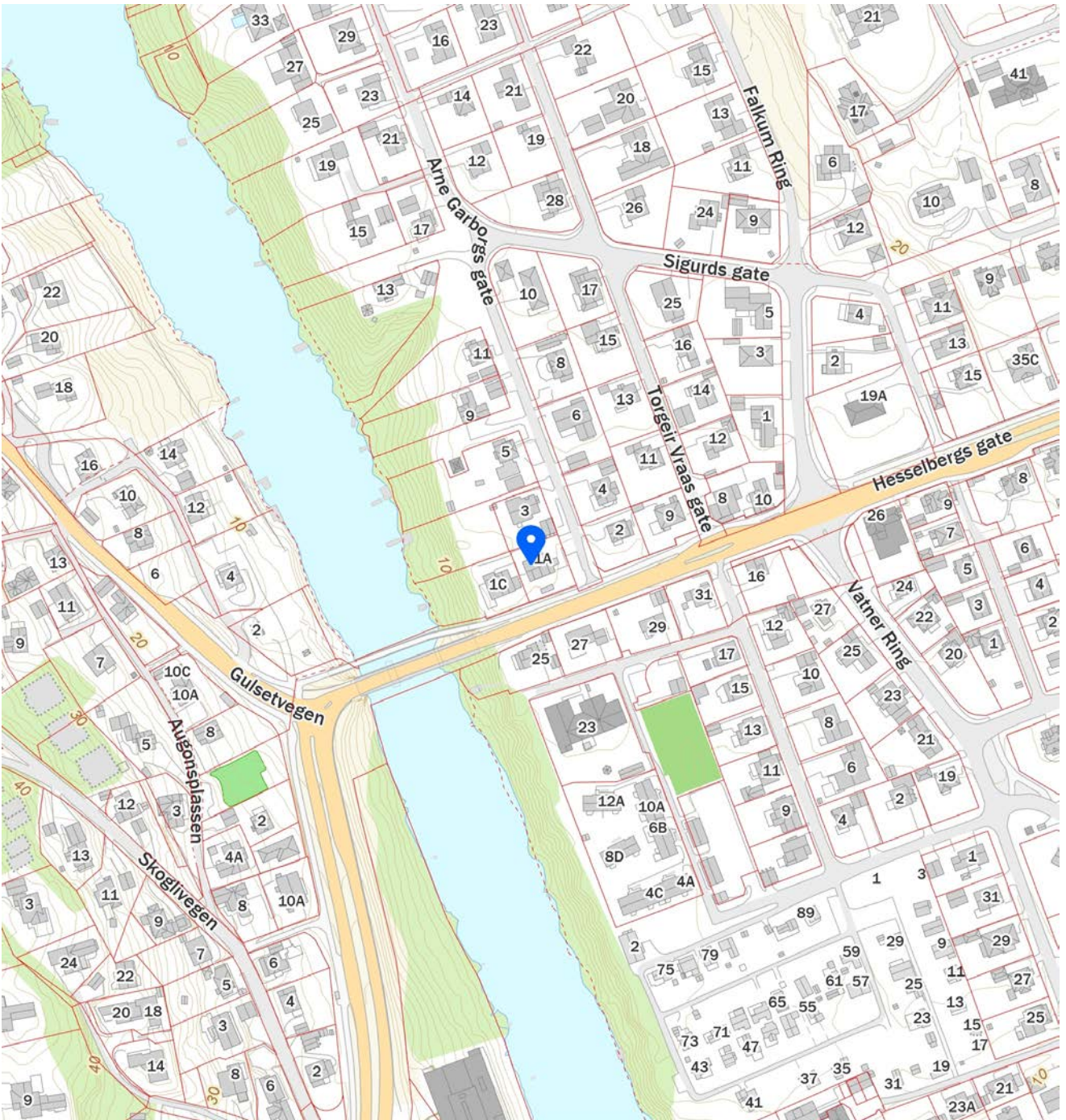
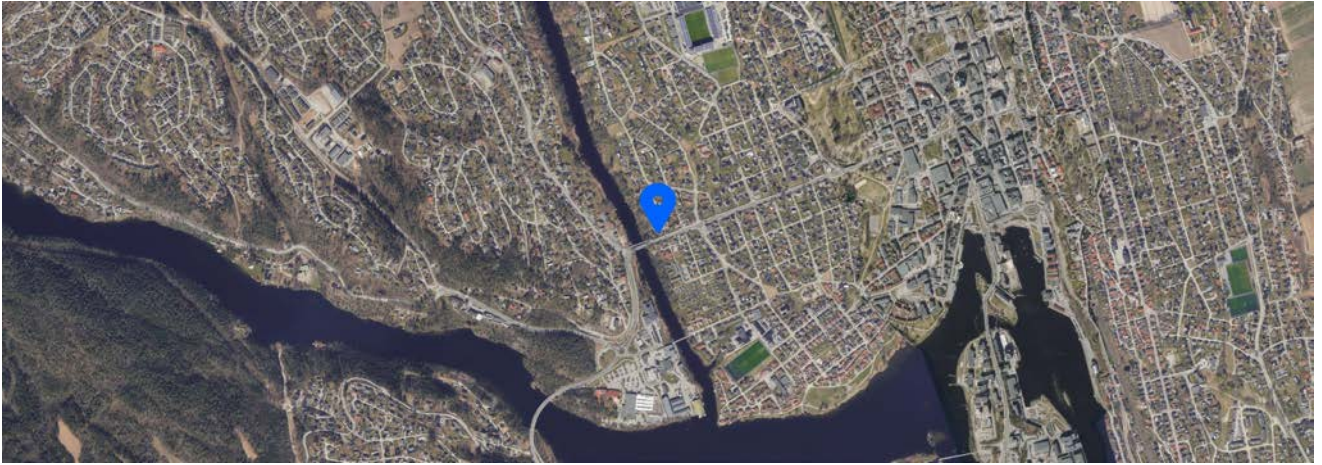
43%

-  Falkumjordet/Stevneplassen
-  Porsgrunn/Skien
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





# Egenerklæring

Arne Garborgs gate 1B, 3718 SKIEN

14 Nov 2024

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Arne Garborgs gate 1B

### Postadresse

Arne Garborgs gate 1B

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1.juli 2015

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 00012828255

## Informasjon om selger

Hovedselger

Majeed, Srud Akram Majeed

Medselger

Adnan, Esra Nahro

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2022

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kjøpte ny baderomsinventar(vask) og satt opp selv.

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2021

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Som vedlikehold ble hele fasaden malt.

**4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

BYGG RENOVERING AS

**4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



- 4.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 4.2.2 **Årstall**  
2024
- 4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Beiset terrassen jevnlig, sist sommer 2024.

## Kjeller

---

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
2022
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Installert elbil-lader Zoe som passer til lading av alle type billader. Opplevd på vinteren ettpar ganger når det har vært rundt -15 grader, at ladingen har stoppet å lade der og da, ellers fungert fint ved varmere grader. Er i kontakt med installatøren, som prøver å finne en løsning, skal gå på reklamasjon.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Claussen ELEKTRO
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei



## Rør

---

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**  
2020
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Installert ekspansjonskar tilhørende varmtvannstanken for å redusere trykket og forlenge levetiden på varmtvannsberederen itillegg til bedret waterguard som lekkasjesikring.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Telemark VVS AS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**  
2024
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Ny varmepumpe installert nov 2024



16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KLIMA OG RENHOLD AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Skjevheter og sprekker

---

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**  
Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skriv opplysningene her:

Ventilasjonsanlegg: som vedlikehold og sikre god inn klima har fortsatt å byttet filteret på ventilasjonsanlegget som rutine 1 gang hvert år, sist april 2024.

Sommer 2021 utvidet innkjørselen i samarbeid med naboene, tillegget til utvidet hagedelen og sagde ned trær mot hovedveien, som bedret utsikten og solforholdet.

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94057525**

# Egenerklærings skjema

Name: **Majeed, Srud Akram Majeed**  
Date: **2024-11-14**

Name: **Adnan, Esra Nahro**  
Date: **2024-11-14**

Identification:  Majeed, Srud Akram Majeed

Identification:  Adnan, Esra Nahro



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Egenerklærings skjema

---

Signed by:


Majeed, Srud Akram Majeed	14/11-2024	BANKID
Adnan, Esra Nahro	15:30:11	BANKID
	14/11-2024	
	15:32:35	

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Arne Garborgs gate 1 B, 3718 SKIEN

 SKIEN kommune

 # gnr. 300, bnr. 5287, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m<sup>2</sup> BRA-i: 100 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 15.11.2024

Oppdragsnr.: 12956-1876

Referansenummer: ST1817

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

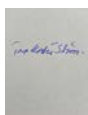
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- \*Landbruk.
- \*Skjønn
- \*Næring.
- \*Skade.
- \*Bolig
- \*Energirådgivning



### Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse gjenstander slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne leilighet består av 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger er av bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning. Taket har form som saltak, tekket med glasert takstein.

Leiligheten fremstår som funksjonell og har generelt normal bruksslitasje.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2015

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med glasert takstein.  
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med liggende kledning.  
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Boligens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør og verandadør med 2-lags glass.  
Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1.etg:  
Overflater på gulv er flis og laminat.  
På vegger er det panelplater.  
I himlinger (tak) er det MDF-panel.

2.etg:  
Overflater på gulv er laminat.  
På vegger er det panelplater.  
I himlinger (tak) er det MDF-panel.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg:  
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det MDF-panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
Utstyr er toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon.

Bad 2.etg:  
Veggene har baderomsplater. I himling (tak) er det MDF-panel.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Utstyr er toalett og badekar.  
Innredning med skap og heldekkende servant samt hylle og speil.  
Det er balansert ventilasjon.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det panelplater og det er MDF-panel i himling (tak). På vegg ved koketopp er det fuktbestandige plater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.  
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt koketopp.  
Det er forskriftsmessig montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Det er besiktiget i rørskap som er plassert i bod.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Ventilasjonsanlegget er plassert i bod.  
Det er installert luft til luft varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
EL-anlegget består av sikringssskap med automatsikringer.  
Det er skjult ledningsnett.  
Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.  
Det ble registrert røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering er for meg ukjent. Det er ved støpt plate på mark ikke normalt med drensledning.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

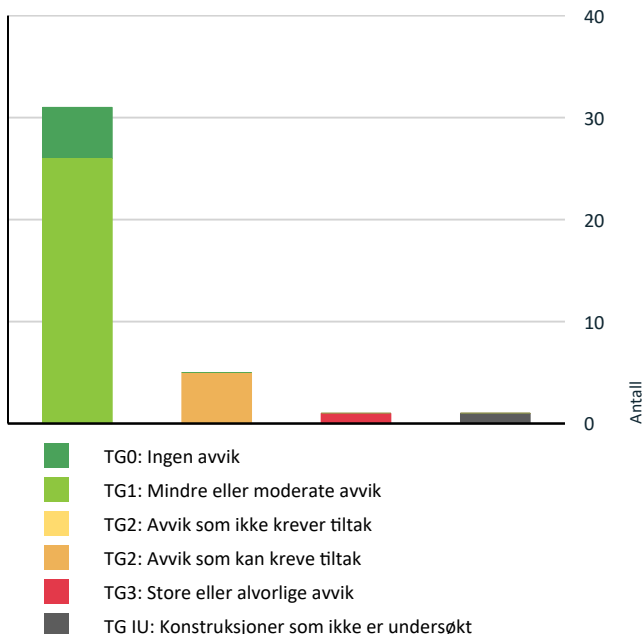
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

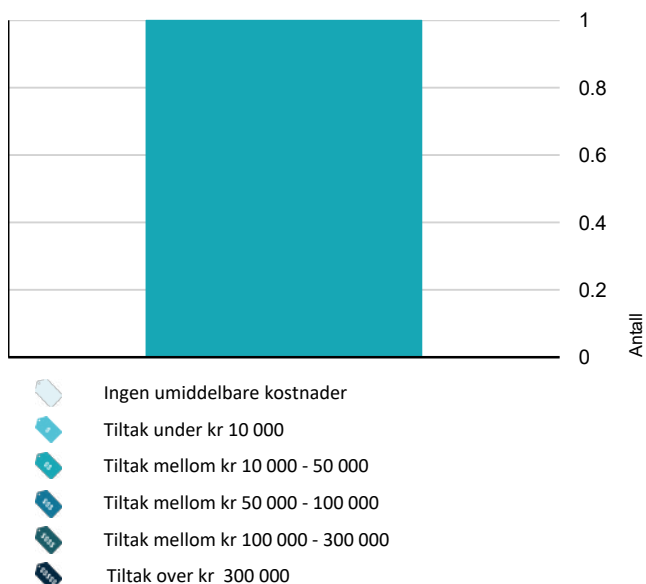
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Tomannsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater på gulv i hall

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2015

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med glasert takstein.

### Nedløp og beslag

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere.

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på side som vender mot hage.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med liggende kledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

**Vurdering av avvik:**  
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.  
Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer på innvendige overflater i himling (tak).

**Konsekvens/tiltak**  
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Dører

Boligens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør og verandadør med 2-lags glass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.



## INNSENDIG

### Overflater

# Tilstandsrapport

1.etg:

Overflater på gulv er flis og laminat.  
På vegger er det panelplater.  
I himlinger (tak) er det MDF-panel.

2.etg:

Overflater på gulv er laminat.  
På vegger er det panelplater.  
I himlinger (tak) er det MDF-panel.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatning. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.  
Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater da dette er en smakssak.

## TO2 Overflater på gulv i hall

Overflater på gulv er flis.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) i flis, spesielt i område ved bad.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fungerer med nevne avvik, men det må påregnes oppgraderinger de nærmeste år.

## TO1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1.etg er det støpt plate på mark.  
Etasjeskille er av trebjelkelag.

1.etg:

Det ble i stue målt høydeforskjell på 2mm innenfor 2m.  
På bad ble det målt høydeforskjell på 4mm innenfor 2m.

2.etg:

I loftstue ble det målt høydeforskjell på 4mm innenfor 2m.  
På soverom ble det målt høydeforskjell på 3mm innenfor 2m.

## TO0 Radon

Radon er ikke relevant da boligen har ferdigattest, noe som normalt tilsier at bygget er oppført etter gjeldende forskrift med radonsperre mot grunn.

## TO1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



## TO2 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede dører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Avvik som ble registrert er:

- dør til soverom ved bad i 2.etg tar i karm.
- dør til bad i 1.etg og til bad i 2.etg har swelling i bunn.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det MDF-panel.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

### 1.ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.



### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. I himling (tak) er det MDF-panel.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

# Tilstandsrapport

Baderomsplater har stedvis høydeforskjeller samt går ikke langt nok inn i utvendig hjørneprofil i bunn (se bilde). Dette er ikke en god fagmessig utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.



Høydeforskjeller



Plate og hjørneprofil som har løsnet

2.ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt høydeforskjell på 2mm fra toalett og til sluk over en lengde på 90cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



2.ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2.ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er toalett og badekar.

Innredning med skap og heldekkende servant samt hylle og speil.

2.ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

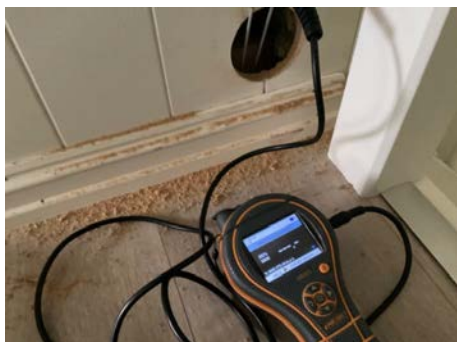
Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved trapp.

# Tilstandsrapport



Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Lås til dør er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tiltak:

Ifølge eiere er lås fjernet på grunn av ettermontering av reduksjonsventil inne i skap.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det panelplater og det er MDF-panel i himling (tak).

På vegg ved koketopp er det fuktbestandige plater.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater. Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt koketopp. Det er forskriftsmessig montert automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Det er ikke registrert skader utover normal slitasjegrad.

Det ble stedvis registrert enkelte bruksmerker og noe svelling i benkeplate ved vask.



#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i bod.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport



## TO 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024 Kilde: Eier



## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



## TO 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2015**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

# Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.  
Det ble registrert røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering er for meg ukjent. Det er ved støpt plate på mark ikke normalt med drensledning.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

### TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

### Vedlikehold

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

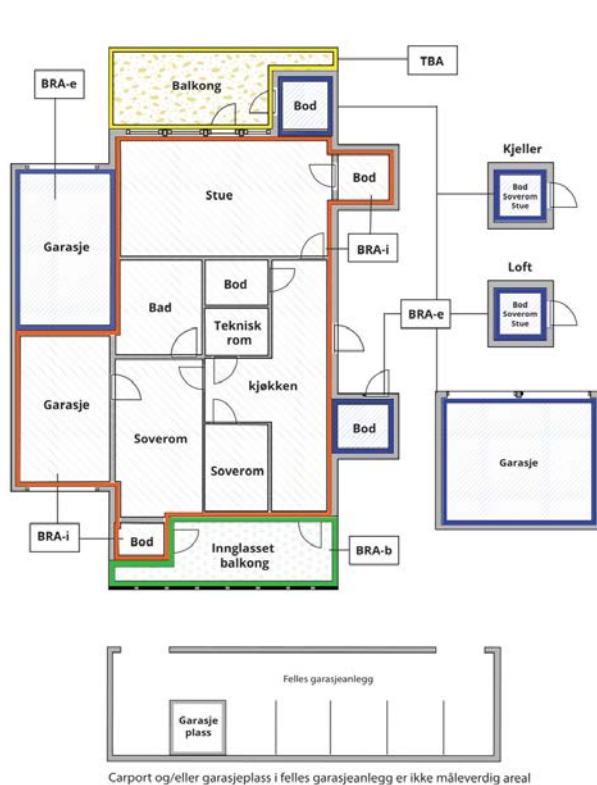
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	55			55	13
2.Etasje	45			45	
<b>SUM</b>	<b>100</b>				<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>100</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Bod , Hall m/trapp , Bad , Stue/kjøkken		
2.Etasje	Loftstue , Bad , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:*

Installert ny varmepumpe i 2024.

Montert reduksjonsventil og manometer i 2020.

Utbedring av automatisk vannstopper (waterguard).

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			

<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>
----------------	----------

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Tomannsbolig</b>	97	3
<b>Bod</b>	0	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2024	Tor André Strøm	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	5287		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Arne Garborgs gate 1 B

### Hjemmelshaver

Adnan Esra Nahro, Majeed Srud Akram Majeed

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med grus, plen og beplantning.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.11.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.11.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	14.11.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

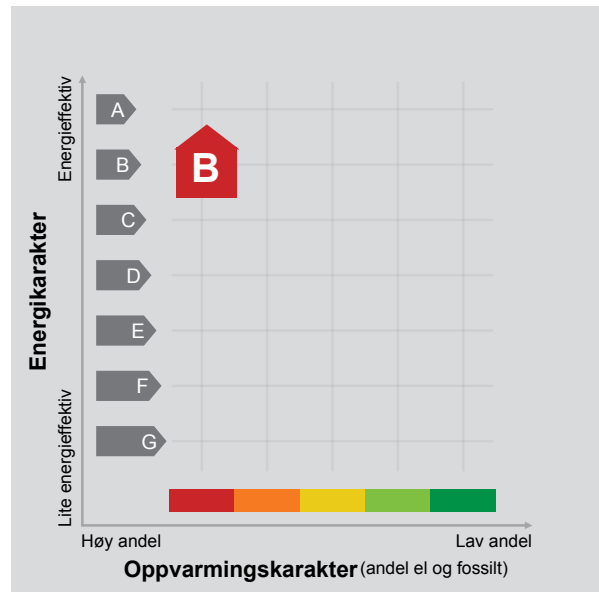
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ST1817>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST

Adresse	Arne Garborgs gate 1B
Postnummer	3718
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	5287
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300462754
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-49040
Dato	11.11.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

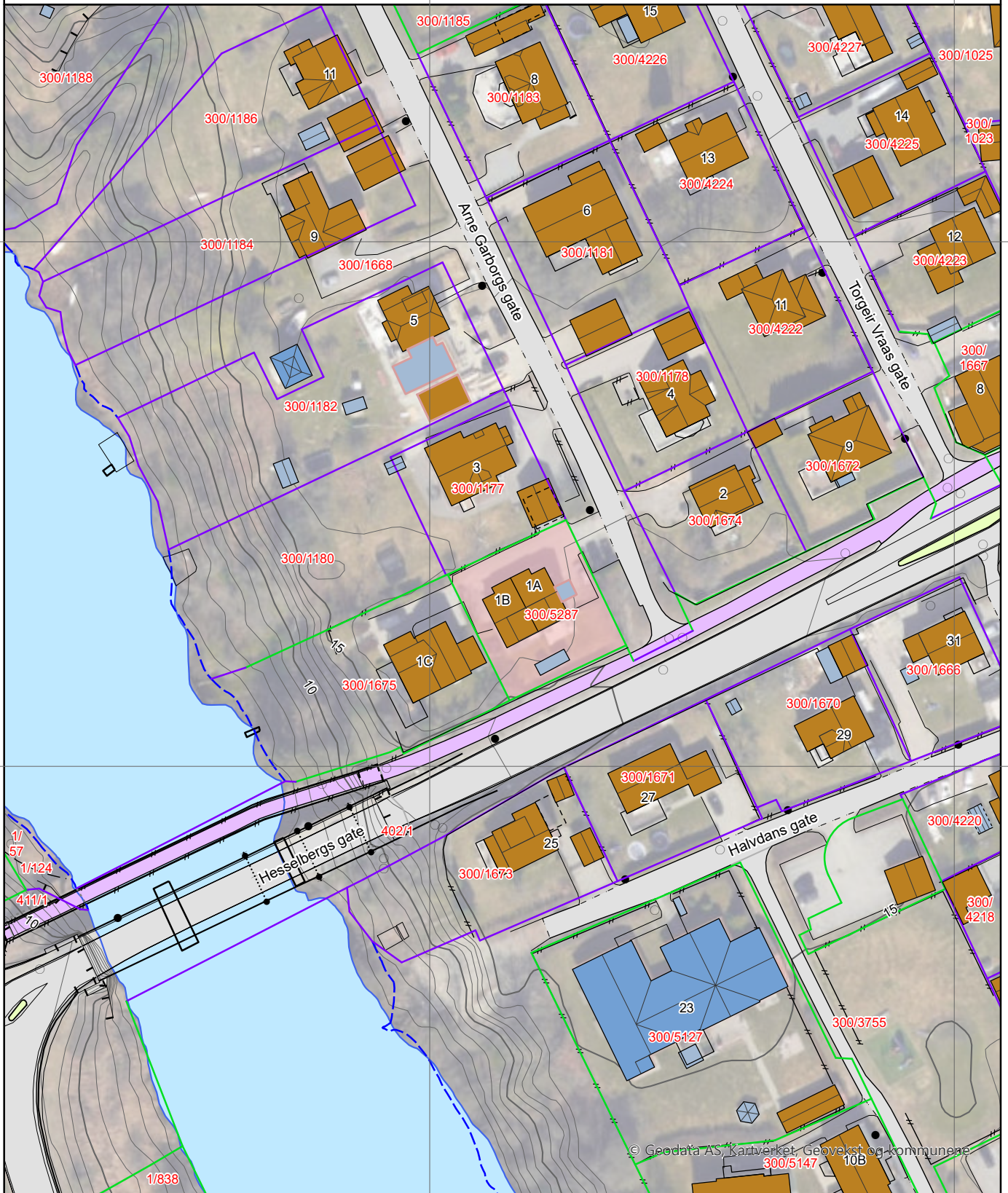


Kommune: 4003 Skien  
 Eiendom: 4003/300/5287/0/2

## Eiendomsgrensar

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- ⋯⋯⋯ Fiktiv grenselinje
- ⋯⋯⋯ Teigdelelinje
- ⋯⋯⋯ Punktfeste

Målestokk 1:1000  
 Dato: 16.9.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

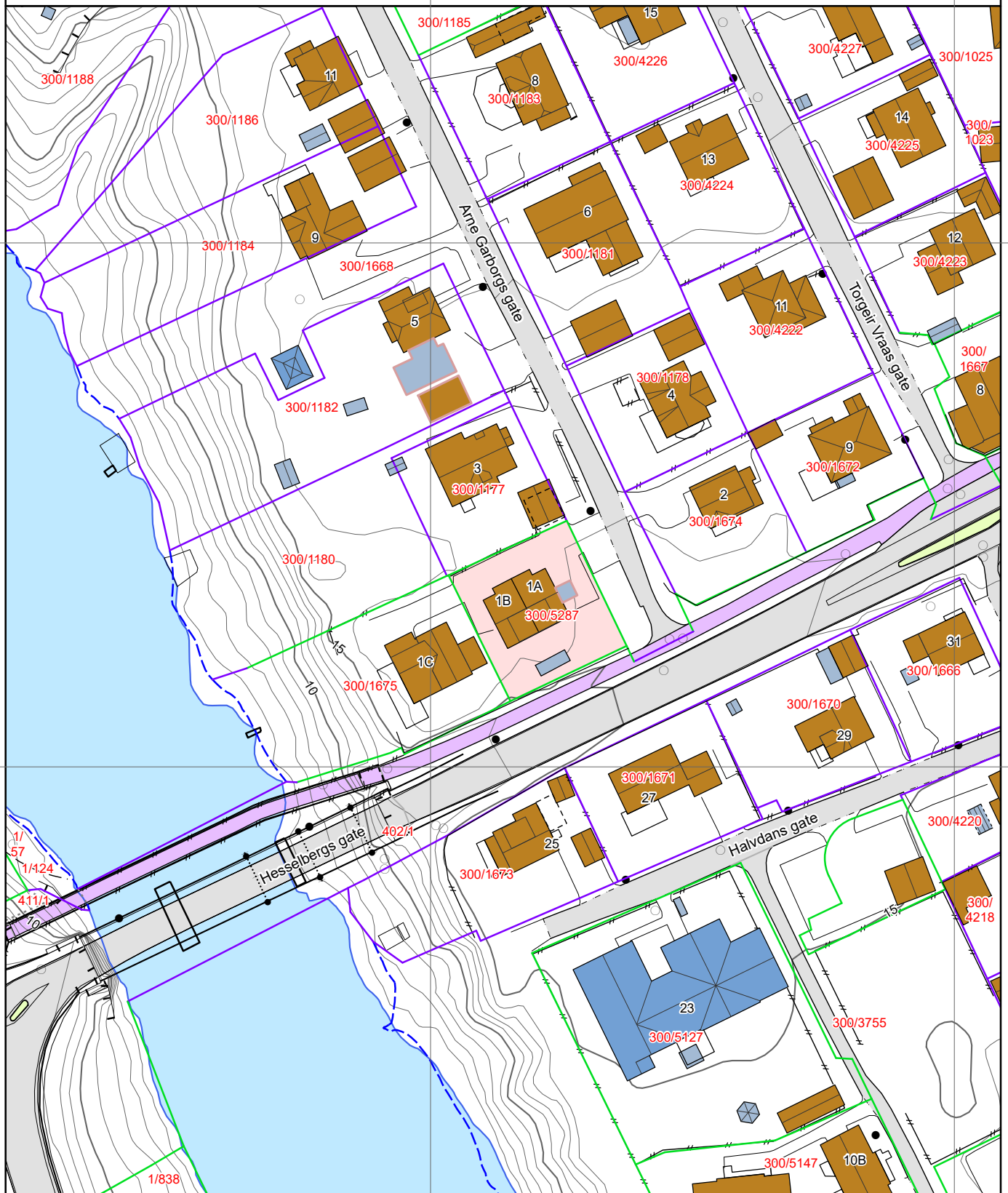
Kommune: 4003 Skien  
Eiendom: 4003/300/5287/0/2

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 16.9.2024










0 25 50 m





Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje


### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



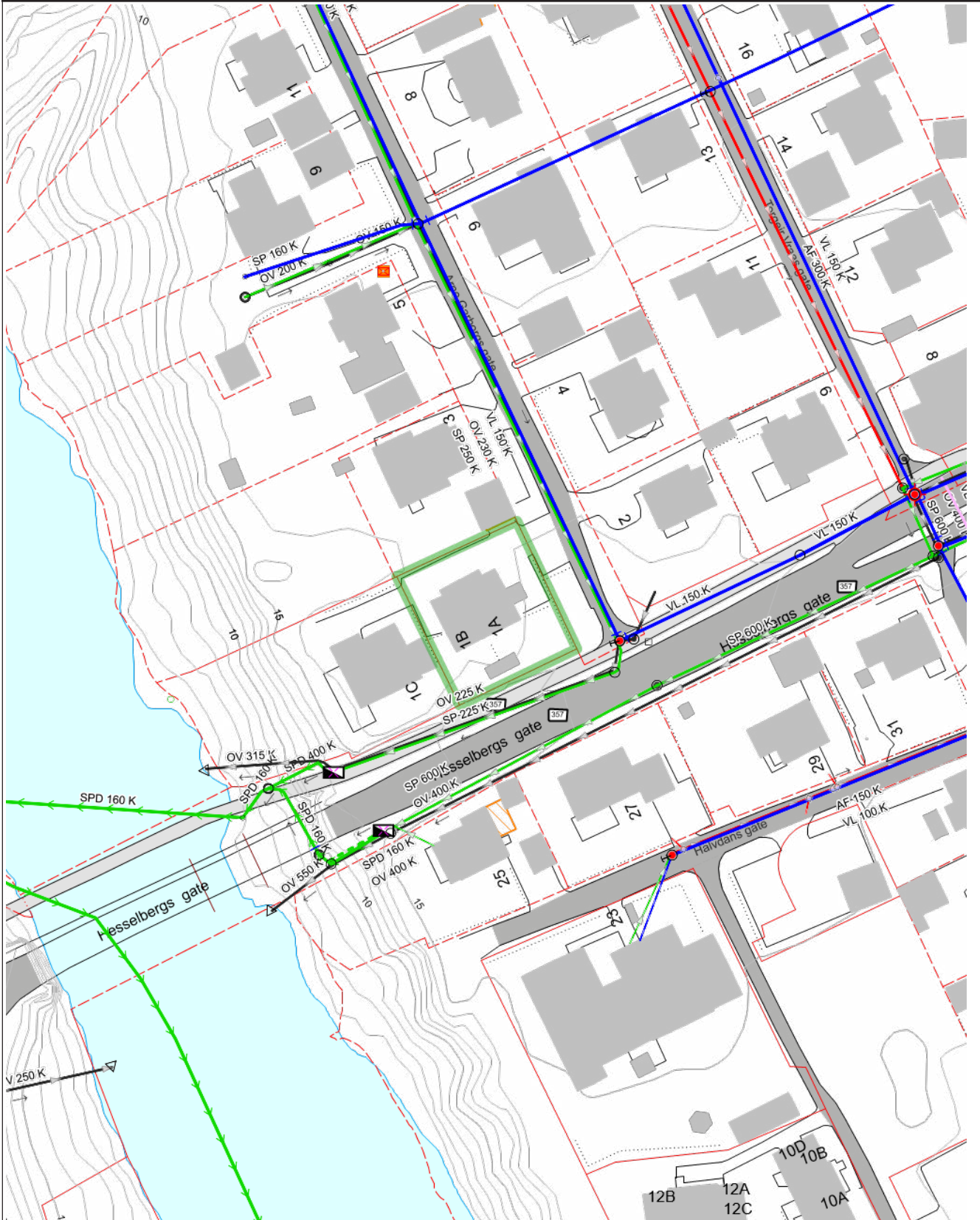
Skien kommune

## Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5287	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Arne Garborgs gate 1B 3718 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

<p> Offogprivbygg</p> <p> Høydekurve Skien</p> <p> Teiggrense god nøyaktighet</p> <p> Teiggrense fiktiv</p> <p> Bygningsavgrensning tiltak</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Riving</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p> Veg</p> <p>Fylkesvegboks</p> <p>Privatveg gatenavn.</p>	<p> Andre bygg grå</p> <p> Høydekurve 5m Skien</p> <p> Teiggrense dårlig nøyaktighet</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Skiltportal</p> <p> Vegdekkekant på bru</p> <p> Bygning tiltak - punkt</p> <p> Gang- og sykkelveg på bru</p> <p> Elvekant</p> <p>Fylkesveg gatenavn.</p>	<p> Takoverbygg grå</p> <p> Hekk</p> <p> Teiggrense generert</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Sti</p> <p> Bygning tiltak - areal</p> <p> Veg på bru</p> <p> Elv</p> <p>Kommunalveg gatenavn.</p>
---	---	---

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

### Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



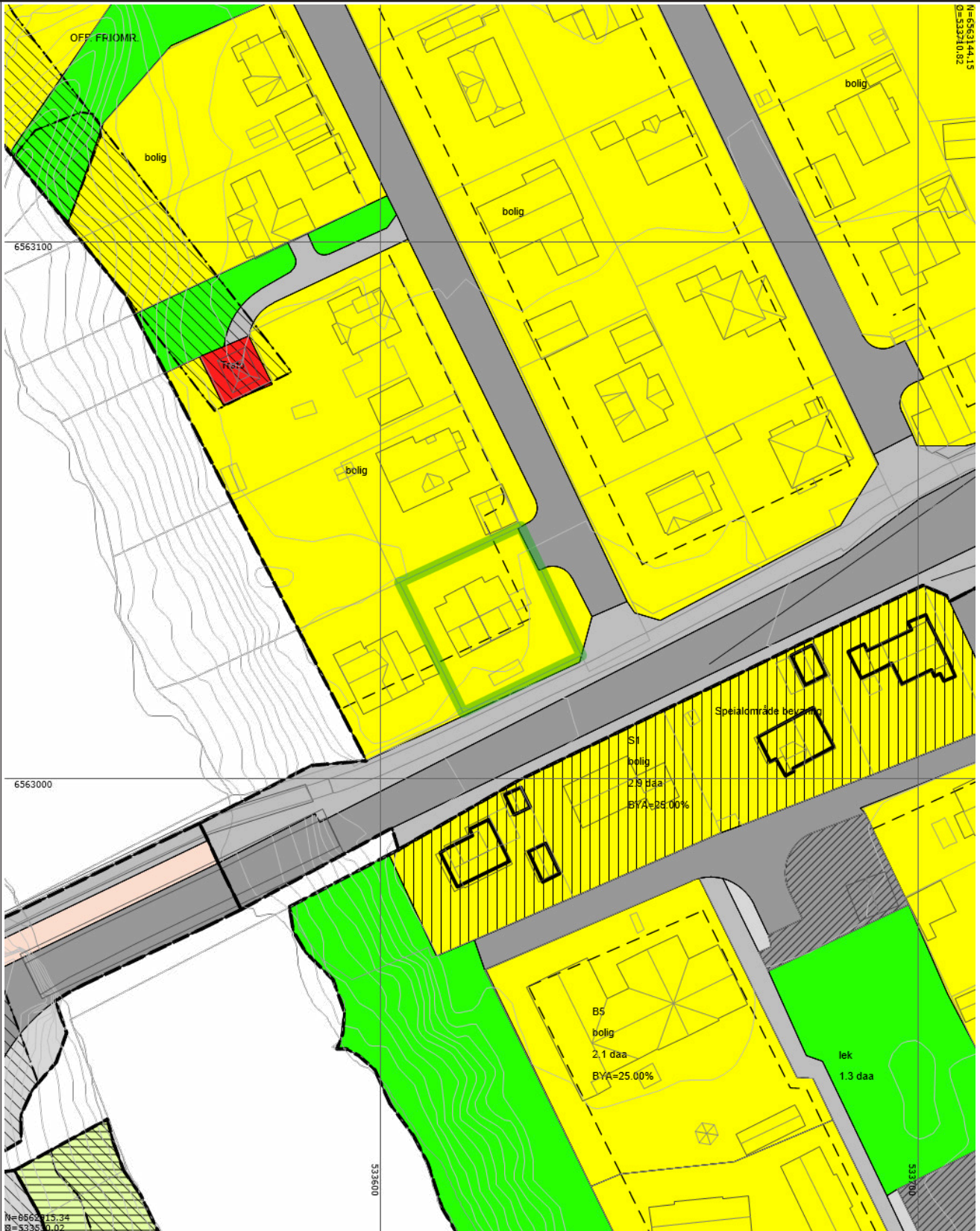
Skien kommune

# Reguleringsplaner

































Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 5287	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Arne Garborgs gate 1B 3718 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for r.v. 357 - Hesselber			





















Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Bygningslinje  Taksprang  Bygning  Bru <p style="margin-left: 20px;">A Påskrift reguleringsplan</p>  Frisiktlinje  RpGrense  Flomfare  Offentlig bebyggelse  Gang-/sykkelvei  Anlegg for lek  Felles parkeringsplass	 Eiendomsgrense  Mønelinje  BygningTiltakAreal  Gang- og sykkelveg  Elv  Bygg, kulturminner, mm som skal bevares  RpFormålGrense  Bevaringsområde <p style="margin-left: 20px;">RbFormålOmråde</p>  Kjørervei  Gangvei  Unyansert formål <p style="margin-left: 20px;">Eiendomsteig</p>	 Bygningsdelelinje  TakoverbyggKant  Udefinert bygning  Veg  Høydekurve  Byggegrense  RpFareGrense  Høyspenningsanlegg  Boliger  Annen veigrunn  Offentlig friområde  Friluftsområde
--	---	---

 Vann drift/nedlagt
 Vann pumpeledning drift/nedlagt
 Vann tunnel drift/nedlagt
 Spillvannsledning drift/nedlagt
 Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
 Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
 Spillvann tunnel drift/nedlagt
 Avløp Felles drift/nedlagt
 Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
 Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
 Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
 Overvann drift/nedlagt
 Overvann overløpsledning drift/nedlagt
 Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
 Overvann Tunnel drift/nedlagt
 Drens drift/nedlagt
   Tunneller
 > Pumperetning

**Kvikkleire - risiko**

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1



## Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: [servicesenteret@skien.kommune.no](mailto:servicesenteret@skien.kommune.no)

Dato: 16.09.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1802 Avkjørsel til eiendom

Gnr:	300	Bnr:	5287	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Arne Garborgs gate 1B, 3718 SKIEN						

Eiendommen har adkomst til kommunal veg	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har adkomst til fylkesveg	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har adkomst til riksveg	<input type="checkbox"/>

Adkomst til eiendommen skjer ved direkte avkjørsel	<input type="checkbox"/>
Adkomst til eiendommen skjer ved felles avkjørsel med flere eiendommer	<input checked="" type="checkbox"/>

Merknader:	Felles atkomst i sameiet.
------------	---------------------------





Byggesakskonsulenten AS

Saudegt. Øst 14  
3716 SKIEN  
finn@byggesakskonsulenten.no

Deres ref.

Vår ref.

14/15120-5

Dato

15.06.2015

---

### FERDIGATTEST

---

Tillatelse til tiltaket er gitt:	10.10.2014 i sak 736/14
Gårds- og bruksnummer:	300/5287
Byggested (adresse):	Arne Garborgs gate 1
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Tomannsbolig
Bruksareal (BRA)	201 m <sup>2</sup>

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 19.05.2015

**I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.**

**Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.**

Med hilsen

Vegard Fjeld  
konstituert fagansvarlig byggesak

Jan Erik Taylor Busæt  
byggesaksbehandler

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

Kopi til:  
Eiendomsskatt, brannsjefen og L. L. Svanberg (alle her)  
JAHA Grenland AS

#### Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: +47 35 58 10 00  
Faks: +47 35 58 11 21  
skien.postmottak@skien.kommune.no  
Post: Pb. 158, 3701 Skien  
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2  
Bank: 2680.07.01049  
Org. Nr.: 938 759 839



Skien kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	300	5287	0	2	Arne Garborgs gate 1B, 3718 SKIEN

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	657.66m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	657.66m <sup>2</sup>
byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	657.66m <sup>2</sup>
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	71.1m <sup>2</sup>
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	319.42m <sup>2</sup>
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	338.24m <sup>2</sup>

### GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4003 463	Reguleringsplan for r.v. 357 - Hesselberggt. - parsell Falkumelva - Lundedalen og tilgrensende område. (21.10.1982)	Boliger	653.45m <sup>2</sup>

### BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

### REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Ja

KOMMENTARFELT:

Ny kulturminnevernplan - se link [http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan-for-kulturminnevern\\_med\\_vedtaksdato.pdf](http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan-for-kulturminnevern_med_vedtaksdato.pdf)

Det tas forbehold om feil og mangler.



## Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: [servicesenteret@skien.kommune.no](mailto:servicesenteret@skien.kommune.no)

Dato: 17.09.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### 1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	300	Bnr:	5287	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Arne Garborgs gate 1B, 3718 SKIEN						

#### Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Eiendom	4003 300/5287		
Utskriftsdato	16.09.2024	Antall datasett	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

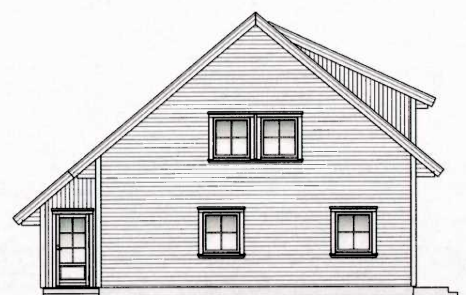
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK



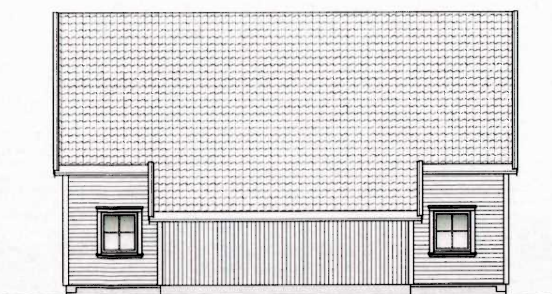
Fasade mot sør



Fasade mot øst



Fasade mot vest




Fasade mot nord

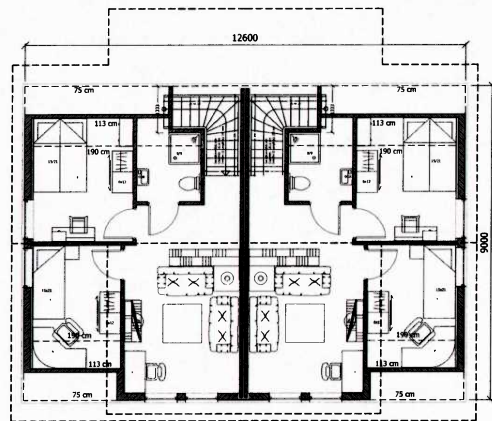
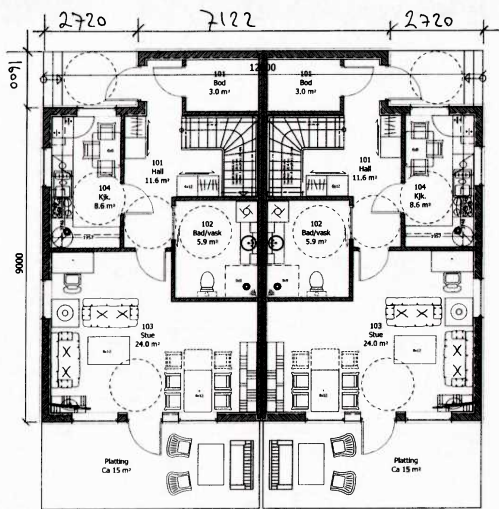
Tegningsnavn: Fasader sør og vest

M=1:100

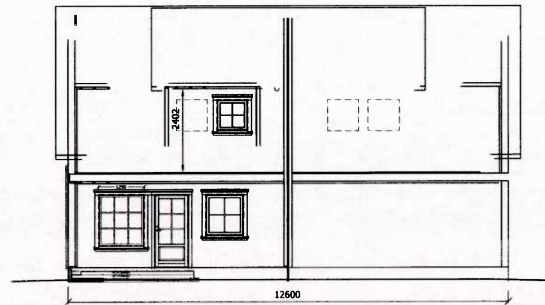
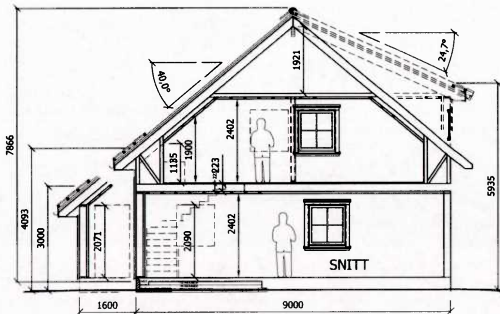
på A3-ark, uskalert\*

\*) I Adobe, under sideskaling; velg "Tingen".  
Se evt.: [www.bjone.no/Adobe/index.html](http://www.bjone.no/Adobe/index.html)

Dato: 24.aug. 2014	Konstr./Tegnet Arne A. Bjøne	Kontroll Arne A. Bjøne	Utdrustings (Se tegning)	<b>Arkitektkontoret</b> <b>ing. A. Bjøne</b> Ålrossmyra 53, 3731 Skien Tlf. 35 52 52 52 Fax: 3528 9778 <a href="http://www.bjone.no">www.bjone.no</a> <a href="mailto:post@bjone.no">post@bjone.no</a> Org.nr. 965 212 574 MVA
Tiltaleshaver: JÅHA Grenland AS Kont.person/mob./j/ps: Jarle Sørensen, 9017 0484 Byggeadr.: Arne Garborgs gate 1, 3718 Skien G.nr. 300, bnr. (del av 1675), Skien kommune				
Anm./tiltak Ny, vertikaldelt tomannsbolig			<b>Elementbygg</b>	



Vedlegg  
E3



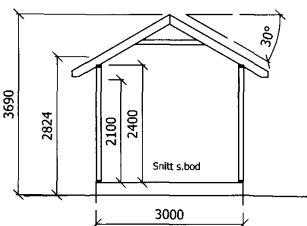
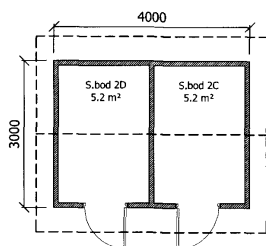
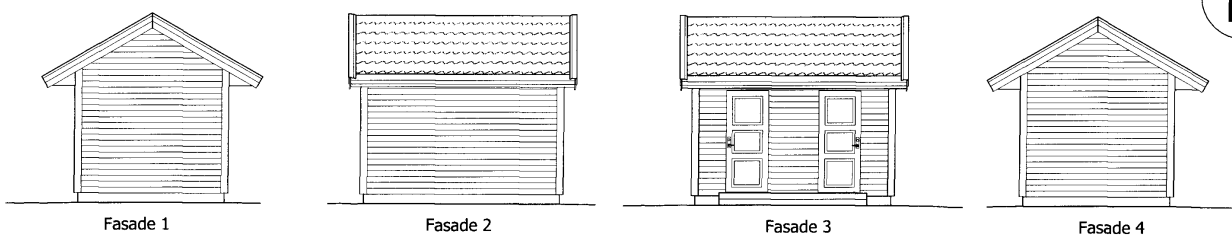
M=1:100  
på A3-ark, uskalert\*  
\*) I Adobe, under sideskalering; velg "Tingen".  
Se evt.: [www.bjone.no/Adobe/index.html](http://www.bjone.no/Adobe/index.html)

Tegningsnavn: Plan 1

Dato: 24.aug. 2014	Konstr./Tegnet Arviden Bjone	Kontroll Arviden Bjone	Målestokk (Se tegnings)	<b>Arkitektkontoret</b> <b>ing. A. Bjone</b> Alosmyra 53, 3731 Skien Tlf. 35 52 52 Fax: 3528 9778 <a href="http://www.bjone.no">www.bjone.no</a> <a href="mailto:post@bjone.no">post@bjone.no</a> Org.nr. 965 212 574 MVA
Tilalshaver: JAMA Grenland AS Kont.person/mob. // // Jarle Sørensen, 9017 0484 Byggeadr.: Arne Garborgs gate 1, 3718 Skien G.nr. 300, bnr. (del av 1675), Skien kommune			Arvn./Elika Ny, vertikaldelt tomannsbygg	

Elementbygg

Vedlegg  
E2



M=1:100  
(På A4-ark, uskalert)

Tegningsnavn: Sportsbod

Data: 2.sept. 2014	Konstr./Tegnet Arnsteh Bjone	Kontroll Arnsteh Bjone	Målestokk (Se tegning)	Arkitektkontoret ing. A. Bjone Åfossmyra 53, 3731 Skien Tlf. 35 52 52 52 Fax: 3528 9778 www.bjone.no post@bjone.no
Tiltakshaver: Mob.: ARNE GARBORGS GATE 7 Byggeadr.: G.nr. 300, bnr. 1675 kommune			Anm./Tiltak Sportsbod	
Henvisning:		Beregninger: Arnsteh Bjone		





# Ring oss for tilbud!

**Du får:** Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Britt Ytterbø**  
Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 07 89  
Mob.: 481 62 073  
britt.ytterbo@sor.no



**Bjørn Andersen**  
Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 08 74  
Mob.: 915 82 592  
bjorn.andersen@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Arne Garborgs gate 1B, 3718 SKIEN

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.





sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**TINA VINJE** | Eiendomsmegler | **954 91 158**

**tina.vinje@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00