

# Strandvegen 26

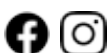
Skien – Tollnes



Prisantydning: kr 4 050 000,-



**SØRMEGLEREN**



[sormegleren.no](https://sormegleren.no)



Området  
**Skien**

Adresse  
**Strandvegen 26**

Prisantydning  
**kr 4 050 000,-**

Omkostninger: **kr 117 720,-**  
Totalpris: **kr 4 167 720,-**  
Kommunaleavgifter: **kr 29 324,-**  
Formuesverdi: **kr 1 015 661,-**

---

Primærrom: 169 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 170 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1953  
Soverom: 3  
Eierform bygning: Selveier  
Eierform tomt: Eiet tomt  
Tomteareal: 875 m<sup>2</sup>



**Fredrik Christoffersen**  
Eiendomsmegler MNEF

**41 69 33 52**  
**fc@sormegleren.no**

**Sørmegleren Telemark AS avd. Skien**  
Cappelens gate 10, 3722 Skien  
35 51 01 00  
sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

## OM EIENDOMMEN

### INNHold

1. etg: Entré, gang, trapperom, toalettrom, kjøkken og stue  
2. etg: Gang, 3 soverom, klesrom/kontor og bad  
Kjeller: Trapperom, kjellerstue, vaskerom, kott og 2 bodrom

### STANDARD

Fin og romslig familiebolig med god planløsning. Det opplyses fra selger at det ble lagt ny glasert takstein i 2003, kledning ble byttet i 1980 hvor det også ble etterisolert.

Vinduer i boligen har varierende alder mellom 1985-2009. Utvendige avløpsrør er fra 2017

Man kommer inn i en flott entré flislagt på gulv med varmekabler. Her er det godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe.

Fra gangen kan man gå inn i både kjøkken, stue og eget toalettrom. Toalettrommet er utstyrt med wc og servant. Kjøkken har innredning fra IKEA og rikelig med skap- og skuffeplasser. Det er lyse profilerte fronter, noen med innfelte glass. Det er flislagt over benkeplate i tre mot overskap. Integrerte hvitevarer som mikro, stekeovn, platetopp og kjølfrys, samt frittstående oppvaskmaskin medfølger. Det medfølger også ekstra fryser, kjøleskap og vaskemaskin som står på vaskerommet.

Meget romslig vinkelstue med gode møbleringsmuligheter. Her er det også varmepumpe installert i 2014, samt nyere vedovn for oppvarming.

Bad i 2. etg fra 2009 er helfliset med varmekabler, servantinnredning med skuffer og skap, vegghengt wc og nytt dusjkabinett.

Dagens romløsning gir boligen 3 soverom. 2 av soverommene har tilgang til overbygget luftebalkong. Klesrom/kontor er for lite og har ikke godkjent rømningsveg til å benyttes som soverom. Selger har sett på løsninger med å flytte vegg slik at volumet blir større og nytt godkjent vindu. Dette må eventuelt søkes og bruksendres hos kommunen.

Eget vaskerom i kjeller med nytt gulvbelegg. Her står det vaskemaskin og ekstra kjøleskap. I tilhørende bod står det fryser. Disse hvitevarene medfølger.

Kjølerommet har defekt aggregat.

I tillegg er det romslig kjellerstue med varmekabel i gulv. Overflater her er av nyere dato.

### AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 169 kvm, Bruksareal: 170 kvm

Sekundærrom: 1 kvm.

Bra. pr. etasje.: Kjeller 40m<sup>2</sup> - 1. etg. 76m<sup>2</sup> - 2. etg. 54m<sup>2</sup>.

P-rom inkl. 1. etg: Entré, gang, trapperom, toalettrom, kjøkken og stue

2. etg: Gang, 3 soverom, klesrom/kontor og bad

Kjeller: Trapperom, kjellerstue og vaskerom

S-rom inkl. Kott, bod og kjølerom i kjeller.

Garasje:

Bra: 42m<sup>2</sup>

Utebod:

Bra: 11m<sup>2</sup>

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

### BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1953 i følge Skien kommune.

### OPPVARMING

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

### TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 , og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Beskrevne bolig består av kjeller, 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført med grunnmur av betong, over grunnmur er det trevegger av med ukjent isolasjon og utførelse som utvendig er kledd med stående kledning. Taket har form som saltak, tekket med glasert takstein. Boligen fremstår som funksjonell, men har stedvis behov for oppgraderinger på grunn av alder og slitasje. For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Utvendige trapper (Mangler rekkverk)
- Innvendig > Innvendige trapper (Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Mangelnde rekkverk på en side av trapp i nedre del.)
- Innvendig > Innvendige trapper - 2 (Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet)
- Våtrom > Generell > Vaskerom
- Våtrom > Ventilasjon > Bad (Viften er løs og dekker ikke over flis)
- Spesialrom > Teknisk anlegg > Kjølerom (Kjøleaggregatet fungerer ikke)

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom under terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad
- Våtrom > Overflater gulv > Bad
- Kjøkken > Overflater innredning > Kjøkken
- Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom
- Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann og avløpsledninger

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.

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

- Nytt dusjkabinett og toalett. Utført av Rørlegger'n.
- Feil på avløpsrør/brudd på kloakk. Det er gravd og byttet rør. Utført av Thomas Westergård.
- Montert ny peis i 2015. Utørt av Peisovnspecialisten ved Jan Terje Eilefsen.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## **BELIGGENHET**

### **ADKOMST**

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

### **BELIGGENHET**

Denne flotte boligen er beliggende mellom Skien og Porsgrunn, i et rolig og veletablert nabolag på Tollnes. Området er tilbaketrukket fra hovedvei, og har enkel adkomst til begge byene. Fra boligen er det korte avstander til butikk, skole, idrettsanlegg og bussholdeplass. I nærområdet er det flere fritidstilbud som Pors fotballbane og Tollnes idrettsanlegg. Nærhet til elva med utsikt fra balkongen.

### **TOMT**

Areal: 875 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er meget pent opparbeidet med plen, asfalt, belegningsstein, eple- og pæretre, moreller, kirsebær, planter og busker. På eiendommen følger det en utebod, drivhus og en kul trehytte for barna med egen sklie. Tomten er delvis inngjerdet med thujahekk.

### **PARKERING**

I dobbelgarasje eller gårdsplass.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger godkjente tegninger som stemmer overens med dagens bruk i 1. og 2. etg.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen ligger i et uregulert område, godkjent som Boligbebyggelse - Nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, Ras- og skredfare og Ukjent, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan fra 25.05.2023.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et område med ras og skredfare.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

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, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

UTLEIE

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

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

4 050 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
101 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 050 000,-))

117 720,- (Omkostninger totalt)

4 167 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 29 324 pr. år

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 1 015 661,- for år 2021. Sekundær: Kr. 3 859 510,- for år 2022.

Formuesverdien er beregnet på skatteetatens kalkulator.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Strandvegen 26, Gnr. 221 Bnr. 616 i Skien kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Eugenia Gabriela Ghita  
Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: Alle hvitevarer på kjøkken medfølger. Fryser, kjøleskap og vaskemaskin i kjeller medfølger også.  
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.

### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

### **VISNING**

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 41 69 33 52.

### **OVERTAGELSE**

Etter avtale.

### **FINANSIERING**

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

### **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.

### **LOVERK**

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 bygningssakyndig 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.

## HVITVASKING

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, partenenes rettigheter ved mislighold.

## OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

## SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

### OPPDRAKSNUMMER

82-23-0147

### SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside [www.sormeqleren.no/82-23-0147](http://www.sormeqleren.no/82-23-0147). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Fredrik Christoffersen, tlf. 41 69 33 52

### VEDERLAG

Oppdragsgiver har inngått følgende avtale med Sørmeqleren Telemark AS: Provisjon 1%, markedspakke kr. 16.000,- og tilretteleggingshonorar kr. 12.000

### SØRMEGLEREN TELEMAR AS ORG. NR.

918 067 116

### SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 12.10.2023



Koselige og usjenerte uteområder



Koselige og usjenerte uteområder



Fredrik Christoffersen presenterer: Strandvegen 26!



Eiendommen ligger meget fint og solrikt



Tomten er pent opparbeidet





Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken med innredning fra IKEA



Hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys, mikro medfølger i salget



Pent flislagt bad i 2. etg fra 2009



Badet er innredet med nytt dusjkabinett, wc, høyskap og servantinnredning med skuffer og skap



Romslig flislagt entré med varmekabel og skyvedørgarderobe



Vaskerom



Soverom 1



Soverom 1 har også utgang til overbygget balkong



Soverom 2 har også utgang til balkong



Soverom 3



Kjellerstue er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen



Kjellerstue er ikke omsøkt eller godkjent hos kommunen



Tomten er pent opparbeidet



Drivhus

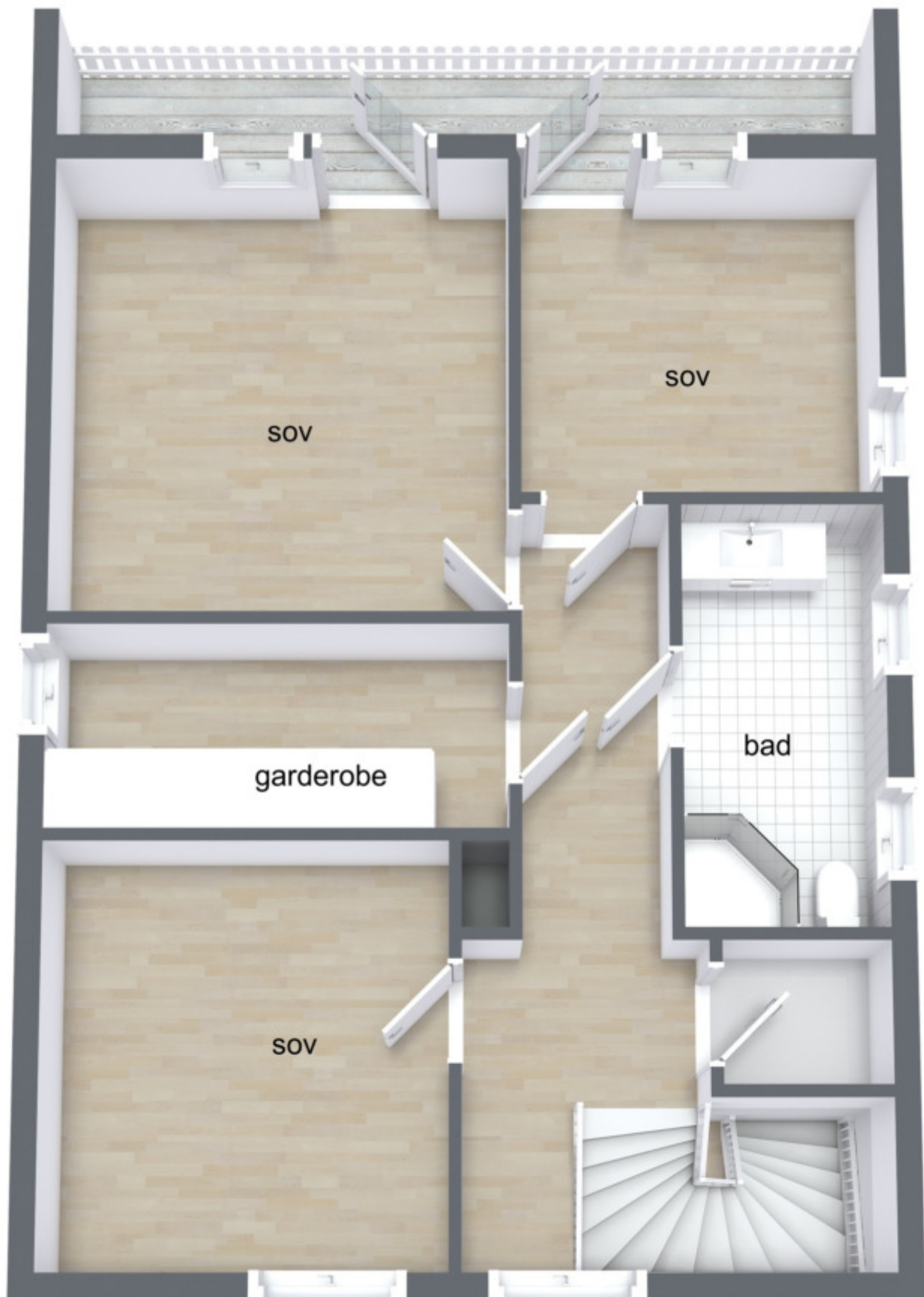


## 1 etasje



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

## kjeller



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

# Tilstandsrapport

📍 Strandvegen 26, 3740 SKIEN

📖 SKIEN kommune

# gnr. 221, bnr. 616

**Areal (BRA): Enebolig 170 m<sup>2</sup>, Garasje 42 m<sup>2</sup>, Utebod 11 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.08.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 12956-1544

Referansenummer: WS8309

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm



## 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.

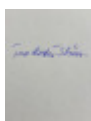
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

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



### 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 fuktsøk.

## 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 åndsverkloven 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 straffeansvar.

# 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

Beskreve bolig består av kjeller, 1.etg og 2.etg.

Bygget er oppført med grunnmur av betong, over grunnmur er det trevegger av med ukjent isolasjon og utførelse som utvendig er kledd med stående kledning. Taket har form som saltak, teknet med glasert takstein.

Boligen fremstår som funksjonell, men har stedvis behov for oppgraderinger på grunn av alder og slitasje.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

## Enebolig - Byggeår: 1953

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet meg glasert takstein, besikket fra taket.

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

Veggene har trekonstruksjon antatt med 10cm pluss 5cm mineralull ifølge tidligere eier. Utvendig kledd med stående kledning fra 1980, sist malt i 2016 ifølge eier.

Taket har form som saltak, oppført med plassbygde takstoler. Loftet er isolert mot underliggende etasje med 15cm mineralull. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder (1985-2009). 1.stk kjellervindu av tre antatt fra byggeår.

Boligens ytterdører består av hoveddør samt verandadør i 1.etg og verandadør i 2.etg. Veranda i 2.etg, oppført i trekonstruksjoner og teknet med papp. Utvendig trapp av tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etg:  
Overflater på gulv er flis, laminat og parkett. På vegger er det malt strie/tapet og malt panel. I himlinger (tak) er det tak-ess plater og malt panel.

2.etg:  
Overflater på gulv er laminat. På vegger er det malt panel og malt strie/tapet. Det er malt panel i himlinger (tak).

Kjeller:  
Overflater på gulv er det laminat og beleg. På vegger er det panelplater og pussede vegger. Det er panel i himlinger (tak).

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad:

Overflater på vegger er flis, i himling (tak) er det malte slette flater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyr er dusjkabinett og veggmontert toalett. Innredning med skap/skuffer og heldekkende servant samt speil.

Det er elektrisk styrt vifte.

### Vaskerom:

Overflater på gulv er beleg, på vegger er det malte pussede vegger.

Utstyr er opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Luftbehandling er naturlig ventilasjon.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt strie og det er tak-ess plater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass benkeplater av tre. Mellom over og underskap er det flis.

Hvitevarer er integrert kjøleskap/frys, mikrobølgeovn, stekeovn og nedfelt koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

### SPEIALROM

#### Toalettrom:

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er letthimling i tak.

Utstyr er toalett og vegghengt vask.

Luftbehandling er naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Malt furudør uten luftespalte.

#### Kjølerom:

Overflater på gulv er beleg, på vegger og i himling (tak) er det panel.

Kjølerommet har kjøleaggregat av ukjent alder.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast antatt av noe eldre årgang med unntak av avløpsrør til bad.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på 285 liter og er plassert på vaskerom i kjeller.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2.etg.

Det er skjult og åpent ledningsnett.

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.

Det ble registrert røykvarslere.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

# Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering og fuktsikring av grunnmur er fra 1980 ifølge ifølge tidligere tilstandsrapport og nedløp for takvann er ført til drensledning.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Det er forholdsvis flatt terreng.  
Utvendige avløpsrør er av plast fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.  
Utvendige vannledninger er av ukjent type av eldre årgang. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Enebolig   |            |            |           |
|------------|------------|------------|-----------|
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1.Etasje   | 76         | 76         | 0         |
| 2.Etasje   | 54         | 54         | 0         |
| Kjeller    | 40         | 39         | 1         |
| <b>Sum</b> | <b>170</b> | <b>169</b> | <b>1</b>  |
| Garasje    |            |            |           |
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1.Etasje   | 42         | 0          | 42        |
| <b>Sum</b> | <b>42</b>  | <b>0</b>   | <b>42</b> |
| Utebod     |            |            |           |
| ETASJE     | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM     |
| 1.Etasje   | 11         | 0          | 11        |
| <b>Sum</b> | <b>11</b>  | <b>0</b>   | <b>11</b> |

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger ikke tegninger for kjeller.

### Garasje

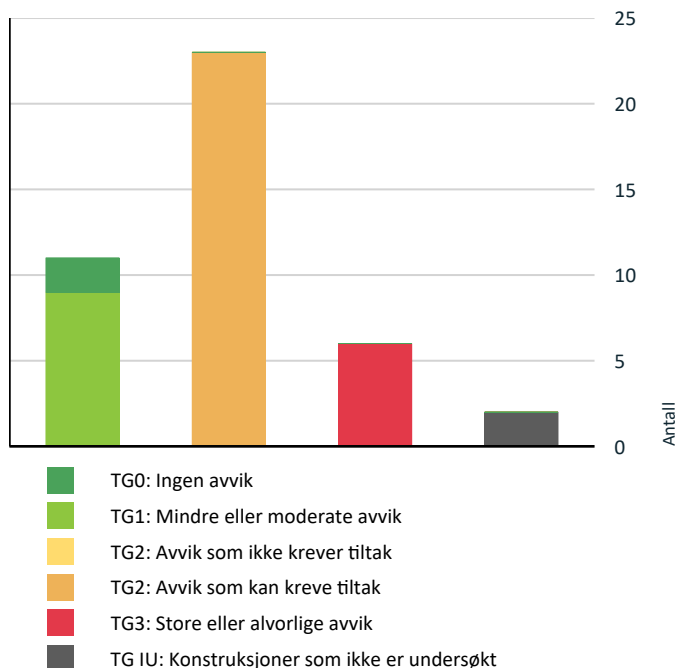
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

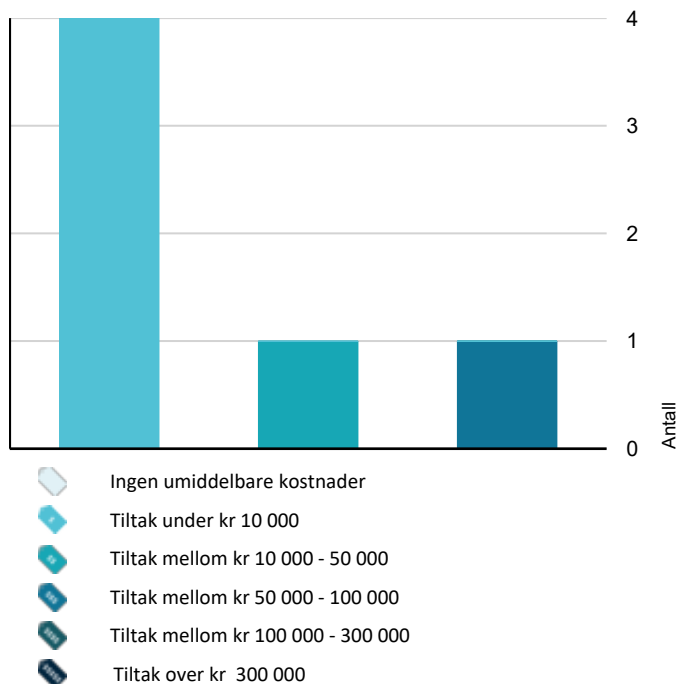
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 og 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.

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

[Gå til side](#)



Mangelnde rekkverk på en side av trapp i nedre del.

Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Innvendig > Innvendige trapper - 2

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



##### Våtrom > Generell > Vaskerom

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Viften er løs og dekker ikke over flis.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## Spesialrom > Teknisk anlegg > Kjølerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøleaggregatet fungerer ikke.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



## Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangle isolasjon på enkelte plassert.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke. Lysforhold, luftfukt og temperaturer er forhold som varierer og kan gjøre det vanskelig å avdekke punkterte glass. Det kan være punkterte glass som ikke ble avdekket ved besiktigelse.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



### Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det ble målt 17 vektprosent fukt i bunnsvill i innforet trevegg i innredet rom.

Generell informasjon:

Fibermetningsgrad for treverk er om lag 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent.

Treverk bør ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis hull i fuger og flis etter tidligere montert utstyr.



### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## ! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- stedvis noe svelling og avskalling på fronter.

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom [Gå til side](#)

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Kjølerommet blir i dag benyttet som bod.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2.etg.

Det er skjult og åpent ledningsnett.

## ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1953

### Kommentar

Byggeår opplyst av Eiendomsverdi.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |           |                                                 |
|------|-----------|-------------------------------------------------|
| 1980 | Ombygging | Rehab/ombygd ifølge tidligere tilstandsrapport. |
|------|-----------|-------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taket er tekket med glasert takstein, besiktiget fra taket.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

TG 2

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, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har trekonstruksjon antatt med 10cm pluss 5cm mineralull ifølge tidligere eier. Utvendig kledd med stående kledning fra 1980, sist malt i 2016 ifølge eier.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Taket har form som saltak, oppført med plassbygde takstoler. Loftet er isolert mot underliggende etasje med 15cm mineralull.



Takkonstruksjon



Manglende lufting

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det mangle isolasjon på enkelte plassert.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

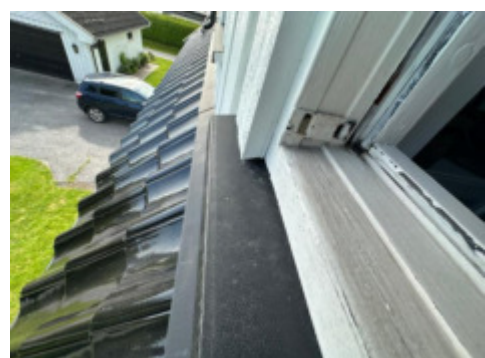
Merk: Ved eventuelt etablering/utbedring av lufting og isolasjon, senkes temperaturen i loftsrommet. Det kan føre til høyere relativfuktighet og kondensering på overflater med følgende fuktskader og muggvekster. Endring av klimaet i rommet må vurderes nøye og ved eventuelle tiltak må rommet holdes med oppsyn for vurdering av virkningen og mulig ytterligere tiltak.

### Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder (1985-2009).

1.stk kjellervindu av tre antatt fra byggeår.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke. Lysforhold, luftfukt og temperaturer er forhold som varierer og kan gjøre det vanskelig å avdekke punkterte glass. Det kan være punkterte glass som ikke ble avdekket ved besiktigelse.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Enkelte vinduer har behov for overflatebehandling.

## Dører

TG 2

Boligens ytterdører består av hoveddør samt verandadør i 1.etg og verandadør i 2.etg.



Hoveddør



Verandadør 2.etg

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

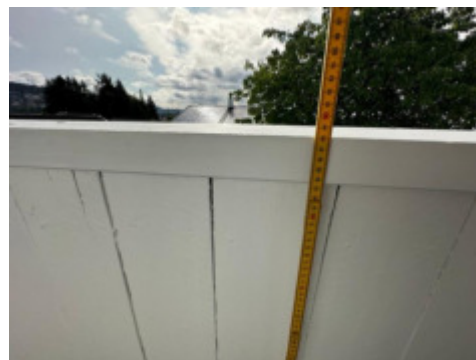
## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i 2.etg, oppført i trekonstruksjoner og dekket med papp.



Veranda



Rekkverket er ikke i henhold til dagens forskrift

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

## Utvendige trapper

TG 3

Utvendig trapp av tre.



## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## INNENDIG

### Overflater

1 TG 1

1.etg:  
Overflater på gulv er flis, laminat og parkett.  
På vegger er det malt strie/tapet og malt panel.  
I himlinger (tak) er det tak-ess plater og malt panel.

2.etg:  
Overflater på gulv er laminat.  
På vegger er det malt panel og malt strie/tapet.  
Det er malt panel i himlinger (tak).

Kjeller:  
Overflater på gulv er det laminat og belegg.  
På vegger er det panelplater og pussede vegger.  
Det er panel i himlinger (tak).

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.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1.etg:  
Det ble i stue målt høydeforskjell på  
På kjøkken ble det målt høydeforskjell på

2.etg:  
På soverom ble det målt høydeforskjell på 10mm innenfor 2m.  
I gang ble det målt høydeforskjell på 2mm innenfor 2m.

Kjeller:  
I kjellerstue ble det målt høydeforskjell på 10mm innenfor 2m.  
I trapperom ble det målt høydeforskjell på 11mm innenfor 2m.

Det ble stedvis registrert knirk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Radon

1 TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Pipe og ildsted

1 TG 2

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet ildsted i stue.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av lokalt feiervesen.

### Rom Under Terreng

1 TG 2

Gulvet har laminat og belegg. Veggene har plater og betong/mur.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Overflater på gulv i kjeller er fra 2017, det er også nye vegger i kjellerstue.  
Dette ble oppgradert på grunn av vannskade. Oppgradert i regi av forsikringsselskap.



Årstall: 1953

#### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.  
Det ble målt 17 vektprosent fukt i bunnsvill i innforet trevegg i innredet rom.

#### Generell informasjon:

Fibermetningsgrad for treverk er om lag 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent.  
Treverk bør ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.

#### Konsekvens/tiltak

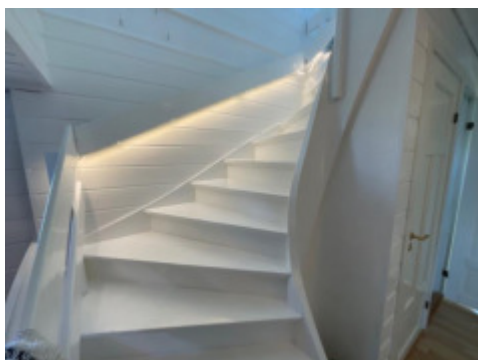
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

### Innvendige trapper

1 TG 3

# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp fra 1.etg til 2.etg.



Mangelnde rekkverk



Rekkverk ikke i henhold til dagen forskrift

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangelnde rekkverk på en side av trapp i nedre del.

## Konsekvens/tiltak

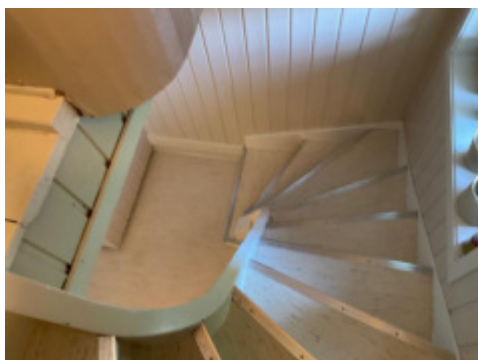
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Innvendige trapper - 2

TG 3

Boligen har malt tretrapp fra 1.etg og til kjeller.



## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører av varierende årgang og typer.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Andre innvendige forhold

TG IU

Deler av kjeller er ikke gravd ut. Dette gjelder for område i enden av kjellerstue.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

## Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malte pussede vegger. Utstyr er opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Luftbehandling er naturlig ventilasjon.



## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

Vaskerommet har vært i daglig bruk.

TG er satt på bakgrunn av nevnte avvik. Vaskerommet vil ikke holde tett ved en eventuell lekkasje.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (mur).

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

## Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Årstall: 2009

Kilde: Eier

## Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater på vegger er flis, i himling (tak) er det malte slette flater.



## Vurdering av avvik:

## • Det er avvik:

Stedvis hull i fuger og flis etter tidligere montert utstyr.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utstyr er dusjkabinett og veggmontert toalett.

Innredning med skap/skuffer og heldekkende servant samt speil.

## Ventilasjon

TG 3

Det er elektrisk styrt vifte.



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften er løs og dekker ikke over flis.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften må regnes med og skiftes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Avvik som ble registrert er:

- stedvis noe svelling og avskalling på fronter.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Innredningen fungerer med nevnte avvik.

Oppgradering etter eget ønske og behov.

## Avtrekk

1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

1 TG 2

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt strie og det er tak-ess plater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass benkeplater av tre. Mellom over og underskap er det flis. Hvitevarer er integrert kjøleskap/frys, mikrobølgeovn, stekeovn og nedfelt koketopp.



Kjøkkeninnredning



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETROM

## Overflater og konstruksjon

1 TG 2

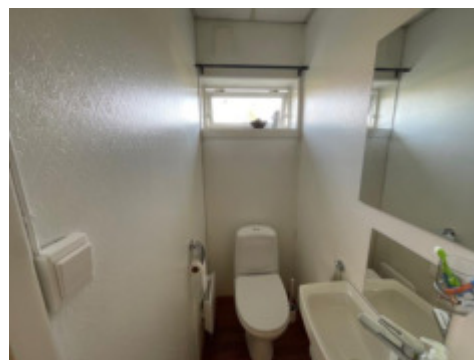
Toalettrom:

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er letthimling i tak.

Utstyr er toalett og vegghengt vask.

Luftbehandling er naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Malt furudør uten luftespalte.



## Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > KJØLEROM

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Kjølerom:

Overflater på gulv er belegg, på vegger og i himling (tak) er det panel.



#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Kjølerommet blir i dag benyttet som bod.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

### Teknisk anlegg

TG 3

Kjølerommet har kjøleaggregat av ukjent alder.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøleaggregatet fungerer ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøleaggregatet må repareres eventuelt skiftes om rommet ønskes og benyttes som kjølerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



### Vannledninger - 2

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med unntak av til bad. Stoppekran er plassert i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast antatt av noe eldre årgang med unntak av avløpsrør til bad.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

### Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Varmesentral

TG 1

Det er installert luft til luft varmepumpe.

# Tilstandsrapport



*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, plassert i gang i 2.etg.

Det er skjult og åpent ledningsnett.

## Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken er på 285 liter og er plassert på vaskerom i kjeller.



Varmtvannstank



### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

1 TG 2

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 oppdatert? (årstall)  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det foreligger samsvarserklæring på utførte el-arbeider i 2017. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

4. 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**
5. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

# Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.



Røykvarsler

## Branntekniske forhold

TG 0

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



Brannslukningsapparat

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### Drenering

TG 2

Drenering og fuktsikring av grunnmur er fra 1980 ifølge tidligere tilstandsrapport og nedløp for takvann er ført til drensledning.

**Årstall:** 1980      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

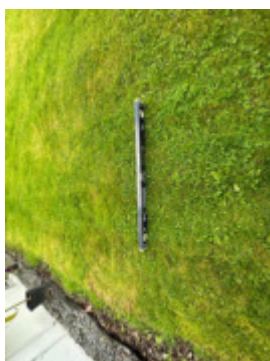
## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Terrengforhold

1 TG 2

Det er forholdsvis flatt terreng.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengtet rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

## Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type av eldre årgang. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1986

#### Kommentar

Antatt byggeår.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark. Vegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

Garasjen er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det må på grunn av alder og slitasje stedvis regnes med oppgraderinger.

## Utebod



### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Utebod oppført med støpt plate på mark. Vegger er av bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning. Taket har form som saltak, tekket med papp.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men har stedvis behov for vedlikehold og utskiftinger på grunn av alder og slitasje.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner 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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

| Etasje     | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |            |          |                                                        |                       |
|------------|-------------------------------|------------|----------|--------------------------------------------------------|-----------------------|
|            | Totalt                        | P-ROM      | S-ROM    | Primærareal (P-ROM)                                    | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1.Etasje   | 76                            | 76         | 0        | Entré , Gang , Trapperom , Toalettrom , Kjøkken , Stue |                       |
| 2.Etasje   | 54                            | 54         | 0        | Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kontor , Bad    |                       |
| Kjeller    | 40                            | 39         | 1        | Trapperom , Kjellerstue , Vaskerom                     | Kott , Bod , Kjølerom |
| <b>Sum</b> | <b>170</b>                    | <b>169</b> | <b>1</b> |                                                        |                       |

### Kommentar

Bod og kjølerom i kjeller er ikke målbart grunnet for lav takhøyde (under 1,9m).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger for kjeller.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:* Hele kjeller har takhøyde på under 2m.  
Rom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning og lysforhold.

I enebolig oppført før 1. juli 2011 hvor kjeller er godkjent som ikke oppholdsareal (boder osv), kan kjeller arealet bli godkjent til oppholdsrom med søknad til kommunen. Kjeller må ha romhøyde minimum 2,00 meter, rømningsvindu i alle oppholdsrom, intertrapp fra kjeller til overliggende etasje, innvendig tak mot overliggende etasje og ha tilfredsstillende innemiljø.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Eventuelle lyskasser utenfor rømningsvinduene må ha størrelse og utforming som ikke reduserer muligheten for rømning via vindu og ikke være tildekte med rist eller lignende.

## Garasje

| Etasje   | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                     |                       |
|----------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|          | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1.Etasje | 42                            | 0     | 42    |                     | Garasje               |

|     |    |   |    |
|-----|----|---|----|
| Sum | 42 | 0 | 42 |
|-----|----|---|----|

## 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 byggt teknisk 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:*

## Utebod

| Etasje   | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                     |                       |
|----------|-------------------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|          | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1.Etasje | 11                            | 0     | 11    |                     | Bod                   |
| Sum      | 11                            | 0     | 11    |                     |                       |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 23.8.2023 | Tor André Strøm        | Takstingeniør |
|           | Eugenia Gabriela Ghita | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 3807 SKIEN | 221  | 616  |      | 0    | 875.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Strandvegen 26

### Hjemmelshaver

Ghita Eugenia Gabriela

## 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 asfaltert og gruset gårdsplass, plen og beplantning.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                           | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 03.09.2023 |                                                                     | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Situasjonskart          | 03.09.2023 |                                                                     | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 03.09.2023 | Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Reguleringsplaner       | 03.09.2023 |                                                                     | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Vann- og avløpsverk     | 03.09.2023 |                                                                     | Gjennomgått | 0     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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 fukttinnhold 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 slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/WS8309>

## 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

# Egenerklæring

Strandvegen 26, 3740 Skien

23 Aug 2023

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Strandvegen 26

### Postadresse

Strandvegen 26

### 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?

2014

### 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.

Vi har bodd i boligen siden 2014

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

## Informasjon om selger

### Hovedselger

Ghita, Eugenia Gabriela

## 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  
2023
- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Monterte nytt dusjkabinett og nytt toalett.
- 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Rørleggern
- 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
☒ Ja ☐ Nei

## 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

## 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
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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

## 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

Feil på avløpsrør/brudd på kloakk, gravd og byttet rør

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

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Feil på avløpsrør/ brudd på kloakk. Gravd ned og byttet rør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Thomas Westgård, graving Bøe Prosjekt

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2015

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet til ny peis

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Peisovnspecialisten, Murer Jan Terje Eilefsen

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i 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

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

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

## 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 92791851

# Egenerklæringsskjema

Name

**Ghita, Eugenia Gabriela**

Date

**2023-08-23**

Identification



Ghita, Eugenia Gabriela



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

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Ghita, Eugenia Gabriela

23/08-2023  
10:02:06

BANKID\_MOBIL  
E



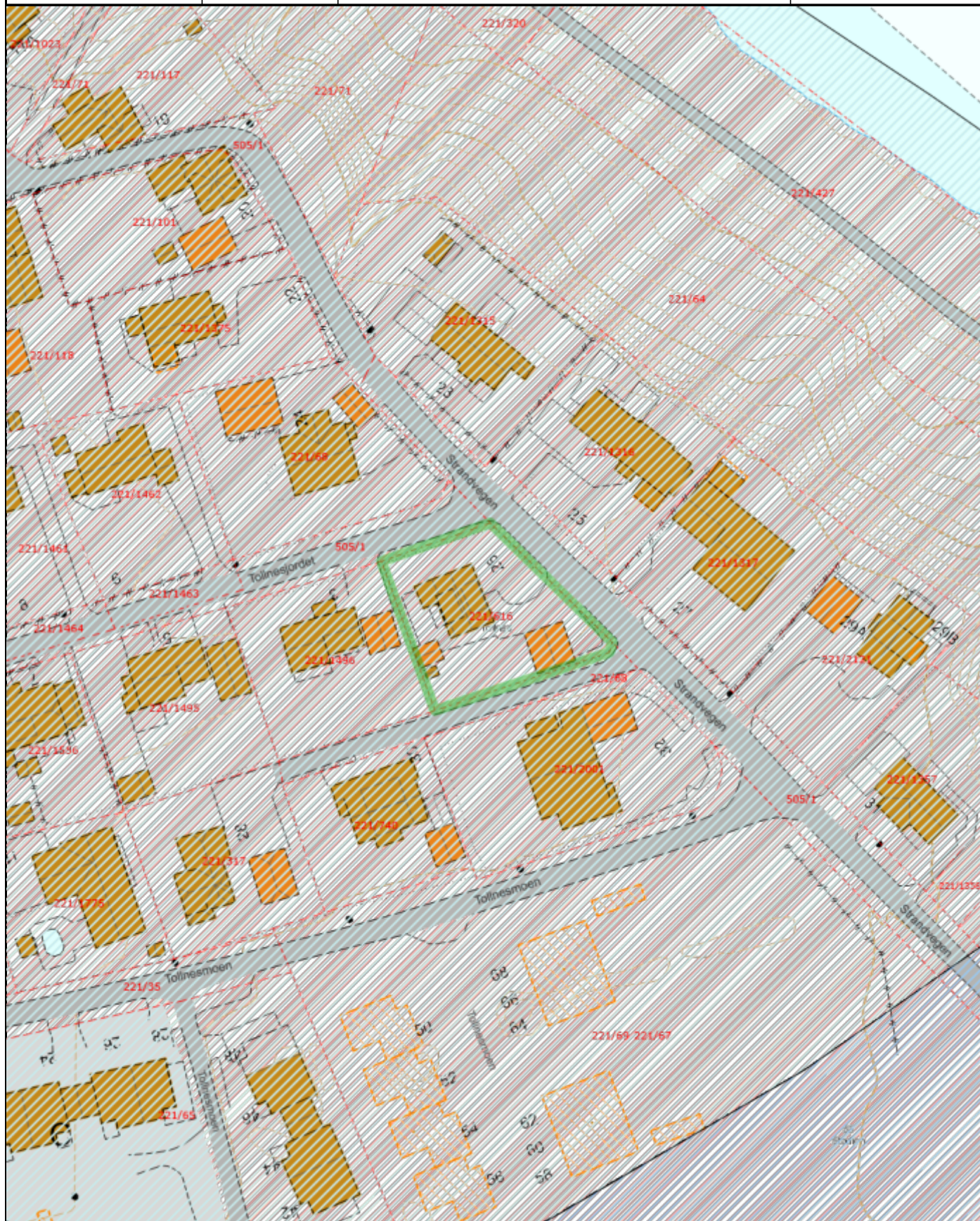
Skien kommune

## Situasjonskart

|             |                              |          |        |        |
|-------------|------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 221                     | Bnr: 616 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Strandvegen 26<br>3740 SKIEN |          |        |        |
| Annen info: |                              |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

|  |                             |  |                            |  |                             |
|--|-----------------------------|--|----------------------------|--|-----------------------------|
|  | Lokalitetsikon              |  | Ikke fredet lokalitet      |  | Kvikkleire - Risikoklasse 2 |
|  | Kvikkleire - Risikoklasse 1 |  | Kvikkleire - Lav           |  | Målt grenselinje            |
|  | Usikker grenselinje         |  | Hekk                       |  | Gatelys (belysningspunkt)   |
|  | Mast                        |  | Bygningsdelelinje          |  | Bygningslinje               |
|  | Bygningsavgrensning tiltak  |  | Mønelinje                  |  | Takkant                     |
|  | Takoverbyggkant             |  | Taksprang                  |  | Trapp inntill bygg          |
|  | Veranda                     |  | Annet vegareal avgrensning |  | Vegdekkekant                |
|  | Bygning tiltak - areal      |  | Takoverbygg                |  | Udefinerte bygg             |
|  | Bolit                       |  | Garasje og uthus           |  | Annet gjerde                |
|  | Loddrett mur                |  | Svømmebasseng              |  | Veg                         |
|  | Kystkontur                  |  | Høydekurve 5m              |  | Høydekurve                  |
|  | Høydekurve 5m               |  | Høydekurve                 |  | Havflate                    |
|  | Anleggsområde               |  | Eiendomsteig               |  | Matrikkelnummer             |
|  | Kommunalveg gatenavn.       |  | Privatveg gatenavn.        |  |                             |

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
|                     | Vann drift/nedlagt                          |
|                     | Vann pumpeledning drift/nedlagt             |
|                     | Vann tunnel drift/nedlagt                   |
|                     | Spillvannsledning drift/nedlagt             |
|                     | Spillvann overleplsledning drift/nedlagt    |
|                     | Spillvann pumpeledning drift/nedlagt        |
|                     | Spillvann tunnel drift/nedlagt              |
|                     | Avløp Felles drift/nedlagt                  |
|                     | Avløp felles overleplsledning drift/nedlagt |
|                     | Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt     |
|                     | Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt           |
|                     | Overvann drift/nedlagt                      |
|                     | Overvann overleplsledning 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                              |



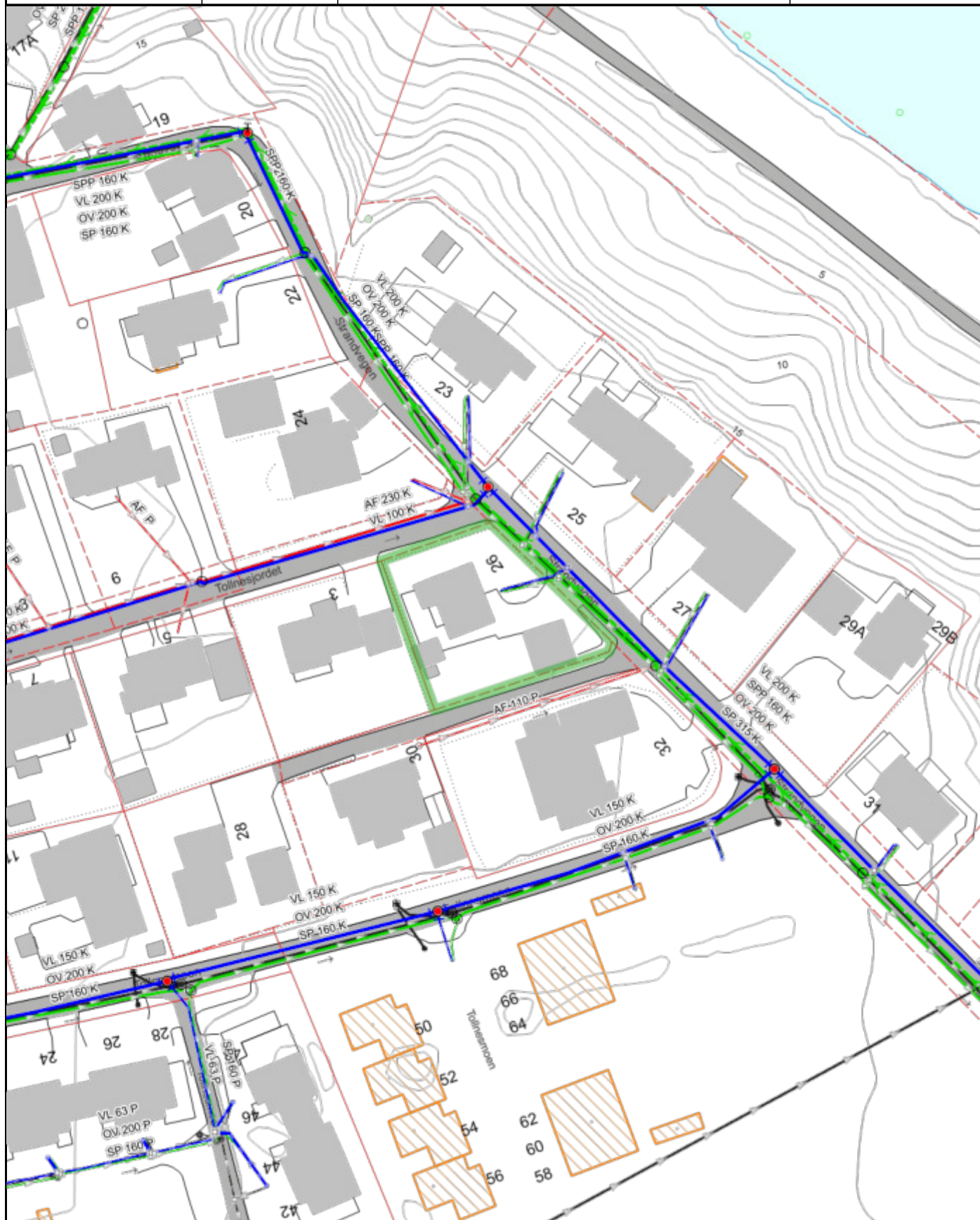
Skien kommune

## Vann og avløp

|             |                              |          |        |        |
|-------------|------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 221                     | Bnr: 616 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Strandvegen 26<br>3740 SKIEN |          |        |        |
| Annen info: |                              |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

|                                                                                   |                            |                                                                                   |                            |                                                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|  | Målt grenselinje           |  | Usikker grenselinje        |  | Offogprivbygg        |
|  | Andre bygg grå             |  | Takoverbygg grå            |  | Høydekurve Porsgrunn |
|  | Høydekurve 5m Porsgrunn    |  | Høydekurve Skien           |  | Høydekurve 5m Skien  |
|  | Hekk                       |  | Bygningsdelelinje          |  | Bygningslinje        |
|  | Bygningsavgrensning tiltak |  | Mønelinje                  |  | Takkant              |
|  | Takoverbyggkant            |  | Taksprang                  |  | Trapp inntill bygg   |
|  | Veranda                    |  | Annet vegareal avgrensning |  | Vegdekkekant         |
|  | Bygning tiltak - areal     |  | Veg                        |  | Kystkontur           |
|  | Havflate                   |                                                                                   | Kommunalveg gatenavn.      |                                                                                     | Privatveg gatenavn.  |

|                                                                                    |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
|    | Vann drift/nedlagt                          |
|    | Vann pumpeledning drift/nedlagt             |
|    | Vann tunnel drift/nedlagt                   |
|    | Spillvannsledning drift/nedlagt             |
|    | Spillvann overlepesledning drift/nedlagt    |
|    | Spillvann pumpeledning drift/nedlagt        |
|    | Spillvann tunnel drift/nedlagt              |
|    | Avløp Felles drift/nedlagt                  |
|    | Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt |
|    | Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt     |
|    | Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt           |
|    | Overvann drift/nedlagt                      |
|    | Overvann overlepesledning 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 |



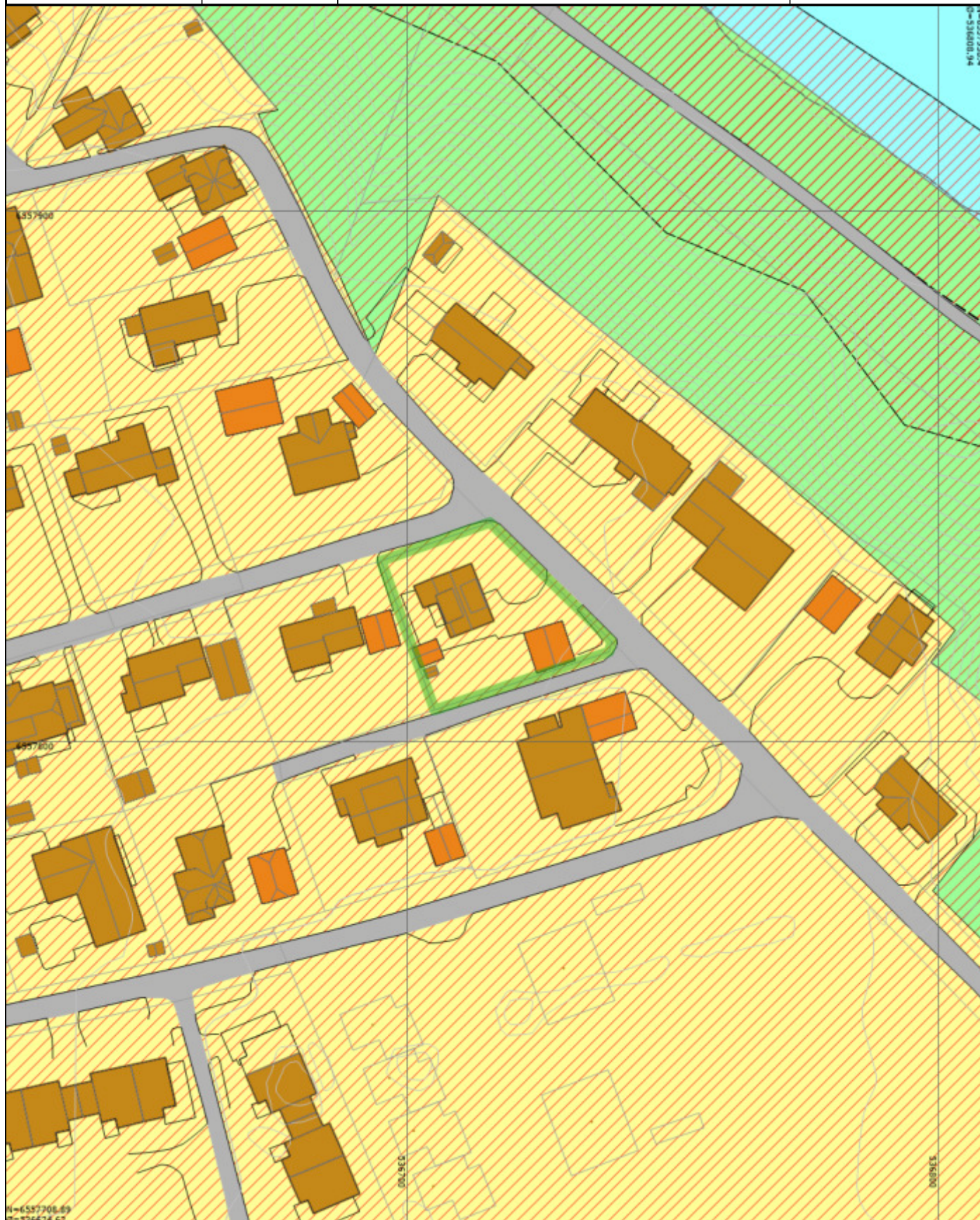
Skien kommune

## Kommuneplanens arealdel

|             |                              |          |        |        |
|-------------|------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 221                     | Bnr: 616 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse:    | Strandvegen 26<br>3740 SKIEN |          |        |        |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel      |          |        |        |



Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

|  |                            |  |                             |  |                             |
|--|----------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|
|  | Eiendomsgrense             |  | Bygningsdelelinje           |  | Bygningslinje               |
|  | Mønelinje                  |  | TakoverbyggKant             |  | Taksprang                   |
|  | BygningTiltakAreal         |  | Udefinert bygning           |  | Bygning                     |
|  | Havflate                   |  | Høydekurve                  |  | Høydekurve                  |
|  | Bygningsdelelinje          |  | Bygningslinje               |  | Bygningsavgrensning tiltak  |
|  | Mønelinje                  |  | Takkant                     |  | Takoverbyggkant             |
|  | Taksprang                  |  | Trapp inntill bygg          |  | Veranda                     |
|  | Annet vegareal avgrensning |  | Vegdekkekan                 |  | Takoverbygg                 |
|  | Udefinerte bygg            |  | Bolig                       |  | Garasje og uthus            |
|  | Veg                        |  | Arealbruksgrense            |  | Turvegrase - Nåværende      |
|  | KpBestemmelseOmråde        |  | KpArealFormålOmråde_tooltip |  | KpFareGrense                |
|  | Ras- og skredfare          |  | Flomfare                    |  | Boligbebyggelse - Nåværende |
|  | Friområde- Nåværende       |  | Naturområde - Nåværende     |  | Eiendomsteig                |

|  |                                             |
|--|---------------------------------------------|
|  | Vann drift/nedlagt                          |
|  | Vann pumpeledning drift/nedlagt             |
|  | Vann tunnel drift/nedlagt                   |
|  | Spillvannsledning drift/nedlagt             |
|  | Spillvann overlepesledning drift/nedlagt    |
|  | Spillvann pumpeledning drift/nedlagt        |
|  | Spillvann tunnel drift/nedlagt              |
|  | Avløp felles drift/nedlagt                  |
|  | Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt |
|  | Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt     |
|  | Avløp felles Tunnel drift/nedlagt           |
|  | Overvann drift/nedlagt                      |
|  | Overvann overlepesledning 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 |

# Strandvegen 26

Nabolaget Tolnes - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Tollnes                  | 6 min   |
| Linje M2, M2N, 601       | 0.4 km  |
| Porsgrunn stasjon        | 9 min   |
| Linje R11x, RE11, R55    | 4.9 km  |
| Porsgrunn terminal       | 9 min   |
| Buss, tog                | 4.5 km  |
| Brevik ferjekai          | 22 min  |
| Linje 281                | 16.1 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 43 min  |

## Skoler

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Klyve skole (1-7 kl.)            | 19 min |
| 527 elever, 26 klasser           | 1.4 km |
| Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) | 5 min  |
| 220 elever, 10 klasser           | 2.8 km |
| Menstad ungdomsskole (8-10 kl.)  | 8 min  |
| 325 elever, 22 klasser           | 4.1 km |
| Gimsøy skole (8-10 kl.)          | 8 min  |
| 364 elever, 16 klasser           | 5 km   |
| Skogmo videregående skole        | 5 min  |
| 900 elever, 40 klasser           | 3 km   |
| Hjalmar Johansen vgs.            | 9 min  |
| 75 elever                        | 5.2 km |

«Stille, rolig og flott nabolag med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

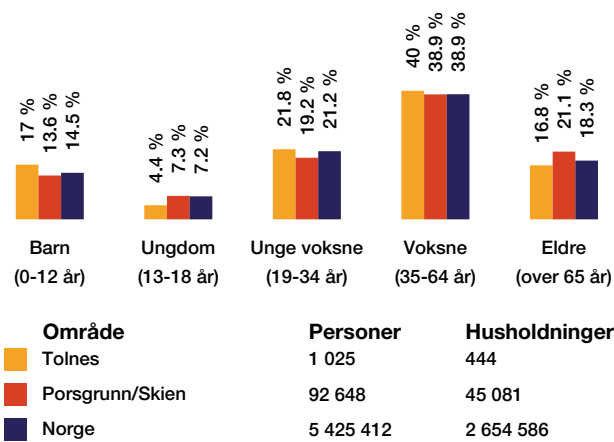
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                     |        |
|-------------------------------------|--------|
| Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år) | 19 min |
| 93 barn                             | 1.5 km |
| Kongerød barnehage (0-5 år)         | 24 min |
| 99 barn                             | 1.8 km |
| Klyveskogen barnehage (0-5 år)      | 26 min |
| 111 barn                            | 1.9 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Kiwi Tollnes            | 13 min |
| PostNord                | 1 km   |
| Rema 1000 Tollnes       | 17 min |
| Post i butikk, PostNord | 1.2 km |

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 **Gateparkering**  
Lett 90/100

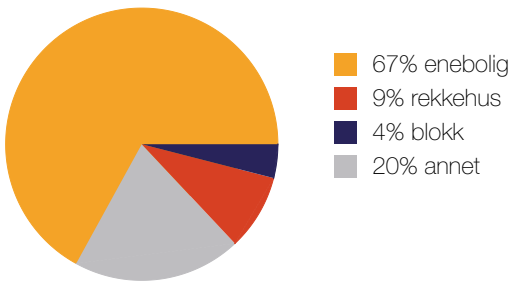
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 88/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100

## Sport

|                                                                                                                  |                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Pors stadion                   | 10 min   |
| Fotball, sandvolleyball                                                                                          | 0.8 km                                                                                    |
|  Tollnes stadion                | 14 min   |
| Ballspill, fotball                                                                                               | 1 km                                                                                      |
|  Family Sports Club Porsgrunn | 5 min  |
|  SATS Porselensfabrikken      | 6 min  |

## Boligmasse



«Stille og rolig nabolag som er landlig, men sentrumsnært. Her har du 7 min på sykkel til byen, men fremdeles rådyr i hagen.»

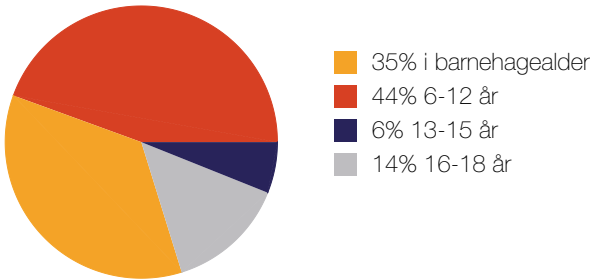
Sitat fra en lokalkjent



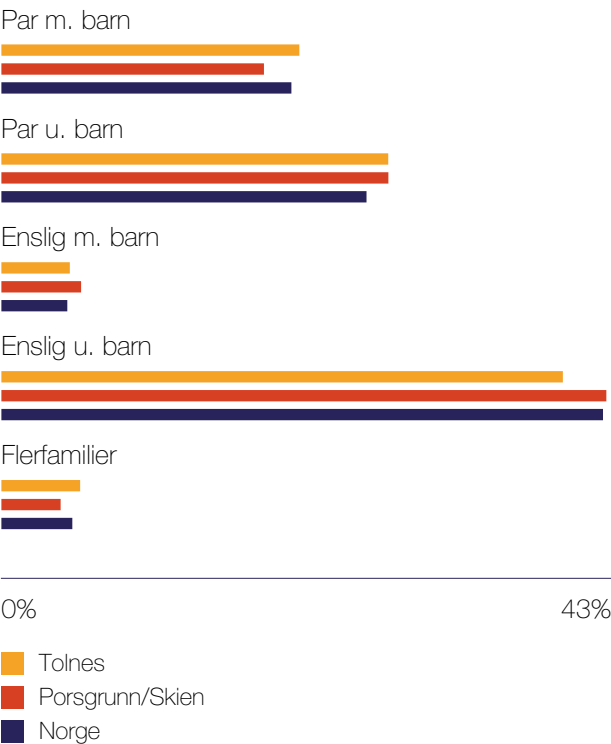
## Varer/Tjenester

|                                                                                               |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Pp-Senteret | 5 min   |
|  Apotek 1 GS | 24 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Telemark AS, avd. Skien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



# 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](mailto:britt.ytterbo@sor.no)



**Bjørn Andersen**

Finansiell rådgiver AFR  
Tlf.: 38 17 08 74  
Mob.: 915 82 592  
[bjorn.andersen@sor.no](mailto: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 **PLUSS**

- 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.

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

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

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 100  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 400  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 500 |

## 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 kontraktsgenering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](https://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.



Eiendom:

**Strandvegen 26, 3740 Skien**

Gnr. 221 Bnr. 616 i Skien kommune

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 Sørmeqleren Telemark AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren Telemark 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 | Dato/sted |
|           |           |

Signatur

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.

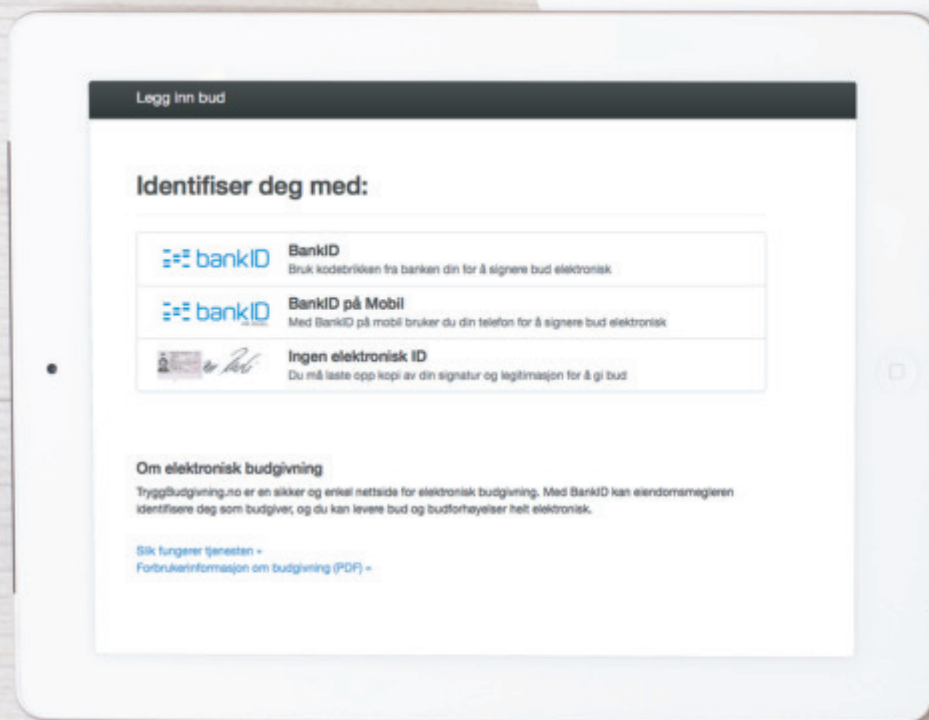
## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!







**sormegleren.no**



**SØRMEGLEREN**

**FREDRIK CHRISTOFFERSEN** | Eiendomsmegler MNEF | **41 69 33 52** |  
**fc@sormegleren.no** | **SKIEN** | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00