

Brekkestien 11

Skien - Bratsbergkleiva



Prisantydning: **kr 6 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Richard Arntsen har gleden av å presentere Brekkestien III!



Sveve over Skien by? Innholdsrik og velholdt enebolig med upåklagelig sol- og utsiktsforhold. Dobbel garasje.

OMRÅDE

Skien - Bratsbergkleiva

ADRESSE

Brekkestien 11, 3715 SKIEN

Prisantydning

kr 6 500 000,-

Omkostninger: **kr 182 800,-**

Totalpris: **kr 6 682 800,-**

Formuesverdi: **kr 844 312,-**

Kommunale avgifter: **kr 28 914,- per år**



BRA-i: 211 m²

BRA-e: 15 m²

BRA Total: 226 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1920

Soverom: 3

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 328 m²

Richard Løyning Arntsen

Eiendomsmegler

905 53 665

richard.arntsen@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

BREKKESTIEN 11

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 496 i Skien kommune.

Som en ekstraordinær mulighet, inviteres interesserte parter til å kontakte megler for informasjon om en unik anledning til å erverve naboeiendommen, Brekkestien 9, gnr. 300, bnr. 494. Denne eiendommen er tilgjengelig til en fastsatt pris for den rette kjøper. Dette kan være en ideell anledning for de som søker større plass, vurderer utleie, eller ønsker å foreta en fremtidsrettet investering. Eier har hatt leieinntekter på ca. 200.000 kr.

Areal

BRA - i: 211 m²

BRA - e: 15 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 226 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 211 m²

BRA-e: 15 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Arealbeskrivelse

Primærrom

1. etasje: 165 kvm

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 211 kvm

Bruksareal BRA-E

1. etasje: 15 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

328 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med belegningsstein i gårdstun, lagt skifter på uteområdet mot vest, liten gressplen og platting. Ellers aprikostre, kiwiplante og prydbusker.

Beliggenhet

Brekkestien 11 er et vestvendt paradis, vakkert plassert i et eldre og veletablert boligområde på Bratsbergkleiva. Her kan du nyte historisk atmosfære med utsikt over Skien sentrum, mens du bor i hjertet

av byens kulturarv. Fra boligen kan du spasere til sentrumsgatene gjennom de sjarmerende, verneverdige gatene i Snipetorp. Snipetorp er kjent for sine idylliske gater, en gang en av de gamle innfartsveiene til byen. Området stråler med sitt sjarmerende miljø og sammenhengende trehusbebyggelse. Her bor du midt i sentrum, men likevel skjermet fra byens støy og hektiske aktivitet.

Området byr på gangavstand til forretninger, restauranter og kulturarenaer, samtidig som du kan nyte vakre, grønne lunger for rekreasjon og avslapning. Nærheten til Brekkeparken (Fylkesmuseet), Folkeparken og de flotte friarealene på Kapittelberget gir rikelig med muligheter for å utforske naturen.

Med kort vei til dagligvarebutikker, barnehager og skoler, samt gode bussforbindelser fra Sandviksvegen eller Landmannstorget i sentrum, har du alt du trenger innen rekkevidde.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 3 min
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 4 min
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 4 min
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien 6 min
Skien videregående skole 7 min
Brekke barnehage (1-5 år) 10 min
Gustavas Hage barnehage (0-5 år) 11 min
Harmonien Doremi barnehage (1-5 år) 12 min

Bygningssakkyndig

Terje Sandersen

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, det ble påbygget dobbel isolert garasje med 2. etasje som i dag brukes som spisestue. Samtidig ble kjøkkenveranda i 2. etasje utvidet og det ble installert nytt stort vindu og skyvedør mot veranda, samt takvindu mellom nybygg og kjøkken. Utbyggingen ble tegnet av arkitekt Gunnar Dale som også tegnet ombyggingen i 2000. Utført av fagfolk - Eik Bygg AS. Dokumentasjon foreligger.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, det er installert 2 ladere for elektrisk bil. Utført av faglærte - Flogstad Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, takstmann observerte et lite område i kott over garasje på et pr m2 med sorte prikker under tak. Kottet er uisolert.

Innhold

Boligen inneholder følgende:

1.etg: Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bad/vaskerom.

2.etg: Trappegang, stue, bad, kjøkken, spisestue og

- I tillegg til dobbel garasje med 2 elbilladere.

Standard

Velkommen til Brekkestien 11!

Opplev en velholdt og innholdsrik enebolig, som bærer preg av gjennomgående god standard takket være nøyte utførte oppgraderinger og ombygginger de siste årene. Her er det lagt stor vekt på bruk av solide materialer og skreddersydde innredninger. Dette hjemmet inviterer til komfort og eleganse, med en harmoni mellom funksjonalitet og estetikk som tilfredsstillende selv den mest kresne boligsøker. Her finner du ikke bare et hus, men et hjem hvor hvert hjørne vitner om omsorg og dedikasjon til håndverk og stil. Boligen har nydelig uteområde med "bli-brun garanti" og ikke minst deilig uteplass i 2 etasje.

1.ETG

ENTRE

Boligens entre gir et hyggelig førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge og sette fra seg yttertøy. Fliser og varme på gulv, malte vegger og lysmalt himling. Peisovn i entreen.

SOVEROM 1,2 OG 3

I boligens underetasje er det 3 romslige soverom. Her er det henholdsvis flis og belegg på gulv, malte vegger og lysmalt himling og downlightss i 2 av 3 soverom. Stor skyvedørgarderobe på hovedsoverrom.

BAD

Flislagt bad med god størrelse. Her er det doble dusjsoner, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, vask og skapplass. Fra badet er det utgang til vestvendt uteområde.

2.ETG

STUE

Har du drømt om å sveve over Skien by? Denne stuen får deg til å kjenne akkurat på denne følelsen! Store vinduer slipper inn masse naturlig lys og ikke minst utsikt! Åpen himling gir stuen en deilig romfølelse. I stuen er det varmepumpe og peisovn. Her er det malte gulv, malte vegger og lysmalt himling.

KJØKKEN

Delikat kjøkken som passer boligen. Her er metervis med benkeplass for dem som liker å lage god mat. Her er det god plass til spisebord. Dersom været tillater det, så er det dør ut til deilig altan med særdeles gode utsikt- og solforhold. På kjøkkenet er gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskap. Kjøkken er utstyrt med innebygget stekeovn, kaffemaskin og micro/varmluftsovn fra Miele. Keramisk steketopp med 5 gassbluss samt 2 elektriske plater fra Siemens. Dobbelt kjøl/frysenskap med ismaskin fra Samsung. Oppvaskmaskin fra Ariston.

BAD

Pent bad med fliser og varme på gulv, fliser på vegger og malt himling. Badet er utstyrt med servant, dusjnise, vegghengt klosett og badekar.

ATELIER / SPISESTUE

Over garasje en det en meget praktisk spisestue med god plass til hyggelige lag. Parkett på gulv, malte vegger og lysmalt himling. Fastmontert oppbevaringsløsning med glass-skap, skuffer og bokhyller langs hele veggen inn mot Brekkeparken.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Terje Sandersen den 05.06.2024 , og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

TG 2

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Radon

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom/wc > Overflater Gulv

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom/wc > Ventilasjon
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv
Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer

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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen:

- Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.
- Hvitevarer på utekjøkken medfølger i handelen (VV-tank, benkoppvaskmaskin, kjøleskap).
- Hvitevarer på bad medfølger ikke i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber

Parkering

Parkering i dobbelgarasje. Her er det 2 lader til el-bil som medfølger i handelen.

Diverse

Som en ekstraordinær mulighet, inviteres interesserte parter til å kontakte megler for informasjon om en unik anledning til å erverve naboeiendommen, Brekkestien 9, gnr. 300, bnr. 494. Denne eiendommen er tilgjengelig til en fastsatt pris for den rette kjøper. Dette kan være en ideell anledning for de som søker større plass, vurderer utleie, eller ønsker å foreta en fremtidsrettet investering. Eier har hatt leieinntekter på ca. 200.000 kr

Informasjon fra eiere:

- Tak byttet i 2001 på hoveddel og 2006 på tilbygg.
- Boligen ble etterisolert, lagt vindsperre og ny kledning i 2001 på hoveddel og 2006 på tilbygg.
- Alle vinduer ble byttet i 2001 og nye vinduer i 2006 på tilbygg.
- I følge eier er det byttet ut vann og avløps rør fra hus til kum ute i gata / Brekkestien i 2001. Kommunen la nytt vann og avløp frem til kum ca. 2020.
- Eier opplyser at det ligger dobbelt sett med varmekabler i 1.etg.

ENERGI

Oppvarming

Boligens oppvarming er elektrisk oppvarming fra varmekabel, varmepumpe og panelovner. Det er 2 peisovner i boligen 1. og 2. etg. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 28 914

Kommunale avgifter år

2024

Formuesverdi primær

Kr 844 312

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 208 385

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4003/300/496:

Dokumentnr: 902967 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

20.06.1995 - Dokumentnr: 7469 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0806 Gnr:300 Bnr:4960

16.06.2006 - Dokumentnr: 9818 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2006 - Dokumentnr: 9818 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 377681 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0806 Gnr:300 Bnr:496

01.01.2024 - Dokumentnr: 547553 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3807 Gnr:300 Bnr:496

Ferdigattest/brukstillatelse

Skien kommune opplyser følgende:

Både rehabiliteringen fra 2000 og garasjene fra 2005 er søkt om og gitt tillatelse til, men det er aldri søkt ferdigattester for tiltakene.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bevaringsområde, boliger og felles avkjørsel, tilhører reguleringsplan Reguleringsplan for det historiske området Snipetorp-gata/Bratsberggata, datert 19.05.1983. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

I kommunedelplan - kommunedelplan for Skien sentrum er bolig avsatt til boligbebyggelse - nåværende. I kommuneplan er boligen avsatt til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er Sefrak-registrert på grunn av bygningenes alder. I forbindelse med restaurering/ombygging vil fylkets kulturminnevern ha uttalelsesrett. De ønsker generelt at gamle bygninger blir bevart, og stiller krav til materialvalg og utforming. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som kanskje særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie. Men det blir også benyttet av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne ut hvor det kan være verneverdig bebyggelse. Det at en bygning er registrert i SEFRAK gir den ikke automatisk noen vernestatus. Oppføring i registeret innebærer heller ikke i seg selv spesielle restriksjoner for hva som kan gjøres med et hus. Det finnes mye tilgjengelig informasjon på www.riksantikvaren.no.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 6 500 000

Totalpris

Kr 6 682 800

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 162 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 182 800,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor

kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,00 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,- og markedspakke kr 16.000,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

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

Selger

Stig Harald Vige Teie Andersen

Oppdragsansvarlig

Richard Løyning Arntsen
Eiendomsmegler
richard.arntsen@sormegleren.no
Tlf: 905 53 665

Fredrik Risanger Busk
Eiendomsmegler
fredrik.busk@sormegleren.no
Tlf: 450 73 647

Sørmeqleren Telemark AS, Storgata 126C
3902 Porsgrunn
Tlf: 355 20 100
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

Salgsoppgavedato

24.06.2024



Opplev en velholdt og innholdsrik enebolig, som bærer preg av gjennomgående god standard takket være nøye utførte oppgraderinger og ombygginger.





Panoramautsikt til å ta og føle på!



I stuen kan du "sveve" over Skien by.



Dobbel garasje med 2 elbilladere.



Opisjon: Ekstraordinær mulighet, inviteres interesserte parter til å kontakte megler for informasjon om en unik anledning til å erverve naboeiendommen, Brekkestien 9, gnr. 300, bnr. 494.





Plantegningen er en ikke målbart illustrasjon og avvik kan forekomme.



Velkommen inn!





Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Soverom 3



Pent bad med fliser og varme og gulv, fliser på vegger og malt himling.



Her er det doble dusjsoner, opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, vask og skaplass



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Har du drømt om å sveve over Skien by? Denne stuen får deg til å akkurat kjenne på denne følelsen!



I stuen er det varmpumpe og peisovn.



Store vinduer slipper inn masse naturlig lys og ikke minst utsikt!



Delikat kjøkken som passer boligen. Her er metervis med benkeplass for dem som liker å lage god mat.



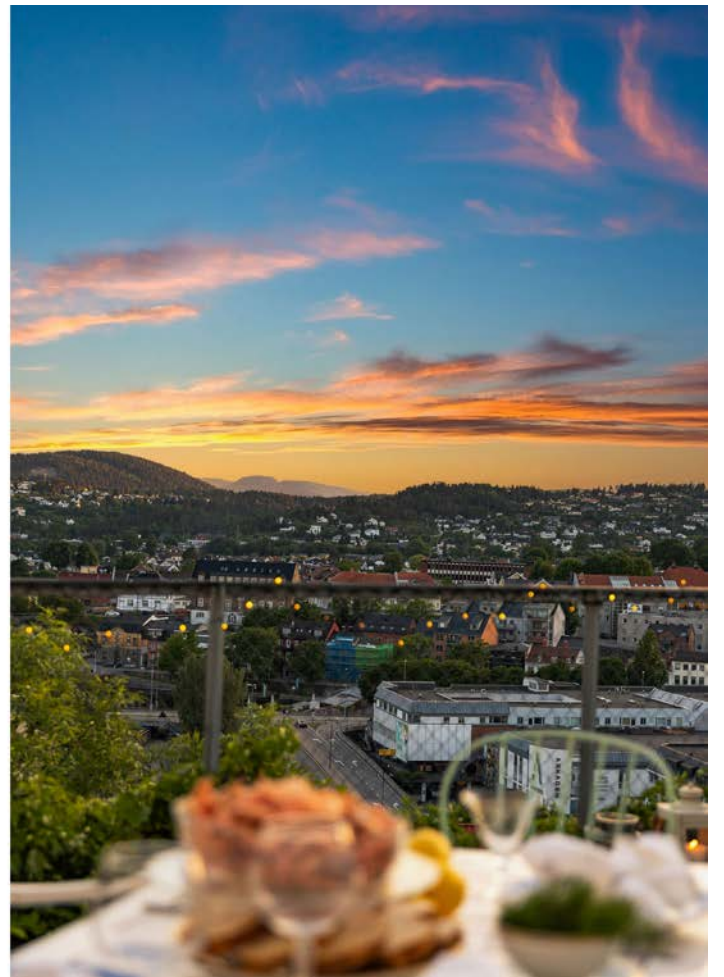
Pent bad med fliser og varme på gulv, fliser på vegger og malt himling. Badet er utstyrt med servant, dusjnise, vegghengt klosett og badekar.

















Brekkestien 11

Nabolaget Brekke/Gynggehaven - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bratsbergkleiva Linje P5	3 min	0.2 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	13 min	0.9 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min	1.7 km
Brevik ferjekai Linje 281	30 min	24 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min	

Skoler

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 336 elever, 21 klasser	3 min	0.2 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	20 min	1.4 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 374 elever, 19 klasser	4 min	2.4 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 275 elever, 13 klasser	4 min	2.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien (... 92 elever, 6 klasser	6 min	2.3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	6 min	2.3 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	7 min	3.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

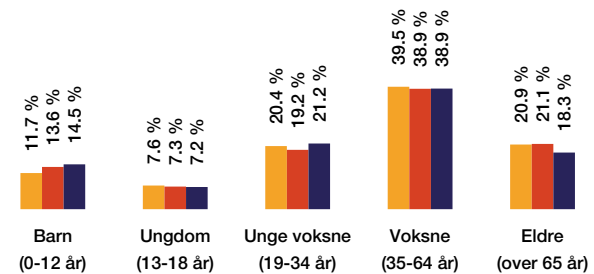
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brekke/Gynggehaven	1 387	735
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brekke barnehage (1-5 år) 36 barn	10 min	0.8 km
Gustavas Hage barnehage (0-5 år) 45 barn	11 min	0.8 km
Harmonien Doremi barnehage (1-5 år) 117 barn	12 min	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Skien PostNord	10 min	0.8 km
Matkroken City Skien Søndagsåpent	12 min	0.8 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

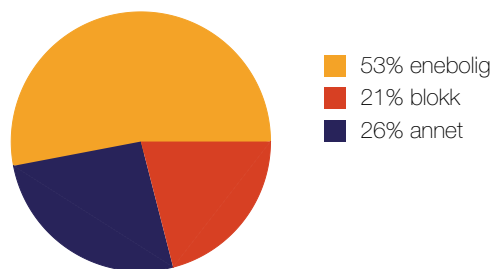
 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Gateparkering**
Lett 82/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Bratsbergkleiva skole - gymsal
Aktivitetshall | 2 min 
0.2 km |
|  Bratsberg idrettsplass
Aktivitetshall, ballspill, fotball, fri... | 9 min 
0.7 km |
|  Nr1 Fitness Skien | 14 min  |
|  SKY Fitness Skien | 14 min  |

Boligmasse



«Rolig og trygt nabolag. Fint boligområde med gode turmuligheter.»

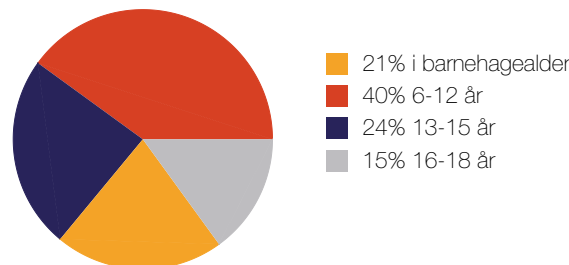
Sitat fra en lokalkjent



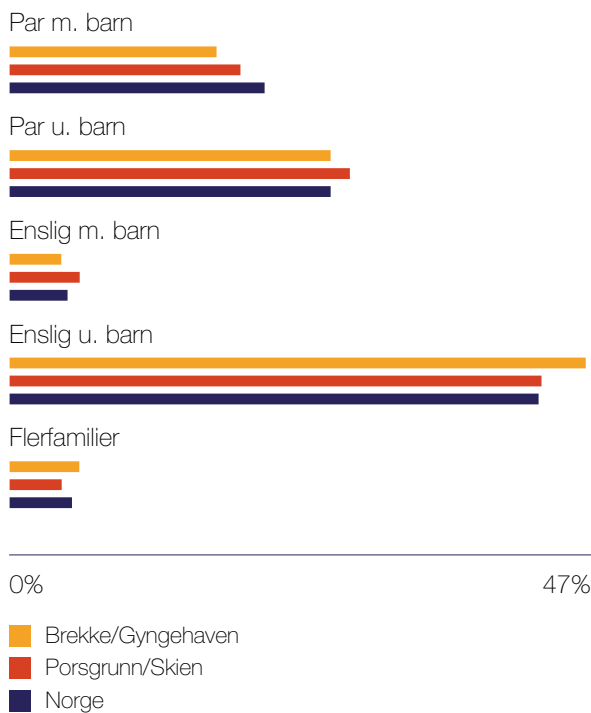
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Handelstorget | 14 min  |
|  Apotek 1 Svanen Skien | 15 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

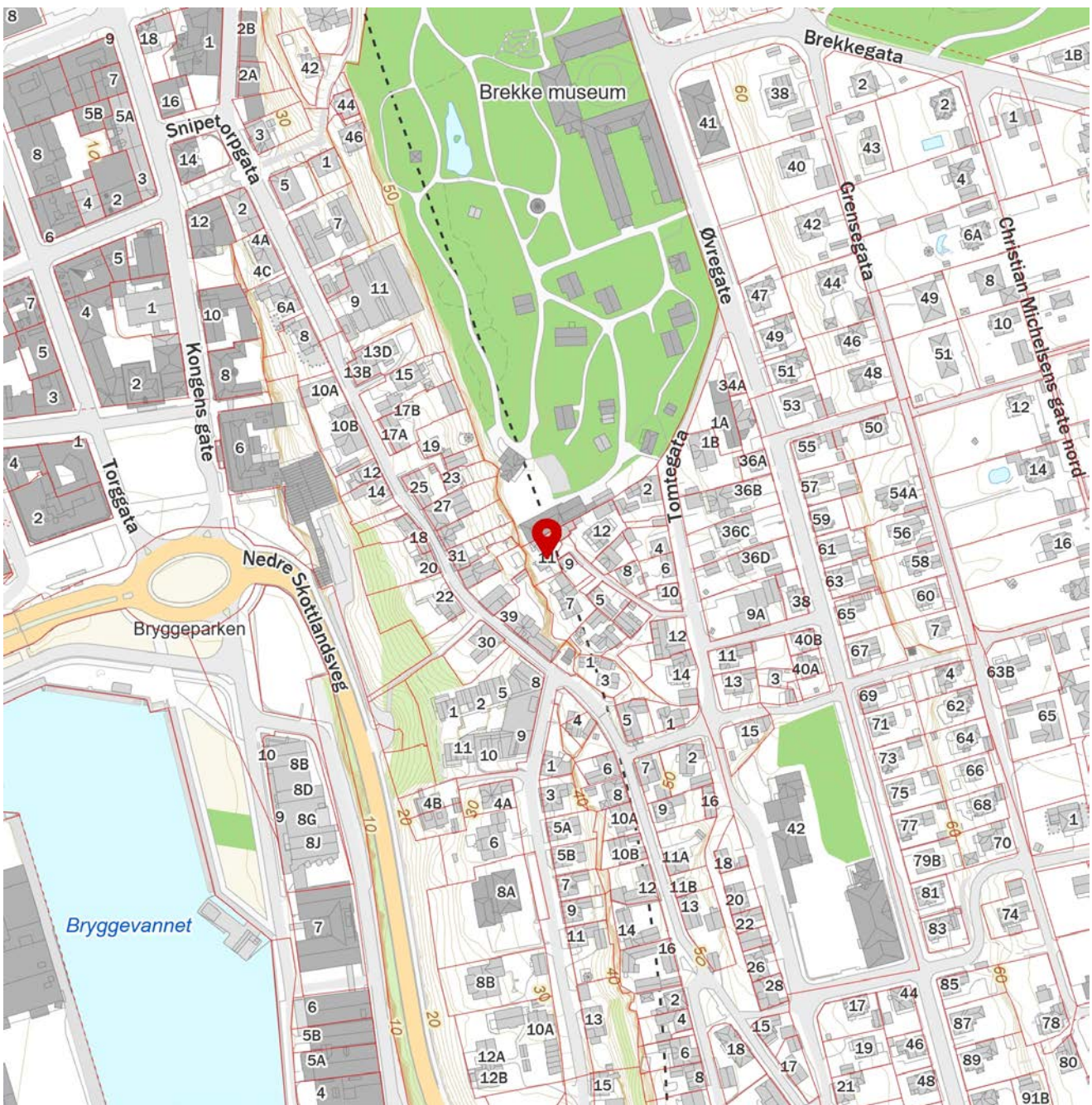
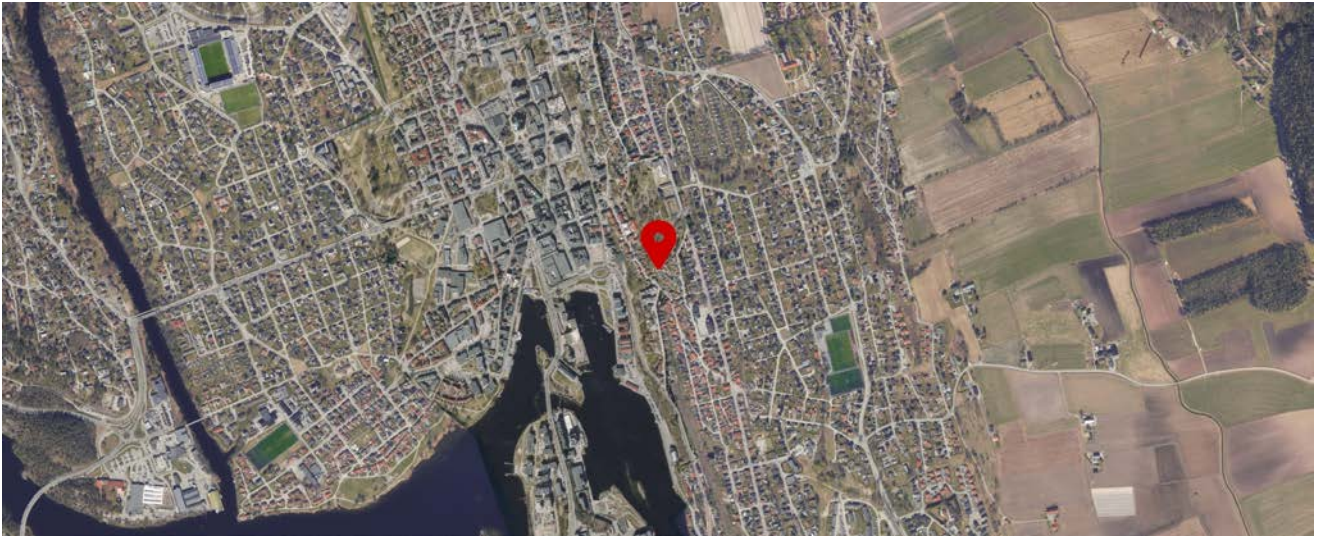


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 Sørmeglere AS, avd. Porsgrunn 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 2024

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brekkestien 11, 3715 SKIEN

 SKIEN kommune

 # gnr. 300, bnr. 496

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 05.06.2024

Rapportdato: 20.06.2024

Oppdragsnr.: 18930-1611

Referansenummer: CP2122

Autorisert foretak: Takstjenester Grenland AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Sandersen

Vår ref: Terje Sandersen



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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.

Taksttjenester Grenland AS

Rapportansvarlig

Terje Sandersen

Uavhengig Takstingeniør

terje@taksttjenestergrenland.no

905 31 908



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking:

Taket er tekket med takstein av tegl og undertak av sutakplater og imp. lekter og sløyfer. Hoveddelen i 2001 og "nybygg" i 2006. Opplyst av eier.

Nedløp og beslag:

Pipehatt, renner/nedløp og luftehatt er heldekkende beslag og renner og nedløp er i upatinert Sink.

Veggkonstruksjon:

Når plankeveggen (plank - 3" midt i veggen) i reisverket var ferdig ble det gjerne lagt to lag papp direkte på planken på utvendig side. Det innerste var gjerne av uimpregneret papp det ytterste av impregneret tjære- eller asfaltpapp. Etter pappen er det montert spikerslag for den utvendige kledningen. Innvendig ble veggene tettet med ett eller to lag uimpregneret papp lagt direkte på planken. Den innvendige veggkledningen ble deretter montert rett på planken eller på spikerslag. Hulerommene i en reisverkskonstruksjon varierer. Stort sett varierer de fra 25-50 mm. Det er således begrenset med mulighet for bruk av isolasjonsmaterialer. Boligen ble etterisolert, vindsperre og ny kledning i 2006 på tilbygg og 2001 på hoveddel.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon forutenom destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket. Kontrollen ble imidlertid begrenset til visuelle observasjoner mot tak-/himlingsflater uten å registrere tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjonen til å være i god stand.

Vinduer:

Alle vinduer ble byttet ut i 2000 /2001 og ifm utvidelse av bad nede, kjøkken oppe og garasje i 2006 ble det satt inn vinduer i "nybygget". Det er utadslående malte trevinduer med isolerglass i boligen og koblet glass.

Ytterdører:

Balkongdører er malt tredør med 2l. isolerglass. Hoveddør/ytterdør er formpresset malt ytterdør.

Garasjeport med el.åpner er værslitt.

Veranda/terrasse:

Det er veranda/terrasse med utgang via balkongdør i stue. Det er gulv/terrasedekke med terrassebord av tre.

Under terrasedekket er det synlig membran som går inn under beslag på yttervegg. Det p.g.a utførelsen av terrassegulvet ikke mulig å vurdere membranløsningen utdypende, men det forventes at membran er forskriftsmessig utført for å dekke sin funksjon.

Utvendige trapper:

Trapp i plastøst betong med skiferheller. Utvendige trapper og rekkverk bygget i treverk.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv; parkett, laminat, tregulv og flis. Vegger; trepanel/, tapet/strie, malte plater. Himling/tak; trepanel, malte plater.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasje av trebjelkelag.

Radon:

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon knyttet til Radon i boligen. På generelt grunnlag, anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon. Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Pipe og ildsted:

Det er elementpipe og vedovn/peisovn i 1. og 2. etg. i boligen.

Rom under terreng:

Det er grovkjeller med betongvegger og betonggulv samt malt stubbloft til himling. Det er 2 meter takhøyde i bod.

Innvendige dører:

Det er furu ramtredører med frisede speiler.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Overflater vegger og himling/tak: Flis på vegger og malt tak.

Overflater gulv:

Flislagt gulv.

Beskrivelse av eiendommen

Målte fallforhold:

Det er målt fall til sluk med 10mm fra gulvnivå ved dørterskel til gulvnivå ved slukrist. Lengde fra terskel til sluk er ca. 140 cm. Anbefalt fall til sluk i.h.t forskrift er 1/100.

Det er målt 15 mm fall til sluk ved 80 cm fra center sluk. Anbefalt fall til sluk innenfor dusjens nedslagsfelt/80 cm er 16 mm i.h.t forskrift.

Det er ikke mulig å konstantere om kravet til laveste membrankant > 25 mm høyere enn overkant slukrist p.g.a utførelsen ved dørterskel, men det forventes at dette er ivaretatt. Det er høy terskel.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk i rommet.

Sanitærutstyr og innredning:

Veggmontert toalett. Veggmonterte dusjvegger/glassdører og dusjgarnityr montert på vegg. Badekar. Servant.

Ventilasjon:

Avtrekk i tak og luftespalte i dør.

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:

Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen.

Bad/vaskerom/wc

Bad/vaskerom/wc har gulvflis, veggflis og noe malt tapet og malte takplater.

Overflater vegger og himling:

Det er flis på vegger og noe malt tapet og malt tak.

Deler av veggene er kled med våtromspanel fra Fibo Tresbo installert i 2018.

Overflater gulv:

Flislagt gulv.

Målte fallforhold:

Det er målt fall til sluk med 8 mm fra gulvnivå ved dørterskel til gulvnivå ved slukrist. Anbefalt fall til sluk i.h.t forskrift er 1/100.

Det er målt motfall på deler av gulv i dusjnise.

Det er ikke mulig å konstantere om kravet til laveste membrankant > 25 mm høyere enn overkant slukrist p.g.a utførelsen ved dørterskel, men det forventes at dette er ivaretatt.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk i rommet.

Sanitærutstyr og innredning:

Veggmontert toalett. Servant over innredning bygget av flis på stedet. Veggmonterte dusjvegger/glassdører og dusjgarnityr montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Det er ventil oppe under tak på venstre side av dør og det er montert fuktstyrt PAX vifte på høyre side.

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:

Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning:

Innredning med slette fronter og laminert benkeplater.

Avtrekk på kjøkken:

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Vannledninger:

Det er vannrør av plast av typen rør-i-rør.
Vannfordelerskapet er plassert i vegg på badet.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv og er ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler, som kan oppleves litt lite.

Varmtvannsbereder:

Det er bereder på ca. 187 ltr. fra 2001, som står i kjeller.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap har automatsikringer.

Det er kun foretatt en visuell kontroll av det elektriske anlegget under befaringen, og vurderingen i denne rapporten kan derfor ikke betraktes som en godkjenning av det elektriske anlegget. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.

Branntekniske forhold:

I henhold til forskrift skal eier av bolig sørge for at det finnes minst et av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

Det er krav til minst en røykvarsler i hver etasje på boliger.

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Kontroll under befaringen er gjort i.h.t overstående forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn:

Ut fra mulig observasjon i kjeller/krypkjeller er bygningen etablert på fjell.

Drenering:

Drenering rundt husets grunnmurer er trolig fra opprinnelig byggeår. Det er ikke mulig å konstantere hvilken grad av drenering som er etablert rundt grunnmurer. Saltutslag flere steder i kjeller tilsier at drenering og fuktsikring av grunnmurer bør utbedres for å ivareta forsvarlig innneklima og bruk av arealer i kjeller.

Grunnmur og fundament:

Ringmur av betong og lettklinker som ikke er pusset og støpt betongplate på mark. Tidligere krypkjeller er fylt med lecakuler eller lignende og støpt plate.

Forstøtningsmurer:

Det er forstøtningsmurer er av betong på eiendommen.

Generelt om forstøtningsmurer:

Egenlast av fyllmasse bak murer, nyttelast på terrengoverflater og komprimering av tilbakefylling gir jordtrykk mot støttemurer som er vanskelig å vurdere. I tillegg må man ta hensyn til at eventuelle bevegelser i omliggende jordmasser som kan gi økt jordtrykk.

Terrengforhold:

På generelt grunnlag bør terreng rundt boliger ha fall som kan lede vann bort fra grunnmurer/fundamenter, og optimalt fall er minimum 1:50 ca. 3 meter ut i fra boligens grunnmur/fundamenter. Fuktsikring av grunnmurer anbefales utført med grunnmurspapp som går over terreng og avsluttes med tettelist.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er PVC avløpsrør og PEL plast vannledning fra 2001.

Opplysninger vedrørende utvendige vann og avløpsledning er gitt av eier.

Eier byttet ut vann og avløps rør fra hus til kum ute i gata / Brekkestien i 2001. Kommunen la nytt vann og avløp frem til kum.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

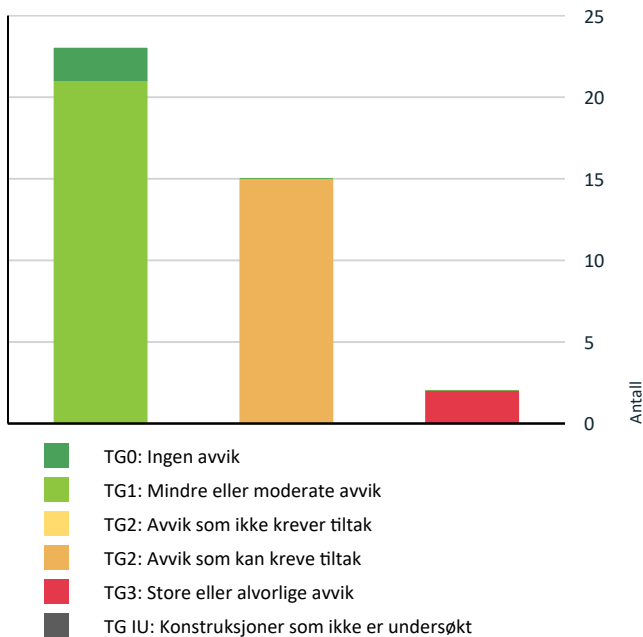
[Gå til side](#)

Enebolig

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

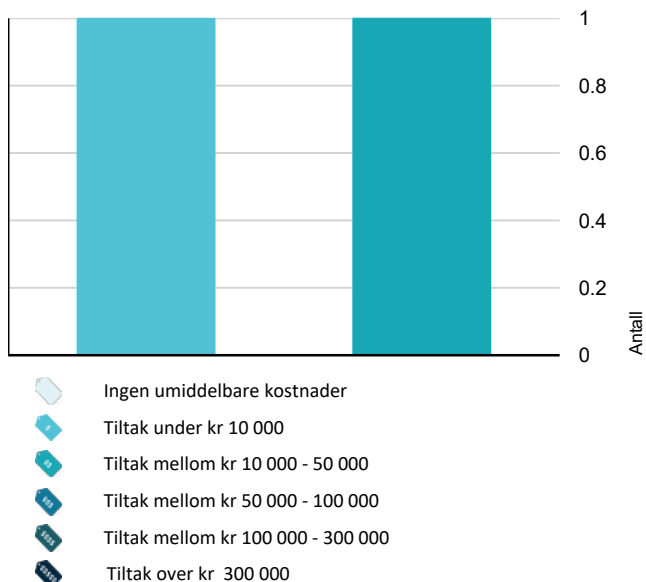
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Taksttjenester Grenland AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Eier

UTVENDIG

TO 1 Takteking

Taktekking:

Taket er tekket med takstein av tegl og undertak av sutakplater og imp. lekter og sløyfer.
Hoveddelen i 2001 og "nybygg" i 2006. Opplyst av eier.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TO 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag:

Pipehatt, renner/nedløp og luftehatt er heldekkende beslag og renner og nedløp er i upatinert Sink.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



TO 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon:

Når plankeveggen (plank - 3" midt i veggen) i reisverket var ferdig ble det gjerne lagt to lag papp direkte på planken på utvendig side. Det innerste var gjerne av uimpregnert papp det ytterste av impregnert tjære- eller asfaltpapp.

Etter pappen er det montert spikerslag for den utvendige kledningen. Innvendig ble veggene tettet med ett eller to lag uimpregnert papp lagt direkte på planken. Den innvendige veggkledningen ble deretter montert rett på planken eller på spikerslag.

Hulerommene i en reisverkskonstruksjon varierer. Stort sett varierer de fra 25-50 mm. Det er således begrenset med mulighet for bruk av isolasjonsmaterialer.

Boligen ble etterisolert, vindsperre og ny kledning i 2006 på tilbygg og 2001 på hoveddel.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er brukt skum i bunn av kledning som stenger for lufting og er ikke egnet for å holde mus borte.

Kledning har stedvis mindre sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen fremstår i hovedsak som en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon forutenom destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at slike konstruksjoner er oppbygd riktig og da spesielt med tanke på lufting over isolasjon mot undertaket.

Kontrollen ble imidlertid begrenset til visuelle observasjoner mot tak-/himlingsflater uten å registrere tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer på befaringsdagen. På bakgrunn av forannevnte vurderes derfor takkonstruksjonen til å være i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Undertaket er misfarget.

Det er registrert en eldre skade på takkonstruksjon ved pipe i stue.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lokal utbedring bør utføres.

Tilstandsrapport



Svertesopp i kott bør undersøkes nærmere og utbedre årsak.

TO 2 Vinduer

Vinduer:

Alle vinduer ble byttet ut i 2000 /2001 og ifm utvidelse av bad nede, kjøkken oppe og garasje i 2006 ble det satt inn vinduer i "nybygget". Det er utadslående malte trevinduer med isolerglass i boligen og koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Tettningslister er noen steder mangelfull og skadet.
Noe begynnende råte på vinduskarm på takvinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tettningslister er noen steder mangelfull og skadet, som må utbedres for å hindre trekk.

Det er begynnende rått på takvindu, som bør utbedres.



TO 2 Dører

Ytterdører:

Balkongdører er malt tredør med 2l. isolerglass.
Hoveddør/ytterdør er formpresset malt ytterdør.
Garasjeport med el.åpner er værslitt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er eldre enkel innadslående ytterdør til kjeller hvor enn slår ut og en innadslående.

Dør fra vaskerom er værslitt.

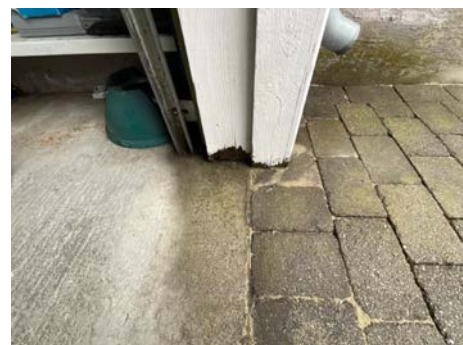
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes modernisering.



Eldre kjellerdør.



Værslitt garasjeport og noe begynnende råte.

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse:

Det er veranda/terrasse med utgang via balkongdør i stue. Det er gulv/terrasedekke med terrassebord av tre.

Under terrasedekket er det synlig membran som går inn under beslag på yttervegg. Det p.g.a utførelsen av terrasegulvet ikke mulig å vurdere membranløsningen utdypende, men det forventes at membran er forskriftsmessig utført for å dekke sin funksjon.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det er råte på hjørnestolpe.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Råte på stolpe må utbedres, for å hindre svekket sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper:

Trapp i plasstøpt betong med skiferheller.

Utvendige trapper og rekkverk bygget i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater:

Gulv; parkett, laminat, tregulv og flis.

Vegger; trepanel/, tapet/strie, malte plater.

Himling/tak; trepanel, malte plater.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasje av trebjelkelag.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

TG 2 Radon

Radon:

Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon knyttet til Radon i boligen. På generelt grunnlag, anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Fra og med 1. juli 2011 er det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe og ildsted:

Det er elementpipe og vedovn/peisovn i 1. og 2. etg. i boligen.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Peisovn i 2. etg.



Peisovn i 1. etg.

📍 TG 1 Rom Under Terreng

Rom under terreng:
Det er grovkjeller med betongvegger og betonggulv samt malt stubbloft til himling. Det er 2 meter takhøyde i bod.

📍 TG 1 Innvendige trapper

Trapp:
Det er tretrapp i boligen.

Årstall: 2006 Kilde: Eier



📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører:
Det er furu ramtrerdører med frisede speiler.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Generell

Bad/vaskerom/wc har gulvflis, veggflis og noe malt tapet og malte takplater.

Årstall: 2001 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling:
Det er flis på vegger og noe malt tapet og malt tak.
Deler av veggene er kled med våtromspanel fra Fibo Tresbo installert i 2018.

Årstall: 2001

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

Tilstandsrapport

TO 2 Overflater Gulv

Overflater gulv:
Flislagt gulv.

Målte fallforhold:
Det er målt fall til sluk med 8 mm fra gulvnivå ved dørterskel til gulvnivå ved slukrist. Anbefalt fall til sluk i.h.t forskrift er 1/100.

Det er målt motfall på deler av gulv i dusjnisse.

Det er ikke mulig å konstantere om kravet til laveste membrankant > 25 mm høyere enn overkant slukrist p.g.a utførelsen ved dørterskel, men det forventes at dette er ivarettatt.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

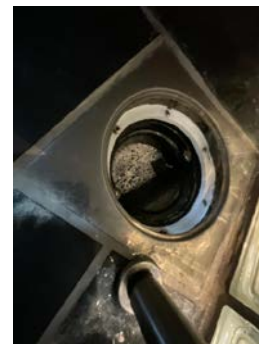
TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk i rommet.

Årstall: 2001 Kilde: Eier



Sluk i dusj



Sluk under vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
Veggmontert toalett. Servant over innredning bygget av flis på stedet. Veggmonterte dusjvegger/glassdører og dusjgarnityr montert på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterne. Dette kan skyldes feil på flottøren.
- Det er avvik:

Flere sprukket glassbyggersten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.

Skadet glassbyggerstein anbefales skiftet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TO 2 Ventilasjon

Ventilasjon:
Det er ventil oppe under tak på venstre side av dør og det er montert fuktstyrt PAX vifte på høyre side.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Luftespalte i dør anbefales etablert.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Luftespalte i dør vil gi en bedre effekt av ventilasjon av hele rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:

Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad er oppført i 2001 og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2001



2. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater vegger og himling/tak:

Flis på vegger og malt tak.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i fukger og flis på vegg under toalett og under dørterskel, samt muggsopp i fuger i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Det er sprekker og muggsopp i dusjnise.

2. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Overflater Gulv

Overflater gulv:

Flislagt gulv.

Målte fallforhold:

Det er målt fall til sluk med 10mm fra gulv nivå ved dørterskel til gulv nivå ved slukrist. Lengde fra terskel til sluk er ca. 140 cm. Anbefalt fall til sluk i.h.t forskrift er 1/100.

Det er målt 15 mm fall til sluk ved 80 cm fra center sluk. Anbefalt fall til sluk innenfor dusjens nedslagsfelt/80 cm er 16 mm i.h.t forskrift.

Det er ikke mulig å konstantere om kravet til laveste membrankant > 25 mm høyere enn overkant slukrist p.g.a utførelsen ved dørterskel, men det forventes at dette er ivaretatt. Det er høy terskel.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk i rommet.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr og innredning:
Veggmontert toalett. Veggmonterte dusjvegger/glassdører og dusjgarnityr montert på vegg. Badekar. Servant.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Avtrekk i tak og luftespalte i dør.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD/WC

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:
Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning:
Innredning med slette fronter og laminert benkeplater.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk på kjøkken:
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger:
Det er vannrør av plast av typen rør-i-rør. Vannfordelerskapet er plassert i vegg på badet.

Årstall: 2001 Kilde: Eier



Fordelerskap i 1. etg.



Fordelerskap i 2. etg.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv og er ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
Det er naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og veggventiler, som kan oppleves litt lite.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder:
Det er bereder på ca. 187 ltr. fra 2001, som står i kjeller.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

📌 TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap har automatsikringer.

Det er kun foretatt en visuell kontroll av det elektriske anlegget under beferingen, og vurderingen i denne rapporten kan derfor ikke betraktes som en godkjenning av det elektriske anlegget. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring foreligger fra 2008.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

På generelt grunnlag, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget, da undertegnede ikke har el. kunnskap.



📌 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold:

I henhold til forskrift skal eier av bolig sørge for at det finnes minst et av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
- C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking)
- D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking)
- E) Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

Det er krav til minst en røykvarsler i hver etasje på boliger.

Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Kontroll under befaringen er gjort i.h.t overstående forskriftskrav.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn:

Ut fra mulig observasjon i kjeller/krypkjeller er bygningen etablert på fjell.

TO 2 Drenering

Drenering:

Drenering rundt husets grunnmur er trolig fra opprinnelig byggeår. Det er ikke mulig å konstantere hvilken grad av drenering som er etablert rundt grunnmur. Saltutslag flere steder i kjeller tilsier at drenering og fuktsikring av grunnmur bør utbedres for å ivareta forsvarlig inneklima og bruk av arealer i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundament:

Ringmur av betong og lettklinker som ikke er pusset og støpt betongplate på mark.

Tidligere krypkjeller er fylt med lecakuler eller lignende og støpt plate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ringmur av lettklinker er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke puss på ringmur, som anbefales utført.

TO 2 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur:

Det er forstøtningsmur av betong på eiendommen.

Generelt om forstøtningsmur:

Egenlast av fyllmasse bak murer, nyttelast på terrengoverflater og komprimering av tilbakefylling gir jordtrykk mot støttemurer som er vanskelig å vurdere. I tillegg må man ta hensyn til at eventuelle bevegelser i omliggende jordmasser som kan gi økt jordtrykk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemur er ikke tilfrettsstillende vurdert da det er vanskelig tilkomst og dårlig vær under befaring, og bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Støttemur bør undersøkes nærmere.

TO 0 Terrengforhold

Terrengforhold:

På generelt grunnlag bør terreng rundt boliger ha fall som kan lede vann bort fra grunnmur/fundamenter, og optimalt fall er minimum 1:50 ca. 3 meter ut i fra boligens grunnmur/fundamenter. Fuktsikring av grunnmur anbefales utført med grunnmurspapp som går over terreng og avsluttes med tettlist.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

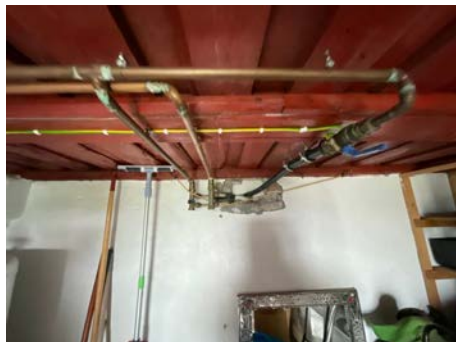
Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er PVC avløpsrør og PEL plast vannledning fra 2001.

Opplysninger vedrørende utvendige vann og avløpsledning er gitt av eier.

Eier byttet ut vann og avløps rør fra hus til kum ute i gata / Brekkestien i 2001. Kommunen la nytt vann og avløp frem til kum.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

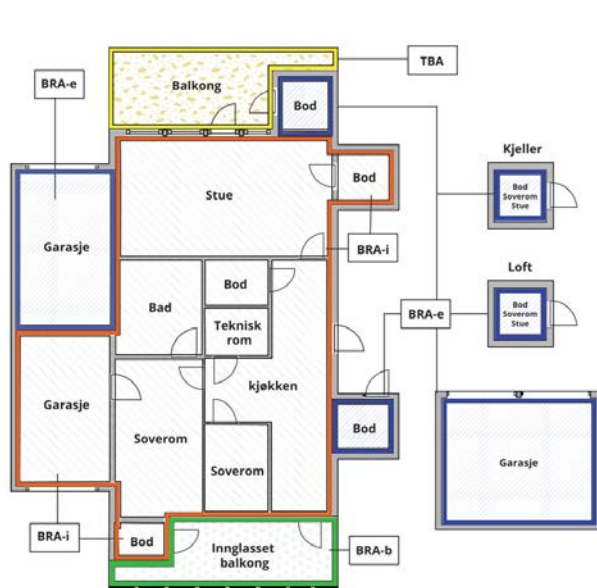
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	87			87	9		87
1. Etasje	109			109	91		109
Kjeller		15		15			15
SUM	196	15			100		211
SUM BRA	211						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue , Kjøkken , Spisestue , Bad/wc		
1. Etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom/wc	Garasje	
Kjeller		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Det er vanskelige måleforhold p.g.a ombygging/innredning av gammelt mot nytt med diverse sprang/utføringer av vegger m.m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	165	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2024	Terje Sandersen	Takstingeniør
	Stig Harald Vige Teie Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	496		0	328 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brekkestien 11

Hjemmelshaver

Andersen Stig Harald Vige Teie

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2001	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CP2122>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Brekkestien 11, 3715 SKIEN

11 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Brekkestien 11	Brekkestien 11	

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?

2000

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.

Fra 2000 til nå

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Andersen, Stig Harald Vige

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

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2006

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble påbygget dobbel isolert garasje med 2. etasje som i dag brukes som spisestue. Samtidig ble kjøkkenveranda i 2. etasje utvidet og det ble installert nytt stort vindu og skyvedør mot veranda, samt takvindu mellom nybygg og kjøkken. Utbyggingen ble tegnet av arkitekt Gunnar Dale som også tegnet ombyggingen i 2000.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Eik Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det er installert 2 ladere for elektrisk bil

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flogstad Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Takstmann observerte et lite område i kott over garasje på et pr m2 med sorte prikker under tak. Kottet er uisolert.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei



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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 93687171

Egenerklærings skjema

Name

Date

Andersen, Stig Harald Vige Teie 2024-06-11

Identification

 Andersen, Stig Harald Vige
Teie



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Andersen, Stig Harald Vige
Teie

11/06-2024
13:29:21

BANKID



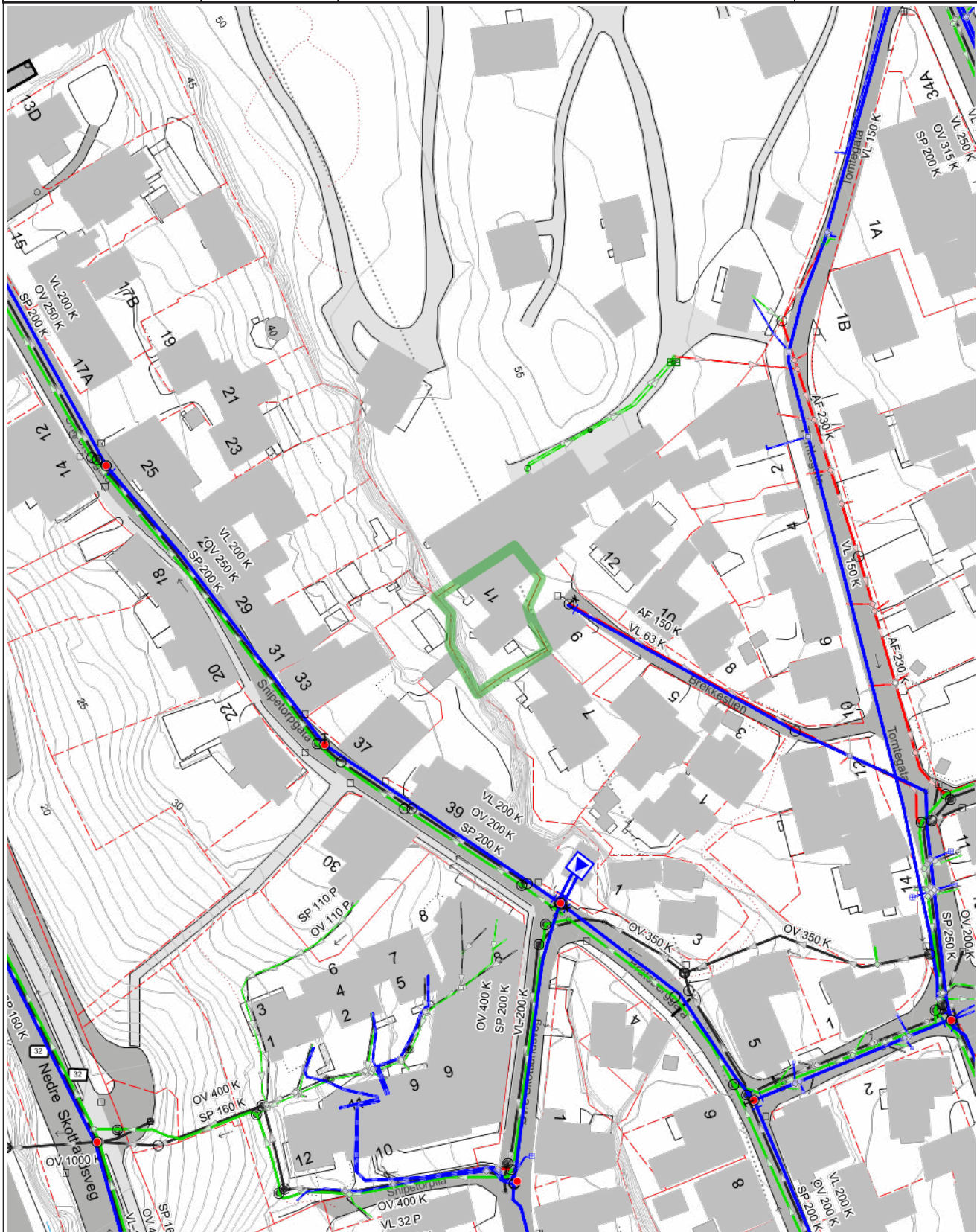
Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 496	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brekkestien 11 3715 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

<p> Offogprivbygg</p> <p> Høydekurve Skien</p> <p> Hekk</p> <p> Bygningsdelelinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Sti</p> <p> Kanal og grøft</p>	<p> Andre bygg grå</p> <p> Høydekurve 5m Skien</p> <p> Teiggrense god nøyaktighet</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Vegbom</p> <p> Gang- og sykkelveg</p> <p>Fylkesvegboкс</p> <p>Privatveg gatenavn.</p>	<p> Takoverbygg grå</p> <p> Forsenkingskurve Skien</p> <p> Teiggrense dårlig nøyaktighet</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Midtlinje bane i tunnel</p> <p> Vegdekkkant</p> <p> Veg</p> <p>Fylkesveg gatenavn.</p>
<p>Kommunalveg gatenavn.</p>		

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



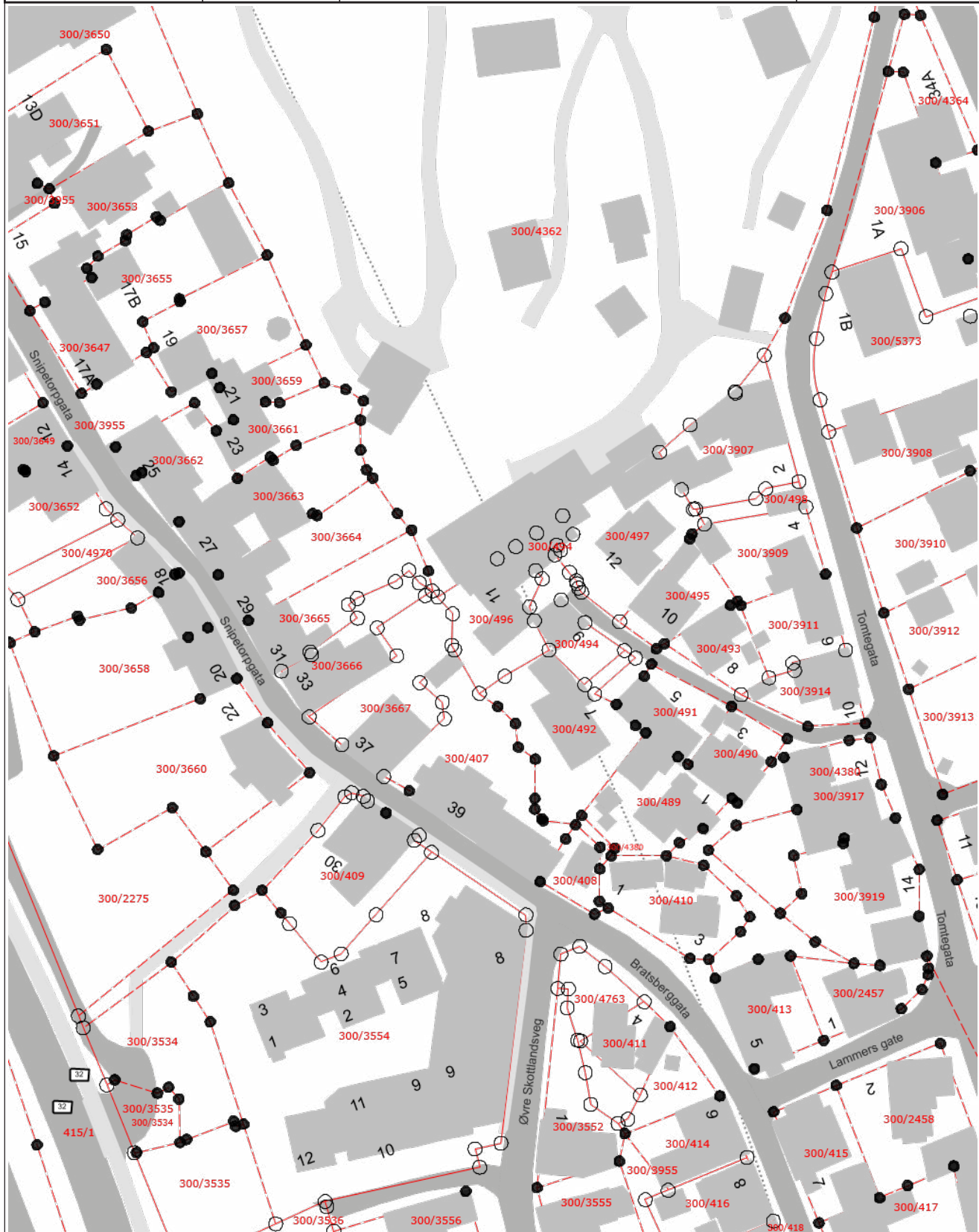
Skien kommune

Eiendomskart











Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 496	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brekkestien 11 3715 SKIEN			
Annen info:				





















Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Takoverbygg grå		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Gang- og sykkelveg		Veg
	Midtlinje bane i tunnel		Eiendomsteig		Matrikkelnummer
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



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



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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Brekkestien 11, 3715 SKIEN

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

RICHARD LØYNING ARNTSEN | Eiendomsmegler | **905 53 665**

richard.arntsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN TELEMAR AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00