

# Tømmerlensa 51

Skien - Strømdal



Prisantydning: **kr 5 100 000,-**



**SØRMEGLEREN**



[sormeqleren.no](http://sormeqleren.no)



Gangavstand til Gulsetsenteret



Tømmerlensa har en sentral plassering med kort vei til sentrum og Gulset - her sees Skagerrak Arena

# Romslig familiebolig i enden av blindvei - Utleiemulighet - Til sammen 6 soverom og 4 bad

## OMRÅDE

**Skien - Strømdal**

## ADRESSE

**Tømmerlensa 51, 3726 SKIEN**

## Prisantydning

**kr 5 100 000,-**

Omkostninger: **kr 147 800,-**

Totalpris: **kr 5 247 800,-**

Formuesverdi: **kr 1 101 766,-**

Kommunale avgifter: **kr 20 329,- per år**

---

BRA-i: 264 m<sup>2</sup>

BRA-e: 15 m<sup>2</sup>

BRA Total: 279 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

Soverom: 6

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 725.4 m<sup>2</sup>



## Fredrik Risanger Busk

Eiendomsmegler

**450 73 647**

**fredrik.busk@sormegleren.no**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

# TØMMERLENSA 51

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 758 i Skien kommune.

### Areal

BRA - i: 264 m<sup>2</sup>

BRA - e: 15 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 279 m<sup>2</sup>

TBA: 48 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 103 m<sup>2</sup> Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, kjølerom, 3 boder, entré (hybel), bad (hybel), stue/kjøkken (hybel), soverom (hybel)

BRA-e: 15 m<sup>2</sup> Garasje

2. etasje

BRA-i: 116 m<sup>2</sup> Gang, 2 soverom, bad, bod, kjøkken, stue, tv-stue

3. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Gang, loftstue, bad, soverom/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

38 m<sup>2</sup>

3. etasje

10 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Tor André Strøm den 16.05.2024, 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 > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det ble stedvis registrert rustdannelser på beslag.

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Membran (fuktsikring) i sluk er ikke fagmessig utført. Slukmansjett er ikke ført under klemring. Klemring er heller ikke synlig.

Våtrom > Loft > Bad > Generell

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at våtrommet ikke er i henhold til dagens krav og forskrifter samt utgått på anbefalt brukstid.

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Overflater gulv

Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak.

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Utvendig > Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater

Det ble stedvis registrert knirk i gulv. Sprekte flis i hall. Sviikt i laminat kjøkken hybel.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Det ble målt 18 vektprosent fukt i bunnsvill i innforet trevegg under trapp.

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

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk og mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendig > Innvendige dører

Enkelte dører må justeres

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Manglende bunnlist i våtsone. - høydeforskjell på plater, spesielt synlig i ett hjørne (se bilde).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er plassert under innredning.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank (hybel)

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Tomteforhold > Drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

725.4 m<sup>2</sup>

---

### **Tomtebeskrivelse**

Skrånende tomt bestående av asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Hekkplanter ved tomtegrense rundt eiendommen. Hagedel på fremsiden i naturlig tilknytning til hybel, samt gressplen i bakkant av boligen i tilknytning til hoveddelen.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv og rolig plassering i enden av en blindvei, og boligen ligger på en liten høyde med fin utsikt østover mot Skien. Boligfeltet er barnevennlig og rolig, fritt for gjennomgangstrafikk. Like ved boligen er det fin lekeplass med husker og lekeapparater i trygge omgivelser, og det er gangavstand til treningssenteret iForm. Cirka 2,5 kilometer til Skien sentrum, og i underkant av 1,5 kilometer til Gulset senteret med flere dagligvareforretninger, gatekjøkken, apotek, frisør og mer.

Med nærheten til Gulset og sentrale deler av Skien som Falkum og sentrum har man et svært rikt tilbud innen barnehager, skoler og fritidstilbud.

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

Barneskole: Stigeråsen barneskole

Ungdomsskole: Gulset ungdomsskole

Barnehage: Flere barnehager i området, blant annet Tiedemannsjordet barnehage, LilleFot barnehage og Gulset barnehage.

### **Bygningssakkyndig**

Tor André Strøm

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fra tilstandsrapport:

Beskrevne bolig består av underetasje, 1.etg og loft. I deler av underetasje er det hybel.

Bygget er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker. Over grunnmur er det bindingsverksvegger som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Taket har form som valmtak tekket med betongstein. Boligen fremstår som funksjonell, men på grunn av alder og slitasje på enkelte bygningsdeler må det regnes med oppgraderinger de kommende år.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### **Standard**

Boligen holder normal standard, og har gjennom årene gjennomgått enkelte oppgraderinger og løpende vedlikehold. Med en planløsning over til sammen tre etasjer og svært godt med plass er dette en bolig som er godt egnet for storfamilien eller de som trenger litt ekstra plass.

Fra sokkeletasjen er det inngang til romslig vindfang, som leder videre til en stor hall med plass til ekstra oppbevaring. Fra hallen har man tilgang til et baderom med toalett, dusjnisje og servantinnredning. Ved siden av badet er det et kjølerom, og det er dør videre inn til store bodarealer der det også tidligere har vært en garasje i sokkelen.

Vaskerom i underetasje har nyere vaskeromsinnredning med skuffer, skap og benkeplass, og praktisk direkte utgang til gårdsplassen.

Beveger man seg opp trappen kommer du til hovedetasjen. I trappen er det montert varmpumpe som fordeler varmen godt i boligen. Stuen er av god størrelse, og har godt med naturlig lys fra stort karnappvindu mot vest og tre vinduer mot øst. Det er god plass til stor spisestue og sofagruppe, og det er praktisk TV-stue/leserom i tilknytning til stuen. Fra tv-stuen er det utgang til stor terrasse utenfor. Nyere peisovn i stuen varmer godt.

Kjøkkenet ble fornyet cirka 2018 med ny innredning og overflater. Kjøkkeninnredningen er stor, med mye skap- og skuffeplass, samt godt med arbeidsflater med benkeplass rundt koketopp og kjøkkenvask. I tillegg er det en ekstra del med kjøkkeninnredning på langvegg med god plass til anretning og oppbevaring. En gjennomtenkt og praktisk løsning på kjøkkenet. I tillegg til adkomst fra stuen er det dør ut til gangen fra kjøkkenet.

Hovedetasjen har to soverom. Dagens hovedsoverom har plass til dobbeltseng, og det er montert skyvedørgarderobe. Det andre soverommet er større, og har utgang til luftebalkong. I tillegg er det i tilknytning til rommet et stort garderoberom/bod innenfor. Rommet har potensial som walk-in closet eller omkledeingsrom.

Baderommet i etasjen er helfliset, og har hjørnebadekar og dusjkabinett. I tillegg er det nyere baderoms møblement med skuffer og tilhørende høyskap. Gulvtoalett.

Opp i øverste etasje er det inntil tre soveværelser. Rommet som i dag benyttes som loftstue har utgang til egen balkong over tv-stuen i etasjen under, Rommet er godt egnet som et stort soverom eller ungdomsrom.

Soverom 2 ligger mot nord, og er i dag utstyrt med et tekjøkken. God plass til møblering.

Soverom 3 er et fint barnerom med plass til seng, garderobeløsning og skrivepult.

Baderommet i etasjen har dusj, gulvtoalett og servantseksjon. Helfliset med gulvvarme.

Hybelleiligheten har entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Egen inngang på siden av boligen, der det også vil være en liten hagedel til leieboer. Leieforholdet vil opphøre ved salget og boligen leveres uten leieforhold.

### **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:  
Integrerte hvitevarer på kjøkken samt side-by-side kjøleskap.

### **Parkering**

God plass til parkering i gårds plass samt garasje i sokkeletasje.

### **Radonmåling**

Utleieenheten er ikke radonmålt. Fra 1.1.2014 er det krav i henhold til strålevernforskriften om at utleieenheter skal være radonmålt.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Varmepumpe i trapperom, samt peisovn i stue. Ellers elektrisk oppvarming.  
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

## **ØKONOMI**

---



**Kommunale avgifter**

Kr 20 329

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er fordelt på 12 månedlige terminer og inkluderer gebyr for vann, avløp, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.

Boligen har installert vannmåler, og det faktureres for faktisk forbruk av vann/avløp ved årlig avlesning. Kommunale avgifter oppgitt her er basert på et forventet forbruk på 120m<sup>3</sup> årlig. Skien kommune har en pris på kr 62,- per m<sup>3</sup>.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 101 766

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 186 710

**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:

4003/1/758:

14.02.1986 - Dokumentnr: 3059 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om kloakkledning

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 27.05.1987. Ferdigattesten gjelder nybygg bolig. I tillegg er det gitt ferdigattest for tilbygg datert 12.12.2017. Dette tilbygget er et mindre tilbygg på boligens sørlige del, ved inngangspartiet til hybelen. I gjennomgang av korrespondansen mellom Skien kommune og dagens eier i forbindelse med tilbygget er det opplyst at denne delen i dag benyttes som utleiedel, og det fremkommer uansett på tegninger at det er innredet soverom i dagens hybeldel. Dagens stue i hybeldelen er vist som disponibelt rom, og det er opplyst at vegg mellom disponibelt rom og tidligere arbeidsrom er fjernet. Boligen er i dag vist i eiendomsregistrene som en enebolig med hybel.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det på tegningsgrunnlaget som tiltaket ble godkjent er vist adkomst fra hoveddel via dør fra hall i underetasje. Dette har betydning da det er et skille mellom utleiedeler som separate enheter uten adkomst fra hoveddel og utleiedeler som har adkomst fra hoveddel og derfor anses som en del av hoveddel. For at boligen skal være i samsvar med tillatelser som er gitt må det etableres en adkomst fra hoveddel til hybelen.

Boligen har opprinnelig dobbelgarasje i sokkel. Den ene delen av garasjen er gjort om til bodareal. Dette avviker fra opprinnelige tegninger.

At en ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning for dagens bruk påhviler kjøper.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

27.05.1987.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i område regulert til boliger, og tilhører reguleringsplan Rønningen nord II og delvis reguleringsplan for Hynivegen (24,5kvm av tomten), datert henholdsvis 21.06.1984 og 30.03.1989. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen er vist å ligge i område med mulig kvikkleire. I følge NVE sitt kart er eiendommen vist i risikoklasse 3 med følgende grader:

Faregrad: Lav

Konsekvens: Alvorlig

Risiko: Risikoklasse 3

Vurderingsnivå: Mulig kvikkleire

#### **Adgang til utleie**

Boligen er i dag innredet med en utleiedel i sokkel. Denne er leid ut til slektninger, og det kreves ikke inn markedsleie. Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleiedelen i tegninger fra kommune er vist med adkomst fra gang i hoveddelen. En slik adkomst må etableres på nytt for å være i henhold til tillatelse. Se punkt om ferdigattest.

#### **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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Prisantydning**

Kr 5 100 000

### **Totalpris**

Kr 5 247 800

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 127 500,-

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 147 800,-

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 avvike 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](http://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](http://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.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 1 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,- og markeds pakke kr 18.000,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

### **Selger**

Laila Holtren

### **Oppdragsansvarlig**

Fredrik Risanger Busk  
Eiendomsmeidler

---

fredrik.busk@sormegleren.no  
Tlf: 450 73 647

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

16.08.2024

---



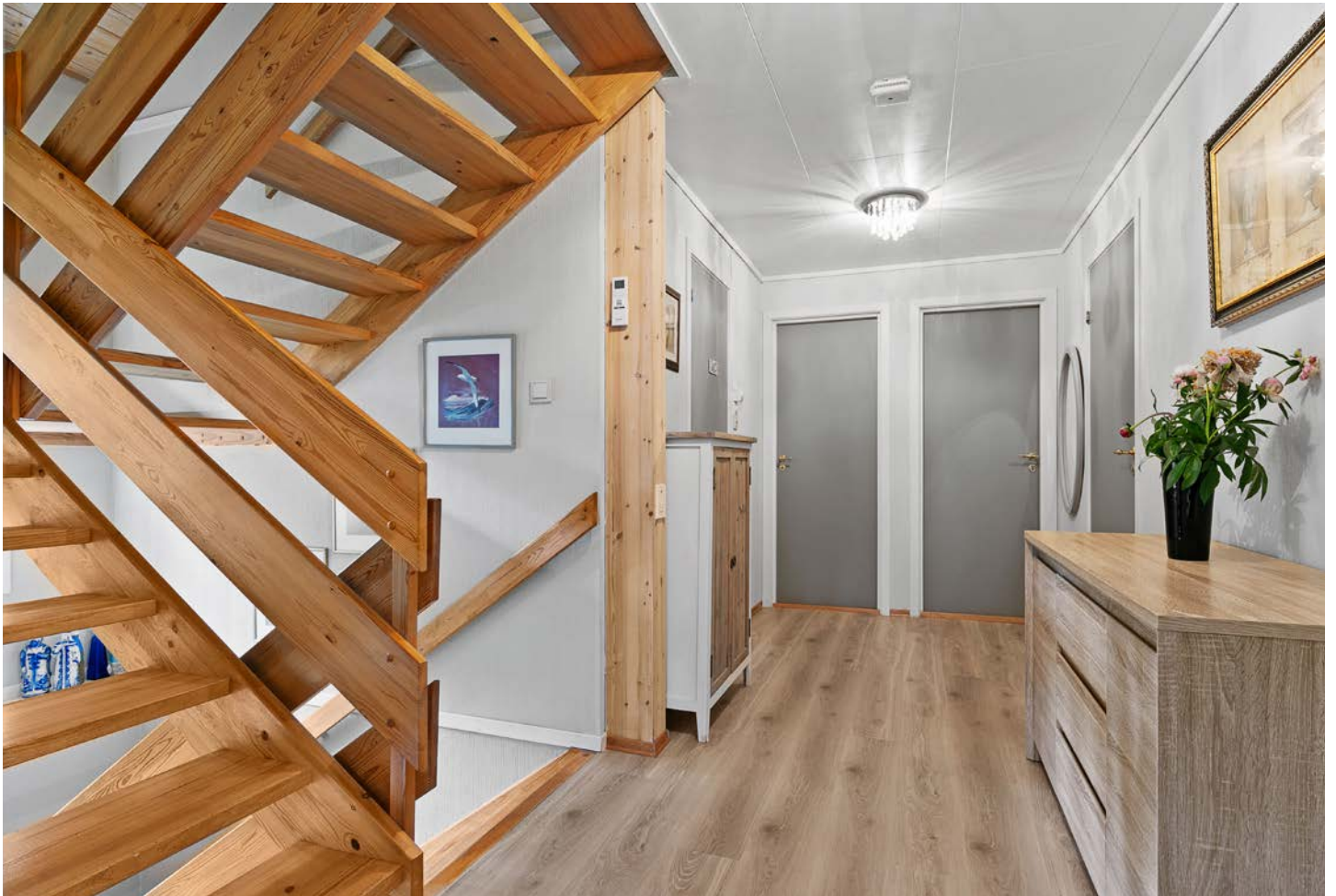
Vindfang/entré i sokkeletasje



Romslig hall innenfor vindfang



Tommerlensa 51 - 37



Gang i hovedetasjen



Romslig stue med god plass til sofagruppe og spisestue



Til høyre for sofagruppen er det TV-stue/leserom med utgang til terrasse





Koselig TV-stue med utgang til terrassen





Godt med naturlig lys ved spise­stuen



Store vindusflater mot øst og vest



Nyere peisovn i stuen - i tillegg til varmepumpe i trapperommet



Tommerlensa 51 - 27



Kjøkkenet ble fornyet i 2018 og har svært godt med skap og benkeplass



Et godt kjøkken å lage mat på med mye benkeplass rundt koketopp og kjøkkenvask



Integrerte hvitevarer med unntak av side-by-side kjøleskap



Tommerlensa 51 - 23



Soverom i hovedetasjen - i tillegg er det et stort soverom med utgang til balkong og egen romslig bod



Lofstue/soverom 1 i øverste etasje har egen balkong



Perfekt ungdomsrom eller TV-stue



Soverom 2 i øverste etasje har i dag tekjøkken



Soverom 3 i overetasjen





Bad i hovedetasje



Bad i overetasjen



Bad i underetasje





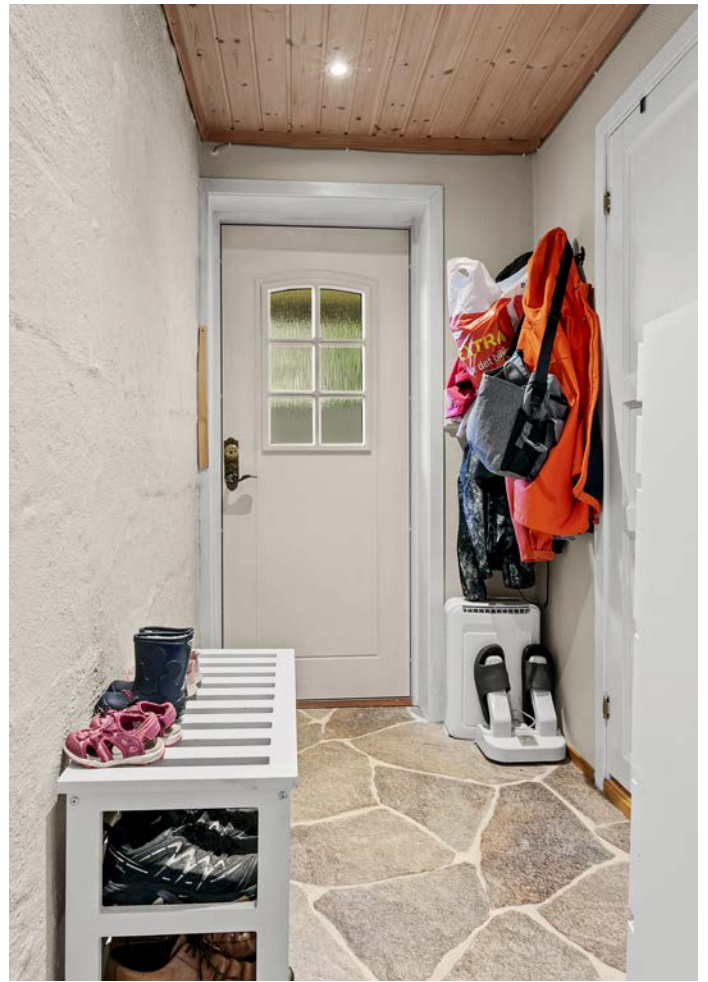
Stue i hybelleilighet (adkomst til hoveddel må etableres for å være i godkjent stand)



Kjøkken i hybelleilighet



Bad i hybelleilighet



Entré i hybelleilighet



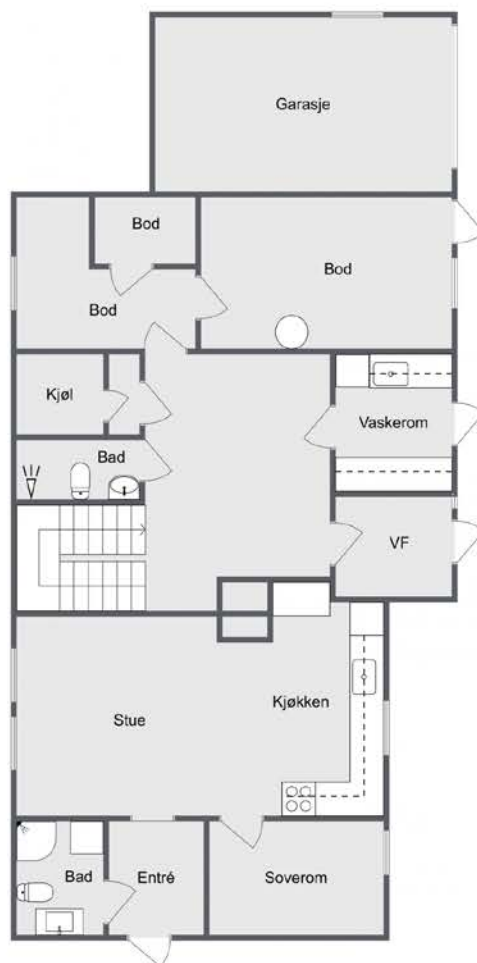
Soverom i hybelleilighet



Tommerlensa 51 - 40

# Tømmerlensa 51

## 1. Etasje



# Tømmerlensa 51

## 2. Etasje





# Tømmerlensa 51

## 3. Etasje



# Tømmerlensa 51

Nabolaget Hyniveg - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Enslige



## Offentlig transport

Strømdaljordet Linje M1, M1N, P10	17 min	1.3 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	7 min	2.7 km
Skien stasjon Linje RE11, R55	9 min	3.9 km
Brevik ferjekai Linje 281	34 min	24 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min	

## Skoler

Oasen skole Grenland (1-10 kl.) 106 elever, 9 klasser	15 min	1.2 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.) 294 elever, 18 klasser	24 min	1.9 km
Kollmyr skole (1-7 kl.) 296 elever, 15 klasser	5 min	2.3 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 303 elever, 22 klasser	20 min	1.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	7 min	2.6 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min	3.8 km

## Ladepunkt for el-bil

Recharge Gulsetsenteret	17 min
-------------------------	--------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Naboskapet

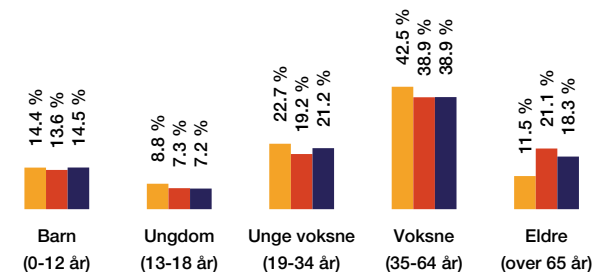
Godt vennskap 79/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hyniveg	704	282
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Tiedemannsjordet barnehage (1-5 år) 45 barn	18 min	1.4 km
Lillefot barnehage (0-5 år) 74 barn	19 min	1.6 km
Kollmyr barnehage (0-5 år) 61 barn	26 min	1.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Gulset Post i butikk, PostNord	17 min	1.4 km
Kiwi Gulset	18 min	

## Primære transportmidler

 1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 92/100





### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

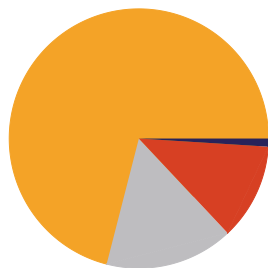
 Strømdal/Gulset ballbaner 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km

 Gulset ungdomsskole 18 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.5 km

 SKY Fitness Gulsethallen 6 min 

 Nr1 Fitness Skien 6 min 

## Boligmasse



71% enebolig  
12% rekkehus  
1% blokk  
16% annet

«Vi har en fin utsikt og stille, rolig og kort vei til alt. Bra for barna»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

 Gulsetsenteret 20 min 

 Apotek 1 Gulset 19 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder  
32% 6-12 år  
20% 13-15 år  
17% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

 Hyniveg

 Porsgrunn/Skien

 Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	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

 Tømmerlensa 51, 3726 SKIEN

 SKIEN kommune

 # gnr. 1, bnr. 758

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m<sup>2</sup> BRA-i: 264 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.05.2024

Rapportdato: 16.08.2024

Oppdragsnr.: 12956-1741

Referansenummer: KP4369

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstforum Telemark AS

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

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

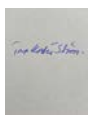
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

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



### Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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

Beskrevne bolig består av underetasje, 1.etg og loft. I deler av underetasje er det hybel. Bygget er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker. Over grunnmur er det bindingsverksvegger som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Taket har form som valmtak tekket med betongstein.

Boligen fremstår som funksjonell, men på grunn av alder og slitasje på enkelte bygningsdeler må det regnes med oppgraderinger de kommende år.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

## Enebolig - Byggeår: 1987

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. I underetasje har boligen malt hoveddør til bolig samt fabrikkmalt hoveddør til hybel. I 1.etg er det 2.stk verandadører. På loft er det 1.stk verandadør. verandaer oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:  
Overflater på gulv er flis og ubehandlet betong. På vegger er det panel og malt tapet. I himlinger (tak) er det panel.

Underetasje (hybel):  
Overflater på gulv er belegget og laminat. På vegger er det malt tapet og panel. I himlinger (tak) er det panel.

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

Loft:  
Overflater på gulv er belegget og laminat. På vegger er det malt tapet og panel. I himlinger (tak) er det panel.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg:  
Overflater på gulv og vegger er flis, i himling (tak) er det malt panel. Utstyr er dusjkabinett, toalett og badekar. Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil. Luftbehandling er mekanisk ventilasjon via ventil i himling. Malt slett dør med luftespalte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Bad loft:  
Overflater på gulv er flis med varmekabler, på vegger er det flis. I himling (tak) er det panel. Utstyr er toalett, vegger/dører til dusjnise samt dusjgarnityr. Innredning med skap og benkeplate med nedfelt vask samt speil. Luftbehandling er mekanisk ventilasjon. Malt furudør med luftespalte.

Vaskerom underetasje:  
Overflater på vegger er baderomsplater. I himling (tak) er det malt panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Utstyr er opplegg for vaskemaskin. Innredning med skap og laminert benkeplate med nedfelt skyllekar. Det er naturlig ventilering via ventil i vegg. Malt furudør med luftespalte.

Bad underetasje:  
Overflater på gulv og vegger er flis, i himling (tak) er det panel. Utstyr er toalett, skyvedør til dusjnise samt dusjgarnityr. Innredning med skap og laminert benkeplate med nedfelt vask. Luftbehandling er naturlig ventilasjon. Malt furudør med luftespalte.

Bad (hybel):  
Overflater på vegger er flis, i himling (tak) er det panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Utstyr er toalett, vegger/dører til dusjnise samt dusjgarnityr. Innredning med skap og heldekkende servant samt speil. Det er også 2.stk vegghengte skap. Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Overflater på gulv er flis, på vegger er det tapet og malt tapet. I himling (tak) er det tak-ess plater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater. På vegg mellom over og underskap ved vask er det flis. Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction). Kjøleskap følger i følge eier med ved salg. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er panel i himling (tak).

Hybel:  
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater. Innredningen har normal brukslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på vaskerom i underetasjen. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult og åpent ledningsnett. Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registrert røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Drenering og fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Forstøtningsmur er av betongstein. Boligen ligger i skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

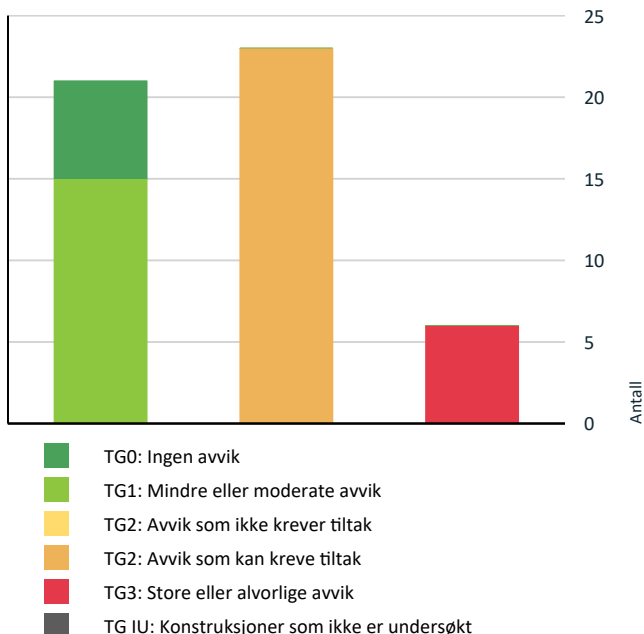
### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Underetasje stemmer ikke med dagens bruk. I underetasje er det hybel uten intern adkomst til hoveddel (dør murt igjen). På tegning er det på denne delen disponibelt rom, arbeidsrom og soverom.

I enebolig oppført før 1. juli 2011 hvor kjeller er godkjent som ikke oppholdsareal (boder osv), kan kjeller arealet bli godkjent til oppholdsrom med søknad til kommunen. Kjeller må ha romhøyde minimum 2,00 meter, rømningsvindu i alle oppholdsrom, internt trapp fra kjeller til overliggende etasje, innvendig tak mot overliggende etasje og ha tilfredsstillende innemiljø. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Eventuelle lyskasser utenfor rømningsvinduene må ha størrelse og utforming som ikke reduserer muligheten for rømning via vindu og ikke være tildekte med rist eller lignende.

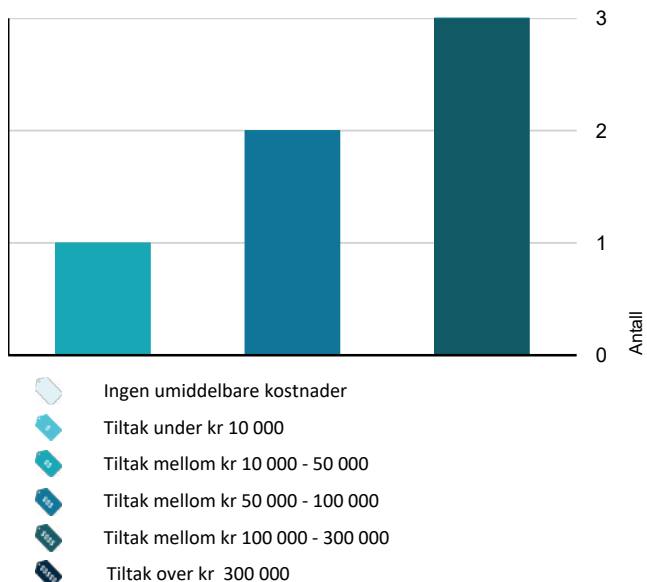
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad (hybel) > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank (hybel)	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1987

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### 🔧 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

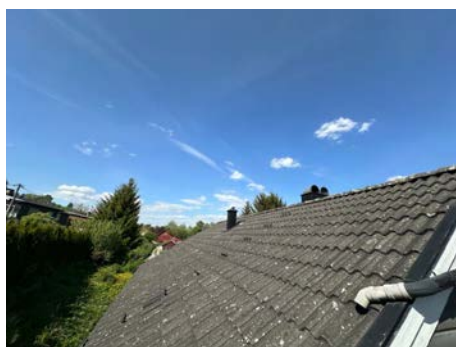
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### 🔧 TG 3 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

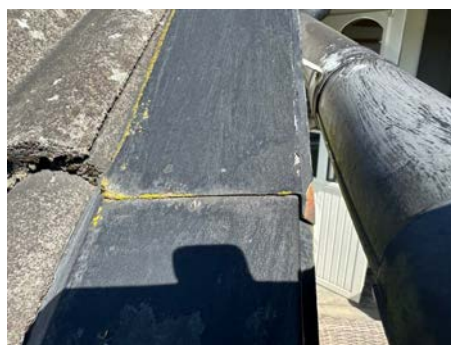
Det ble stedvis registrert rustdannelser på beslag.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Skifte av utvendige takrenner og beslag vil være naturlig å utføre i sammenheng med skifte av takteking.  
Kostnadsestimat gjelder for montering av snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### 🔧 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### 🔧 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

### 🔧 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport



## TO 2 Dører

I underetasje har boligen malt hoveddør til bolig samt fabrikkmalt hoveddør til hybel.

I 1.etg er det 2.stk verandadører.

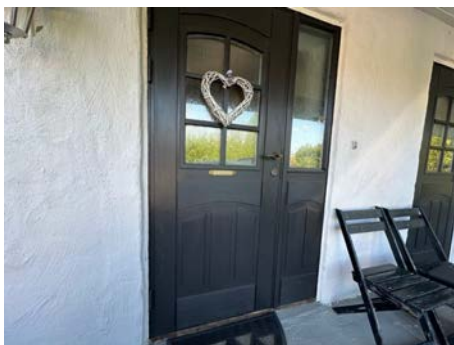
På loft er det 1.stk verandadør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

verandaer oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

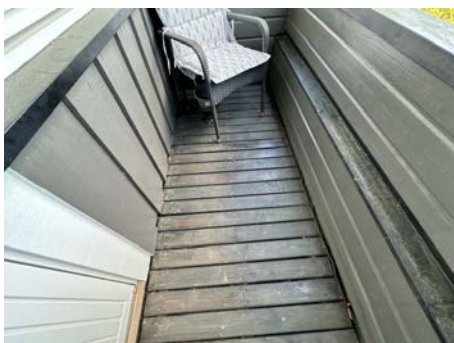
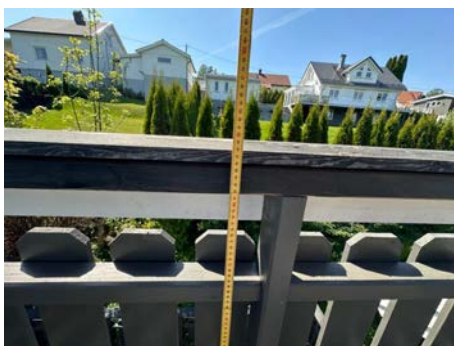
### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Verandaene har generelt behov for vedlikehold.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TO 2 Overflater

#### Underetasje:

Overflater på gulv er flis og ubehandlet betong.  
På vegger er det panel og malt tapet.  
I himlinger (tak) er det panel.

#### Underetasje (hybel):

Overflater på gulv er belegg og laminat.  
På vegger er det malt tapet og panel.  
I himlinger (tak) er det panel.

#### 1.etg:

Overflater på gulv er parkett og laminat.  
På vegger er det malt tapet og panelplater.  
I himlinger (tak) er det tak-ess plater.

#### Loft:

Overflater på gulv er belegg og laminat.  
På vegger er det malt tapet og tapet.  
I himlinger (tak) er det panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble stedvis registrert knirk i gulv.  
Sprekte flis i hall.  
Svikt i laminat kjøkken hybel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må være opp til ny eier/eiere og vurdere behov for oppgraderinger da dette er en smakssak.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Underetasje:

I hall m/trapp ble det målt høydeforskjell på 16mm gjennom hele rommet.  
I bod ble det målt høydeforskjell på 8mm innenfor 2m.

#### Underetasje (hybel):

Det ble i stue/kjøkken målt høydeforskjell på 27mm gjennom hele rommet.  
På soverom ble det målt høydeforskjell på 15mm innenfor 2m.

#### 1.etg:

Det ble i stue målt høydeforskjell på 3mm innenfor 2m.  
På kjøkken ble det målt høydeforskjell på 5mm innenfor 2m.

#### Loft:

I loftstue ble det målt 17mm høydeforskjell gjennom hele rommet.  
På soverom ble det målt høydeforskjell på 16mm innenfor 2m.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TO 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet ildsted i stue i 1.etg.



## TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

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

Det ble målt 18 vektprosent fukt i bunnsvill i innforet trevegg under trapp.

### Generell informasjon:

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

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

På grunn av datidens byggemetode med manglende diffusjonssperre i støpt plate på grunn er det økt fare for fuktopptrekk fra grunn.

### Konsekvens/tiltak

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



## TO 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkerte tretrapper

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

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





# Tilstandsrapport



Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet innen kort tid. Eldre bad med skjult membran under flis, har fuktsikring som ikke er mulig og kontrollere, og tilstand er derfor ukjent. Samt var oppbygging av våtrom 1997 eller før ikke, iht dagens oppbygging med fuktsjikt og fall til sluk m.m. Våtrom etablert før 1997 er derfor ikke utført for dagens bruk med følgende risiko for vannskade.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

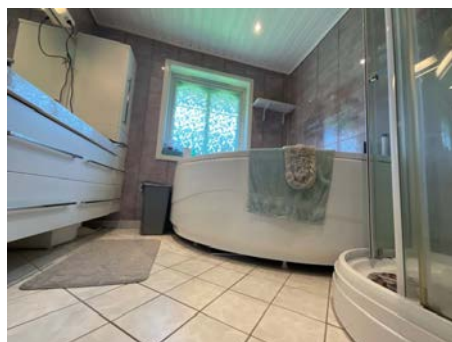
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.

Membran (fuktsikring) i sluk er ikke fagmessig utført. Slukmansjett er ikke ført under klemring. Klemring er heller ikke synlig.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000**



#### 1. ETASJE > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

#### TC 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TC 3 Generell

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

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

Utstyr er dusjkabinett, toalett og badekar.

Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil.

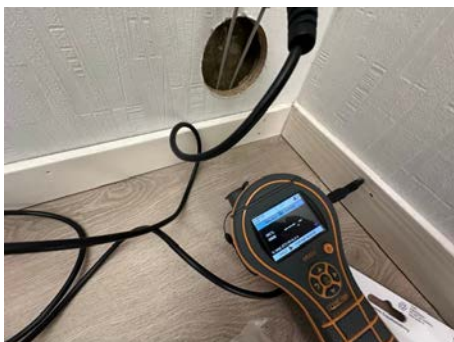
Luftbehandling er mekanisk ventilasjon via ventil i himling.

Malt slett dør med luftespalte.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport



## LOFT > BAD

### Generell

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

Overflater på gulv er flis med varmekabler, på vegger er det flis. I himling (tak) er det panel.

Utstyr er toalett, vegger/dører til dusjnise samt dusjgarnityr. Innredning med skap og benkeplate med nedfelt vask samt speil. Luftbehandling er mekanisk ventilasjon. Malt furudør med luftespalte.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Sintef Byggforsk:

Vannpåkjenningene på vegger og gulv varierer mye, avhengig av hvor ofte og hvordan badet brukes. Det er også stor forskjell på vannpåkjenningene der det er dusjkabinett i forhold til der det dusjes direkte mot vegger og gulv. Generelt har påkjenningene økt de siste tiårene på grunn av dusjing direkte på gulv og vegger og hyppigere og mer langvarig dusjing. Selv om de tekniske løsningene er utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

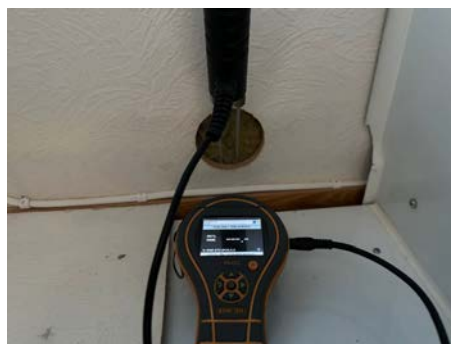
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at våtrommet ikke er i henhold til dagens krav og forskrifter samt utgått på anbefalt brukstid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## LOFT > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom/kjøkken.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 2 Overflater vegger og himling

Oveflater på vegger er baderomsplater. I himling (tak) er det malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Avvik som ble registrert er:

- manglende bunnlist i våtsone.
- høydeforskjell på plater, spesielt synlig i ett hjørne (se bilde).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik, da det er god høyde opp til terskler.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik, men vil være noe problematisk å rengjøre.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er opplegg for vaskemaskin.

Innredning med skap og laminert benkeplate med nedfelt skyllekar.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vegg.

Malt furudør med luftespalte.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt via luke for stoppekran og stakeluke. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

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

Overflater på gulv og vegger er flis, i himling (tak) er det panel. Utstyr er toalett, skyvedør til dusjnise samt dusjgarnityr. Innredning med skap og laminert benkeplate med nedfelt vask. Luftbehandling er naturlig ventilasjon. Malt furudør med luftespalte.

#### Vurdering av avvik:

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

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

Eldre bad med skjult membran under flis, har fuksikring som ikke er mulig og kontrollere, og tilstand er derfor ukjent. Samt var oppbygging av våtrom 1997 eller før ikke, iht dagens oppbygging med fuksjikte og fall til sluk m.m. Våtrom etablert før 1997 er derfor ikke utført for dagens bruk med følgende risiko for vannskade.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene.

Fuksikring av våtrommet er for meg ukjent. Sluk er skiftet men det er ikke montert slukmansjett og membran.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### Generell

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



## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### TO 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis, i himling (tak) er det panel.

## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### TO 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ved vanntest påvist større vannansamlinger, renner ikke mot sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det ble registrert motfall i dusjnise.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For videre bruk anbefales det å installere dusjkabinett.  
For å lukke avviket må det etableres forskriftsmessig fall til sluk, minimum 1:100.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er toalett, vegger/dører til dusjnise samt dusjgarnityr.  
Innredning med skap og heldekkende servant samt speil. Det er også 2.stk vegghengte skap.

## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD (HYBEL)

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.  
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registret unormale fuktvariasjoner



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Overflater på gulv er flis, på vegger er det tapet og malt tapet. I himling (tak) er det tak-ess plater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater. På vegg mellom over og underskap ved vask er det flis.

Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).

Kjøleskap følger i følge eier med ved salg.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

### TG 1 Overflater og innredning

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er panel i himling (tak).

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.

Innredningen har normal brukslitasje.



## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### UNDERETASJE > KJØLEROM

#### ! TG 1 Overflater og konstruksjon

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



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stoppekran er plassert på vaskerom i underetasjen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



#### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### ! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

# Tilstandsrapport



## TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

## TO 2 Varmtvannstank (hybel)

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



## TO 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1987**
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 Stikk hybelkomfyr. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**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?  
**Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.**



# Tilstandsrapport



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.  
Det ble registrert røykvarslere.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

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

Drenering og fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betongstein.

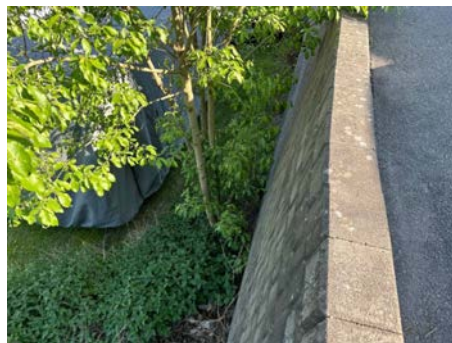
## Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjustering vil være naturlig å utføre i sammenheng med oppgradering av drenering.

## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

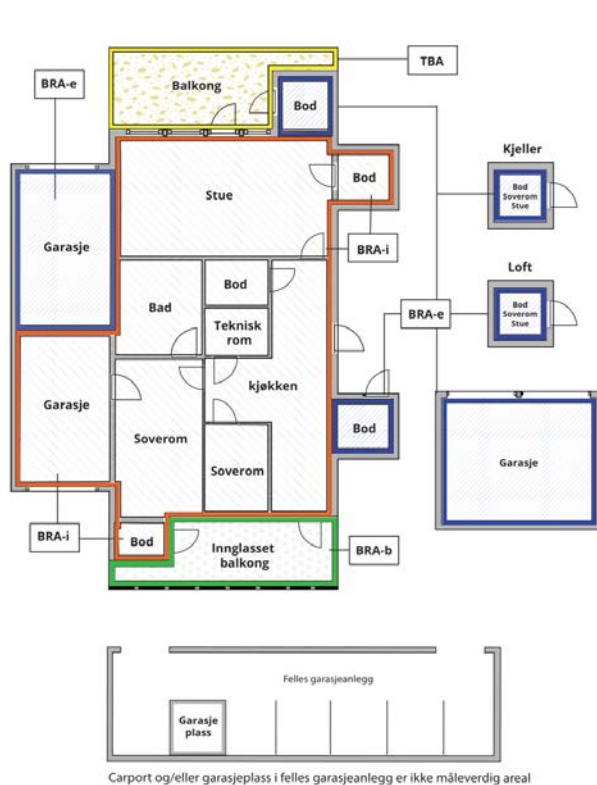
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	116			116	38
Loft	45			45	10
Underetasje	103	15		118	
<b>SUM</b>	<b>264</b>	<b>15</b>			<b>48</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>279</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Bod , Kjøkken , Stue , TV-stue		
Loft	Gang , Loftstue , Bad , Soverom , Soverom/kjøkken		
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Vaskerom , Bad , Kjølerom , Bod , Bod 2, Bod 3, Entré (hybel), Bad (hybel), Stue/kjøkken (hybel), Soverom (hybel)	Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Underetasje stemmer ikke med dagens bruk. I underetasje er det hybel uten intern adkomst til hoveddel (dør murt igjen). På tegning er det på denne delen disponibelt rom, arbeidsrom og soverom.

I enebolig oppført før 1. juli 2011 hvor kjeller er godkjent som ikke oppholdsareal (boder osv), kan kjeller arealet bli godkjent til oppholdsrom med søknad til kommunen. Kjeller må ha romhøyde minimum 2,00 meter, rømningsvindu i alle oppholdsrom, internt trapp fra kjeller til overliggende etasje, innvendig tak mot overliggende etasje og ha tilfredsstillende innemiljø. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Eventuelle lyskasser utenfor rømningsvinduene må ha størrelse og utforming som ikke reduserer muligheten for rømning via vindu og ikke være tildekte med rist eller lignende.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Hybel tilfres stiller ikke dagens byggt teknisk forskrift.

### 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	235	43

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2024	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Laila Holtren	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	1	758		0	725.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tømmerlensa 51

### Hjemmelshaver

Holtren Laila

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfalt, plen og beplantning.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
115 000	1986

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.06.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	23.05.2024		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	23.05.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.05.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	23.05.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ingen		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 yttertakk 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/KP4369>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Egenerklæring

Tømmerlensa 51, 3726 SKIEN

03 Jun 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tømmerlensa 51	Tømmerlensa 51	

## 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?

Vi bygde huset som ble ferdig i 1987

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden huset ble bygd, dvs fra 1987

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Hovedselger

Holtren, Laila

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2004

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Levert og installert boblebadekar

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Porsgrunn Rørleggerforretning ASS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2021

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing av vaskerom. Gulv og vegger samt ny innredning

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Malermester Arve Kaasa og Rette Rør AS

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.3.2 Årstall

2006

#### 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Nytt bad i utleieleilighet med toalett, vvt, badromsmøbel og dusj

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Porsgrunn Rørleggerforretning

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**  
2010

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Koble nytt kjøkken i leilighetsdel

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Porsgrunn Rørleggerforretning

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**  
2013

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

2.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Satt opp nytt dusjkabinett levert av Porsgrunn Rørleggerforretning

2.6.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**  
2013

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært

2.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Levering og montering av nytt badromsmøbel med armatur

2.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Porsgrunn Rørleggerforretning

2.6.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

2.7.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

2.7.2 **Årstall**  
2013

2.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

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

Ny utekran

2.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Porsgrunn Rørleggerforretning

2.7.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

2.8.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.8.2 **Årstall**

2016

2.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Levering og montering av nytt gulvklosett 2.etg.

2.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Porsgrunn Rørleggerforretning

2.8.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

2.9.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.9.2 **Årstall**

2016

2.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Flyttet vvt fra vaskerom til bod

2.9.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Porsgrunn Rørleggerforretning

2.9.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

2.10.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.10.2 **Årstall**

2018

2.10.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Koble nytt kjøkken med dobbelt kjøleskap inkl vannstopper og nytt kjøkkenarmatur

2.10.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Porsgrunn Rørleggerforretning

2.10.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**



Ja  Nei

**2.11.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.11.2 Årstall**

2021

**2.11.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Oppussing av vaskerom. Nytt belegg på gulv, badromspanel på vegger og ny innredning med nedfelt vaskekum i benk

**2.11.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Malermester Arve Kaasa og Rette Rør AS

**2.11.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**4.1.2 Årstall**

2017

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nytt utbygg/veranda rundt huset på venstre side. Utført av vår sønn. Det er søkt om og fått godkjent av Skien Kommune

## 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



### Beskriv omfanget

Takstmann fant noe fukt i bod i kjeller

#### 8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

##### 8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 8.1.2 Årstall

30+

##### 8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt dreneringsrør rundt grunnmur av byggherre selv

## 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

2006

##### 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverse elektrikerarbeid ifm ny utleiedel.

##### 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro 4

##### 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

##### 10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

##### 10.2.2 Årstall

2022

##### 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

##### 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Stikk til hybelkomfyr 3.etg + 2 andre jordede stikk

##### 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?



Brødrene Johnsen Elektroservice AS

10.2.6 **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

**Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget**

Sentralavtrekksviften og kanalen fra kjøkkenhette ble skiftet ut i 2018.  
Arbeidet ble gjort av Teleklima AS, Porsgrunn.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2018

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Sentralavtrekksviften og kanalen fra kjøkkenhette ble skiftet ut

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teleklima AS, Porsgrunn

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei





## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

En flis på hovedbad har sprukket. Er ikke skiftet ut, men har ekstra flis av samme type som gjør det enkelt å skiftet den ut.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Endring: gammel peis er revet og ny rentbrennende peis er satt opp ca 2020

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

2006

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Utbygg 1.etg: Nytt bad til leilighet nede. Eier murte opp vegger selv. Rørleggerarbeid ble gjort av faglært: Porsgrunn Rørleggerforretning AS.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja  Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

Ja  Nei  Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?**

Vet ikke årstall, men fikk oppgitt at verdiene var fine

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 93653464

# Egenerklærings skjema

Name: **Holtren, Laila** Date: **2024-06-03**

Identification  
 Holtren, Laila



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Holtren, Laila

03/06-2024  
17:06:12

BANKID



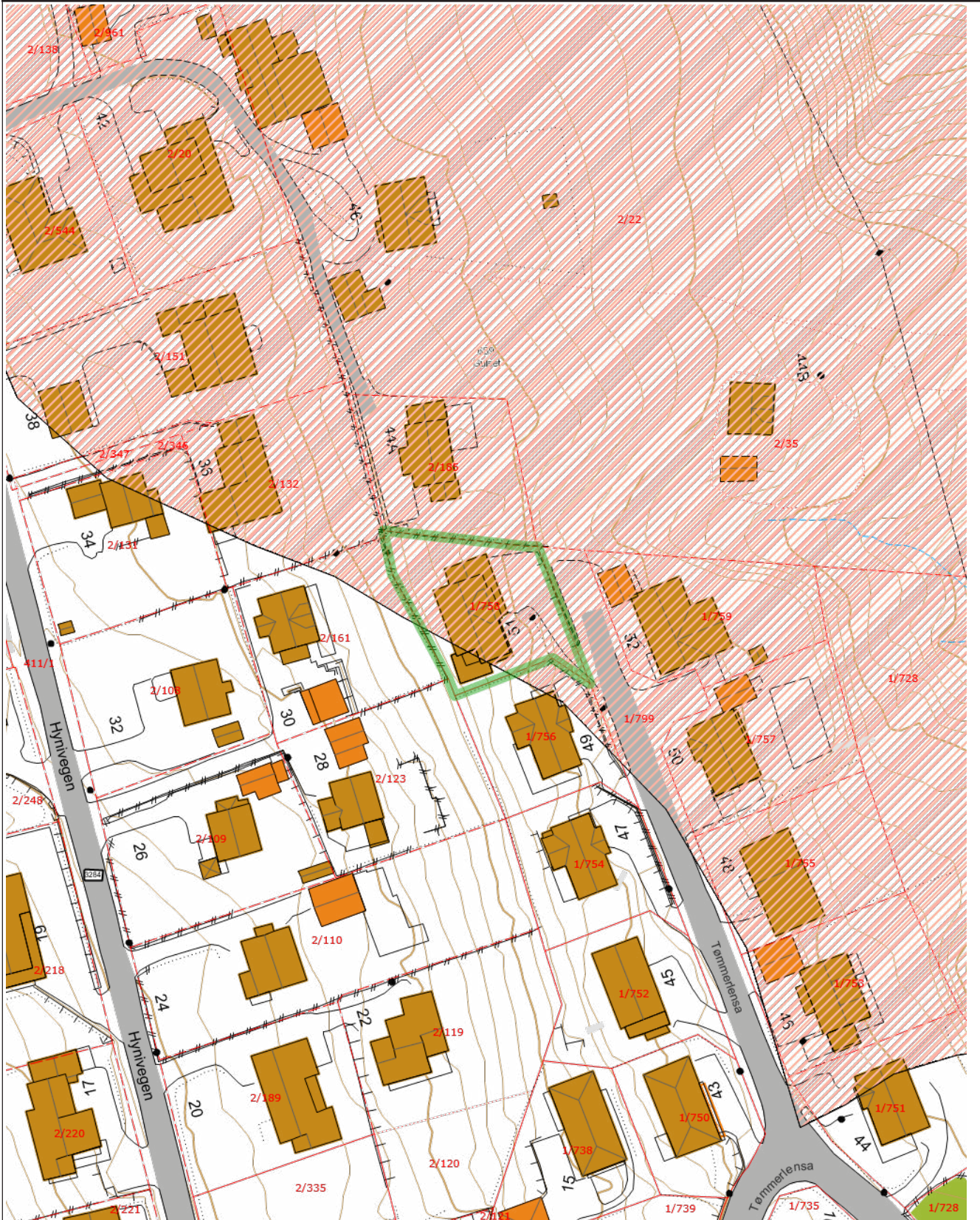
Skien kommune

# Situasjonskart




































Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 758	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tømmerlensa 51 3726 SKIEN			
Annen info:				








Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	Kvikkleire - Risikoklasse 3		Kvikkleire - Lav		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast		Masteomriss
	Trase		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense fiktiv		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Bygning tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk		Garasje og uthus
	Annet gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Trapp		Veg		Elv og bekk
	Høydekurve 5m		Høydekurve		Anleggsområde
	Lekeplass		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



Skien kommune

# Reguleringsplaner

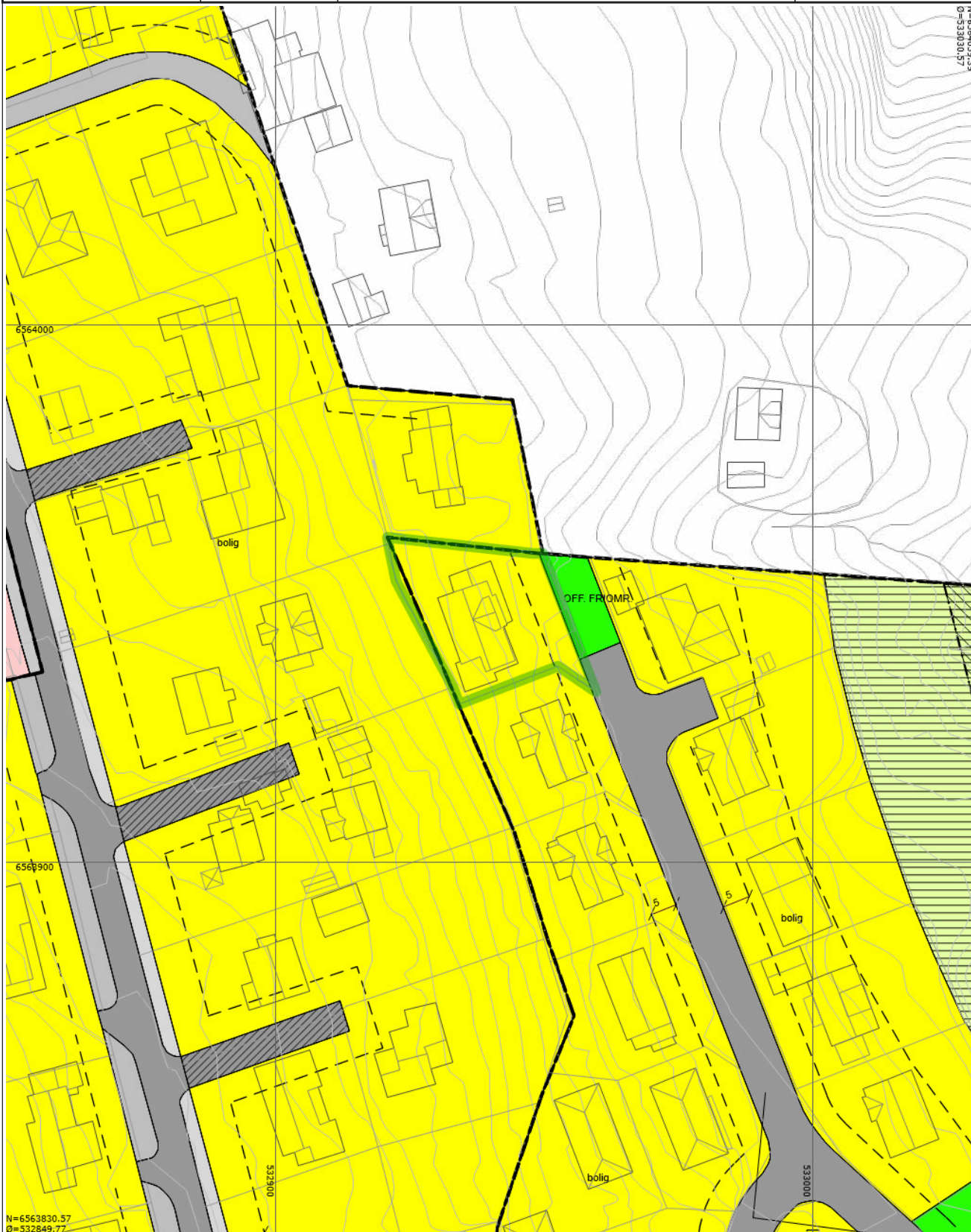
Eiendom: Gnr: 1 Bnr: 758 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Tømmerlensa 51  
3726 SKIEN

































Annen info: Reguleringsplan for Rønningen II, nord.





Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Mønelinje  BygningTiltakAreal  Elv og bekk  Byggegrense  RpFormålGrense  Høyspenningsanlegg  Kjørevei  Offentlig friområde  Felles avkjørsel  Fortau	 Eiendomsgrense  TakoverbyggKant  Udefinert bygning  Høydekurve  Frisiktlinje  RpFareGrense  RbFormålOmråde  Annen veigrunn  Anlegg for lek  RpArealformålOmråde  Eiendomsteig	 Bygningslinje  Taksprang  Bygning  Påskrift reguleringsplan  Måle- og avstandslinje  RpGrense  Boliger  Gang-/sykkelvei  Friluftsområde  Kjøreveg
---	---	---

 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



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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT NR. 51	Beregnet areal	725.4
Etablert dato	25.10.1984	Historisk oppgitt areal	726
Oppdatert dato	15.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	1/758
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	1/758
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	26.05.2009 26.05.2009			1/758, 2/108, 2/131, 2/132, 2/161, 2/346, 2/347
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.10.1984	100-120		1/728 (-726), 1/758 (726)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563946.05	532938.56	0	Ja	725.4	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOLTREN LAILA F041147*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	TØMMERLENSA 51 3726 SKIEN	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Tømmerlensa 51

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	3726 SKIEN	Kirkesogn	05100502 Gulset og Skotfoss
Grunnkrets	1408 Søndre Hyniveg	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	5 Gulset		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8457360		Enebolig (111)	Bygging avlyst (BA)	
2	8464022		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	26.05.1987
3	8464022	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	12.12.2017

## 1: Bygning 8457360: Enebolig (111), Bygging avlyst

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	210
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	210
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.02.1985	05.02.1985
Igangsettingstillatelse	02.09.1985	02.09.1985
Bygging avlyst		26.02.2003

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig		H0101	1/758	210	4	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	0	75	0	75	0	0	0

## 2: Bygning 8464022: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 26.05.1987

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	280
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	280
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.02.1986	10.02.1986
Igangsettingstillatelse	09.06.1986	09.06.1986
Tatt i bruk	26.05.1987	26.05.1987

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tømmerlensa 51	H0101	1/758	280	9	2	3	Kjøkken
Bolig	Tømmerlensa 51	U0101	1/758	0	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	106	0	106	0	0	0
U01	1	119	0	119	0	0	0

### 3: Bygningsendring 8464022-1: Tilbygg, Ferdigattest 12.12.2017

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	14
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.12.2017	11.12.2017
Igangsettingstillatelse	07.12.2017	11.12.2017
Ferdigattest	12.12.2017	20.12.2017

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tømmerlensa 51	H0101	1/758	14	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	7	0	7	0	0	0
U01	0	7	0	7	0	0	0



## Tegnforklaring

<p> Offogprivbygg</p> <p> Høydekurve Skien</p> <p> Teiggrense god nøyaktighet</p> <p> Bygningslinje</p> <p> Takkant</p> <p> Trapp inntill bygg</p> <p> Vegdekkekant</p> <p> Veg</p> <p style="padding-left: 20px;">Fylkesveg gatenavn.</p>	<p> Andre bygg grå</p> <p> Høydekurve 5m Skien</p> <p> Teiggrense dårlig nøyaktighet</p> <p> Bygningsavgrensning tiltak</p> <p> Takoverbyggkant</p> <p> Veranda</p> <p> Sti</p> <p> Elv og bekk</p> <p style="padding-left: 20px;">Kommunalveg gatenavn.</p>	<p> Takoverbygg grå</p> <p> Hekk</p> <p> Teiggrense fiktiv</p> <p> Mønelinje</p> <p> Taksprang</p> <p> Annet vegareal avgrensning</p> <p> Bygning tiltak - areal</p> <p style="padding-left: 20px;">Fylkesvegboks</p> <p style="padding-left: 20px;">Privatveg 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



# 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”*

Retts 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 oppgjøret 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](http://help.no)

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



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. 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:

Tømmerlensa 51, 3726 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**

**FREDRIK RISANGER BUSK** | Eiendomsmegler | **450 73 647**

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