

Nedre Tollamovegen 8

Skien - Borgestad



Prisantydning: **kr 2 350 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Koselig eldre enebolig på Borgestad. Sentralt til både Porsgrunn og Skien. Solrikt, 4 soverom, enden av blindveg.

OMRÅDE

Skien - Borgestad

ADRESSE

**Nedre Tollamovegen 8, 3712
SKIEN**

Prisantydning

kr 2 350 000,-

Omkostninger: **kr 76 250,-**

Totalpris: **kr 2 426 250,-**

Formuesverdi: **kr 663 068,-**

Kommunale avgifter: **kr 19 212,- per år**



BRA-i: 87 m²

BRA-b: 10 m²

BRA Total: 97 m²

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1900

Soverom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 226.3 m²

Tina Vinje

Eiendomsmegler

954 91 158

tina.vinje@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

NEDRE TOLLAMOVEGEN 8

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 74, bnr. 101, ideell andel 1/1
i Skien kommune.

Areal

BRA - i: 87 m²
BRA totalt: 97 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m² Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom.

BRA-b: 10 m² Innebygget veranda

2. etasje

BRA-i: 39 m² Gang, Soverom, Soverom 2, Gang 2, Bad, Soverom 3

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Tor André Strøm den 16.10.2024, 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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger tegninger for fasader og plantegning av 1.etg. Takstmann har ikke mottatt tegninger for krypkjeller og 2.etg. Plantegning for 1.etg stemmer ikke med dagens bruk. Der hvor det på tegning er kjøkken er det i dag soverom. Kjøkken er flyttet ut i det som på tegning er stue mot gårds plass. Hagestuen fremkommer heller ikke av mottatte tegninger, det er dermed ukjent om denne er byggesøkt og godkjent hos kommunen.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

- Utvendig > Vindskibord

Vurdering av avvik:

Vindskibord med råteskader må skiftes. Kostnadsestimat: Under kr. 10.000,-

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på flere rom i boligen. Da dette er en eldre bolig må det regnes med enkelte

skjevheter. 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. Kostnadsestimat: Kr. 10.000 - 50.000,-

- Innvendig > Kryp kjeller

Vurdering av avvik:

Stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Påvist synlig vann i kryp kjeller eller synlige tegn på innsig av vann i kryp kjeller. Ytterligere tiltak må fortas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader. Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Kryp kjeller er en risikokonstruksjon (høy skadefrekvens) fordi det generelt har vist seg å kunne finnes skjulte skader inne i konstruksjonen selv om det ikke er synlig på ytterflater. Det anbefales å montere en krypgrunns-avfukter for å bedre innklima i kjeller/kryp kjeller. Kostnadsestimat: Kr. 50.000,- - 100.000,-.

- Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Kr. 100.000,- - 300.000,-.

- Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

Det bør etableres tilfredstillende tilluft til toalettrom, f.eks luftespalte ved dør. e.l. Kostnadsestimat: Under kr. 10.000,-

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

Ingen ventilerings utover åpning av vindu. Bedre ventilerings må etableres. Kostnadsestimat: Kr. 10.000,- - 50.000,-.

- Tomteforhold > Forstøtningsmur

Vurdering av avvik:

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Påviste skader må utbedres. Kostnadsestimat: Kr. 10.000,- - 50.000,-.

TG2:

- Utvendig > Takteking.

- Utvendig > Nedløp og beslag.

- Utvendig > Veggkonstruksjon.

- Utvendig > Takkonstruksjon /Loft

- Utvendig > Vinduer

- Utvendig > Dører

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

- Utvendig > Utvendige trapper

- Innvendig > Radon

- Innvendig > Innvendige trapper.

- Innvendig > Innvendige dører

- Kjøkken > 1.etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

- Tomteforhold > Drenering.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Tomteforhold > Utvendig vann- og avløpsledninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

226.3 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende tomt beplantet med plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. Gruslagt uteplass i hagen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre etablert boligområde på Borgestad mellom Skien og Porsgrunn. I dette boligområdet er det hovedsakelig eneboligbebyggelse. Det er ca fem minutters kjøretur til Hovenga-senteret med dagligvare, apotek, blomsterforretning m.m. Dagligvarehandelen kan også gjennomføres på Meny Borgestad, som du finner ca. 1,2 km unna. Det er kort vei ned til Borgestadholmen og fine turområder langs elven.

Adkomst

Fra Skien v/sentrum: Følg Nedre Skottlands veg/Fv 32 i ca. 5,5 km før du tar til høyre inn på Stasjonsvegen. Følg denne før du tar til høyre inn på Nedre Tollamovegen.

Fra Porsgrunn v/sentrum: Følg Hovenggata og Fv 32, ta så inn på Stasjonsvegen. Følg denne før du tar til høyre inn på Nedre Tollamovegen.

Boligen er merket med Sørmeglers Til salgs plakat. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Borgestad barnehage (1-5 år)

Buerflate barnehage (1-5 år)

Buer barneskole (1-7 klasse)

Menstad Ungdomsskole (8-10 klasse)

Skogmo videregående skole

Porsgrunn videregående skole

Skien videregående skole

Offentlig kommunikasjon

Tilgang til offentlig transport i umiddelbar nærhet.

Bygningssakkyndig

Tor André Strøm

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Taktekking av betongstein.

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige. Vegger har trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med stående kledning. Vegg mot gårdsplass er etterisolert og montert ny kledning. Saltak, oppført med plassbygget takkonstruksjon. Malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder, nyeste fra 2020. Også vinduer av tre av type vevinduer av eldre årgang. Bygningen har fabrikkmalt hovedytterdør og verandadør av ukjent alder. Veranda oppført med bjelkelag og tekking med terrassebord. Utvendig trapp av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Utfylte punkter i egenerklæring:

Punkt 4: Hele huset er malt utvendig av selger selv i 2023-2024.

Punkt 7: Noe fukt på gulv i krypkjeller.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje 48 kvm: Entre, toalettrom, stue, kjøkken og ett soverom.

2. etasje 39 kvm: Bad, 3 soverom, trappegang og gang.

Standard

Boligen er over to plan pluss en kjeller med lav takhøyde og ett kaldloft med lav takhøyde. Adkomst i 1. etasje. Innvendige overflater hovedsakelig bestående av malt tømmer og malt panel. Himlingsflater med malt panel. Slette hvite innerdører. Gulv i entre belagt med fliser og gulvvarme.

Kjøkkenet har innredning med malte slette fronter. Benkeplate i steinmateriale med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Integrrert stekeovn og nedfelt keramisk koketopp. Ventilator med avtrekk. Gulvflater med laminat. Plastplater med flisimitasjon på vegg over benk. Vannrør i kobber. Avløpsrør i avløpsrør.

Badet har flis med varme i gulv. Sokkelflis på vegg. Dusjhjørne med flislagte vegger og dusjvegger i glass. Veggmontert to-greps blandebatteri i dusj tilkoblet hånddusj. Øvrige veggflater med malt panel. Himlingsflater med malt panel. Innebygget badekar med veggmontert to-greps blandebatteri tilkoblet hånddusj. Gulvmontert toalett. Innredning med lyse slette fronter og heldekkende servant med ettgreps blandebatteri. Speilskap med lysarmatur på vegg over servant. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plastmateriale. Hovedsluk i plastmateriale av ukjent alder. Hjelpesluk i dusj av ukjent alder. Opplegg for vaskemaskin.

Vedovn og varmepumpe i stue.

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: Komfyr/Stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin. Garderobeskap medfølger ikke.

Parkering

Stor, gruset parkeringsplass på sørsiden av boligen.

Det er lagt opp ny kurs for el bil lading i sikringsskapet. Stikk på vegg mot parkeringen.

Forsikringsselskap

Boligen er forsikret i Tryg forsikring - 39.

Radonmåling

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

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming er via elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 19 212

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer gebyr for vann og avløp, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.

Skien kommune har enten 3 terminer for kommunale avgifter eller månedlig. Her er de kommunale avgiftene

er fordelt på 12 månedlige terminer som utgjør Kr. 1600,98 pr. mnd.

Eiendomsskatt

Kr 1 781

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 663 068

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 519 658

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:

4003/74/101:

29.04.1916 - Dokumentnr: 900552 - Skjønn
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Gjelder denne registerenheten med flere
Under innhenting

26.08.1916 - Dokumentnr: 900553 - Erklæring/avtale
Fravikelseserkjennelse vedr. Dbnr 900552/1916
Gjelder denne registerenheten med flere
Under innhenting

13.04.1983 - Dokumentnr: 5405 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:74 Bnr:76
Bestemmelse om adkomstrett
ved vedlikehold

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes heller ikke opprinnelige byggetegninger fra byggeår i kommunens arkiv. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det foreligger bygningstegninger av fasadeendring datert 04.12.1985, samt ferdigattest for fasadeendring datert 04.12.1987. Det er enkelte avvik i plantegningen av 1.etasje på tegningen fra 1985. Hagestuen fremkommer heller ikke av mottatte tegninger, det er dermed ukjent om denne er byggesøkt og godkjent hos kommunen.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til reguleringsplan for Nedre Borgestad datert 16.2.1984 med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 16.2.1984

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
Boligområde - Nåværende i henhold til kommunedelplan for Borgestad/Menstad datert 17.11.2011. Bevaring kulturmiljø, Boligbebyggelse - Nåværende, byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav i henhold til kommuneplan.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen er klassifisert i kulturminnevernplanen, og er SEFRAK-registrert med status "annet SEFRAK-bygg" og merket som "ikke-meldepliktig bygg" i kulturminnerapporten. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av Skien kommune eller fylket før igangsetting.

Kontakt megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 350 000

Totalpris

Kr 2 426 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 350 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

58 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

59 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
76 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 409 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 426 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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 fastpris kr. 45.000,- inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr. 14.500,- og markedspakke kr. 19.000,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Selger

Lise Jæger Gravningsmyhr
Ole Skauli

Oppdragsansvarlig

Tina Vinje
Eiendomsmegler
tina.vinje@sormegleren.no
Tlf: 954 91 158

Ansvarlig megler

Tina Vinje
Eiendomsmegler
tina.vinje@sormegleren.no
Tlf: 954 91 158

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

Salgsoppgavedato

18.10.2024



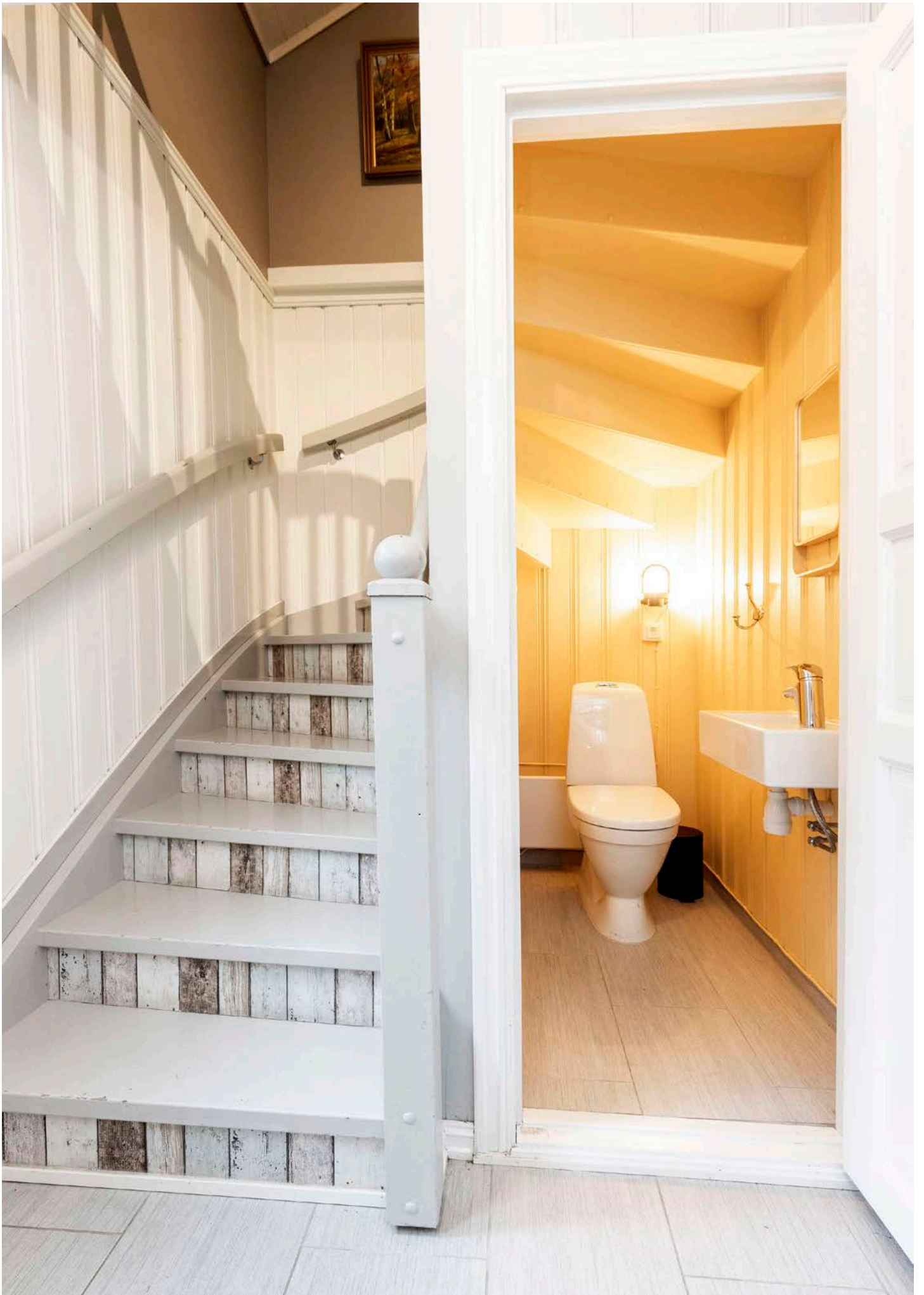


Boligen har en gruslagt uteplass og en liten hage

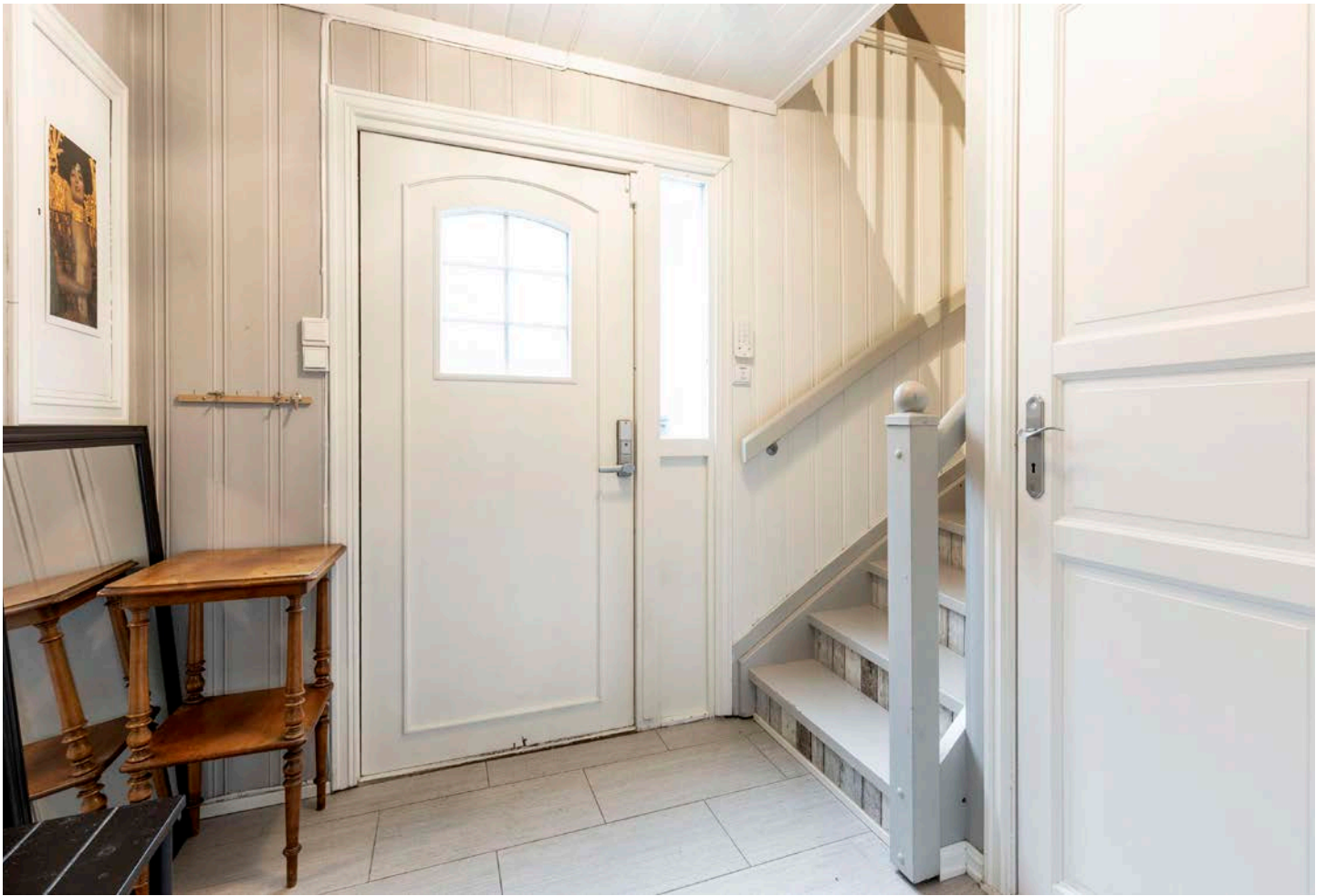


Boligen har parkering på gårdplassen





Toalettrom under trapp



Entré



Plass til spisemøbler på kjøkkenet



Koselig kjøkken med grå innredning med profilerte fronter

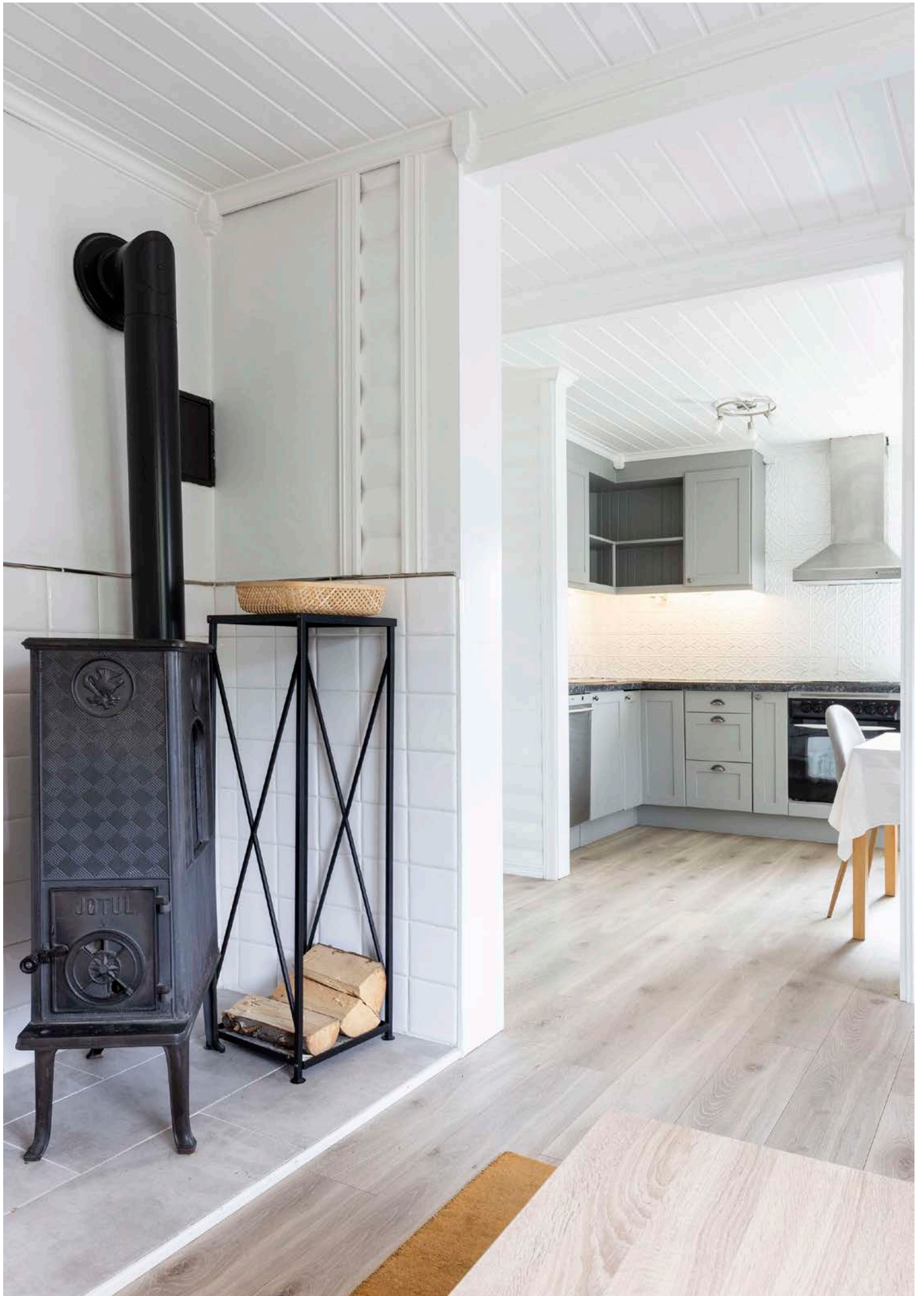




Det ble satt inn varmepumpe i boligen i 2022



Stue med peisovn til oppvarming





Stuen har utgang til innglasset veranda



Innglasset veranda



Bad i 2.etasje



Badet har baderkar og dusjhjørne



Her er det også opplegg til vaskemaskin



Soverom i 1.etasje



Soverom I i 2.etasje



Soverom II i 2. etasje



Soverom III i 2. etasje





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

Nabolagsprofil

Nedre Tollamovegen 8 - Nabolaget Borgestadholmen/Menstad - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Borgestad Linje M1, M1N, R 1, P5, P10, 185, 601	4 min	0.3 km
Porsgrunn terminal Buss, tog	6 min	3.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min	3.4 km
Oksøya Linje 282	23 min	14.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min	

Skoler

Enggrav skole (1-10 kl.) 14 elever, 3 klasser	17 min	1.2 km
Buer skole (1-7 kl.) 261 elever, 14 klasser	18 min	1.3 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 21 klasser	21 min	1.5 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	5 min	2.7 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min	4.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

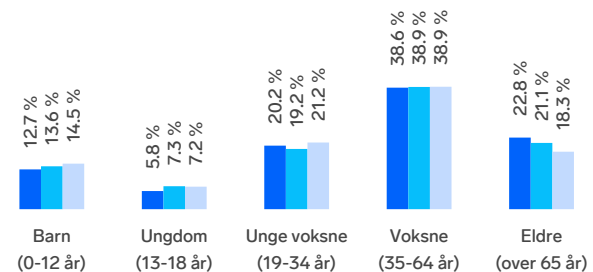
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgestadholmen/Menstad	902	458
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager



Borgestad barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min	0.7 km
Enggrav skole og barnehage (5-5 år) 3 barn	17 min	1.2 km
Buerflata barnehage (1-5 år) 75 barn	20 min	1.5 km


Dagligvare

Rema 1000 Menstad Post i butikk	11 min	0.8 km
Spar Borgestad	14 min	




Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

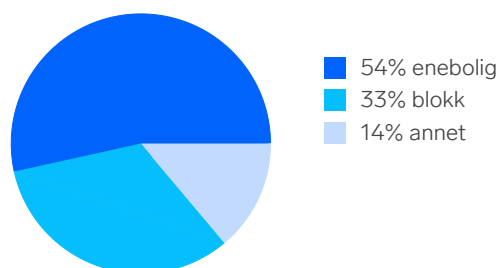
 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100


Sport

- | | | |
|--|--------|---|
|  Menstadhallen - flerbrukshall | 13 min |  |
| Aktivitetshall | | 1 km |
|  Menstad skole - balløkke, kunstgress | 13 min |  |
| Fotball | | 1 km |
|  Pro Gym Grenland | 5 min |  |
|  SATS Express Porsgrunn | 6 min |  |

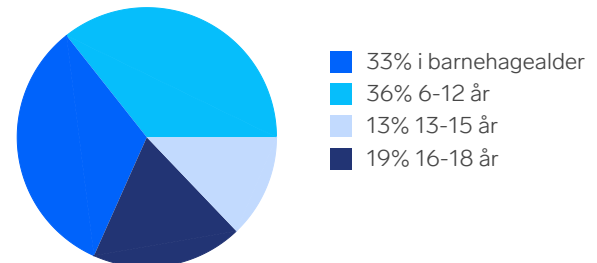
Boligmasse



Varer/Tjenester

- | | | |
|---|--------|---|
|  Hovenga Senteret | 5 min |  |
|  Vitusapotek Borgeåsen | 19 min |  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



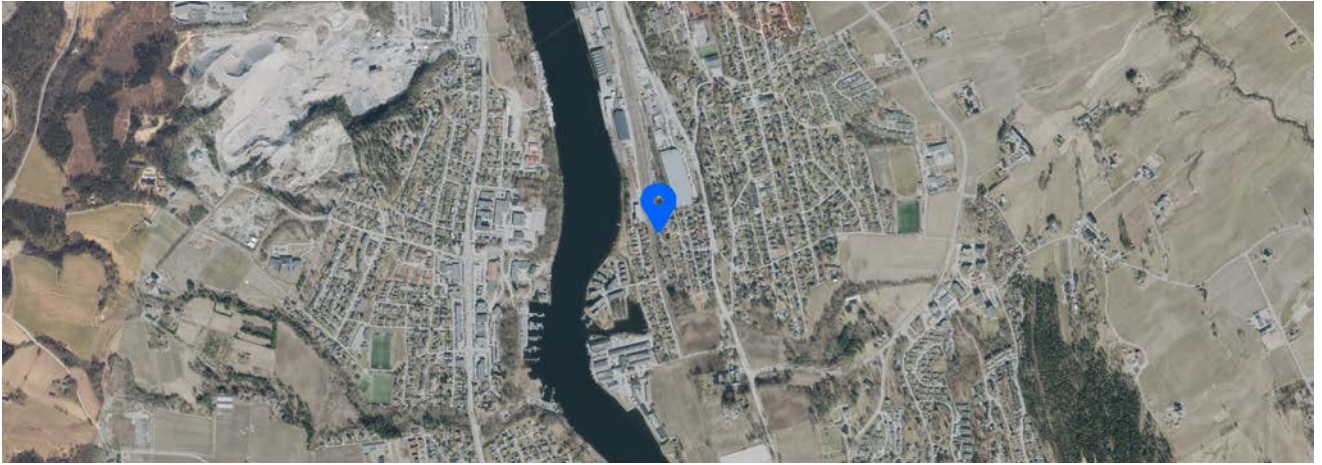
0%

49%

-  Borgestadholmen/Menstad
-  Porsgrunn/Skien
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Egenerklæring

Nedre Tollamovegen 8, 3712 SKIEN

18 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Tollamovegen 8	Nedre Tollamovegen 8	

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?

April 2022

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.

Har bodd i boligen hele tiden, fra april 2022 til september 2024.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Gravningsmyhr, Lise Jæger

Medselger

Skauli, Ole

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vi har selv malt hele huset utvendig. Begynte i 2023, ferdigstilt i 2024.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget

Helt minimalt med fukt, men har vært noe fukt på gulv i krypkjelleren.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94060270

Egenerklærings skjema

Name

Skauli, Ole

Date

2024-10-01

Name

Gravningsmyhr, Lise Jæger

Date

2024-09-18

Identification

 Skauli, Ole

Identification

 Gravningsmyhr, Lise Jæger



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Skauli, Ole

Gravningsmyhr, Lise Jæger

01/10-2024

13:19:37

18/09-2024

11:53:54

BANKID

BANKID

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nedre Tollamovegen 8, 3712 SKIEN

 SKIEN kommune

 # gnr. 74, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 20.09.2024

Rapportdato: 16.10.2024

Oppdragsnr.: 12956-1856

Referansenummer: TG4650

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Telemark AS

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

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

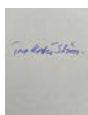
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

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



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 krypkjeller, 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført med grunnmur av naturstein. Over grunnmur er det trevegger av ukjent utførelse som utvendig er kledd med stående kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

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

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå med drone.

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

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med stående kledning.

Vegg mot gårdsplass er etterisolert og montert ny kledning.

Taket har form som saltak, oppført med plassbygget takkonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder, nyeste fra 2020.

Det er også vinduer av tre av type varevinduer av eldre årgang.

Bygningen har fabrikkmalt hovedytterdør og verandadør. Alder på dørene er ukjent.

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Utvendig trapp av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1.etg:

Overflater på gulv er flis og laminat.

På vegger er det malt panel.

I himlinger (tak) er det malt panel.

2.etg:

Overflater på gulv er laminat.

På vegger er det malte slette flater og malt panel.

I himlinger (tak) er det malte slette flater og panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

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

Utstyr er badekar, toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdør til dusjnise samt dusjgarnityr.

Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghegt skap med speil.

Luftbehandling er elektrisk vifte.

Malt furudør uten luftespalte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat, på vegger og i himing (tak) er det panel.

På vegger over benkeplater er det folie av plast.

Kjøkkeninnredning med speilfronter og flislagte benkeplater.

Hvitevarer er integrert stekeovn og nedfelt koketopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Overflater på gulv er flis, på vegger er det malt panel.

Utstyr er toalett og vegghegt vask.

Malt furudør uten luftespalte.

Rommet har ingen form for ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har ingen for ventilasjon, kun vinduer som kan åpnes,

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på 129 liter plassert i kott i 2.etg.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.

Det er åpent ledningsnett.

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.

Det ble registrert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Forstøtningsmurer er av betong.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

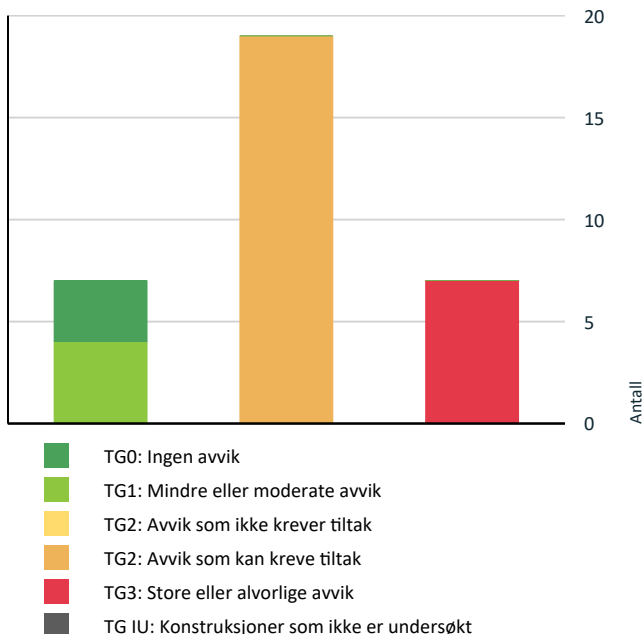
Det foreligger tegninger for fasader og plantegning av 1.etg.

Jeg har ikke mottatt tegninger for krypkjeller og 2.etg.

Plantegning for 1.etg stemmer ikke med dagens bruk. Der hvor det på tegning er kjøkken er det i dag soverom. Kjøkken er flyttet ut i det som på tegning er stue mot gårds plass.

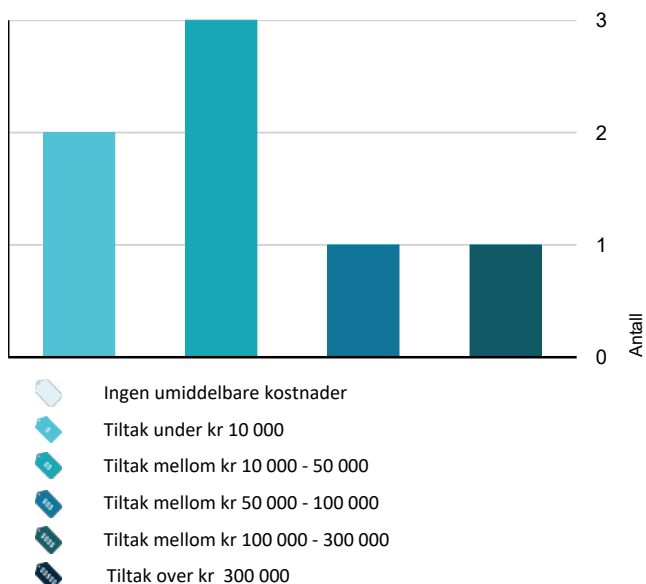
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vindskibord [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

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

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

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

-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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

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

-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå med drone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

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.

Mose bør fjernes da denne er med på å forringe taksteinens levetid.



Vindskibord

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vindskibord av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert vindskibord med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskibord med råteskader må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Utvendige beslag har avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige beslag har behov for overflatebehandling. Utskiftninger vil være naturlig å utføre i sammenheng med skifte av taktekking.



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, utvendig kledd med stående kledning.

Vegg mot gårds plass er etterisolert og montert ny kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er montert vannbord på utsiden av kledning (se bilde). Dette er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Konsekvensen av utførelsen av vannbord på vegg vil være at vann blir liggende og vil på sikt føre til skader.



Råte i bord



Vannbord på vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket har form som saltak, oppført med plassbygget takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble registrert fuktskjolder ved pipe, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier på beferingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder, nyeste fra 2020.

Det er også vinduer av tre av type varevinduer av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer av eldre årgang må påregnes og skiftes de nærmeste år på grunn av alder og slitasje samt energiøkonomiserende hensyn.

Det må monteres beslag på vinduer hvor dette mangler. Konsekvensen av manglende beslag vil være at vann trekker inn og vil føre til råteskader.

Tilstandsrapport



Manglende beslag

TG 2 Dører

Bygningen har fabrikkmalt hovedytterdør og verandadør. Alder på dørene er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dagens tilstand, men på påregnes og skiftes de kommende år.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Verandaen bærer preg av å være utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

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

Det må stedvis påregnes utbedringer.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

2.etg:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malte slette flater og malt panel.
I himlinger (tak) er det malte slette flater og panel.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1.etg:
Det ble i stue målt høydeforskjell på 8mm innenfor 2m.
På kjøkken ble det målt høydeforskjell på 7mm innenfor 2m.

2.etg:
I gang ble det målt høydeforskjell på 11mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 25mm innenfor 2m

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Da dette er en eldre bolig må det regnes med enkelte skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og elementpipe med tilkoblet ildsted i stue. Det har blitt montert innvendig stålrør i regi av tidligere eier ifølge kunde.



TG 3 Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Det ble målt forhøyede fuktverdier i bjelkelag (26%).

Generell informasjon:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Kryp Kjeller er en risikokonstruksjon (høy skadefrekvens) fordi det generelt har vist seg å kunne finnes skjulte skader inne i konstruksjonen selv om det ikke er synlige på ytterflater.

Det anbefales å montere en krypgrunns-avfukter for å bedre innklima i kjeller/kryp kjeller.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen har knirk i trinn.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendige dører

Innvendig har boligen dører av varierende årgang og typer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

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

Utstyr er badekar, toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdør til dusjnise samt dusjgarnityr.

Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.

Luftbehandling er elektrisk vifte.

Malt furudør uten luftespalte.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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 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.

Avvik som ble registrert er:

- elektrisk vifte har svært begrenset effekt.
- uttette rørgjennomføringer.
- ikke fagmessig utført tettesjikt i sluk.
- sprekte flis.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kott.
Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Overflater på gulv er laminat, på vegger og i himing (tak) er det panel. På vegger over benkeplater er det folie av plast.

Kjøkkeninnredning med speilfronter og flislagte benkeplater. Hvitevarer er integrert stekeovn og nedfelt koketopp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- skjeve fronter.
- slitte hengsler.
- folie har stedvis sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen fungerer med nevnte avvik.
Oppgradering etter eget ønske og behov.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Overflater på gulv er flis, på vegger er det malt panel.

Utstyr er toalett og vegghengt vask.

Malt furudør uten luftespalte.

Rommet har ingen form for ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

! TG 3 Ventilasjon

Boligen har ingen for for ventilasjon, kun vinduer som kan åpnes,

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 129 liter plassert i kott i 2.etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



! TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er 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.
Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
**Ja Hentet fra samsvarserklæring datert 04.07.2008:
Montert JFB på kurs til bad og til vaskemaskin.**

Tilstandsrapport

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, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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 elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget samt at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.

Det ble registrert røykvarslere.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.



TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnmuren fungerer med dagens tilstand.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er 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

- Andre tiltak:

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

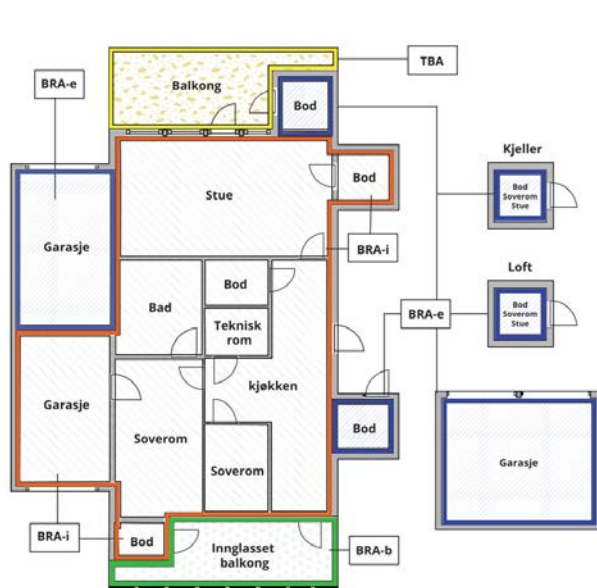
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	48		10	58	
2.Etasje	39			39	
Krypkjeller					
SUM	87		10		
SUM BRA	97				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Toalettrom , Stue/kjøkken , Soverom		Innbygget veranda
2.Etasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Gang 2, Bad , Soverom 3		
Krypkjeller	Lagerrom		

Kommentar

Krypkjeller er ikke målbar grunnet for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger for fasader og plantegning av 1.etg. Jeg har ikke mottatt tegninger for krypkjeller og 2.etg. Plantegning for 1.etg stemmer ikke med dagens bruk. Der hvor det på tegning er kjøkken er det i dag soverom. Kjøkken er flyttet ut i det som på tegning er stue mot gårds plass.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Kryperom har lav takhøyde (under 1,9m).

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	87	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.9.2024	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Ole Skauli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	74	101		0	226.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Tollamovegen 8

Hjemmelshaver

Gravningsmyhr Lise Jæger, Skauli Ole

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 noe skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og plen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 300 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	02.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.10.2024	Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 04.12.1987.	Gjennomgått		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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TG4650>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

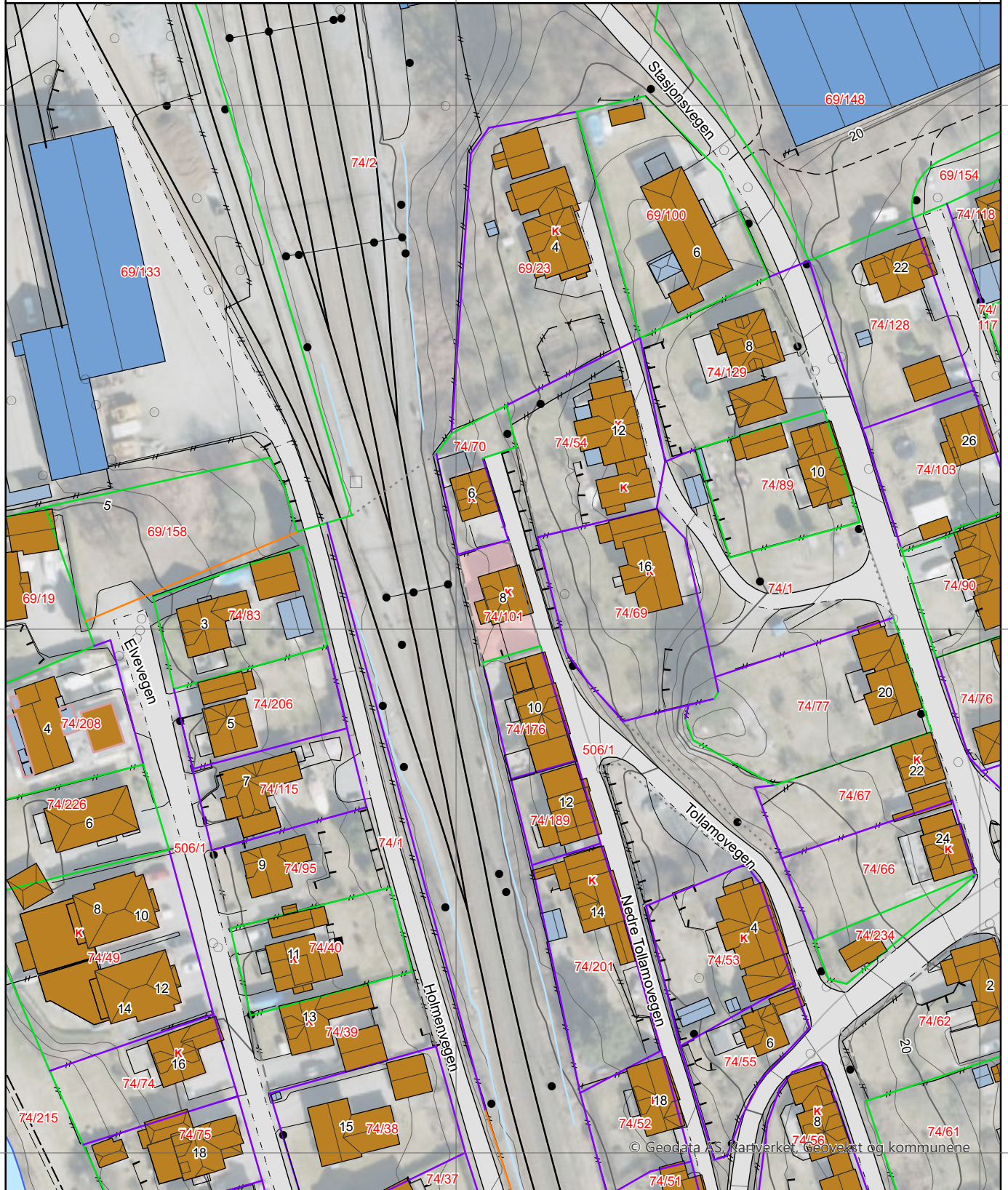
Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/74/101/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2024



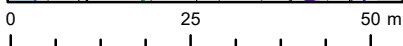
0 25 50 m

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/74/101/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 16.9.2024



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

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



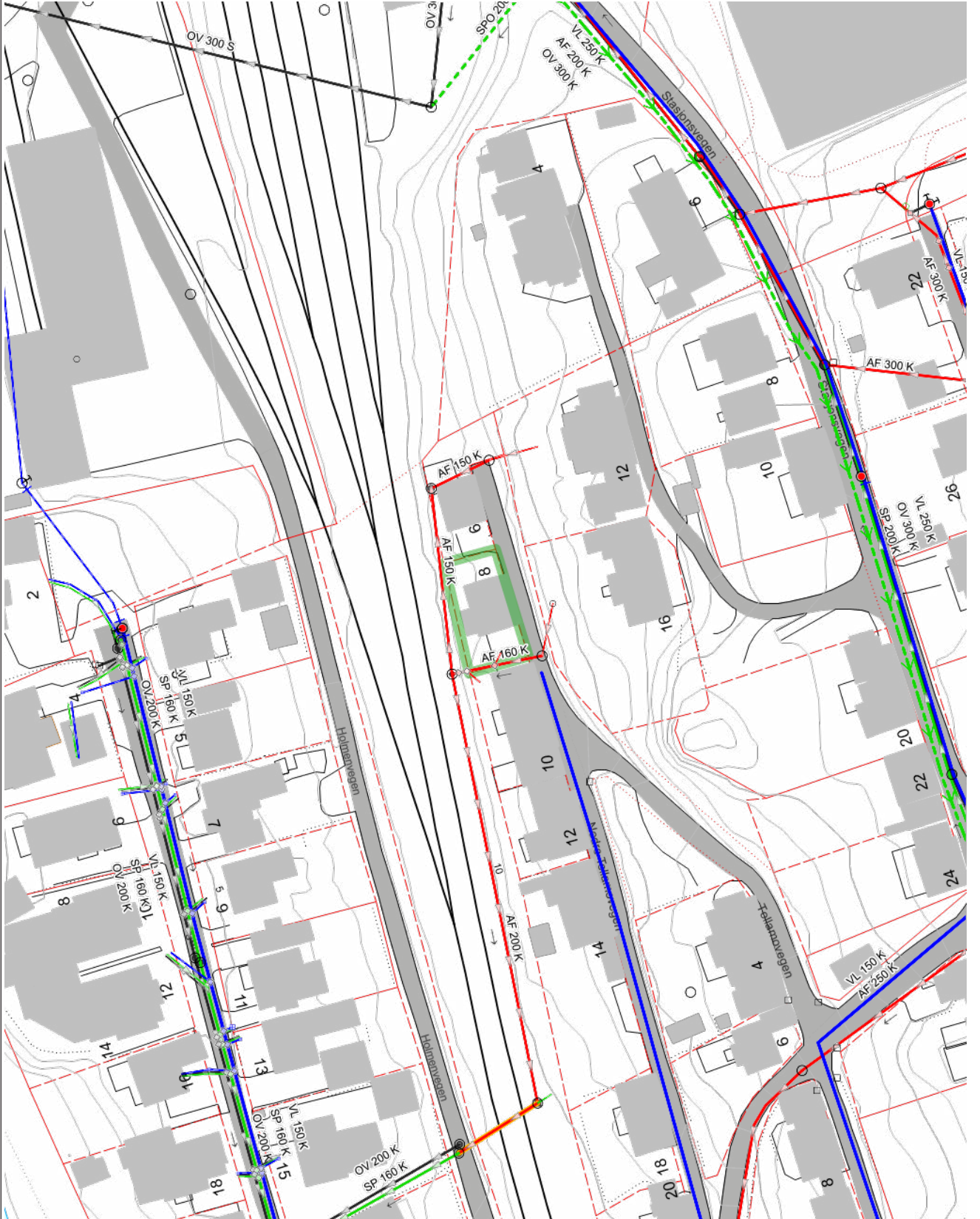
Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 74	Bnr: 101	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Tollamovegen 8 3712 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000





Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 74	Bnr: 101	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Tollamovegen 8 3712 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Nedre Borgestad			

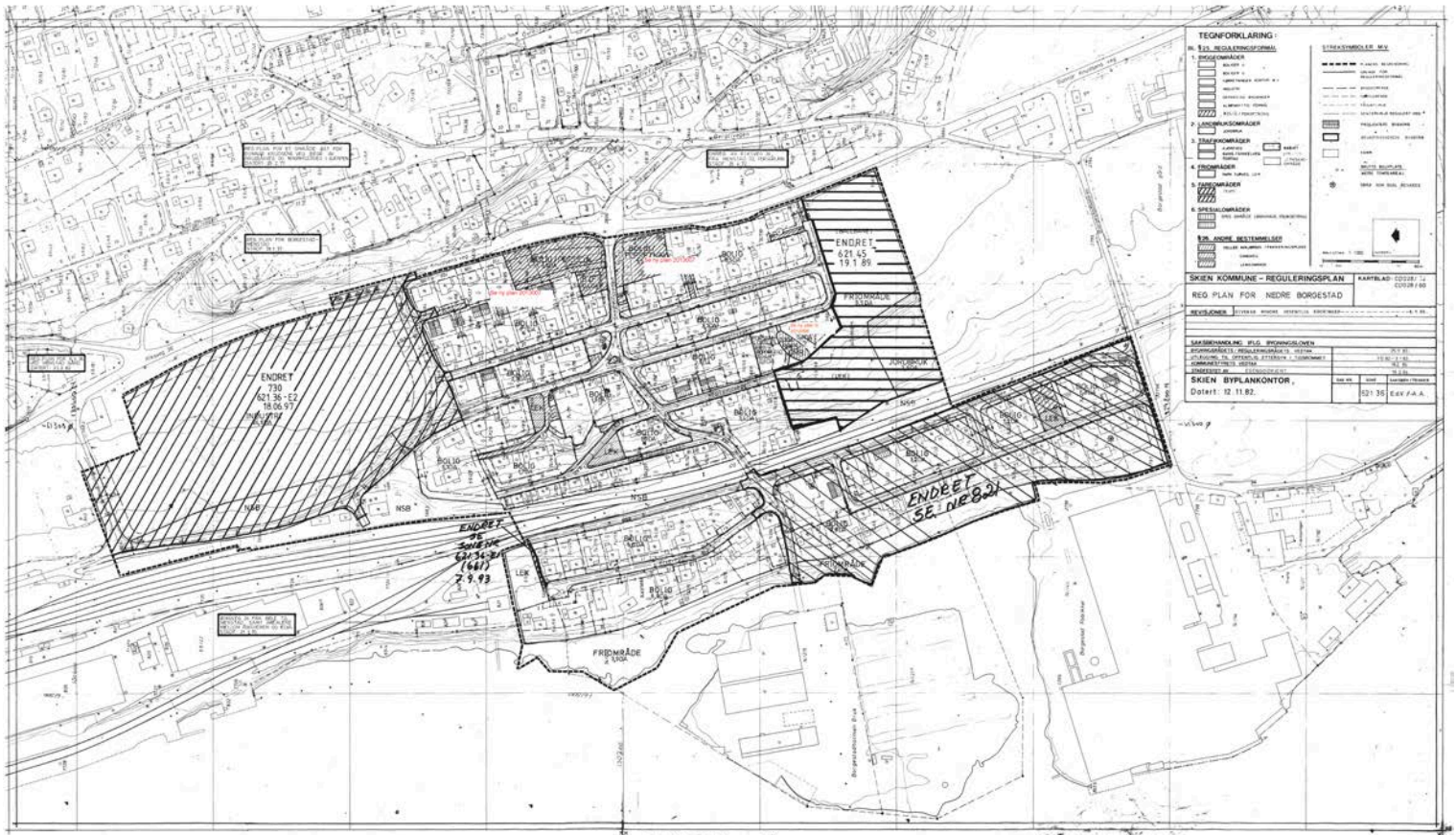


Målestokk
1:1000



N=536819.71
E=536817.8

N=6558590.9
E=536817.8



TEGNFORKLARING

N. 113. REGULERINGSPLAN

1. BYGGERIOMRÅDER

- 1.1 B-1
- 1.2 B-2
- 1.3 B-3
- 1.4 B-4
- 1.5 B-5
- 1.6 B-6
- 1.7 B-7
- 1.8 B-8
- 1.9 B-9
- 1.10 B-10
- 1.11 B-11
- 1.12 B-12
- 1.13 B-13
- 1.14 B-14
- 1.15 B-15
- 1.16 B-16
- 1.17 B-17
- 1.18 B-18
- 1.19 B-19
- 1.20 B-20
- 1.21 B-21
- 1.22 B-22
- 1.23 B-23
- 1.24 B-24
- 1.25 B-25
- 1.26 B-26
- 1.27 B-27
- 1.28 B-28
- 1.29 B-29
- 1.30 B-30
- 1.31 B-31
- 1.32 B-32
- 1.33 B-33
- 1.34 B-34
- 1.35 B-35
- 1.36 B-36
- 1.37 B-37
- 1.38 B-38
- 1.39 B-39
- 1.40 B-40
- 1.41 B-41
- 1.42 B-42
- 1.43 B-43
- 1.44 B-44
- 1.45 B-45
- 1.46 B-46
- 1.47 B-47
- 1.48 B-48
- 1.49 B-49
- 1.50 B-50

2. LANDSKAPSRAMMER

- 2.1
- 2.2
- 2.3
- 2.4
- 2.5
- 2.6
- 2.7
- 2.8
- 2.9
- 2.10
- 2.11
- 2.12
- 2.13
- 2.14
- 2.15
- 2.16
- 2.17
- 2.18
- 2.19
- 2.20
- 2.21
- 2.22
- 2.23
- 2.24
- 2.25
- 2.26
- 2.27
- 2.28
- 2.29
- 2.30
- 2.31
- 2.32
- 2.33
- 2.34
- 2.35
- 2.36
- 2.37
- 2.38
- 2.39
- 2.40
- 2.41
- 2.42
- 2.43
- 2.44
- 2.45
- 2.46
- 2.47
- 2.48
- 2.49
- 2.50

3. FREDNINGSØDER

- 3.1
- 3.2
- 3.3
- 3.4
- 3.5
- 3.6
- 3.7
- 3.8
- 3.9
- 3.10
- 3.11
- 3.12
- 3.13
- 3.14
- 3.15
- 3.16
- 3.17
- 3.18
- 3.19
- 3.20
- 3.21
- 3.22
- 3.23
- 3.24
- 3.25
- 3.26
- 3.27
- 3.28
- 3.29
- 3.30
- 3.31
- 3.32
- 3.33
- 3.34
- 3.35
- 3.36
- 3.37
- 3.38
- 3.39
- 3.40
- 3.41
- 3.42
- 3.43
- 3.44
- 3.45
- 3.46
- 3.47
- 3.48
- 3.49
- 3.50

4. FREDNINGSØDER

- 4.1
- 4.2
- 4.3
- 4.4
- 4.5
- 4.6
- 4.7
- 4.8
- 4.9
- 4.10
- 4.11
- 4.12
- 4.13
- 4.14
- 4.15
- 4.16
- 4.17
- 4.18
- 4.19
- 4.20
- 4.21
- 4.22
- 4.23
- 4.24
- 4.25
- 4.26
- 4.27
- 4.28
- 4.29
- 4.30
- 4.31
- 4.32
- 4.33
- 4.34
- 4.35
- 4.36
- 4.37
- 4.38
- 4.39
- 4.40
- 4.41
- 4.42
- 4.43
- 4.44
- 4.45
- 4.46
- 4.47
- 4.48
- 4.49
- 4.50

5. FREDNINGSØDER

- 5.1
- 5.2
- 5.3
- 5.4
- 5.5
- 5.6
- 5.7
- 5.8
- 5.9
- 5.10
- 5.11
- 5.12
- 5.13
- 5.14
- 5.15
- 5.16
- 5.17
- 5.18
- 5.19
- 5.20
- 5.21
- 5.22
- 5.23
- 5.24
- 5.25
- 5.26
- 5.27
- 5.28
- 5.29
- 5.30
- 5.31
- 5.32
- 5.33
- 5.34
- 5.35
- 5.36
- 5.37
- 5.38
- 5.39
- 5.40
- 5.41
- 5.42
- 5.43
- 5.44
- 5.45
- 5.46
- 5.47
- 5.48
- 5.49
- 5.50

6. FREDNINGSØDER

- 6.1
- 6.2
- 6.3
- 6.4
- 6.5
- 6.6
- 6.7
- 6.8
- 6.9
- 6.10
- 6.11
- 6.12
- 6.13
- 6.14
- 6.15
- 6.16
- 6.17
- 6.18
- 6.19
- 6.20
- 6.21
- 6.22
- 6.23
- 6.24
- 6.25
- 6.26
- 6.27
- 6.28
- 6.29
- 6.30
- 6.31
- 6.32
- 6.33
- 6.34
- 6.35
- 6.36
- 6.37
- 6.38
- 6.39
- 6.40
- 6.41
- 6.42
- 6.43
- 6.44
- 6.45
- 6.46
- 6.47
- 6.48
- 6.49
- 6.50

SKIEN KOMMUNE - REGULERINGSPÅN

REG. PLAN FOR NEDRE BORGESTAD

REVISJONER

1	12.11.82	1:1000	1:1000
2	12.11.82	1:1000	1:1000
3	12.11.82	1:1000	1:1000
4	12.11.82	1:1000	1:1000
5	12.11.82	1:1000	1:1000
6	12.11.82	1:1000	1:1000
7	12.11.82	1:1000	1:1000
8	12.11.82	1:1000	1:1000
9	12.11.82	1:1000	1:1000
10	12.11.82	1:1000	1:1000
11	12.11.82	1:1000	1:1000
12	12.11.82	1:1000	1:1000
13	12.11.82	1:1000	1:1000
14	12.11.82	1:1000	1:1000
15	12.11.82	1:1000	1:1000
16	12.11.82	1:1000	1:1000
17	12.11.82	1:1000	1:1000
18	12.11.82	1:1000	1:1000
19	12.11.82	1:1000	1:1000
20	12.11.82	1:1000	1:1000
21	12.11.82	1:1000	1:1000
22	12.11.82	1:1000	1:1000
23	12.11.82	1:1000	1:1000
24	12.11.82	1:1000	1:1000
25	12.11.82	1:1000	1:1000
26	12.11.82	1:1000	1:1000
27	12.11.82	1:1000	1:1000
28	12.11.82	1:1000	1:1000
29	12.11.82	1:1000	1:1000
30	12.11.82	1:1000	1:1000
31	12.11.82	1:1000	1:1000
32	12.11.82	1:1000	1:1000
33	12.11.82	1:1000	1:1000
34	12.11.82	1:1000	1:1000
35	12.11.82	1:1000	1:1000
36	12.11.82	1:1000	1:1000
37	12.11.82	1:1000	1:1000
38	12.11.82	1:1000	1:1000
39	12.11.82	1:1000	1:1000
40	12.11.82	1:1000	1:1000
41	12.11.82	1:1000	1:1000
42	12.11.82	1:1000	1:1000
43	12.11.82	1:1000	1:1000
44	12.11.82	1:1000	1:1000
45	12.11.82	1:1000	1:1000
46	12.11.82	1:1000	1:1000
47	12.11.82	1:1000	1:1000
48	12.11.82	1:1000	1:1000
49	12.11.82	1:1000	1:1000
50	12.11.82	1:1000	1:1000

SKIEN BYPLANKONTOR

Dato: 12.11.82

1:1000

1:1000



Kartverket

SØRMEGLEREN TELEMAR AS
V/TINA VINJE
POSTBOKS 1615
3902 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 81240206
Vår referanse: 3585746/24933413
Bestilling: C3 2024-09-17 (7) 82

Dato
17.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5405	101	13.4.1983	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4003 SKIEN	74	101	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
13. APR 83 05405
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

ERKLÆRING

JEG, RUNE THORJUSSEN, PERS.NR. [REDACTED], EIER AV EIEN-
DOMMEN NEDRE TOLLAMOVEI 8, 3900 POSGRUNN G.NR. 74 BR.NR. 101,
GIR HERVED KNUT H. WERNER, PRS.NR. [REDACTED], EIER AV
EIENDOMMEN NEDRE TOLLAMOVEI 10, G.NR. 74 BR.NR.76 TILLATELSE
TIL Å STÅ PÅ MIN TOMT FOR Å KUNNE VEDLIKEHOLDE VEGG PÅ NYTT
TILBYGG, SOM BLIR LIGGENDE INNTIL GRENSEN TIL MIN EIENDOM,
JEG HAR ELLERS INGENTING I MOT AT TILBYGGET SETTES OPP.

BORGESTAD, 23.11.82

Rune Thorjusen

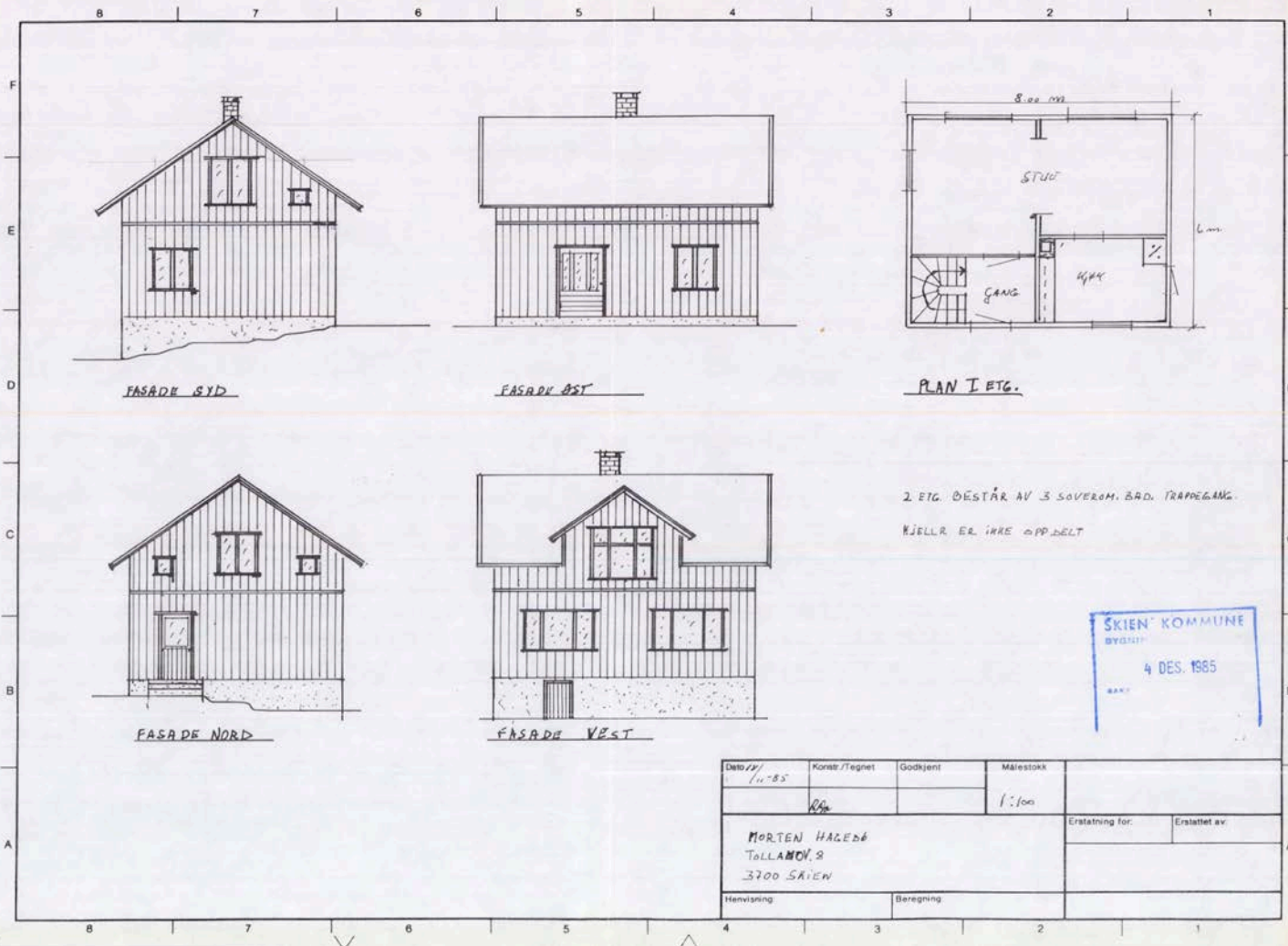
RUNE THORJUSSEN

/lsl.
Sendes byfogden i Porsgrunn og Skien, 3900 Porsgrunn, for
tinglysing. Vedlagt kr. 100,- i tinglysningsgebyr.

Bygningssjefens kontor, den 27.12.1982.

Arnt Reppesgård
bygningssjef

Lisbeth S. Liebe
/Lisbeth S.Liebe



FASADE SYD

FASADE ØST

PLAN I ETG.

FASADE NORD

FASADE VEST

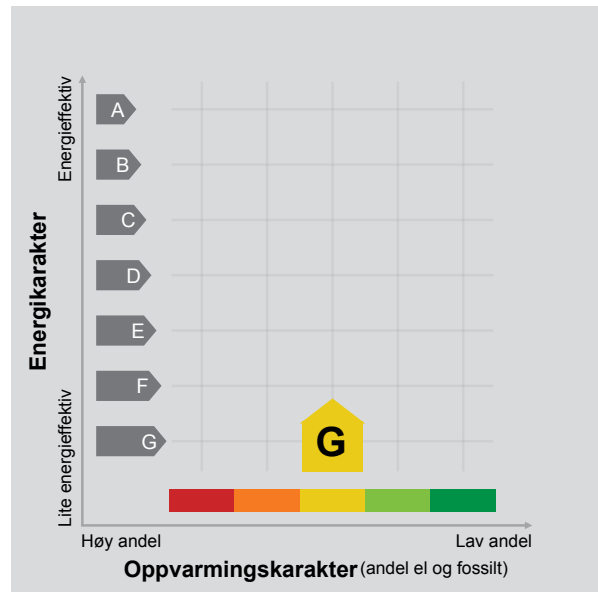
2. ETG. BESTÅR AV 3 SOVEROM. BAD. TRAPPEGANG.
KJELLER ER IKKE OPPDELT

SKIEN KOMMUNE
BYGGTILT
4 DES. 1985
BARK

Dato/år 11-85	Konstr./Tegnet R/S	Godkjent	Målestokk 1:100		
MORTEN HALENÅ TOLLANDV. 2 3700 SKIEN			Erstattet for:		Erstattet av:
Henvisning		Beregning			

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Tollamovegen 8
Postnummer	3712
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164589978
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-26247
Dato	17.09.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost 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. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Nedre Tollamovegen 8, 3712 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	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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