

# Jonas Lies gate 6

Skien - Nordre Bydel



Prisantydning: **kr 2 690 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



# Innholdsrik enebolig med sentral, attraktiv og barnevennlig beliggenhet. God takhøyde i alle rom. 3 soverom. Carport.

## OMRÅDE

Skien - Nordre Bydel

## ADRESSE

Jonas Lies gate 6, 3717 SKIEN

## Prisantydning

kr 2 690 000,-

Omkostninger: kr 87 640,-

Totalpris: kr 2 777 640,-

Formuesverdi: kr 860 971,-

Kommunale avgifter: kr 18 401,- per år



BRA-i: 171 m<sup>2</sup>

BRA Total: 171 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1912

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 405.3 m<sup>2</sup>

**Richard Løyning Arntsen**

Eiendomsmegler

**905 53 665**

**[richard.arntsen@sormegleren.no](mailto:richard.arntsen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Cappelens gate 10, 3701 Skien

35 52 01 00

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

# JONAS LIES GATE 6

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 300, bnr. 2642 i Skien kommune.

### Areal

BRA - i: 171 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 171 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 171 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Takoverbygg ved inngangsparti er bygget i senere tid. Basert på tegning er som foreligger er dette ikke byggemeldt. Toalettrom er flyttet i 1. etg. Kjøkken og toalett i 2. etg. er nå bad. Kjøkken i 1. etg. er flyttet til soverom. Det er innebygget kjellertrapp med tilgang fra utsiden.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

405.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pen tomt som byr på lek og moro. På tomten er det 2 boder med gode lagringsmuligheter. I tillegg til hyggelig uteområde som gjøre det lett å be inn til sosiale sammenkomster.

### Beliggenhet

Sjarmerende og veletablert boligområde i den nordlige delen av Skien sentrum. Området har gjennomgått betydelige oppgraderinger de senere årene, noe som gir en trivelig atmosfære med minimalt med gjennomgangstrafikk. Her bor du med en perfekt kombinasjon av rolig nabolag og umiddelbar nærhet til alt du måtte trenge i hverdagen. Kun en kort spasertur unna finner du Skien sentrum med sitt brede utvalg av fasiliteter som shopping, dagligvarebutikker, kino, det kulturelle knutepunktet Ibsenhuset, koselige restauranter og vakre Brekkeparken. Kort vei til Skagerak Arena hvor Odd spiller sine hjemmekamper. For deg som pendler, er det verdt å nevne at både Skien busstorg og jernbanestasjon er innen få minutters gange, som gjør transport enkelt og tilgjengelig. Et fredelig hjem i et oppgradert nabolag, samtidig som du har byens tilbud rett utenfor døren.

### Adkomst

Fra Skien sentrum følger Liegata og ta deretter tredje avkjøring i rundkjøringen inn på Mælagata Sør. Følg veien rett frem, hold til venstre forbi Joker nærbutikk og inn på Amtmand Aalls gate.

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Bygningen er bygget med ringmur/grunnmur og noe punktfundamenter under deler av bygget med krypkjeller og trebjelkelag som etasjeskille over kryprom og mot kjeller. Yttervegger består av tradisjonelle reisverksvegger antagelig stående plank med not og fjær med liggende trepanel som utvendig kledning. Tak har taksperrer med åser som er bygget på stedet med trepanel som undertak og taket er tekket med papp, sløyfer, lekter og takstein av dobbelkrom betongstein.

## Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

## Innhold

Boligen inneholder følgende:

- 1.etg: Entré, stue, spisestue, kjøkken, trappegang, wc og soverom 1.

- 2.etg: Trappegang, bad/vaskerom/wc, soverom 2 og soverom 3. Det er 2 boder i 2.etg.

- U.etg: Grovkjeller - adkomst fra utsiden.

Carport på 15 m2.

## Standard

1.ETG:

ENTRÉ: Romslig entré med god plass til å henge og sette fra seg yttertøy. Her er det laminat på gulv, panel på vegger og panel i himling.

STUE: Stue med god størrelse og flere møbleringsmuligheter for sofagruppe, TV-seksjon, spisebord og øvrig ønsket møblement. Her er det parkett på gulv, malte strier på vegger og lysmalt himling. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. Åpen peis gir ekstra hygge på kalde stunder. Pene og klassiske takrosetter pryder begge avdelinger av stuen. Lysekronene i stuen medfølger ikke i handelen. Koselig åpen peisovn og varmpumpe sørger for varme på kalde dager.

SPISESTUE: Koselig spisestue med teppe på gulv, malte vegger og lysmalt himling. Fra stuen er det doble skyvedører som gir mulighet til å bruke rommet som et ekstra soverom om ønskelig.

KJØKKEN: Eldre kjøkken med delvis åpen løsning mot stuen. Her er det gode lagringsmuligheter i over- og underskap, fliser på gulv, malte vegger og lysmalt himling. God plass til spisebord. Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen. Fra kjøkkenet er det utgang til et koselig uteområde. TEKNISK: Mellom kjøkkenet og trappegang finnes et praktisk oppbevaringsrom med belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Her er det servant med underskap, speil og sideskap.

TOALETT: Enkelt toalett i tilknytning til trappegang med laminat på gulv, MDF på vegger og MDF i himling.

GANG: Trappegang med laminat på gulv, panel på vegger og panel i himling. Her er det utgang til uteområde og varmpumpe.

SOVEROM 1: I 1. etasje er det per i dag ett soverom med tregulv, panel på vegger og panel i himling.

2.ETG:

BAD: Romslig bad med belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med underskap, sideskap, uttak til vaskemaskin og boblebadekar (ikke tilkoblet). Vaskemaskin medfølger i handelen.

SOVEROM 2 / SOVEROM 3: I 2. etasje er det to soverom av god størrelse med hovedsakelig tregulv, panel på vegger og panel i himling. Det ene soverommet har utgang til balkong og innfelt seng, mens det andre har direkte adkomst til badet.

BOD 1 / 2: Romslig bodrom med lagringsmuligheter samt et litt mindre bodrom.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen:

- Hvitevarer på kjøkken medfølger.
- Lyskroner i stuer i 1.etg medfølger ikke.
- Lyskrone i 2.etg medfølger ikke.

#### **Parkering**

Parkering i carport (15 m2) eller på egen tomt. Ellers parkering etter områdets bestemmelser.

#### **Diverse**

Selger(e) har ikke bebodd eiendommen, og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet, utover det som her fremgår av prospekt, rapport og offentlige opplysninger. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

## **ENERGI**

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 401

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Formuesverdi primær**

Kr 860 971

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 443 885

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **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:

3807/300/2642:

Dokumentnr: 903267 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0806 Gnr:300 Bnr:562

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1248588 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0806 Gnr:300 Bnr:2642

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest. Skien kommune opplyser at det ble sendt ferdigattest for "forandringsarbeider" på boligen den 14. februar 1956. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - nåværende, med bevaring av kulturmiljø og byggegrenser i henhold til Kommuneplanen (16.06.2016), og det gjøres oppmerksom på at det generelt kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen som megler ikke har mottatt opplysninger om, og videre er eiendommen en del av kommunens kulturminnevernplan som har som mål å etablere tydelige rammer for bevaring av kulturmiljøer, kulturlandskap og verneverdige bygg i Skien kommune ved bruk av virkemidler i plan- og bygningsloven, og for mer informasjon vennligst kontakt megler.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et

beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### **Prisantydning**

Kr 2 690 000

#### **Totalpris**

Kr 2 777 640

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 67 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 545,-

Tinglysning av pantedokument kr 545,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 87 640,-

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

#### **Overtakelse**

Etter avtale.

#### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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



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

#### **Personopplysningsloven**

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

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

#### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 7.950,- og markedspakke kr 19.500,-, og utlegg for sikringsobligasjon kr 545,- I tillegg dekker oppdragsgiver direkte utlegg. .

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 108 991,00,- inkl. mva.

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

#### **Selger**

Vegard Holmberg  
Hildegunn Høiseith  
Baard Holmberg

#### **Oppdragsansvarlig**

Richard Løyning Arntsen  
Eiendomsmegler  
[richard.arntsen@sormegleren.no](mailto:richard.arntsen@sormegleren.no)  
Tlf: 905 53 665

Fredrik Risanger Busk  
Eiendomsmegler  
[fredrik.busk@sormegleren.no](mailto:fredrik.busk@sormegleren.no)  
Tlf: 450 73 647

Sørmegleren Telemark AS, avd. Skien, Cappelens gate 10 3701 Skien Tlf: 355 20 100  
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

#### **Salgsoppgavedato**

03.01.2025

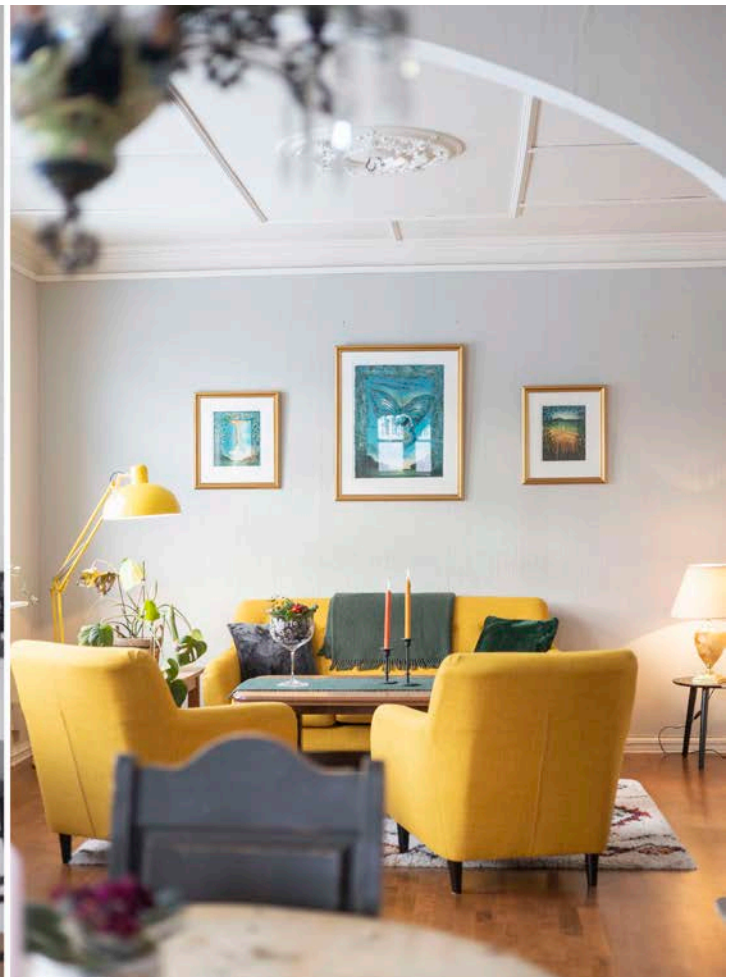
## 1 etasje

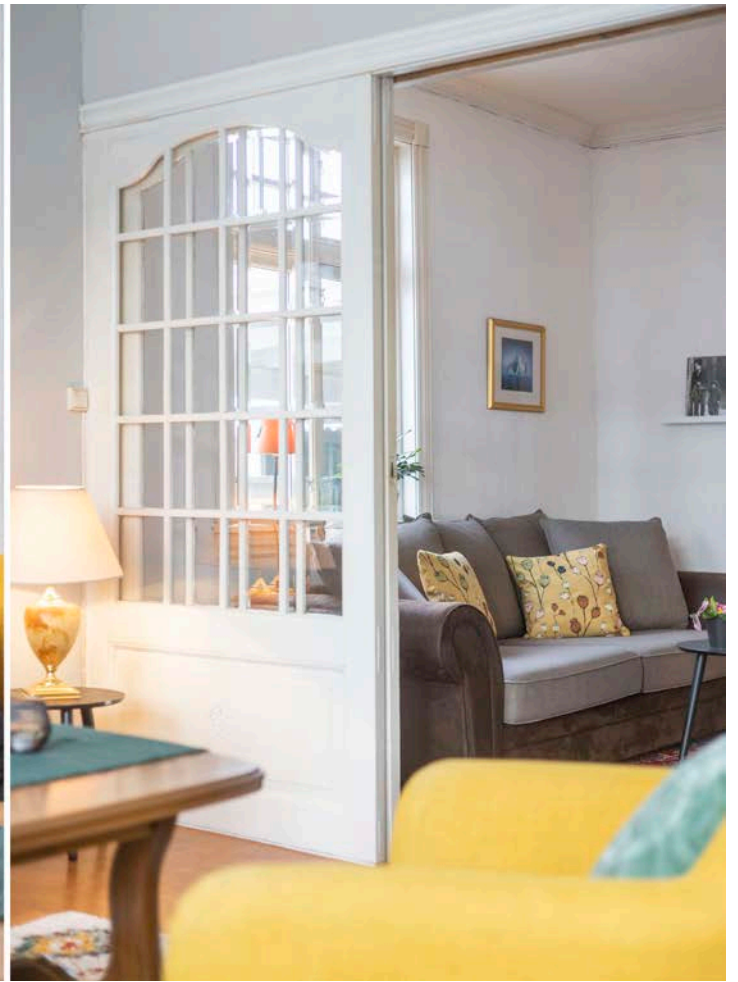


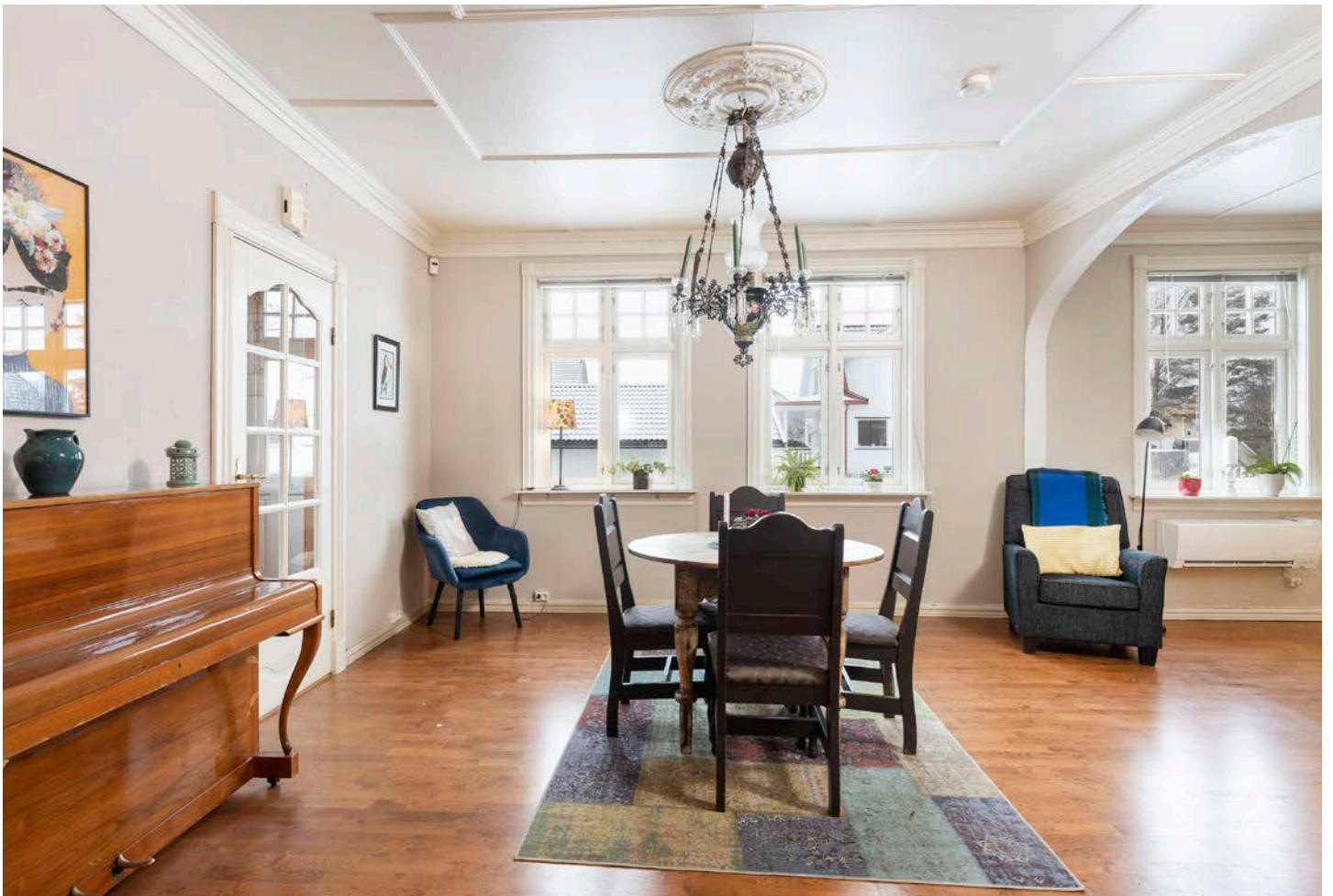
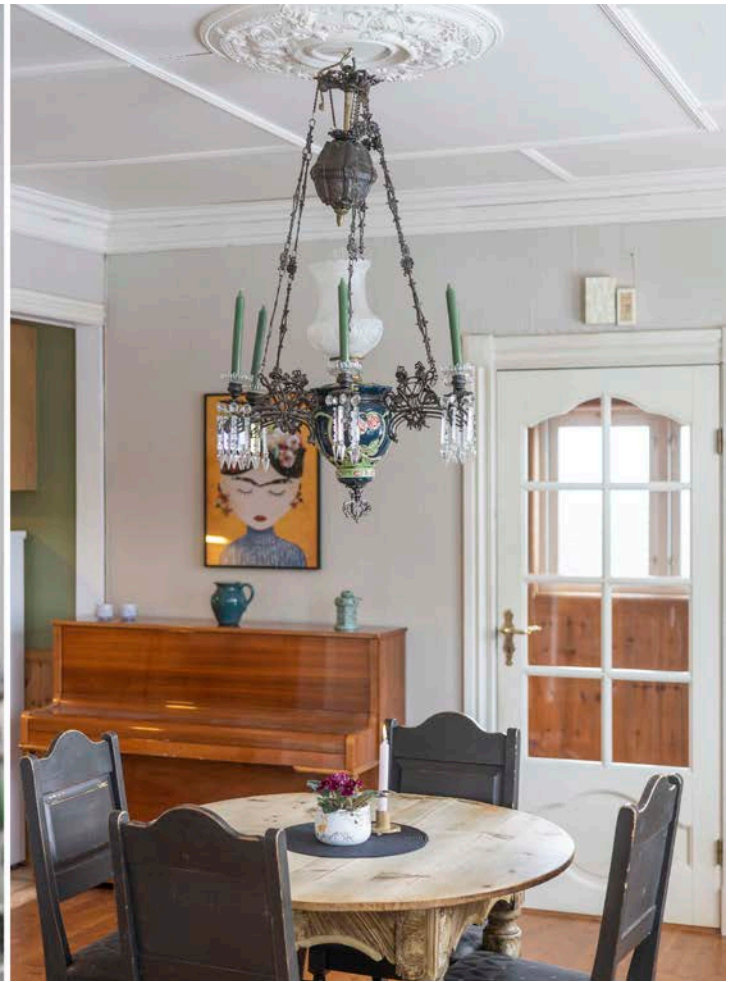
3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen

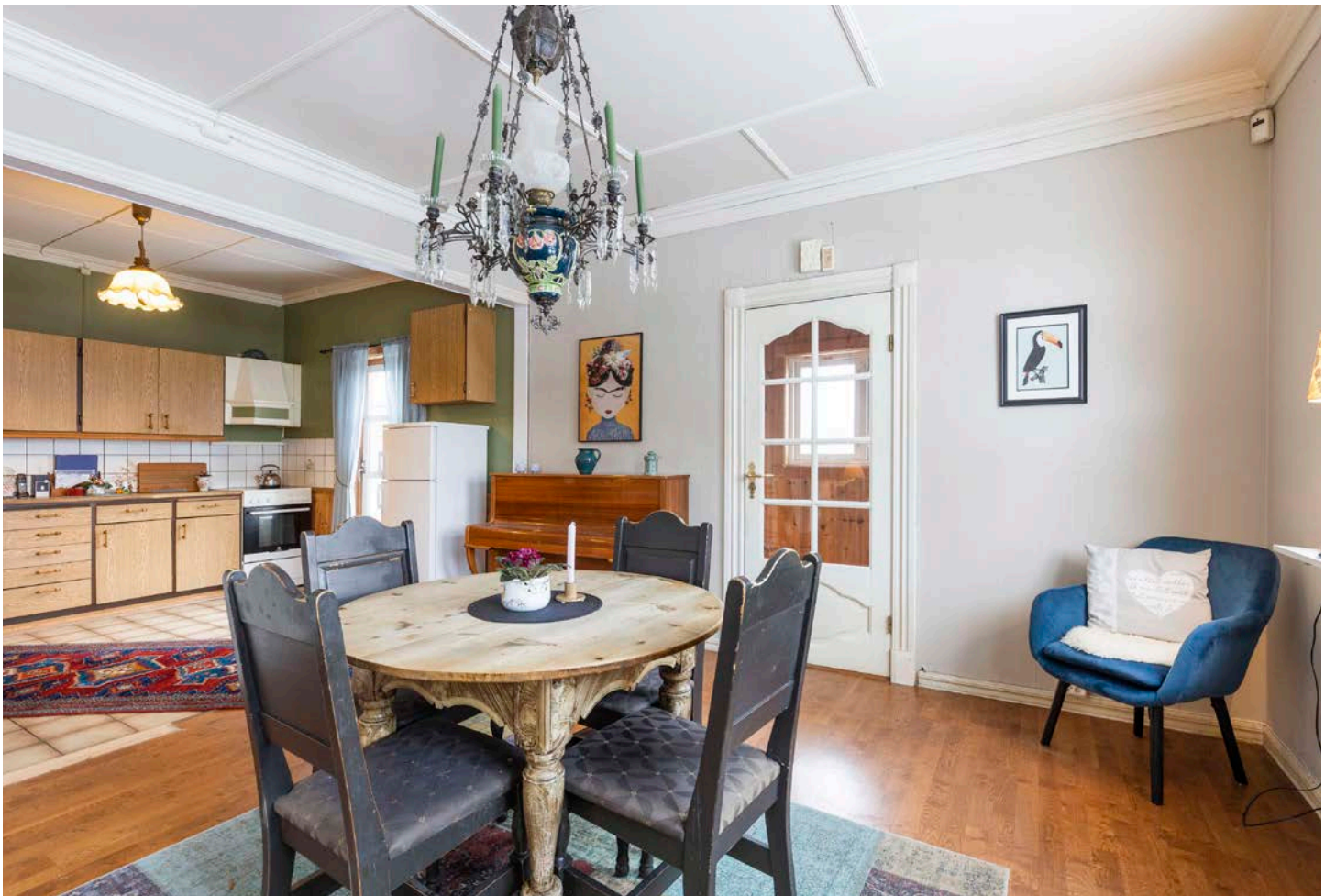






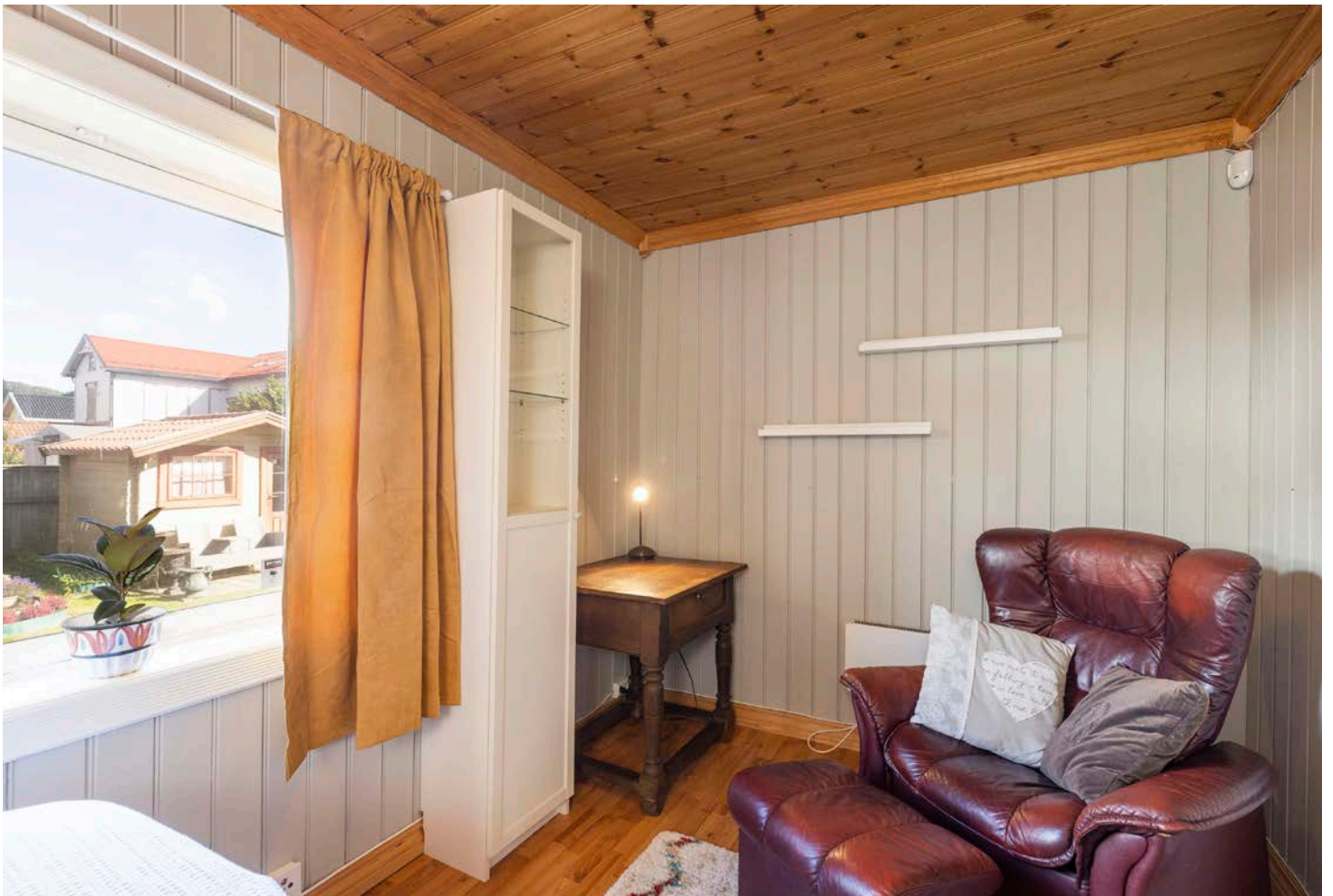
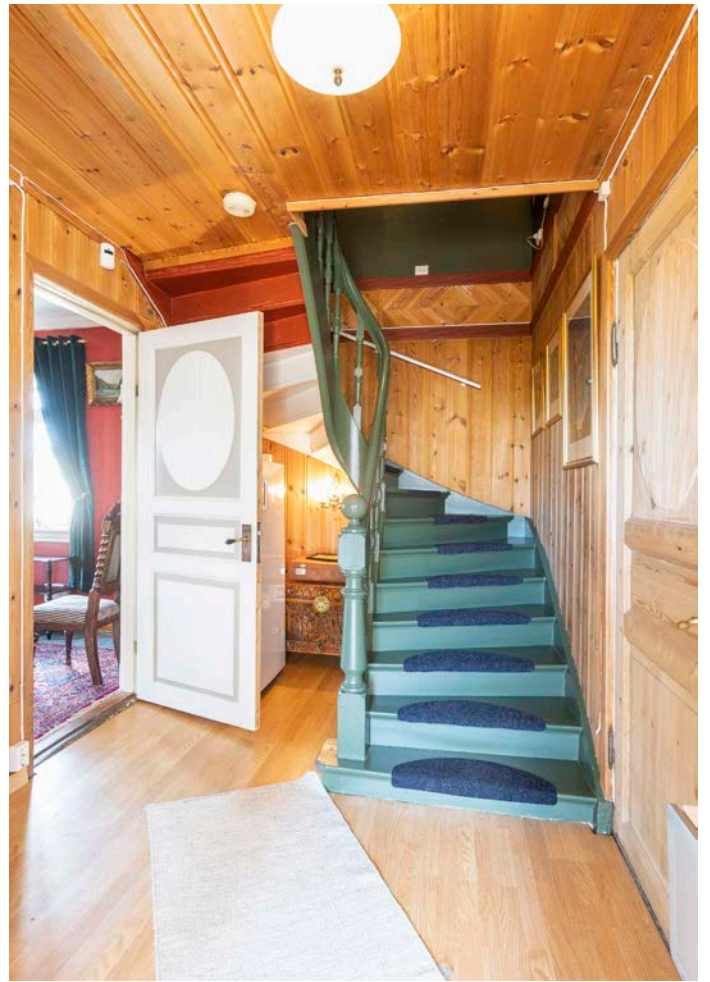










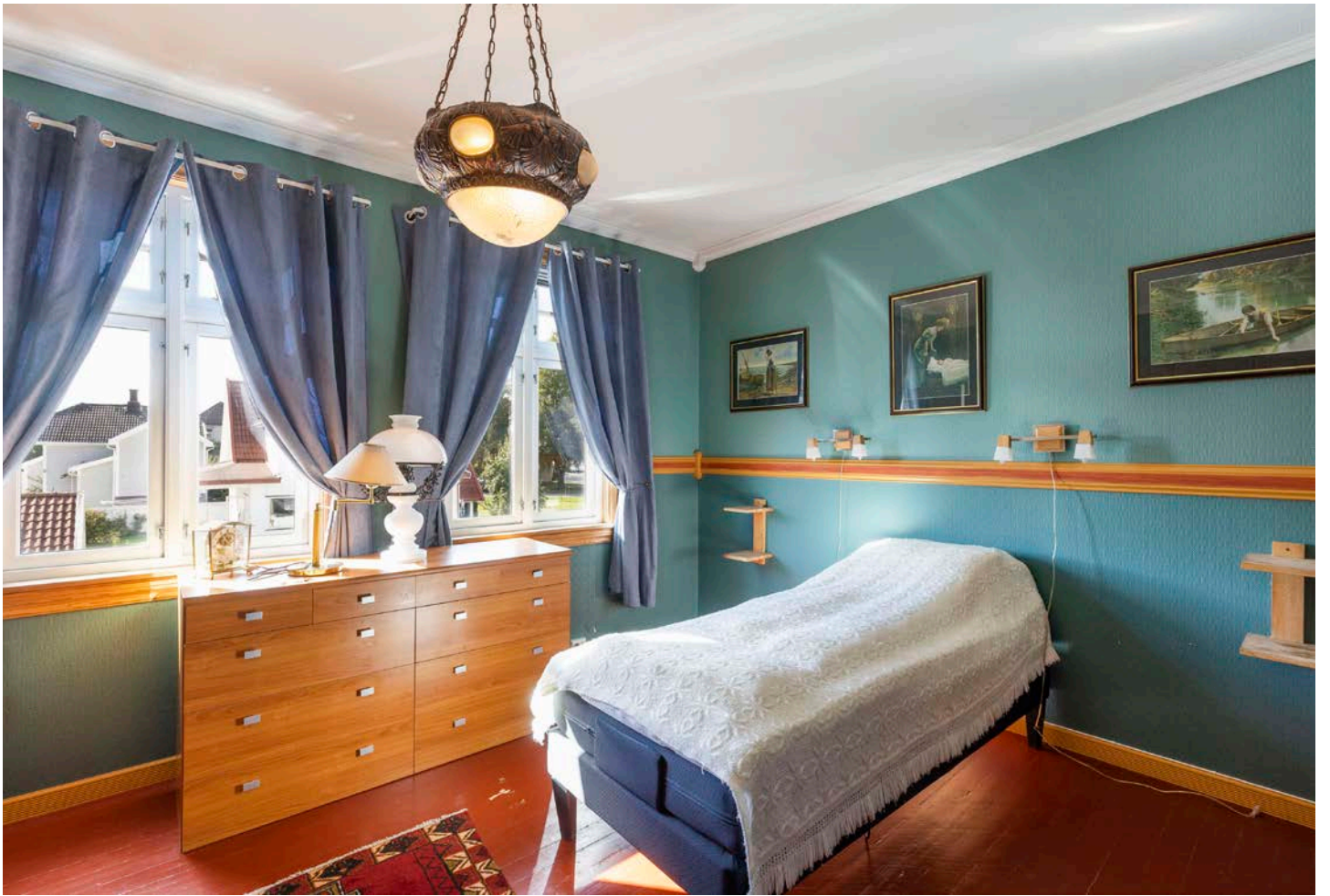


## 2 etasje



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













# Jonas Lies gate 6

Nabolaget Nylende/Brekkeby - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



## Offentlig transport

Adjunkt Arentz gate Linje M2, M2N, P5	4 min	0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min	0.8 km
Skien terminal Landmannstorget Totalt 25 ulike linjer	13 min	1 km
Brevik ferjekai Linje 281	31 min	24.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min	

## Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	15 min	1.1 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 374 elever, 19 klasser	20 min	1.5 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 336 elever, 21 klasser	24 min	1.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien (... 10 min	92 elever, 6 klasser	0.8 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 22 klasser	16 min	1.2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	10 min	0.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min	2.3 km



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



## Opplevd trygghet

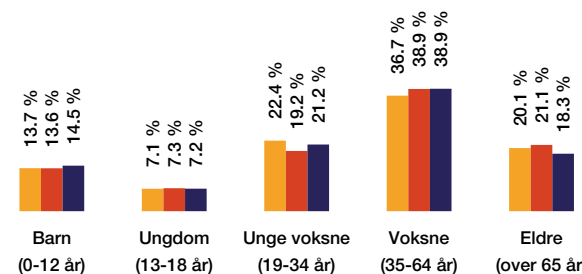
Veldig trygt 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylende/Brekkeby	1 906	1 056
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	4 min	0.3 km
Duestien barnehage (1-5 år) 139 barn	8 min	0.6 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år) 18 barn	10 min	0.8 km

## Dagligvare

Joker Duestien PostNord, søndagsåpent	3 min	0.2 km
Coop Extra Plesner	6 min	

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 83/100

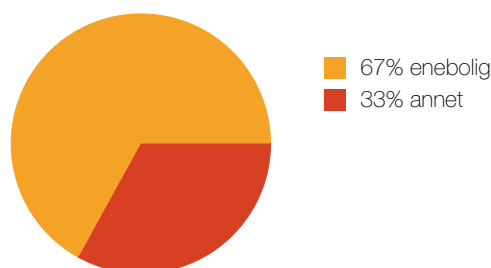
 **Gateparkering**  
Lett 82/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 82/100

## Sport

- |   |   |
|---|---|
|  Fotballbane - banejordet<br>Fotball                       | 5 min <br>0.4 km   |
|  Brekkeby videregående<br>Aktivitetshall, sandvolleyball | 6 min <br>0.5 km |
|  SKY Fitness Skien                                       | 14 min           |
|  Family Sports Club Sprek Fritid                         | 14 min           |

## Boligmasse



«Sentralt, gamle hus, nærhet til ODD stadion, Skiens Ballklubb, Lundedalen, etc.»

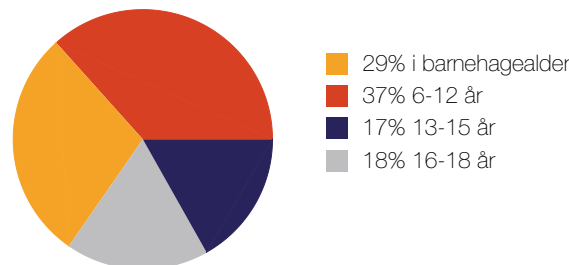
Sitat fra en lokalkjent



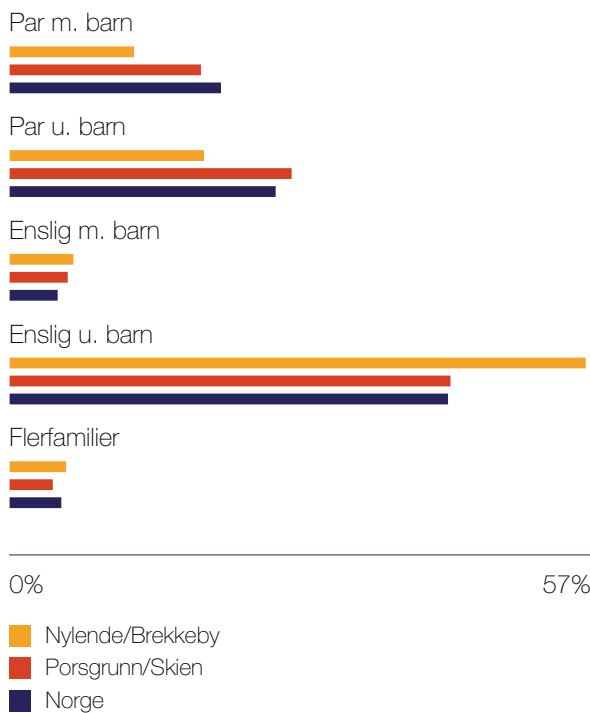
## Varer/Tjenester

- |  |  |
|--|--|
|  Lietorvet                  | 11 min  |
|  Boots apotek Medicus Skien | 10 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

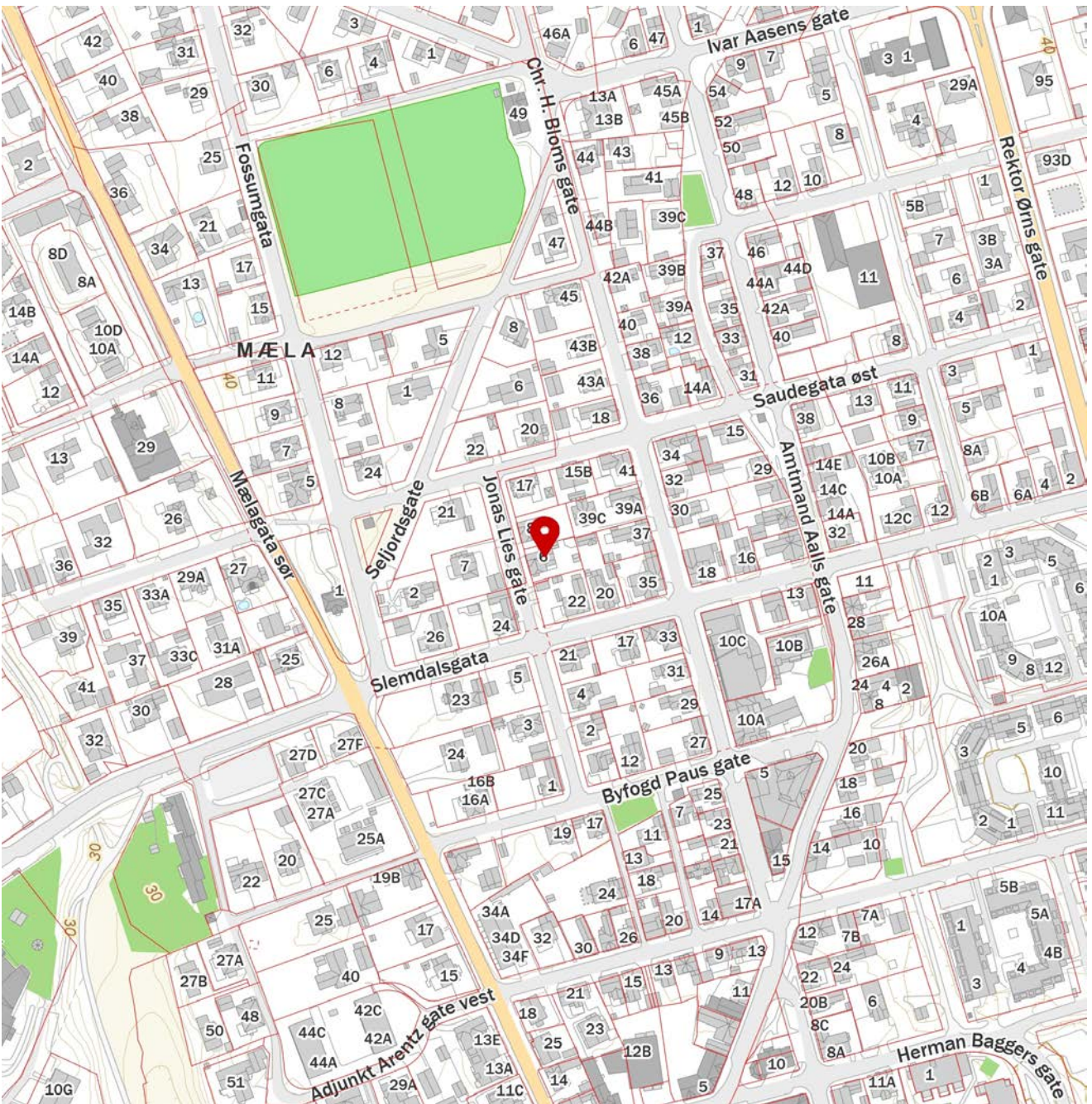


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Skien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Jonas Lies gate 6, 3717 SKIEN

 SKIEN kommune

 # gnr. 300, bnr. 2642

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m<sup>2</sup> BRA-i: 171 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.12.2024

Rapportdato: 02.01.2025

Oppdragsnr.: 18930-1163

Referansenummer: XM1601

Autorisert foretak: Takstjenester Grenland AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Sandersen

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.

## Taksttjenester Grenland AS

### Rapportansvarlig

Terje Sandersen

Uavhengig Takstingeniør

terje@taksttjenestergrenland.no

905 31 908



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## 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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggemåte:

Bygningen er bygget med ringmur/grunnmur og noe punktfundamenter under deler av bygget med krypkjeller og trebjelkelag som etasjeskille over kryprom og mot kjeller. Yttervegger består av tradisjonelle reisverksvegger antagelig stående plank med not og fjær med liggende trepanel som utvendig kledning. Tak har taksperrer med åser som er bygget på stedet med trepanel som undertak og taket er tekket med papp, sløyfer, lekter og takstein av dobbelkrom betongstein.

## Enebolig - Byggeår: 1912

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### Taktekking:

Yttertak er tekket med betongstein/takstein og undertak av lett sutakplater. Ukjent alder, men antas å være fra 1990-tallet.

#### Nedløp og beslag:

Utvendige beslag er av plastbelagt stål.

#### Veggkonstruksjon:

Når plankeveggen (plank - 3" midt i veggen) i reisverket var ferdig ble det gjerne lagt to lag papp direkte på planken på utvendig side. Det innerste var gjerne av uimpregnerert papp det ytterste av impregnerert tjære- eller asfaltpapp. Etter pappen er det montert spikerslag for den utvendige kledningen. Innvendig ble veggene tett med ett eller to lag uimpregnerert papp lagt direkte på planken.

Den innvendige veggkledningen ble deretter montert rett på planken eller på spikerslag. Hulerommene i en reisverkskonstruksjon varierer. Stort sett varierer de fra 25-50 mm. Det er således begrenset med mulighet for bruk av isolasjonsmaterialer.

#### Takkonstruksjon og loft:

Det er ikke foretatt beregninger og kontroll av dimensjoneringen av takkonstruksjonen ved utarbeidelse av denne rapporten.

Det er selv bærende taksperrer med trepanel som undertak. Kaldt loft uten isolasjon i yttervegg og yttertak, foruten noe etterisolert.

Tak har naturlig utlufing.

Takkonstruksjon har hatt røykskader, og derfor er trekonstruksjon behanlet/forseglet.

#### Vinduer:

Det er i hovedsak utadslående malte trevinduer med 2-lags isolerglass i boligen.

Vinduer er av ulik alder og tilstand, og noen fra byggeår med enkle glass.

#### Ytterdører:

Balkongdør er malt tredør med 2l. isolerglass.

Det er malte inngangsdører, med normal bruksslitasje.

Ytterdør i trapperom er forblendet fra utsiden.

#### Balkong/veranda:

Utvendige terrasser er bygget med trebjelkelag og gulv med terrassebord. Treverk er av impregnerert trevirke.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda over oppvarmet rom er erfaringsmessig en risikokonstruksjon dersom lufting ikke er tilfredsstillende. Det anbefales at det fremlegges FDV dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon på metode og utførelse.

#### Utvendige trapper:

Inngangstrapp av betong er støpt mot yttervegg, som erfaringsmessig vil føre til råte på yttervegg over tid. Trapp anbefales fjernet ca. 5 cm fra yttervegg.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Innvendige overflater:

Gulv; parkett, laminat, teppe, tregulv og flis på kjøkken.

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

Himling/tak; trepanel, himlingsplater, malte plater.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

Bjelkelag og krypkjeller er ikke nærmere vurdert p.g.a manglende tilgang og lukket konstruksjon ved grunnmurer. Bjelkelag mot krypkjeller er erfaringsmessig utsatt for høy luftfuktighet, og det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å dokumentere tilstand. På generelt grunnlag anbefales det etablert betonggulv på grunn, da det er vanskelig å oppnå god drenering og lav luftfuktighet i eldre krypkjellere.

#### Radon:

Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. se

<http://geo.ngu.no/kart/radon/> På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

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

#### Pipe og ildsted:



# Beskrivelse av eiendommen

Det er murt teglsteinspipe og åpen peis og varmpumpe i boligen. Varmepumpe er fra 2018.

## Krypkjeller:

Krypkjeller bør overvåkes jevnlig slik at ikke relativ fuktighet i trevirke i bjelkelag/stubbeloft blir for høy. Relativ luftfuktighet (RF) bør ligge under 15% for å unngå levevilkår for borebiller og andre trespisende skadedyr. På generelt grunnlag anbefales det etablert betonggulv på grunn, da det er vanskelig å oppnå god drenering og lav luftfuktighet i eldre krypkjellere.

## Innvendig trapp:

Det er malt innvendig trapp fra byggeår. Trappen har ulik høyde på opptrinn i bunn og topp, det mangler noe håndlist, rekkverk har for stor lysåpning og rekkverk på toppen av trappen er under minstekravet på 90 cm.

## Innvendige dører:

Det er furu ramtredører med frisede speiler av ulik alder og tilstand.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

## Bad/vaskerom/wc

### Bad/vaskerom/wc:

Det er gulvbelegg med oppkant, Panelt vegger og tak.

Bad er utstyrt med dusjkabinett, vask over innredning, uttak for vaskemaskin og boblebadekar som ikke er tilkoblet.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv, og sluk under vaskemaskin er begrenset kontrollert.

Gulvbelegg er utett rundt rørgjennomføringer. Bad bør moderniseres til dagens standard/krav, og frem til det så må ikke bad fuktbelastes.

## Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:

Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen, og heller ikke inne på bad på tilfeldig valgte områder.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

## Kjøkkeninnredning:

Det er eldre kjøkkeninnredning fra 1980-tallet, med normal brukslitasje. Pga. alder bør det påregnes modernisering.

## Avtrekk på kjøkken:

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

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

## Toalettrom:

Gulvmontert toalett. Det er avtrekk i vegg, men mangler luftespalte i dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Vannledninger:

Det er kobberrør.

## Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast og eldre soilrør.

## Ventilasjon:

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

## Varmtvannsbereder:

Det er bereder på ca. 200 ltr. som står i kjeller.

## Elektrisk anlegg:

Det er skrusikringer og noen automatsikringer i sikringsskap, og skapet er plassert i trapperom.

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

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

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

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

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

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Byggegrunn:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser av grunnforhold på tomten. Med det er registrert skjelheter på gulv og sprekker i grunnmur, som tyder på noe bevegelser i grunn. Om det er stilisert seg er ikke vurdert.

## Drenering:

Drenering under boliger med krypkjeller besørges ved tilstrekkelig drenerende masser under boligens fundamenter/grunnmur. Det er ikke mulig å konstantere tilstand på massene brukt ved oppføring av boligen, men det påpekes at det er viktig at taknedløp føres i kontrollert bortledning fra boligens fundamenter/grunnmur.

Det er ikke drenering rundt bygningen. Takvann går direkte til grunn. Det bemerkes spesielt at kontrollert bortledning av vann fra taknedløp bør etableres.

## Grunnmur og fundament:

Det er registrert noen sprekker i grunnmur og skjelheter på innvendige gulv, som tilsier at det er noen setninger i grunn. Det bør holdes under oppsikt, om grunnforholdene har stabilisert seg.

## Terrengforhold:

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

## Utvendig vann- og avløpsrør:

Alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent.

Det er pvc vannledning inn fra nyere tid mulig 1990-tallet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

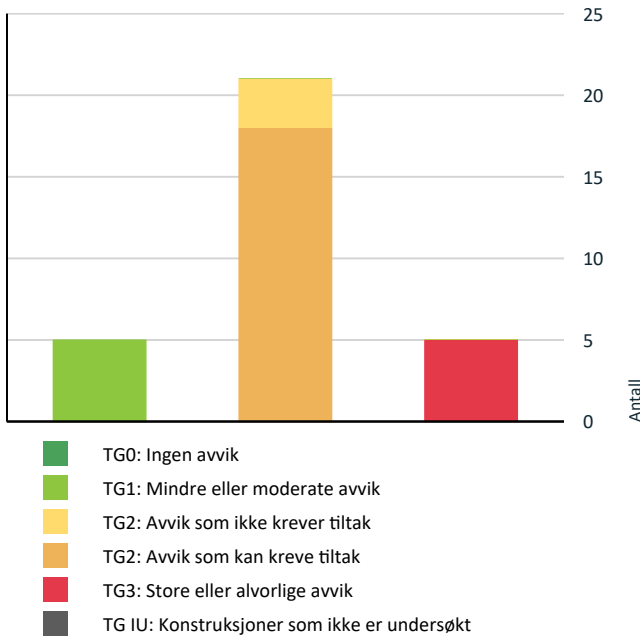
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

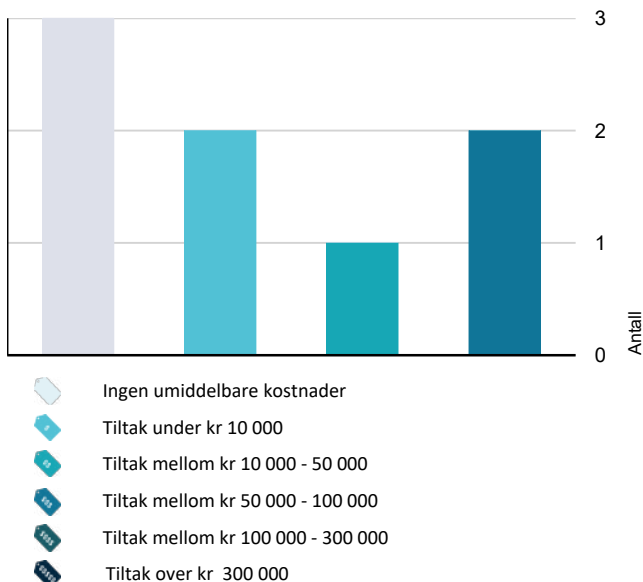
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten. Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

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

Tilleggsbygg er ikke vurdert i denne rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom/wc > Generell [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1. Etasje > Wc > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Byggegrunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TC 2</b> AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Utvendig > Takteking	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1912

**Kommentar**  
Ukjent alder.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Taktekking:**

Yttertak er teknet med betongstein/takstein og undertak av lett sutakplater. Ukjent alder, men antas å være fra 1990-tallet.

**Vurdering av avvik:**

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

Gradrenner bør ha hyppig tilsyn, for å avdekke brekkasjer eller smuss i gradrenner.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Nedløp og beslag

**Nedløp og beslag:**

Utvendige beslag er av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det er feiluke på loft, som feier bruker i stede for å gå på taket. Vannbrett mot vegg og over takstein til takoverbttf ved inngang har for liten skråvinkel. Vannbrett går ikke inn bak kledning, som kan lede fukt inn i vegg. TEK97 §7-45 snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Vannbrett med feil utførelse må utbedres med beslag som går inn bak kledning.

Taknedløp bør ledes bort fra bolig.



Taknedløp som avsluttes ved terreng bør ledes bort fra bolig.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Veggkonstruksjon:**

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

Etter pappen er det montert spikerslag for den utvendige kledningen. Innvendig ble veggene tettet med ett eller to lag uimpregneret papp lagt direkte på planken.

Den innvendige veggkledningen ble deretter montert rett på planken eller på spikerslag.

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

**Konsekvens/tiltak**

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

# Tilstandsrapport

## Takkonstruksjon og loft:

Det er ikke foretatt beregninger og kontroll av dimensjoneringen av takkonstruksjonen ved utarbeidelse av denne rapporten. Det er selvberende taksperrer med trepanel som undertak. Kaldt loft uten isolasjon i yttervegg og yttertak, foruten noe er etterisolert. Tak har naturlig utlufting. Takkonstruksjon har hatt røykskader, og derfor er trekonstruksjon behandlet/forseglet.



Luftventil må føres over tak.



Etter brann, så er loft behandlet mot lukt.

## TG 3 Vinduer

### Vinduer:

Det er i hovedsak utadslående malte trevinduer med 2-lags isolerglass i boligen. Vinduer er av ulik alder og tilstand, og moen fra byggeår med enkle glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på soverom i 1. etg. har råteskader. Vannbrett uten beslag trenger hyppig vedlikehold og tilsyn. Vinduer i bod er ikke belastet.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.

Soveromsvindu i 1. etg. må skiftes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Dører

### Ytterdører:

Balkongdør er malt tredør med 2l. isolerglass. Det er malte inngangsdører, med normal bruksslitasje. Ytterdør i trapperom er forblendt fra utsiden.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Balkong/veranda:

Utvendige terrasser er bygget med trebjelkelag og gulv med terrassebord. Treverk er av impregneret trevirke.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Veranda over oppvarmet rom er erfaringsmessig en risikokonstruksjon dersom lufting ikke er tilfredsstillende. Det anbefales at det fremlegges FDV dokumentasjon på produkter samt dokumentasjon på metode og utførelse.

Terrasse i hagen på ca. 21 m<sup>2</sup> er i beget dårlig stand, med råte og skjevheter og må totalrenoveres.

### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales ytterligere undersøkelse.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillende krav på byggemeldingstidspunktet.
- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper:

Inngangstrapp av betong er støpt mot yttervegg, som erfaringsmessig vil føre til råte på yttervegg over tid. Trapp anbefales fjernet ca. 5 cm fra yttervegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å etablere rekkverk på yttertrapper med høyde over 50 cm.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Mangler rekkverk



Betongtrapp mot trevegg

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendige overflater:

Gulv; parkett, laminat, teppe, tregulv og flis på kjøkken.  
Vegger; trepanel/, tapet/stie, malte plater.  
Himling/tak; trepanel, himlingsplater, malte plater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder på panel rundt pipe i 2. etg., men det ble ikke malt fukt under befaring.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Gulvflis på kjøkken har bom og sprukket flis ved oppvaskmaskin.  
Forøvrig normal bruks slitasje.



Det er noen fuktskjolder etter brannslukking i følge eiere.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Bjelkelag og krypkjeller er ikke nærmere vurdert p.g.a manglende tilgang og lukket konstruksjon ved grunnmurer. Bjelkelag mot krypkjeller er erfaringsmessig utsatt for høy luftfuktighet, og det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å dokumentere tilstand. På generelt grunnlag anbefales det etablert betonggulv på grunn, da det er vanskelig å oppnå god drenering og lav luftfuktighet i eldre krypkjellere.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det anbefales å etablere betonggulv på grunn i den del krypkjeller er begrenset tilgang for kontroll.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Etasjeskiller mot krypkjeller har begrenset tilgang og er isolert.



Det dreysser spon, som tyder på aktivitet av treskadedyr.

## Radon

Radon:

Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. se <http://geo.ngu.no/kart/radon/> På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

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

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



## Pipe og ildsted

Pipe og ildsted:

Det er murt teglsteinspipe og åpen peis og varmepumpe i boligen. Varmepumpe er fra 2018.

**Vurdering av avvik:**

- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.

Nærmere undersøkelser anbefales av det lokale branntilsyn, før ildsted tas i bruk.



## Krypkjeller

Krypkjeller:

Krypkjeller bør overvåkes jevnlig slik at ikke relativ fuktighet i trevirke i bjelkelag/stubbeloft blir for høy. Relativ luftfuktighet (RF) bør ligge under 15% for å unngå levevilkår for borebiller og andre trespisende skadedyr. På generelt grunnlag anbefales det etablert betonggulv på grunn, da det er vanskelig å oppnå god drenering og lav luftfuktighet i eldre krypkjellere.

**Vurdering av avvik:**

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

**Konsekvens/tiltak**



# Tilstandsrapport

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Krypkjeller har dårlig tilkomst, men er åpen og står på punktfundamenter.



Det er åpen krypkjeller under deler av boligen.

## TO 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp:

Det er malt innvendig trapp fra byggeår.

Trappen har ulik høyde på opptrinn i bunn og topp, det mangler noe håndlist, rekkverk har for stor lysåpning og rekkverk på toppen av trappen er under minstekravet på 90 cm.

**Vurdering av avvik:**

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ulik høyde på opptrinn, skjvnheter, mangler noe håndlist.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## TO 2 Innvendige dører

Innvendige dører:

Det er furu ramtredører med frisede speiler av ulik alder og tilstand.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Det er eldre dører som bør påregnes noe modernisering.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

#### TO 3 Generell

Bad/vaskerom/wc:

Det er gulvbelegg med oppkant, Panelt vegger og tak.

Bad er utstyrt med dusjkabinett, vask over innredning, uttak for vaskemaskin og boblebadekar som ikke er tilkoblet.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv, og sluk under vaskemaskin er begrenset kontrollert.

Gulvbelegg er utett rundt rørgjennomføringer.

Bad bør moderniseres til dagens standard/krav, og frem til det så må ikke bad fuktbelastes.

**Vurdering av avvik:**

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

Rommet er bygget etter forskriftskrav før 1997 og gis dermed automatisk tilstandsgrad 3 basert på alder og forventet levetid. Rommet bør påregnes renoveret.

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. Et bad er uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

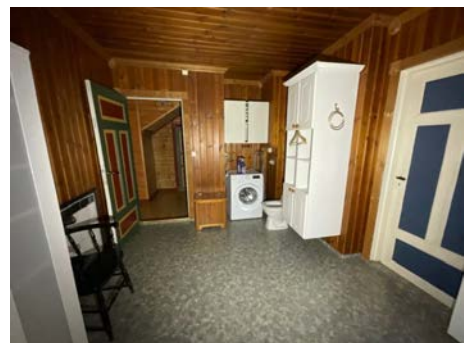
Det vil da være opp til kjøper å oppgradere badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Badet er fra 1970-tallet og eldre enn forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM/WC

### TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking i tilstøtende vegg til våtrom:  
Det er ikke registrert fuktprosent utover normalen, og heller ikke inne på bad på tilfeldig valgte områder.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning:  
Det er eldre kjøkkeninnredning fra 1980-tallet, med normal bruksslitasje. Pga. alder bør det påregnes modernisering.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

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

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > WC

### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:  
Gulvmontert toalett. Det er avtrekk i vegg, men mangler luftespalte i dør.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger:  
Det er kobberrør.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Rørgjennomføringer i gulv på bad er uheldig utførelse, da det har lett for å oppstå utettheter ved belegg/membran.

## TO 2 Avløpsrør

### Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast og eldre soilrør.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

## TO 2 Ventilasjon

### Ventilasjon:

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

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det er naturlig ventilering som kan oppleves litt like. Det er registrert noe dugg på vinduer.

## TO 2 Varmtvannstank

### Varmtvannsbereder:

Det er bereder på ca. 200 ltr. som står i kjeller.

**Årstill:** 2005      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

10. mars 2011 — Varmtvannsbereder med effekt på 2000W eller mer skal være fast tilkoblet.

Varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal i.h.t gjeldende forskrift ikke være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkobling etter 2010. Varmtvannstanken har støpsel i stikkontakt.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

### Elektrisk anlegg:

Det er skrusikringer og noen automatsikringer i sikringskap, og skapet er plassert i trapperom.

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

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Det er ukjent når det elektriske er utført.**

# Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov.**
- Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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



Sikringskap i trapp

## 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.*

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

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

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

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukkingsutstyr må byttes og monteres opp røykvarslere.**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Byggegrunn

#### Byggegrunn:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser av grunnforhold på tomten. Med det er registrert skjevheter på gulv og sprekker i grunnmur, som tyder på noe bevegelser i grunn. Om det er stilisert seg er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er registrert noen sprekker og skjevheter, som tyder på svekkelser i grunn/fundamenter.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å etablere betonggulv på grunn i den delen av boligen som ikke er tilgjengelig for kontroll.

### TG 2 Drenering

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

#### Drenering:

Drenering under boliger med krypkjeller besørjes ved tilstrekkelig drenerende masser under boligens fundamenter/grunnmur. Det er ikke mulig å konstantere tilstand på massene brukt ved oppføring av boligen, men det påpekes at det er viktig at taknedløp føres i kontrollert bortledning fra boligens fundamenter/grunnmur.

Det er ikke drenering rundt bygningen. Takvann går direkte til grunn. Det bemerkes spesielt at kontrollert bortledning av vann fra taknedløp bør etableres.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er satt inn avfukter i krypkjeller, som hjelper slik at det ikke blir høy luftfuktighet i trevirke og levevilkår for borebiller. Dersom "kjeller" skal lagre verdiskaper, må det gjøres utbedringer og ha avvfuter.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Grunnmur og fundament:

Det er registrert noen sprekker i grunnmur og skjevheter på innvendige gulv, som tilsier at det er noen setninger i grunn. Det bør holdes under oppsikt, om grunnforholdene har stabilisert seg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er relativt store sprekker i grunnmur veg kjellertrapp i betong.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### TG 1 Terrengforhold

#### Terrengforhold:

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

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Utvendig vann- og avløpsrør:

Alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Det er pvc vannledning inn fra nyere tid mulig 1990-tallet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vanninntaket er nyere men ukjent når.

# Tilstandsrapport



Stakeluke er festet med skrutvinge pga. defekte fester.

# 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

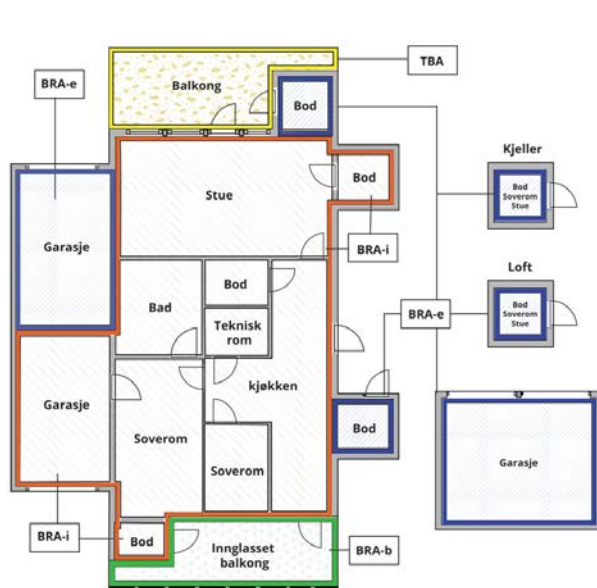
## Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	87			87	30		87
2. Etasje	84			84	4		84
Kjeller						40	40
<b>SUM</b>	<b>171</b>				<b>34</b>	<b>40</b>	<b>211</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>171</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Carport er på 15 m<sup>2</sup>  
Kjeller med egen inngang fra utsiden er på ca. 40 m<sup>2</sup> med takhøyde rundt 1,90 meter og lavere under bærebjelker.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## 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	160	11

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2022	Terje Sandersen	Takstmann
	Baard Holmberg	Kunde
18.12.2024	Terje Sandersen	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	300	2642		0	405.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Jonas Lies gate 6

#### Hjemmelshaver

Holmberg Sigrund, Holmberg Tore Jan

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannledning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløpsledning via private stikkledninger.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
575 000	1989

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dette er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Eksisterer Ikke		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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/XM1601>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Skien	
Oppdragsnr.	
82220232	
Selger 1 navn	
Vegard Holmberg	
Gateadresse	
Jonas Lies gate 6	
Poststed	Postnr
Skien	3717
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Tore Jan Holmberg	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 82220232

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

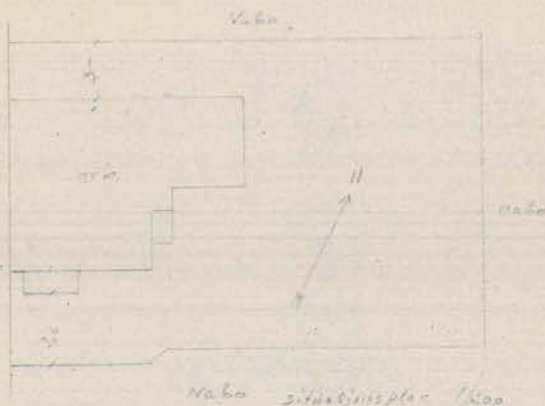
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Holmberg	79912f7c4398cd3731d98a2 ad905080fcf704a93	07.09.2022 12:15:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

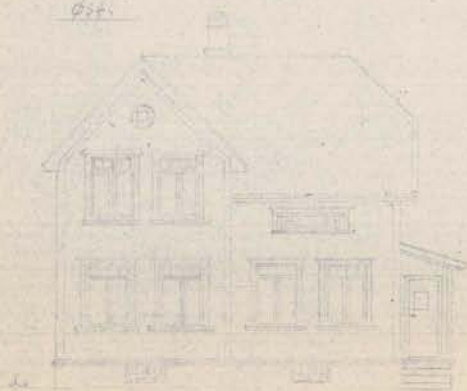


Öst.

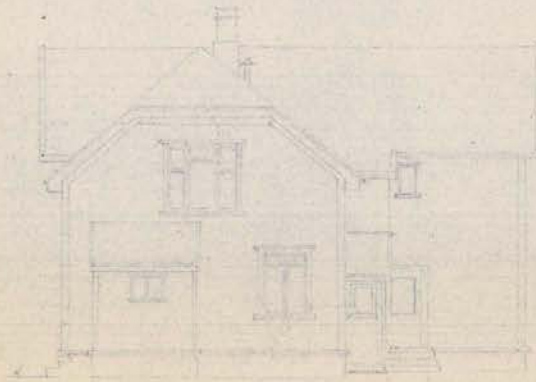
Jonas Löfdahl



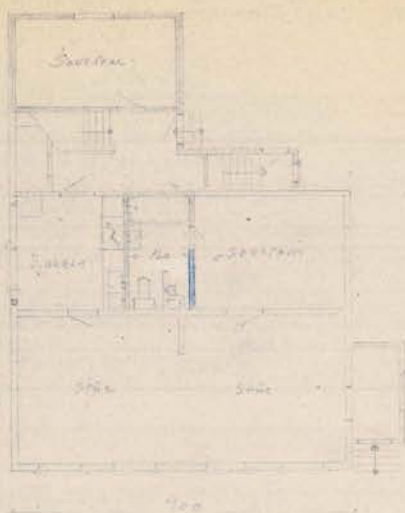
Näbo sällskapsplan 1/100



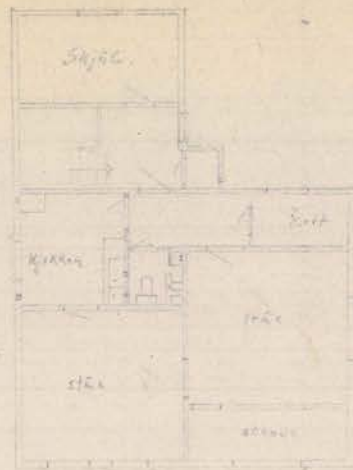
Väst.



Syd.



1:a våning



2:a våning

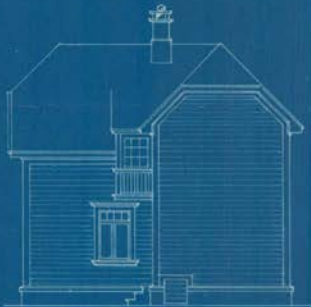
Liggande Västlandsplan 2'

Febr 1925	Hr. O. Werner - Nord
M: 1/100	Redakt. handteckning
	O.W.N.

SKIENS BYGNINGSRÅD  
J.NR. 62 1925



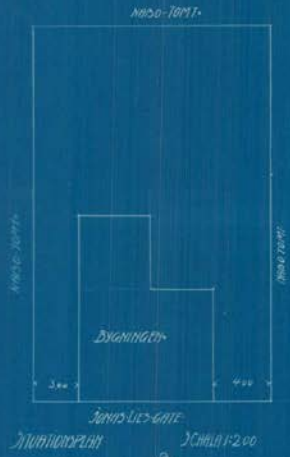
HR. SNEIDER-HERMAN-HANSEN



FACADE-MOT-NORD



FACADE-MOT-NORD



SITTEPLAN 1:200



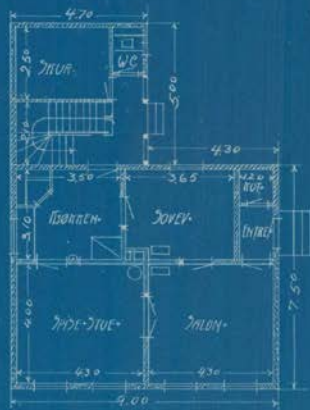
VESTFACADE



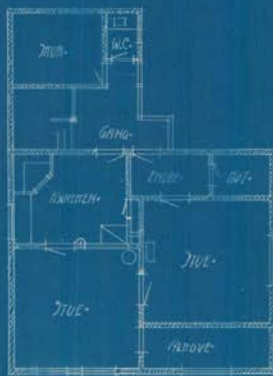
FACADE-MOT-SUD



VAERDI



1. ETRAGE



2. ETRAGE



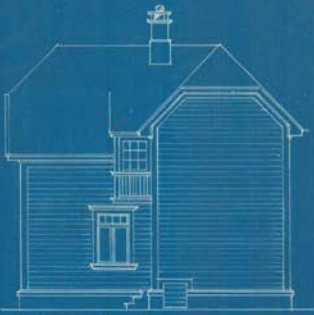
GULDETRAPLAN



1:5000

MR. 1912  
TILBOY-ATTILJEN

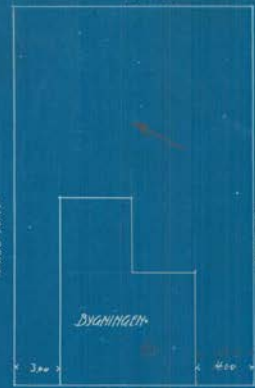
HR. NEDER-HERMAN-HANSEN



FACADE MOT ØST



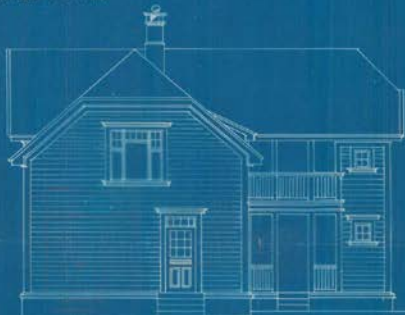
FACADE MOT NORD



GRUNDRISS  
3.00 x 4.00



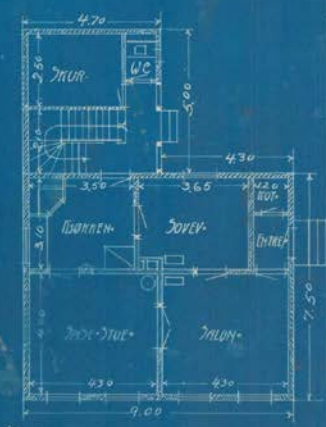
FACADE MOT VEST



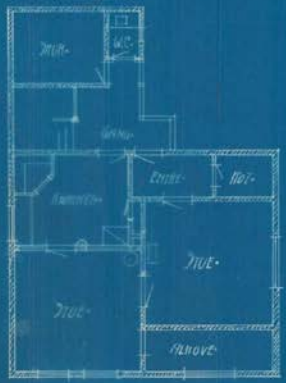
FACADE MOT SØD



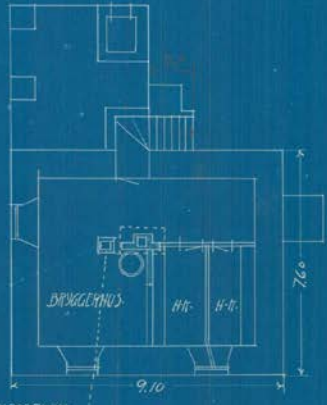
SKITTE



1. ETRÆ



2. ETRÆ



TAKPLAN



Mai-1912  
TODDOLI-MITTELSEN



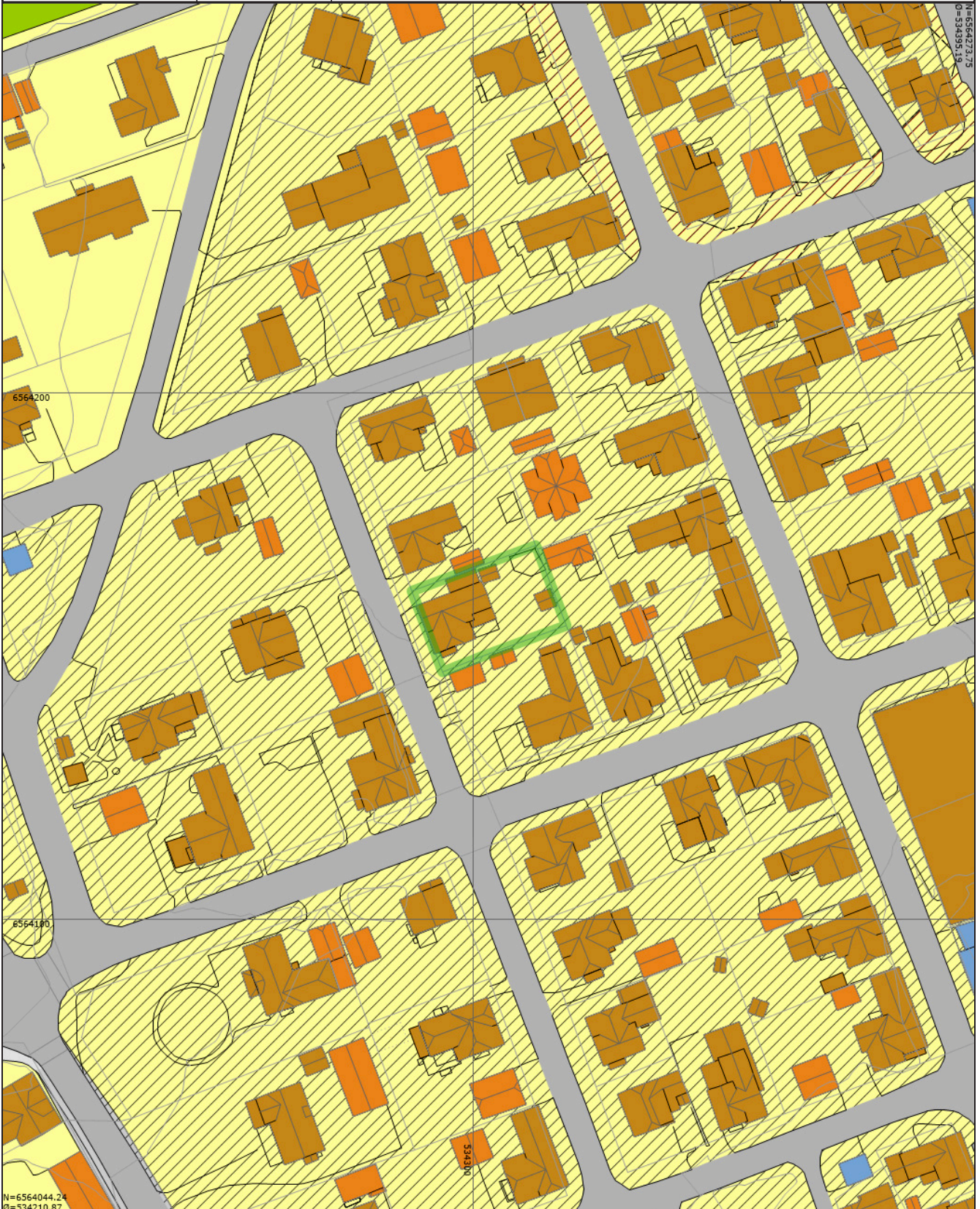
Skien kommune

## Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2642	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jonas Lies gate 6 3717 SKIEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			





















Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

 Eiendomsgrense	 Høydekurve	 PbTiltak
 Udefinert bygning	 Bygning	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Vegdekkekant
 Gang- og sykkelvegkant	 Fortauskant	 Vegkant annet vegareal avgrensning
 Annet vegareal avgrensning	 Gangfelt avgrensning	 Veg
 Gang- og sykkelveg	 Arealbruksgrense	 Sykkelveg - På bakken - Nåværende
 Turvegtrase - Nåværende	 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
 KpAngittHensynGrense	 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde
 KpArealFormålOmråde_tooltip	 KpFareGrense	 Bevaring kulturmiljø
 Flomfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Idrettsanlegg - Nåværende	 Veg - Nåværende	 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Eiendomsteig

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

**Kvikkleire - risiko**

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1



Skien kommune

# Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2642	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Jonas Lies gate 6 3717 SKIEN			
Annen info:				


























Målestokk  
1:1000



# Tegnforklaring

	Kulturminnevernplan Hensynssone_C		Kum		Sluk
	Annet gjerde		Flaggstang		Frittstående trappekant
	Svømmebassengkant		Målt grenselinje		Usikker grenselinje
	Hekk		Mast		Gatelys (belysningspunkt)
	Luftledning trase		Annet gjerde		Svømmebassengkant
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Frittstående trapp		Svømmebasseng
	Godkjent byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Vegdekkekant		Gang- og sykkelvegkant		Fortauskant
	Vegkant annet vegareal avgrensning		Annet vegareal avgrensning		Gangfelt avgrensning
	Veg		Gang- og sykkelveg		Høydekurve
	Høydekurve 5m		Lekeplass		Sport- og idrettsplass
	Eiendomsteig		Matrikkelnummer		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning
<b>Kvikkleire - risiko</b>	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



# Ring oss for tilbud!

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

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



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



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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Jonas Lies gate 6, 3717 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**

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

**richard.arntsen@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMARK AS** | Cappelens gate 10 | 35 52 01 00