



ØSTRE LENSMAANNSVEG 13

04

Velkommen til Østre Lensmannsveg 13

06

Nøkkelinformasjon/Megler

10

Beliggenhet

73

Plantegning

78

Eiendommen

85

Tekniske dokumenter



ØSTRE LENSMAUNNSVEG 13

Meglerhuset Telemark v/Jørn Eik-Nilsen har gleden av å presentere Østre Lensmannsveg 13. Boligen ligger en meget attraktiv og barnevennlig område sentralt på Nenset. Dette er et godt etablert boligområde. Eiendommen ligger vestvendt på hjørnetomt med meget gode solforhold og er bygget i 1954. Det er etablert utleieleilighet i 2. etg. i boligen.

ØSTRE LENSMAUNNSVEG

13

Prisantyding	3 490 000
Omkostninger	101 269
Totalpris	3 591 269
P-rom	167 m2
Bruksareal	199 m2
Soverom	3
Bad	2
Eierform	Selveier
Byggeår	1954
Eiet tomt	680 m2



Jørn Eik-Nilsen

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

90 63 86 96 / eiknilsen@partners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Telemark

Storgata 112 3921 Porsgrunn

STANDARD

Meglerhuset Telemark v/Jørn Eik-Nilsen har gleden av å presentere Østre Lensmannsveg 13. Dette er en innholdsrik familebolig med utleieleilighet i 2. etg. og delvis innredet kjelleretg.

Stuen er lys og trivelig og har god plass til både sofagruppe og spisestue. Videre har boligen egen tv-stue. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys. Dobbel verandadør med utgang til stor, deilig veranda med gode solforhold med videre trapp ned til hagen. Det er montert både vedovn og varmepumpe i stuen.

Kjøkkenet er lyst og pent med pen profilert innredning og godt med benke- og skaplass. Det er lagt fliser mellom over- og underskap med belysning. Det er skaphøyde opp til

himling slik at man utnytter plassen maksimalt. Laminat på gulv, malte vegger og malt panel i himlingen.

Pent flislagt bad i 2. etg. som inneholder badekar, dusjkabinett, servant i stor innredning og wc.

Romslig bad/vaskerom i kjeller med flislagt gulv og vegger i pusset mur. Stort og meget praktisk rom med både wc, servantskap og badekar. Det er plass- og opplegg for vaskemaskin.

Det er tre soverom i boligen.





BELIGGENHET

Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet sentralt på Nenset som er et godt etablert boligområde. Eiendommen ligger vestvendt på hjørnetomt med meget gode solforhold. Kort vei til idrettsanlegg, skoler og dagligvare. Gode bussforbindelser fra Porsgrunnsvegen til Skien og Porsgrunn. Området har flere fritidstilbud å by på som bla. idrettsanlegg, turområder, ridemuligheter, ungdomsklubb m.m.



Trivelig stue med gode vindusflater som gir godt med lys inn i rommet!









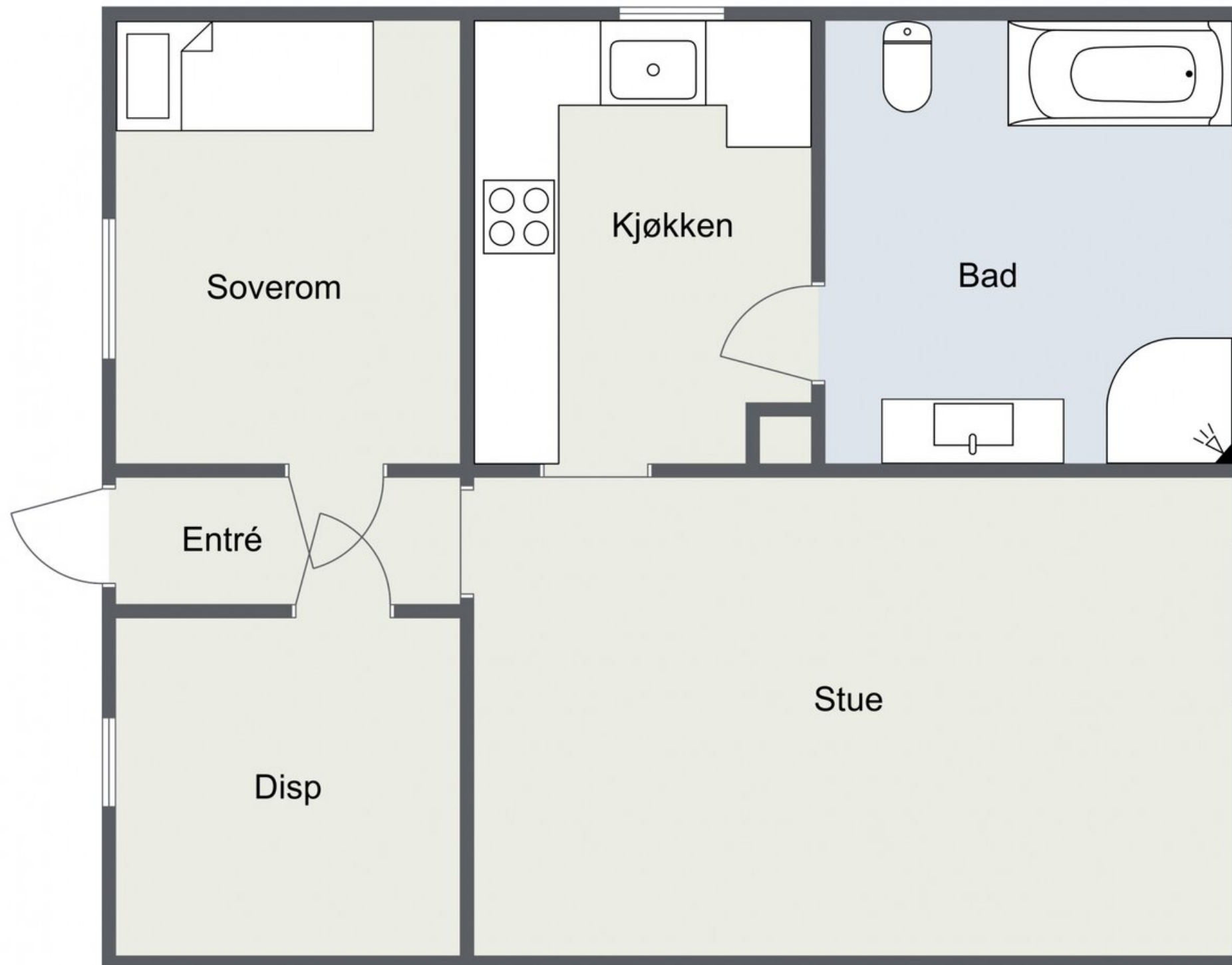












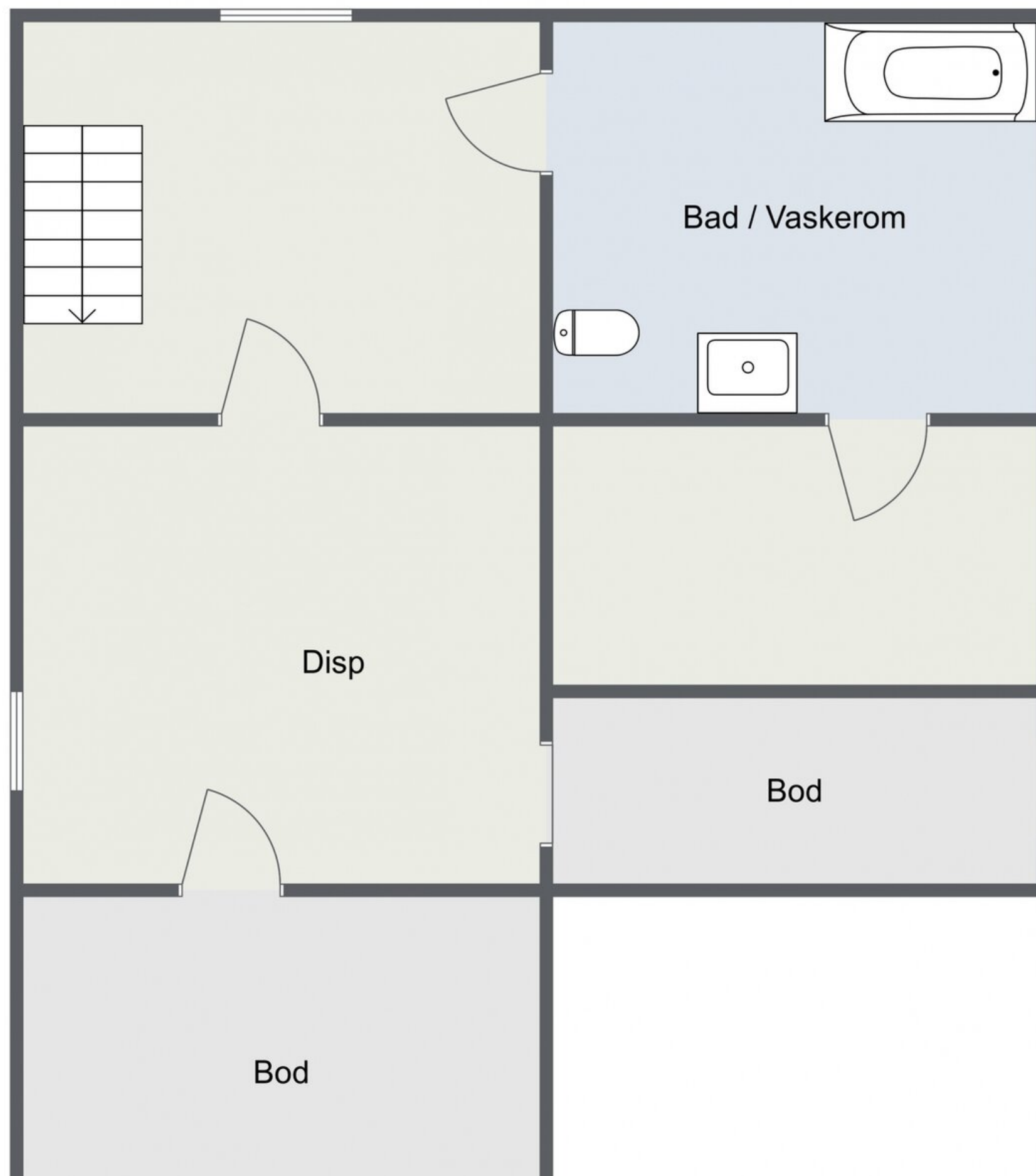


































Østre Lensmannsveg 13

Nabolaget Nenset/Sandaker - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lensmannsdalen Linje M2, M2N, 601	1 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje R11, R11x	9 min 5 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.) 529 elever, 21 klasser	18 min 1.5 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 220 elever, 14 klasser	5 min 2.7 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 233 elever, 9 klasser	4 min 2.8 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 333 elever, 12 klasser	6 min 3.2 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 338 elever, 13 klasser	6 min 4.2 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	4 min 2.2 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	7 min 4.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

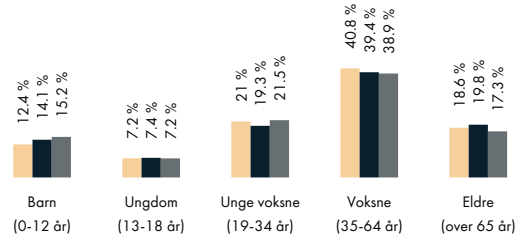
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nenset/Sandaker	1 309	584
Porsgrunn/Skien	91 379	41 969
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Troens Liv barnehage (0-6 år) 42 barn, 3 avdelinger	19 min 1.6 km
Kongerød barnehage (1-5 år) 100 barn, 4 avdelinger	23 min 1.9 km
Klyveskogen barnehage (0-6 år) 87 barn, 4 avdelinger	3 min 2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Tollnes Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km
Kiwi Tollnes PostNord	13 min 1.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



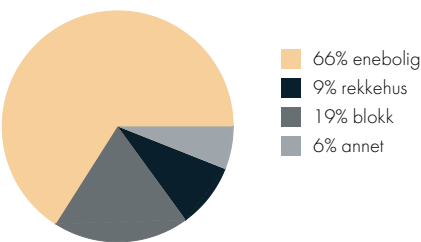
Støynivået

Lite støynivå 82/100

Sport

Tollnes stadion Ballspill, fotball	3 min 0.2 km
Pors stadion Fotball, sandvolleyball	15 min 1.2 km
Pro Gym Grenland	5 min
Family Sports Club Porsgrunn	5 min

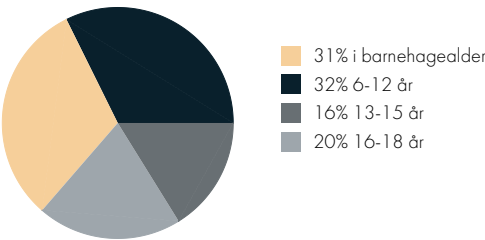
Boligmasse



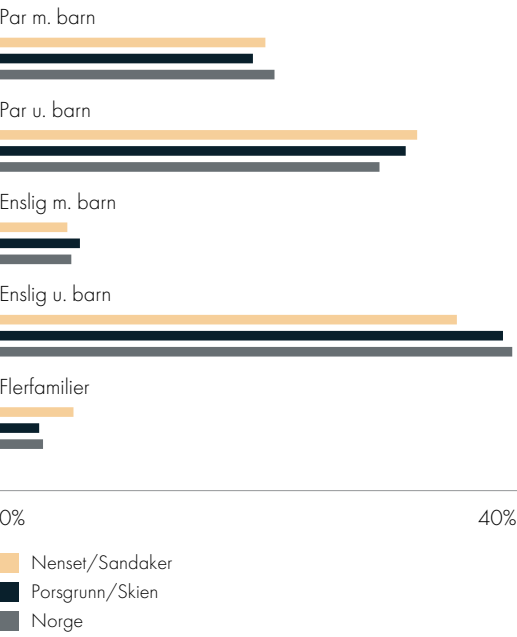
Varer/Tjenester

Pp-Senteret	4 min
Apotek 1 GS	23 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

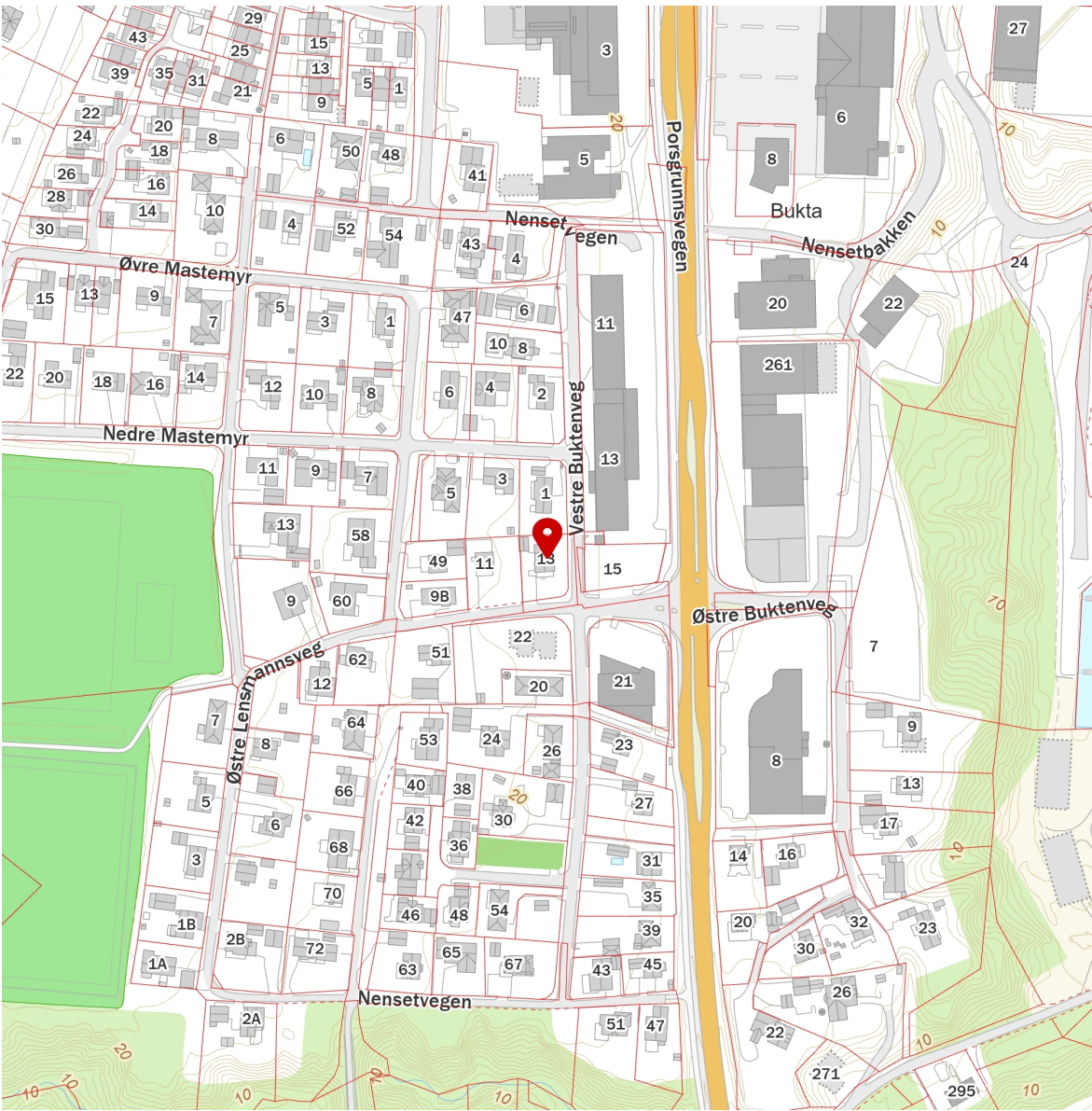
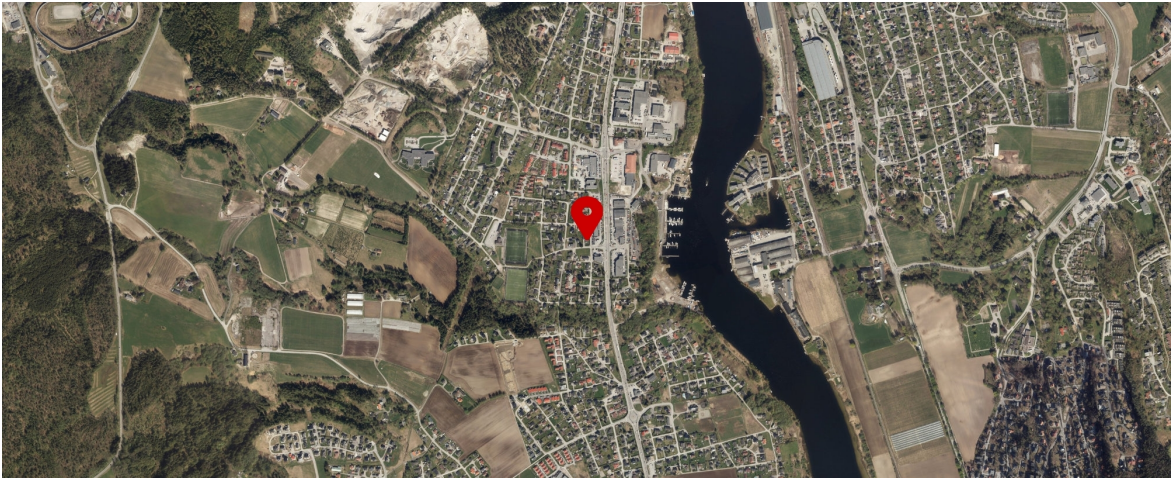


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	34%
Ikke gift	51%	53%
Separert	10%	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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



[illegible]

PLANTEGNING

INNHold

Boligen inneholder:

1. etg.: Vindfang, trapperom, stue, kjøkken og 2 soverom.

2. etg.: Entrè, stue, kjøkken, hobbyrom, soverom og bad/vaskerom.

Kjeller: Trapperom/gang, hobbyrom og bad/vaskerom.

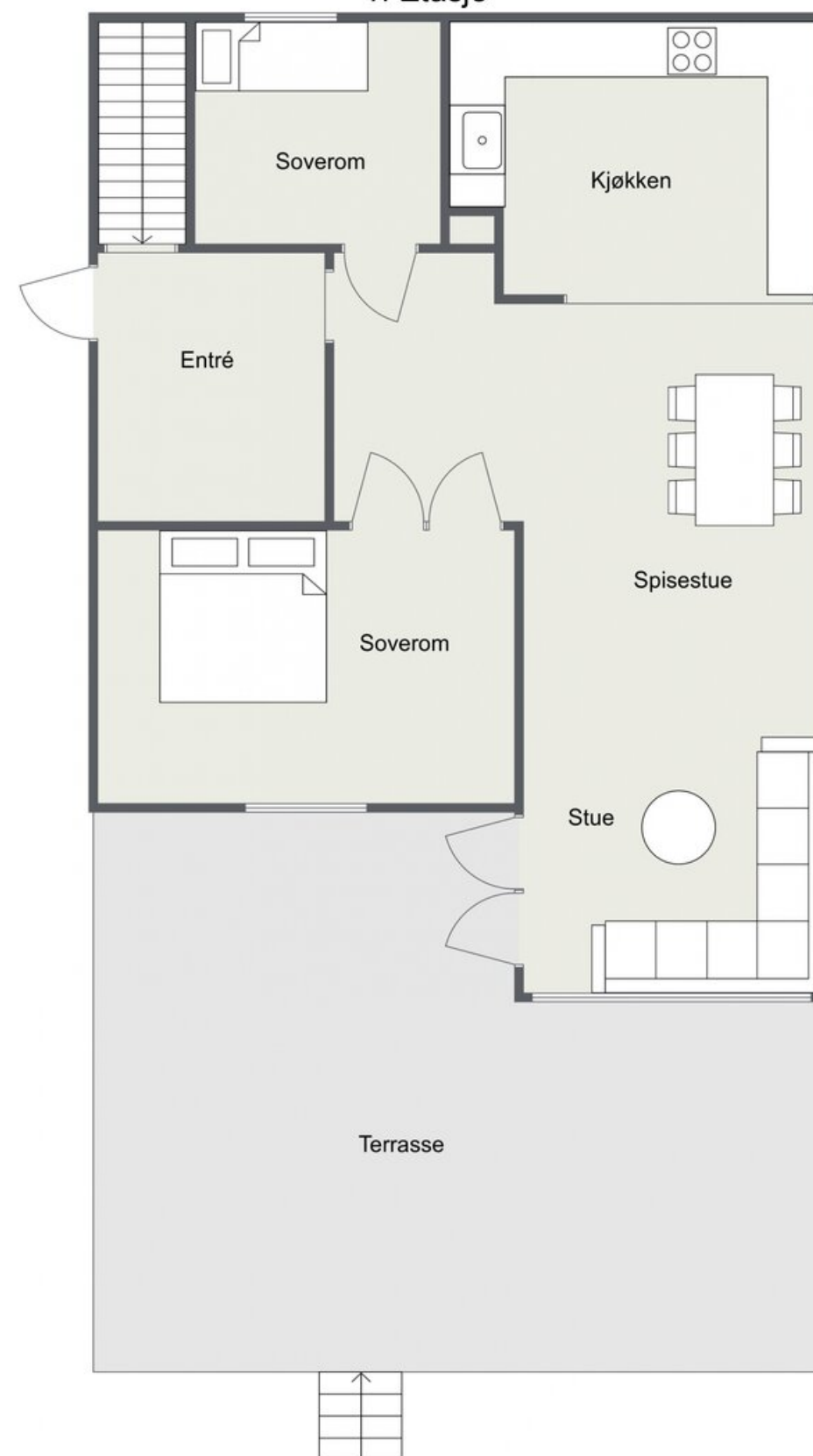
I tillegg er det bod i 1. etg. og boder i kjeller.

P-ROM	167 M ²
BRA	199 M ²



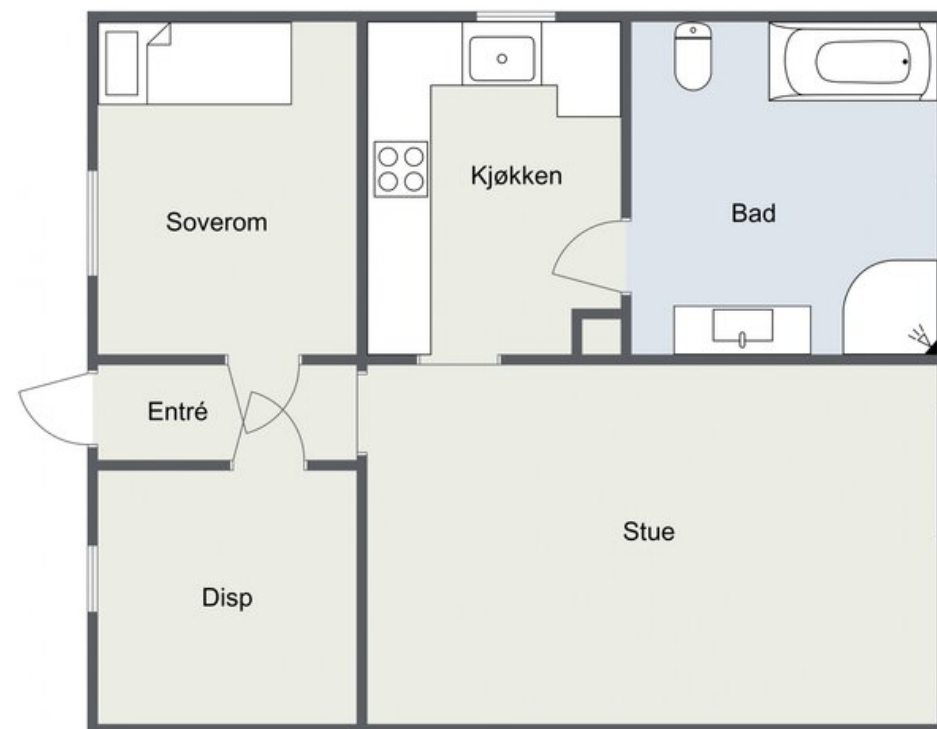
Østre Lensmannsveg 13

1. Etasje



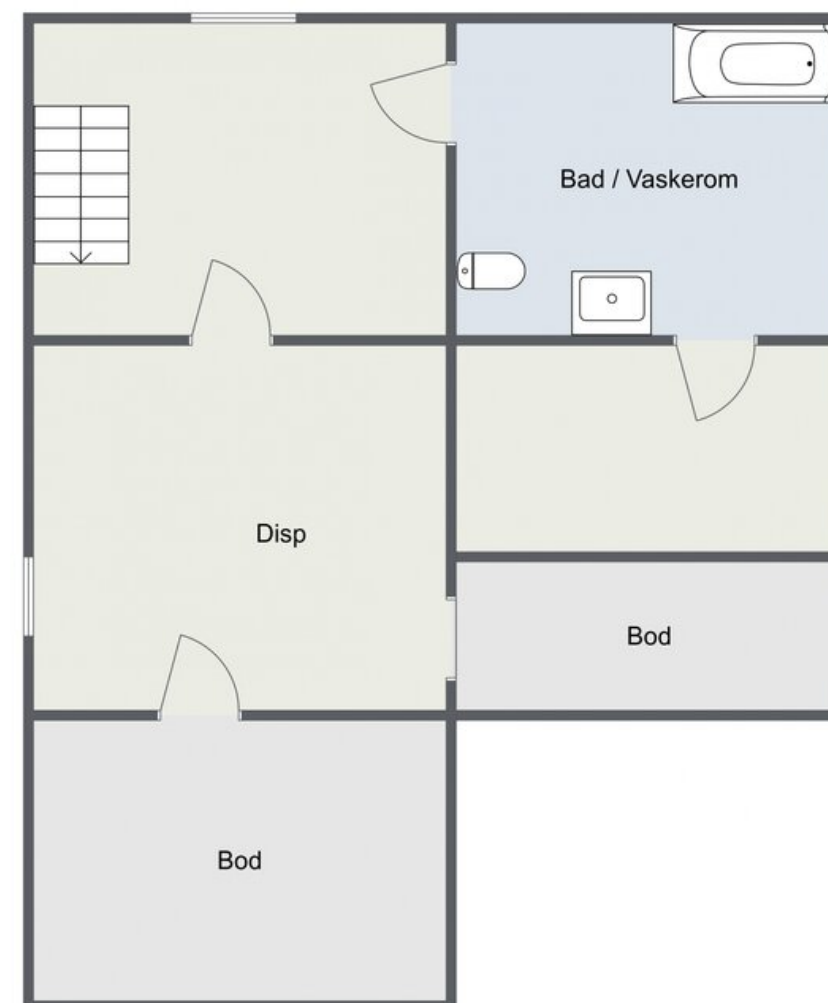
Plantegning er ikke målbar. Selger/megler tar ikke ansvar for eventuelle avvik på rom, innredning eller møblement.

Østre Lensmannsveg 13
2. Etasje



Plantegning er ikke målbar. Selger/megler tar ikke ansvar for eventuelle avvik på rom, innredning eller møblement.

Østre Lensmannsveg 13
Kjelleretasje



Plantegning er ikke målbar. Selger/megler tar ikke ansvar for eventuelle avvik på rom, innredning eller møblement.

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

3 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
199,50 (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
88 619,50,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 490 000,-))

89 989,50 (Omkostninger totalt)

3 579 989,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG3: Utvendig, vinduer fra byggeår i kjeller: Vinduer gir svak isolering sett i forhold til dagens vinduer og vil gi luftlekkasje og varmetap. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerer i trevirket.
TG3: Utvendig verandadør: Dørvrider er defekt.
TG3: Utvendig veranda: Sammenbrudd i trappetrinn, rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.
TG3: Innvendig, etasjeskille/gulv mot grunn: Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele stuerommet i 1. etasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
TG3: Innvendig, pipe og ildsted: Brennstein i ildrom med sprekk. Det er innkledde sider på pipen på bad i 2. etg. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper.
TG3: Innvendig, innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.
TG3: Innvendig, innvendig baderomsdør: Dørlister med skader
TG3: Våtrom, generell, bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulv på våtrom er ikke utformet med membran. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom. Flis rundt sluk med skader.
TG3: Våtrom, ventilasjon, bad/vaskerom:

Avtrekksvifte er defekt.
TG3: Kjøkken, avtrekk på kjøkken: Kjøkken har ventiator med omluft (kullfilter). Ventilator er ikke tilkopleet strøm.
TG3: Tekniske installasjoner, elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med 2 sikringskap. Begge skap med automatsikringer og 8 og 4 kurser. 63 Amp hovedsikring.Det foreligger dokumentasjon fra elektro 4 på utvendig spotter og lys på vaskerom.Eier opplyser om at øvrig elektrisk anlegg som er oppført i 2016, blant annet alt i 2. etg. er utført som egeninnsats.

TG2: Utvendig, takteking: Mønestein på lavliggende tak mangler innfesting og mønestokk. Overgang til hovedtak med provisorisk tetting og råde i pannebord. Takstein har generell slitasje i overflate som følge av brukstid. Stein med slitt overflate har relativt høy vannoppsugingsevne noe som øker faren for sprekker/skader ved frostspreng.
TG2: Utvendig, nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, taknedløp er ute av posisjon og frakoblet. Det registreres stedvis nedbøyning og defekter i takrenner, noe som antas skyldes vektbelastning fra is og snø. Takrenner er løse og beslag mangler stedvis. Dette vil medføre vann på trevirke og fuktskader på sikt.
TG2: Utvendig veggkonstruksjon: Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte. Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet. Liggende kledning med bobler i maling som kan tyde på innsetting av eldre linolje. Linolje lar seg vanskelig fjerne og krever hyppig vedlikehold eller utskifting. Murpuss med skader og bom.
TG2: Utvendig takkonstruksjon/loft: Konstruksjonen har noe svanker og skjevheter pga. alder og oppbygging. Store deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilerings konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ved visuell kontroll av innvendige flater var ikke synlige tegn til lekkasje. Lufting av konstruksjonen vurderes å være manglende. Ventilering er ikke god nok til å hindre snøsmelting og kondens.
TG2: Utvendig, vinduer fra 2006, 2013 og 2016: Flere vindu mangler innvendig og utvendig belistning.
TG2: Utvendig, dører: Dører mangler innvendig og utvendig belistning.

TG2: Utvendig, inngangsparti med trapp til 2. etasje: Rekkverk mangler på hovedtrapp. Det skal være rekkverk hvor det er mer høydeforskjell enn 50 cm. Rekkverket i 2. et. har åpninger som overstiger krav om maks 10 cm og høyde på 1 m.

TG2: Innvendig, overflater: Vindgang med gjenstående arabeider av tak og vegg.

TG2: Innvendig, radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG2: Innvendig, rom under terreng: Kjellervegg med synlig mur: Det er fuktighet i nedre del av murvegg og betonggulv i bod. Kjellervegg med panel: Ved hulltaking i panelvegg i stue og med bruk av fuktmåling i bunnsvill ble det registrert moderate fuktverdier i bunnsvill. Årsak: Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og svikt i drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (plast) sjikt mot grunn.

TG2: Våtrom, tilliggende konstruksjoner våtrom, bad/vaskerom: Med fuktsøk på gulv ble det indikert fuktvariasjoner, med høyest verdi på gulv mot betongdekke ved sluk.

TG2: Våtrom, overflater vegger og himling, bad/vaskerom: Det er vindu i våtsone uten fuktbestandige materialer, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Videre bruk av dusjkabinett forutsettes.

TG2: Våtrom, overflater gulv, bad/vaskerom: Gulv har fall til sluk men fallforholdet er ikke tilstrekkelig. Flis ved toalett har sprekk.

TG2: Våtrom, sluk, membran og tettesjikt, bad/vaskerom: Dokumentasjon mangler men membran er utført av fagfolk.

TG2: Kjøkken, overflater og innredning, kjøkken: Kun mindre skader på fronter og noe justeringsbehov av hengsler.

TG2: Kjøkken, avtrekk, kjøkken: Filter er tilsmusset og avtrekk er svakt.

TG2: Tekniske Installasjoner, vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Rør i rør til kjøkken mangler mansomsett i overgang varerør og vannrør. Rør i kjellerbod er ikke tilstrekkelig innfestet.

TG2: Tekniske installasjoner, avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av støpejern.

TG2: Tekniske installasjoner, varmvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkopling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

TG2: Tomteforhold, drenering: Grunnmursplast mangler stedvis tettelist, dette for å gi nødvendig

tetting for å motvirke inntrengning mot slagregn og overvann. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i underetasje om disse er påforet og kledd. Det er foretatt fuktmåling i utlektet vegg mot grunnmur. Her måles det fuktighet (17,0vekt%). Det at grunnmursplast kun er delvis vil medføre utettheter i dreneringens tettesjikt i samme området. På bakgrunn av dette vurderes fuksikring/drenering av bygningen til å ha redusert effekt.

TG2: Tomteforhold, grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert stedvis saltutslag i dekke. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (tett) sjikt.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven: Selgers egenerklæring følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligens areal

Primærrom: 167 kvm, Bruksareal: 199 kvm

1. etasje: Bruksareal: 79 m². Primærrom: 78 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, trapperom, stue, kjøkken og 2 soverom. S-rom: 1 m²: Bod

2. etasje: Bruksareal: 50 m². Primærrom: 50 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entrè, hobbyrom, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Kjeller: Bruksareal: 70 m². Primærrom: 39 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom/gang, bad/vaskerom og hobbyrom. S-rom: 31 m². Boder

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Informasjon gitt av takstmann: Boligen er registrert i kommunale dokumenter som enebolig med leilighet. Det foreligger ikke ferdigattest. Dokumentasjon om oppføring av utvendig trapp og fjerning av innvendig trapp i 2016 er ikke registrert i mottatte kommunale opplysninger. Boligen er tilbygget men tidspunkt er ukjent men antatt oppført på midten av 2000-tallet.

Kjeller er innredet i 2012. Kjeller er bruksendret fra bod til oppholdsrom. Bruksendring av bod til oppholdsrom har medført bruksendring, det foreligger ikke godkjenning. Bruksendring har medført en økning i P-rom (hoveddel) areal som tidligere var S-rom (tilleggsdel). Endringen krever søknad om bruksendring. Areal som er bruksendret utgjør ca 39 kvadrat og har medført en økning på P-rom areal fra 128 til 167 kvadratmeter. Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt. I 2016 ble det enklere å bruksendring loft og kjeller i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig takhøyde være 2 m og rømningsvindu i rom. Kjeller mangler godkjent rømningsvinduer og høyde.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Meglerhuset Telemark sine visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 680 kvm, Eierform: Eiet tomt Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i gårdsplassen, gressplen, epletre, prydbusker samt en thujahekk som rammer tomten pent inn og gjør hagen meget usjenert.

Garasje / parkering

Parkering i garasje. I tillegg på egen gårds plass.

Byggemåte

Byggegrunn består av antatt leire med tilfylte pukkmasser. Støpt plate på mark med grunnmur av

betong og betongblokker. Yttervegg består av reisverk og bindingsverk. Yttervegg utvendig påmontert bordkledning. Saltak med kaldtloft og isolert skråhimling. Taket er tekket med betongstein. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Vinduer og dører med malt ramme og isolerglass. Veranda med spaltegulv.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Garasjen er godkjent som "Melding om tiltak" iflg. Skien kommune.

Barnehage / skole i området

Barnehager: Troens Liv barnehage (0-6 år) Kongerød barnehage (1-5 år) Klyveskogen barnehage (0-6 år)

Skoler: Klyve skole (1-7 kl.) Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) Gimsøy skole (8-10 kl.) Skogmo videregående skole Hjalmar Johansen vgs.

Oppvarming

Peisovn i stue. Varmepumpe fra 2021 etablert som varmesupplement

Energimerking

Ikke energimerket, laveste karakter legges til grunn. Konferer megler. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 22 221 pr. år

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 959 844 pr. 28.11.22 13:44 Formuesverdi som sekundærbolig kr. 3 455 438 pr. 28.11.22 13:44

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (16.6.2016)
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav Kommuneplan (16.6.2016)
Flomfare Kommuneplan (16.6.2016)

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
1960/2509-1/101 Erklæring/avtale, tinglyst 01.10.1960
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Skien kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 63 86 96 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før

fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise

kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eignedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Østre Lensmannsveg 13, 3736, Skien, Gnr. 221 bnr. 731 i Skien kommune

Eier

Susanne Bergsli
Thomas Gulbrandsen

Oppdragsnummer

90-22-0117

Meglers vederlag

Tilrettelegging (Kr.12 500)
Markedspakke (Kr.14 900)
Oppgjør (Kr.6 950)
Visninger/overtagelse pr. stk. (Kr.2 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 490 000,-)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners Telemark sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Østre Lensmannsveg 13 , 3736 SKIEN

SKIEN kommune

Gnr. 221, Bnr. 731

Areal (BRA): Enebolig med leilighet 199 m², Garasje 20 m²



Befaringsdato: 18.11.2022 Rapportdato: 24.11.2022 Oppdragsnr: 20349-1256 Referansenummer: CO2187

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert takstmann: Are Bjørkheim



Gyldig rapport
24.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn. Alle takstmenn tilsluttet Takstforum-telemark AS har lang erfaring fra bransjen. Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Are Bjørkheim er utdannet byggingeniør og er en dedikert takstmann innenfor følgende fagområdet:

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



Are Bjørkheim

Are Bjørkheim
Uavhengig Takstmann
24.11.2022 | SKIEN

Takstforum Telemark AS

Porsgrunnsvegen 188
35 12 26 60

Rapportansvarlig

Are Bjørkheim
Uavhengig Takstmann
are@takstforum-telemark.no
918 58 552



Oppdragsnr: 20349-1256

Befaringsdato: 18.11.2022

Side: 2 av 32

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Eiendommen er beliggende på Nenset.
Bolit oppført i 1954 med tilbygg.
Garasje oppført i 2010.

Antall TG:3 = 11 stykk

Enebolig med leilighet - Byggeår: 1954

UTVENDIG [Gå til side](#)
Byggegrunn består av antatt leire med tilfylte
pukkmasser.
Støpt plate på mark med grunnmur av betong og
betongblokker.
Yttervegg består av reisverk og bindingsverk.
Yttervegg utvendig påmontert bordkledning.
Saltak med kaldtloft og isolert skråhimling.
Taket er tekkt med betongstein.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Vinduer og dører med malt ramme og isolerglass.
Veranda med spaltegulv.

INNVENDIG [Gå til side](#)
OVERFLATER PÅ INNVENDIG TAK.
Beskrivelse: Malte plater, panel og mdf-panel.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.
Beskrivelse: Laminat.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG VEGG.
Beskrivelse: Mdf-panel og malte plater.

1. og 2. etasje
Etasjeskillere i antatt tradisjonelt
trebjelkelag isolert i hulrom med bærende
sponplater/furugulv.
Kjeller
Gulv mot grunn av betong som er grovavrettet og
påmontert laminat.

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann
kjenner til eller er blitt opplyst om.

Teglsteins pipe beslått med pipehatt over tak.
Innvendig er pipestokk pusset og malt.
Innvendig pipe tilkoblet peisovn i stue.

Innvendig malt rettløpstrapp uten rekkverk.

Innerdører med malt dørbblad med terskel.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2011.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Flis på vegger og panel på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, wc,
innmurt badekar og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderom uten dokumentasjon men utført av
fagfolk.

Bad/vaskerom fra byggeår med flis på gulv fra
2000-tallet.
Baderomsgulv med nyere flis på gulv.
Malte murflater på vegger og mdf-panel på
innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, wc og
badekar.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderom uten membran og med skader på flis.

KJØKKEN [Gå til side](#)
2. etasje
Kjøkkeninnredning fra 2016 med slette fronter og
laminert benkeplate.
Stålkum med ett grep blandebatteri.
Mdf-panel på vegg under overskap.
Opplegg og plass til kjøleskap, oppvaskemaskin
og komfyr.
Mekanisk kullfilteravtrekk er montert til
innredningen og etablert over komfyr.
Avtrekk er ikke tilkoblet strøm.

1. etasje
Kjøkkeninnredning fra 2004.
Innredning med profilerte fronter og laminert
benkeplate.
Stålkum med ett grep blandebatteri.
Flis på vegg under overskap.
Opplegg og plass til kjøleskap, komfyr og
oppvaskemaskin.
Mekanisk avtrekkshette er montert til
innredningen og etablert over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Interne vannrør av rør i rør eller kobberør.
Stoppekranen er merket og er på bad/vaskerom i
kjeller.
Innvendig avløpsrør i all hovedsak av plastrør, sluk
og bunnrør i kjellerbod av støpejern fra byggeår.
Varmt vannstank på 300 L fra 2021 montert i rom
med sluk.

Boligen er naturlig ventilert med veggventiler i
enkelte rom. Mekanisk ventilering av kjøkken og
våtrom.

Elektrisk anlegg med 2 sikringskap.
Begge skap med automatsikringer og 8 og 4
kurser.
63 Amp hovedsikring.
Det foreligger dokumentasjon fra elektro 4 på
utvendig spotter og lys på vaskerom.
Eier opplyser om at øvrig elektrisk anlegg som er
oppført i 2016, blant annet alt i 2. etasje er utført
som egeninnsats.

Røykvarsler og brannsløkkingsapparat montert i
bolig.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med leilighet Gå til side			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	79	78	1
2. Etasje	50	50	0
Kjeller	70	39	31
Sum	199	167	32
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	20	0	20
Sum	20	0	20

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig med leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er registrert i kommunale dokumenter som enebolig
med leilighet. Det foreligger ikke ferdigattest. Dokumentasjon
om oppføring av utvendig trapp og fjerning av innvendig
trapp i 2016 er ikke registrert i mottatte kommunale
opplysninger. Boligen er tilbygget men tidspunkt er ukjent
men antatt oppført på midten av 2000-tallet.

Kjeller er innredet i 2012.
Kjeller er bruksendret fra bod til oppholdsrom. Bruksendring
av bod til oppholdsrom har medført bruksendring, det
foreligger ikke godkjenning. Bruksendring har medført en
økning i P-rom (hoveddel) areal som tidligere var S-rom
(tilleggsdel). Endringen krever søknad om bruksendring. Areal
som er bruksendret utgjør ca 39 kvadrat og har medført en
økning på P-rom areal fra 128 til 167 kvadratmeter.
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til
en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for
eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller
omvendt. I 2016 ble det enklere å bruksendring loft og kjeller
i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig
takhøyde være 2 m og rømningsvindu i rom. Kjeller mangler
godkjent rømningsvinduer og høyde.

Garasje

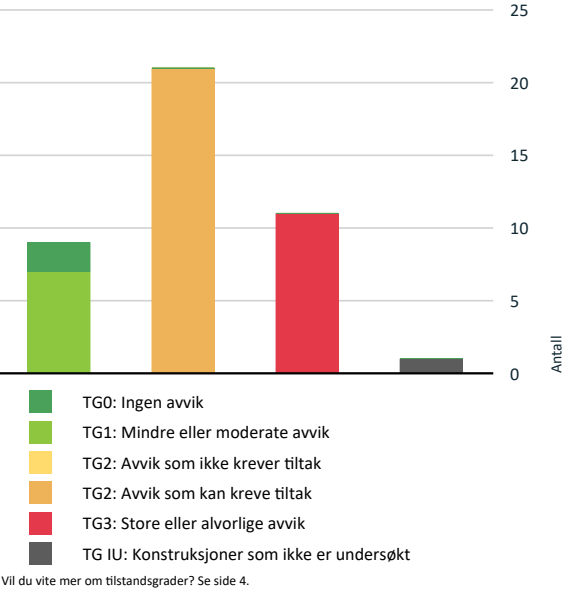
- Det foreligger ikke tegninger

Garasjen er godkjent som "melding om Tiltak"

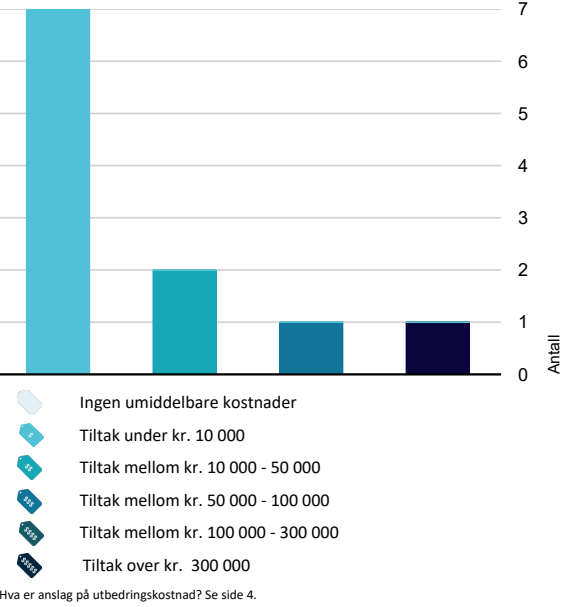


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt: Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporten blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt: Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper. Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en



Sammendrag av boligens tilstand

eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med leilighet

TG 3		STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Vinduer fra byggeår i kjeller	Gå til side	
Det er avvik:			
1. Vinduer gir svak isolering sett i forhold til dagens vinduer og vil gi luftlekkasje og varmetap. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i trevirket.			
	Kostnadsestimat : Under 10 000		
!	Utvendig > Verandadør	Gå til side	
Det er avvik:			
Dørvrider er defekt.			
	Kostnadsestimat : Under 10 000		
!	Utvendig > Veranda	Gå til side	
Det er avvik:			
1. Sammenbrudd i trappetrinn. 2. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.			
	Kostnadsestimat : Under 10 000		
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side	
Det er avvik:			
1. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv. 2. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele stuerommet i 1. etasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.			
	Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000		
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side	
Det er avvik:			

1. Brennstein i ildrom med sprekk.
 2. Det er innkledde sider på pipen på bad i 2. etasje.
- Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper.

	Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000	
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Det er ikke montert rekkverk.		
	Kostnadsestimat : Under 10 000	
!	Innvendig > Innvendige baderomsdør	Gå til side
Det er avvik:		
Dørflister med skader.		
	Kostnadsestimat : Under 10 000	
!	Våtrom > Generell > Bad/vaskerom	Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.		
Gulv på våtrom er ikke utformet med membran. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom. Flis rundt sluk med skader.		
	Kostnadsestimat : Over 300 000	
!	Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom	Gå til side
Det er avvik:		
Avtrekksvifte er defekt.		
	Kostnadsestimat : Under 10 000	
!	Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken	Gå til side
Det er avvik:		
1. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). 2. Ventilator er ikke tilkoblet strøm.		
	Kostnadsestimat : Under 10 000	
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Elektrisk anlegg med 2 sikringskap. Begge skap med automatsikringer og 8 og 4 kurser. 63 Amp hovedsikring. Det foreligger dokumentasjon fra elektro 4 på utvendig spotter og lys på vaskerom. Eier opplyser om at øvrig elektrisk anlegg som er oppført i 2016, blant annet alt i 2. etasje er utført som egeninnsats.		
	Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000	
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
Det er avvik:		



Sammendrag av boligens tilstand

1. Mønestein på lavtliggende tak mangler innfesting og mønestokk. Overgang til hovedtak med provisorisk tetting og råte i pannebord.
2. Takstein har generell slitasje i overflate som følge av brukstid. Stein med slitt overflate har relativt høy vannoppsugingsevne noe som øker faren for sprekker/skader ved frostspreng.

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

Det er avvik:

1. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, taknedløp er ute av posisjon og frakoblet.
2. Det registreres stedvis nedbøyning og defekter i takrenner, noe som antas skyldes vektbelastning fra is og snø. Takrenner er løse og beslag mangler stedvis. Dette vil medføre vann på trevirke og fuktskader på sikt.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte.
2. Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet.
3. Liggende kledning med bobler i maling som kan tyde på innsetting av eldre linolje. Linolje lar seg vanskelig fjerne og krever hyppig vedlikehold eller utskifting.
4. Murpuss med skader og bom.

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

Det er avvik:

1. Konstruksjonen har noe svanker og skjevheter pga. alder og oppbygging.
2. Store deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ved visuell kontroll av innvendige flater var ikke synlige tegn til lekkasje. Lufting av konstruksjonen vurderes å være manglende. Ventilering er ikke god nok til å hindre snøsmelting og kondens.

Utvendig > Vinduer fra 2006, 2013 og 2016 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere vindu mangler innvendig og utvendig belistning.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører mangler innvendig og utvendig belistning.

Utvendig > Inngangsparti med trapp til 2. etasje. [Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Rekkverk mangler på hovedtrapp. Det skal være rekkverk hvor det er mer høydeforskjell enn 50 cm.
2. Rekkverket i 2. etasje har åpninger som overstiger krav om maks 10 cm og høyde på 1 m.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindfang med gjenstående arbeider av tak og vegg.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjellervegg med synlig mur:
Det er fuktighet i nedre del av murvegg og betonggulv i bod.

Kjellervegg med panel:
Ved hulltaking i panelvegg i stue og med bruk av fuktmåling i bunnsvill ble det registrert moderate fuktverdier i bunnsvill.

Årsak:
Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og svikt i drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (plast) sjikt mot grunn.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Med fuktsøk på gulv ble det indikert fuktvariasjoner, med høyest verdi på gulv mot betongdekke ved sluk.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er vindu i våtsone uten fuktbestandige materialer, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Videre bruk av dusjkabinett forutsettes.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Gulv har fall til sluk men fallforholdet er ikke tilstrekkelig.
2. Flis ved toalett med sprekk.



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dokumentasjon mangler men membran er utført av fagfolk.

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

Det er avvik:

Kun mindre skader på fronter og noe justeringsbehov av hengsler.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Filter er tilsmusset og avtrekk er svakt.

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

Det er avvik:

1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger
2. Rør i rør til kjøkken mangler mansjett i overgang varerør og vannrør.
3. Rør i kjellerbod er ikke tilstrekkelig innfestet.

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

Det er avvik:

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

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

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmursplast mangler stedvis tettelist, dette for å gi nødvendig tetting for å motvirke inntrengning mot slagregn og overvann. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i underetasje om disse er påforet og kledd. Det er foretatt fuktmåling i utlektet vegg mot grunnmur. Her måles det fuktighet (17,0vekt%). Det at grunnmursplast kun er delvis vil medføre utettheter i dreneringens tettesjikt i samme området. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å ha redusert effekt.

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

Det er avvik:

1. Grunnmuren har sprekkdannelser.
2. Det er registrert stedvis saltutslag i dekke. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (tett) sjikt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED LEILIGHET



Byggeår
1954

Kommentar
Opplysning fra tidligere salg.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av stedvis vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering	
Tilbygg	Stue er tilbygget, årstall er ukjent.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Tak med betongstein med underliggende papp, sløyfer og lekter. Pannebord i malt utførelse. Tak er inspisert fra tak.



Provisorisk tetting og råte i pannebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mønestein på lavtliggende tak mangler innfesting og mønestokk. Overgang til hovedtak med provisorisk tetting og råte i pannebord.
- Takstein har generell slitasje i overflate som følge av brukstid. Stein med slitt overflate har relativt høy vannoppsugingsevne noe som øker faren for sprekker/skader ved frostspreng.

Tiltak

- Tiltak:

- Ny eier bør utbedre møne og overgang mellom takflater.
- Ny eier må regne med regelmessig undersøkelser av tak på vår og høst for brekkasje i takstein.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Pipehatt over tak. Nedløp ført til rør i grunn. Stigetrinn for feier montert.



Nedløp ute av posisjon og beslag mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, taknedløp er ute av posisjon og frakoblet.
- Det registreres stedvis nedbøyning og defekter i takrenner, noe som antas skyldes vektbelastning fra is og snø. Takrenner er løse og beslag mangler stedvis. Dette vil medføre vann på trevirke og fuktskader på sikt.

Tiltak

- Tiltak:

- Renne krever vedlikehold og økt innfesting.
- Beslag som mangler må monteres.

Veggkonstruksjon

TG 2

YTTERVEGG.

Yttervegger av antatt reisverk og isolert bindingsverk med vindsperre. Innvendig flater med plater. Deler av 1. etasje med murblokker.

UTVENDIG KOMPLEMENTERING.

Utvendig kledning består av liggende dobbelfalset kledning. Kledning sist overflatebehandlet før 2014. Deler av fasade med porebetongblokker (eks. Siporeks), utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte.
- Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet.
- Liggende kledning med bobler i maling som kan tyde på innsettning av eldre linolje. Linolje lar seg vanskelig fjerne og krever hyppig vedlikehold eller utskifting.
- Murpuss med skader og bom.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør regne med vedlikehold, utskiftinger og utbedring av yttervegg.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak med bæring på yttervegg og innervegg. Taksperer med bordtak. Taket er isolert i skråhimling hvor mindre deler er tilgjengelig via luke til kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Konstruksjonen har noe svanker og skjevheter pga. alder og oppbygging.
- Store deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ved visuell kontroll av innvendige flater var ikke synlige tegn til lekkasje. Lufting av konstruksjonen vurderes å være manglende. Ventilering er ikke god nok til å hindre snøsmelting og kondens.

Tiltak

- Tiltak:

Gammel konstruksjon som krever ombygging dersom man ønsker dagens krav til isolering, lufting og tetthet.

Vinduer fra byggeår i kjeller

TG 3

Vinduer med enkle glass fra byggeår i kjeller.



Vindu fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduer gir svak isolering sett i forhold til dagens vinduer og vil gi luftlekkasje og varmetap. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i trevirket.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte vindu.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Vinduer fra 2006, 2013 og 2016

TG 2

Vinduer med isolerglass med ramme og karm fra 2006, 2013 og 2016.

Alder: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere vindu mangler innvendig og utvendig belistning.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må beliste vinduer og pusse mur på utside.

Dører

TG 2

Ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra 1999.
Leilighetsdør i malt utførelse med isolerglass fra 2015.

Alder: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører mangler innvendig og utvendig belistning.

Tiltak

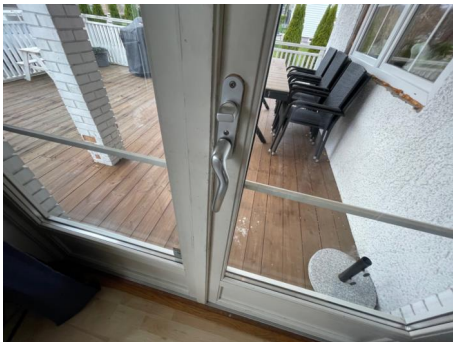
- Tiltak:

Ny eier må beliste dører.

Verandadør

TG 3

Verandadør i malt utførelse med isolerglass fra 2006.



Defekt dørvrider

Alder: 1954 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørvrider er defekt.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte dørvrider.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veranda

TG 3

Veranda er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager.
Veranda oppført med impregneret bjelkelag påmontert spaltegulv og rekkverk. Rekkverk målt til 93 cm. Trapp for tilkomst til plen.



Sammenbrudd i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Sammenbrudd i trappetrinn.
2. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.

Tiltak

- Tiltak:

1. Trappetrinn må skiftes.
2. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

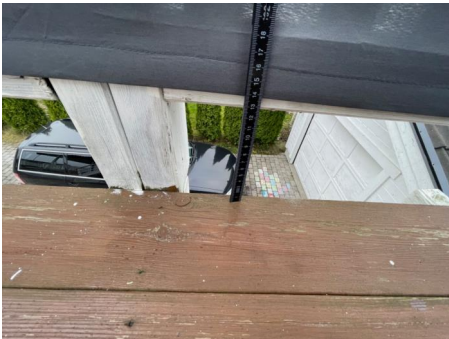
Inngangsparti med trapp til 2. etasje.

TG 2

Trapp til bolig av stein uten rekkverk.
Trapp til 2. etasje i trevirke med rekkverk.



Rekkverk mangler.



Åpning mer enn 10 cm.

Alder: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Rekkverk mangler på hovedtrapp. Det skal være rekkverk hvor det er mer høydeforskjell enn 50 cm.
2. Rekkverket i 2. etasje har åpninger som overstiger krav om maks 10 cm og høyde på 1 m.

Tiltak

- Tiltak:

1. Rekkverk må etableres med tanke på sikkerhet.
2. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Men ved skifte av rekkverk bør høyde på rekkverk økes og åpninger minkes.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

OVERFLATER PÅ INNSENDIG TAK.
Beskrivelse: Malte plater, panel og mdf-panel.

OVERFLATER PÅ INNSENDIG GULV.
Beskrivelse: Laminat.

OVERFLATER PÅ INNSENDIG VEGG.
Beskrivelse: Mdf-panel og malte plater.

OVERFLATER GENERELT.
Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindfang med gjenstående arbeider av tak og vegg.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må slutføre arbeider.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

2. etasje

Etasjeskillere i antatt tradisjonelt trebjelkelag isolert i hulrom med bærende sponplater/furugulv.

Ved enkle målinger ble det målt 15 mm høydeforskjell i stue.

Ved enkle målinger ble det målt 10 mm høydeforskjell på kjøkken.

1. etasje

Etasjeskillere i antatt tradisjonelt trebjelkelag isolert i hulrom med bærende sponplater/furugulv.

Ved enkle målinger ble det målt 31 mm høydeforskjell i stue.

Ved enkle målinger ble det målt 20 mm høydeforskjell på kjøkken.

Kjeller

Gulv mot grunn av betong som er grovavrettet og påmontert laminat.

Ved enkle målinger ble det målt 22 mm høydeforskjell i trapperom.

Ved enkle målinger ble det målt 25 mm høydeforskjell i gang.



Målt mer enn 30 mm skjevhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv.
2. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele stuerommet i 1. etasje. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- Tiltak:

1. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv på nytt før nytt montering av nytt gulv.
2. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om.

Ifølge Radonaktsomhetskart fra Ngu ligger eiendommen i et område med lav til moderat aktsomhet.

Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 3

Teglsteins pipe beslått med pipehatt over tak.

Innvendig er pipestokk pusset og malt.

Innvendig pipe tilkoblet peisovn i stue.

Sotluke i kjeller.



Pipeløp har utlektet vegg som hindre fri side på bad.



Brennstein med sprekker

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Brennstein i ildrom med sprekke.
2. Det er innklede sider på pipen på bad i 2. etasje. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper.

Tiltak

- Tiltak:

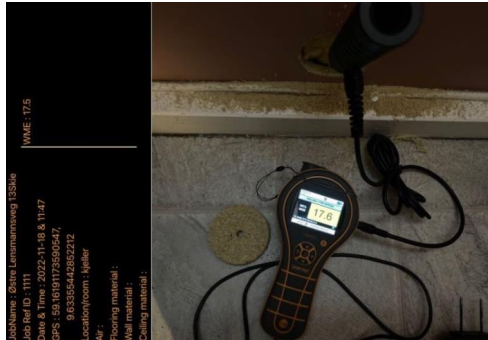
1. 2. Brennstein i ildrom kan med enkle grep skiftes.
2. Det er kun 3 synlige sider på pipestokk. Ny eier må foreta tiltak for å lukke avviket, nytt innerrør vil være en aktuell utbedring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 2

Kjeller med dels synlig grunnmur og dels panelkledd grunnmur. Det er foretatt hulltaking i panelvegg. Øvrige rom med yttervegg av mur er det utført visuelle observasjoner kombinert med fuktsøk.



Fuktmåling med moderat fuktighet

Alder: 2022

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjellervegg med synlig mur:

Det er fuktighet i nedre del av murvegg og betonggulv i bod.

Kjellervegg med panel:

Ved hulltaking i panelvegg i stue og med bruk av fuktmåling i bunnsvill ble det registrert moderate fuktverdier i bunnsvill.

Årsak:

Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og svikt i drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (plast) sjikt mot grunn.

Tiltak

- Tiltak:

SPESIFIKK INFORMASJON:

Måten vegg mot terreng er oppbygget har ikke medført skade i trevirke men det anbefales fremtidig undersøkelser for å avdekke eventuell ytterlig utvikling.

GENERELL INFORMASJON:

Utforede konstruksjoner under bakkeplan regnes som en typisk risikokonstruksjon. En annen kan være etterisolering og utforing av vegg i kjeller. Ofte kan det være hensktmessig å pusse grunnmur uten å foreta seg innvendig etterisolering.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 3

Innvendig malt rettløpstrapp uten rekkverk.
Åpninger målt til 15 cm.
Bredde målt til 80 cm.
Innvendig fri høyde ok.
Håndløper montert på en side.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innerdører med malt dørblad med terskel.

Innvendige baderomsdør

TG 3

Innerdør til bad i kjeller med malt dørblad med terskel.



Lister med skader

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørlister med skader.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte lister.

Kostnadsestimat : Under 10 000

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Bad/vaskerom fra byggeår med flis på gulv fra 2000-tallet.
Baderomsgulv med nyere flis på gulv.
Malte murflater på vegger og mdf-panel på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, wc og badekar.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderom uten membran og med skader på flis.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.



Vurdering av avvik:

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

Gulv på våtrom er ikke utformet med membran. Ved mye bruk av vann på gulvet vil fukt kunne trekke inn i sideliggende rom. Flis rundt sluk med skader.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Over 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Alle vegger er av mur som førte til at fuktmåling i vegg ikke lot seg gjennomføre. Fuktsøk på gulv ble da foretatt som ett alternativ. Med enkle fuktsøk på gulv ble det registrert fuktighet.



Fuktsøk med fuktighet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med fuktsøk på gulv ble det indikert fuktvariasjoner, med høyest verdi på gulv mot betongdekke ved sluk.

Tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad fra 2011.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Flis på vegger og panel på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, wc, innmurt badekar og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderom uten dokumentasjon men utført av fagfolk.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.



Alder: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Baderommet har flis på vegger og panel på innvendig tak.

Alder: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu i våtsone uten fuktbestandige materialer, løsningen eller byggematerialet er uegnet. Videre bruk av dusjkabinett forutsettes.

Tiltak

- Tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett forutsettes.

Overflater Gulv

TG 2

Baderomsgulv med flis på gulv og varmekabel.
Gulv har fall til sluk og oppkant ved terskel.



Sprekk i flis ved toalett

Alder: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Gulv har fall til sluk men fallforholdet er ikke tilstrekkelig.
2. Flis ved toalett med sprekk.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

2 stykk sluk med synlig mansjettmembran klemt til sluk med klemring.
Smøremembran uten dokumentasjon men opplyst utført av fagfolk.

Alder: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon mangler men membran er utført av fagfolk.

Tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet er innredet med servantskap, wc, innmurt badekar og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

Alder: 2011 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

TG 3

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekksvifte i tak.



Defekt vifte

Alder: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte er defekt.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte avtrekksvifte

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Yttervegg og massiv innervegg førte til at fuktmåling i vegg ikke ble gjennomført. Fuktsøk på gulv ble da foretatt som ett alternativ. Med enkle fuktsøk på gulv ble det ikke registrert unormale fuktighet.



Fuktsøk uten fuktighet

Alder: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktsøk utført av takstmann

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra 2016 med slette fronter og laminert benkeplate.
Stålkum med ett grep blandebatteri. Mdf-panel på vegg under overskap. Opplegg og plass til kjøleskap, oppvaskemaskin og komfyr.
Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.



Alder: 2016 **Kilde:** Eier

Avtrekk

TG 3

Mekanisk kullfilteravtrekk er montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk er ikke tilkoblet strøm.



Kullfilter uten strøm

Alder: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
2. Ventilator er ikke tilkoblet strøm.

Tiltak

- Tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator og strøm må fremføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra 2004. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stålkum med ett grep blandebatteri. Flis på vegg under overskap. Opplegg og plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskemaskin. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.



Alder: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun mindre skader på fronter og noe justeringsbehov av hengsler.

Tiltak

- Tiltak:

Nye eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av kjøkken.

Avtrekk

TG 2

Mekanisk avtrekkehette er montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført til friluft i yttervegg.

Alder: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter er tilsmusset og avtrekk er svakt.

Tiltak

- Tiltak:

Filter må skiftes for maksimal avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Interne vannrør av rør i rør eller kobberør. Stoppekranen er merket og er på bad/vaskerom i kjeller. Funksjonstesting av stoppekran ok. Vannrør er begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger
2. Rør i rør til kjøkken mangler mansjett i overgang varerør og vannrør.
3. Rør i kjellerbod er ikke tilstrekkelig innfestet.

Tiltak

- Tiltak:

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

Avløpsrør

TG 2

Innvendig avløpsrør i all hovedsak av plastrør, sluk og bunnrør i kjellerbod av støpejern fra byggeår. Avløpsrør er begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskifting av støpejernsrør nærmer seg.

Ventilasjon

TG 1

Boligen er naturlig ventilert med veggventiler i enkelte rom. Mekanisk ventilering av kjøkken og våtrom. Ventilasjon av boligen er vurdert uti fra fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på 300 L fra 2021 montert i rom med sluk.

Alder: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Fiber

TG 1

Fibernettt ført inn til bolig.

Varmepumpe

TG 1

Varmepumpe fra 2021 etablert som varmesupplement til ved fyring og el. oppvarming.

Alder: 2021

Kilde: Faktura e.l

Elektrisk anlegg

TG 3

Elektrisk anlegg med 2 sikringskap. Begge skap med automatsikringer og 8 og 4 kurser. 63 Amp hovedsikring.

Det foreligger dokumentasjon fra elektro 4 på utvendig spotter og lys på vaskerom.

Eier opplyser om at øvrig elektrisk anlegg som er oppført i 2016, blant annet alt i 2. etasje er utført som egeninnsats.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2016 Ledninger og stikk oppført av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Ledninger og stikk oppført av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8. 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
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Anlegg mangler dokumentasjon og store deler er utført av eier. Det anbefales elektrisk kontroll på anlegg med utbedringer.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler og brannslukkingsapparat montert i bolig. Lovpålagt røykvarsler og brannslukkingsapparat skal følge bolig ved salg.

Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukkingsapparat kjøpes ny av eier før salg.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut i fra normal oppbygging er boligen fundamentert på pukkmasser på grunn av leire.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derav er takstmannens kunnskaper om byggegrunnen begrenset.

Drenering

TG 2

Drenering med ulik alder og oppbygging. Drenering skiftet på 3 av 4 sider. Ut i fra opplysninger er dreneringsfunksjonen ivaretatt med plast drenerør, drenerende fyllmasser og grunnmursplate med tettelist. Nedløp er ført til rør i grunn. Den eldste dreneringen er fra byggeår og har tilfylte masser som drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmursplast mangler stedvis tettelist, dette for å gi nødvendig tetting for å motvirke inntrengning mot slagregn og overvann. Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i underetasje om disse er påforet og kledd. Det er foretatt fuktmåling i utlektet vegg mot grunnmur. Her måles det fuktighet (17,0vekt%). Det at grunnmursplast kun er delvis vil medføre utettheter i dreneringens tettesjikt i samme området. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å ha redusert effekt.

Tiltak

- Tiltak:

Overvåk jevnlig tilstanden på drenering som ikke er skiftet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for dette vil være gjeldende grunnet ulik drenering.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av betong og betongblokker. Innvendig vegger i kjeller av betong. Betongdekke i kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert stedvis saltutslag i dekke. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (tett) sjikt.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må utføre repreasjonsarbeider på sprekker og mur.
Mur må regelmessig ha tilsyn/kontrollmåling for eventuell ytterlig utvikling.

Terrengforhold

TG 0

Opparbeidet terreng rundt bolig med plen og betongheller.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast.
Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av antatt plast/støpejern.
De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.
Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår 2010	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Standard Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.	
Vedlikehold Bygget bærer preg av stedvis vedlikeholdsbehov.	

Beskrivelse
Garasje fra 2010 med støpt dekke. Yttervegg av bindingsverk med utvendig bordkledning. Takstol med saltakform som er tekket med takstein. Leddport og dør for tilkomst.
Anmerkning: Dør går på karm, kledning med behov for vedlikehold.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?
 $BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

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 med leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	79	78	1	Stue , Kjøkken , 2 Soverom , Vindfang , Trapperom	Bod
2. Etasje	50	50	0	Entré , Soverom , Stue , Kjøkken , Bad/vaskerom , Hobbyrom	
Kjeller	70	39	31	Bad/vaskerom , Trapperom/gang , Hobbyrom	Boder
Sum	199	167	32		

Kommentar

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.
Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.
Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen er registrert i kommunale dokumenter som enebolig med leilighet. Det foreligger ikke ferdigattest. Dokumentasjon om oppføring av utvendig trapp og fjerning av innvendig trapp i 2016 er ikke registrert i mottatte kommunale opplysninger. Boligen er tilbygget men tidspunkt er ukjent men antatt oppført på midten av 2000-tallet.

Kjeller er innredet i 2012.
Kjeller er bruksendret fra bod til oppholdsrom. Bruksendring av bod til oppholdsrom har medført bruksendring, det foreligger ikke godkjenning. Bruksendring har medført en økning i P-rom (hoveddel) areal som tidligere var S-rom (tilleggsdel). Endringen krever søknad om bruksendring. Areal som er bruksendret utgjør ca 39 kvadrat og har medført en økning på P-rom areal fra 128 til 167 kvadratmeter.
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt. I 2016 ble det enklere å bruksendring loft og kjeller i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig takhøyde være 2 m og rømningsvindu i rom. Kjeller mangler godkjent rømningsvinduer og høyde.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lydgjennomgang og brannmotstand mellom etasjer og vegger tilfredstiller ikke dagens krav til lyd og brann.

Nyere håndverksjenester

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: Høyde i kjeller er målt til ca 1,90-1,92 m.
Høyde i 1. etasje er målt til ca 2,36 m.
Høyde i 2. etasje er målt til ca 2,36 m.



Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	20	0	20		Garasje
Sum	20	0	20		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Garasjen er godkjent som "melding om Tiltak"

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
18.11.2022	Are Bjørkheim	Takstmann
	Thomas Gulbrandsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	221	731		0	680.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Østre Lensmannsveg 13

Hjemmelshaver
Bergsli Susanne, Gulbrandsen Thomas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Nenset.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er avsatt til bolig i kommune's kommuneplan.

Om tomten

Tomten består av steinsatt og gruset gårdsrom med plen og veranda.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker takst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 425 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.11.2022		Innhentet	0	Nei
Ordrebekreftelse	22.11.2022		Innhentet	0	Nei
Kommunale opplysninger.	22.11.2022		Innhentet	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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 elektro faglig 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 funksjonssprøving 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.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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/personvernerklaering/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/CO2187>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Telemark AS	Oppdragsnr.	90220117
Adresse	Østre Lensmannsveg 13		
Postnr.	3736	Sted	Skien
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 10 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Susanne	Etternavn	Bergsli
Selger 2 Fornavn	Thomas	Etternavn	Gulbrandsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
Firmanavn Rørleggeren
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bytte av utekran med tilkobling inne

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
☒ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Faktura

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sluket på badet i kjeller ble tett av en gjenstand puttet i do av et barn.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Små maur i vaskebod i kjeller

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Huseier satte på stigetrinn og fjernet kondensrør i pipen (anbefalt av feier).

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
Firmanavn Froles montasje
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet varmepumpe

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Varmepumpe, elektro-4 har tatt kontroll av el-anlegget

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det bygges boliger på nabotomten (ikke forskjell i vårt bruk)

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Huseier nr.2 sin gjeld

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Leiligheten er godkjent

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikring sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Dersom du har tegnet Boligselgerpakken (boligselgerforsikring med Anticimex tilstandsrapport) er premietilbudet bindende for Anticimex Forsikring frem til og med 14.11.2022. For boliger som ikke er solgt (budaksept) innen denne dato og frem til og med 6 måneder etter oppdragsinngåelse med megler, vil premien på Boligselgerpakken bli justert opp med et beløp tilsvarende merverdiavgift (mva) på grunnpremien. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 23/11/2022 22:23:41 (EES-versjon: 2)



Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581148

Utskriftsdato: 10.11.2022

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	3807	Gårdsnr.	221	Bruksnr.	731	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Østre Lensmannsveg 13, 3736 SKIEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Avløp	6 104,00 kr
Eiendomsskatt	4 488,00 kr
Feiing	450,00 kr
Renovasjon	5 989,94 kr
Vann	4 228,20 kr
Sum	21 260,14 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1150900 0/00	3,90 kr	1/1	0 %	4 488,00 kr	4 114,00 kr
Bruksareal	182 Areal	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann Stipulert	218.4 m³	16,71 kr	1/1	0 %	3 650,01 kr	3 345,79 kr
Avløp Stipulert	218.4 m³	23,66 kr	1/1	0 %	5 167,89 kr	4 737,29 kr
Fast Vann 60 M3	1 Stk	1 002,75 kr	1/1	0 %	1 002,75 kr	919,19 kr
Fast Avløp 60 M3	1 Stk	1 419,75 kr	1/1	0 %	1 419,75 kr	1 301,44 kr
Renovasjon felles	2 stk	2 998,75 kr	1/1	0 %	5 497,66 kr	5 497,66 kr
Tilsynsgebyr	1 Stk	247,50 kr	1/1	0 %	247,50 kr	226,88 kr
Feiegebyr	1 Stk	247,50 kr	1/1	0 %	247,50 kr	226,88 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
				Sum	21 721,06 kr	20 369,13 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skien kommune
 Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
 Telefon: 35 58 10 00
 Telefaks: 35 58 10 14
 E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 10.11.2022

MEGLEROPPLYSNINGER


1802 Avkjørsel til eiendom

Gnr:	221	Bnr:	731	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Østre Lensmannsveg 13, 3736 SKIEN						

Eiendommen har adkomst til kommunal veg	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har adkomst til fylkesveg	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har adkomst til riksveg	<input type="checkbox"/>

Adkomst til eiendommen skjer ved direkte avkjørsel	<input checked="" type="checkbox"/>
Adkomst til eiendommen skjer ved felles avkjørsel med flere eiendommer	<input type="checkbox"/>

Merknader:



Skien kommune
 Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
 Telefon: 35 58 10 00
 Telefaks: 35 58 10 14
 E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 10.11.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	221	Bnr:	731	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Østre Lensmannsveg 13, 3736 SKIEN						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
 Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Skien kommune

Utskriftsdato: 14.11.2022

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

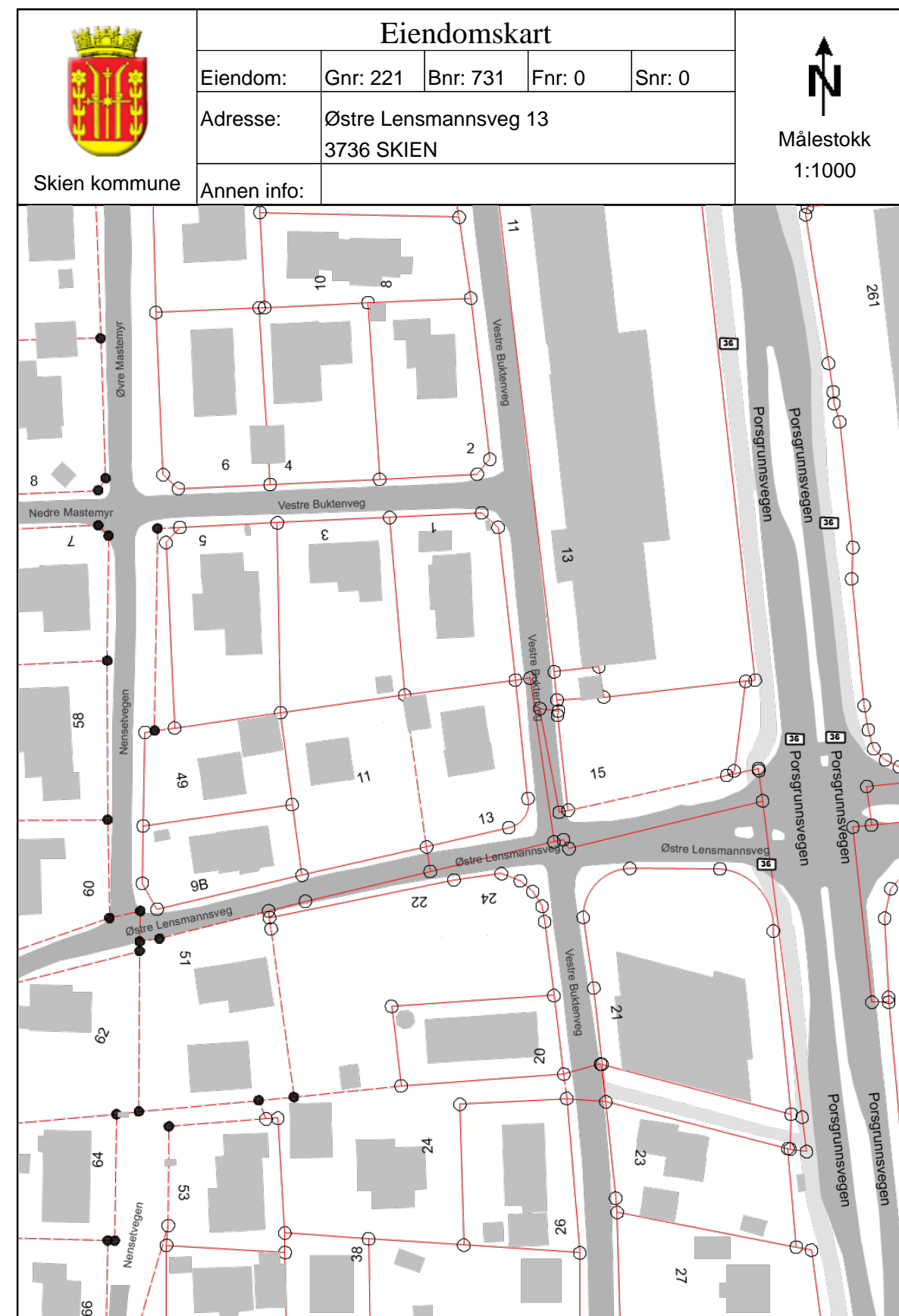
Kommunenr.	3807	Gårdsnr.	221	Bruksnr.	731	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Østre Lensmannsveg 13, 3736 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	Finnes ikke i våre arkiver. Garasjen er godkjent som Melding om Tiltak	

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



10.11.2022 12:29:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring
























- Offfogprivbygg
- Innmålt grensepunkt
- Usikker grenselinje
- Gang- og sykkelveg
- Riksveg gatenavn.
- Andre bygg grå
- Usikkert grensepunkt
- Trafikkøy
- Eiendomsteig
- Kommunalveg gatenavn.
- Takoverbygg grå
- Målt grenselinje
- Veg
- Riksvegboks
- Privatveg gatenavn.

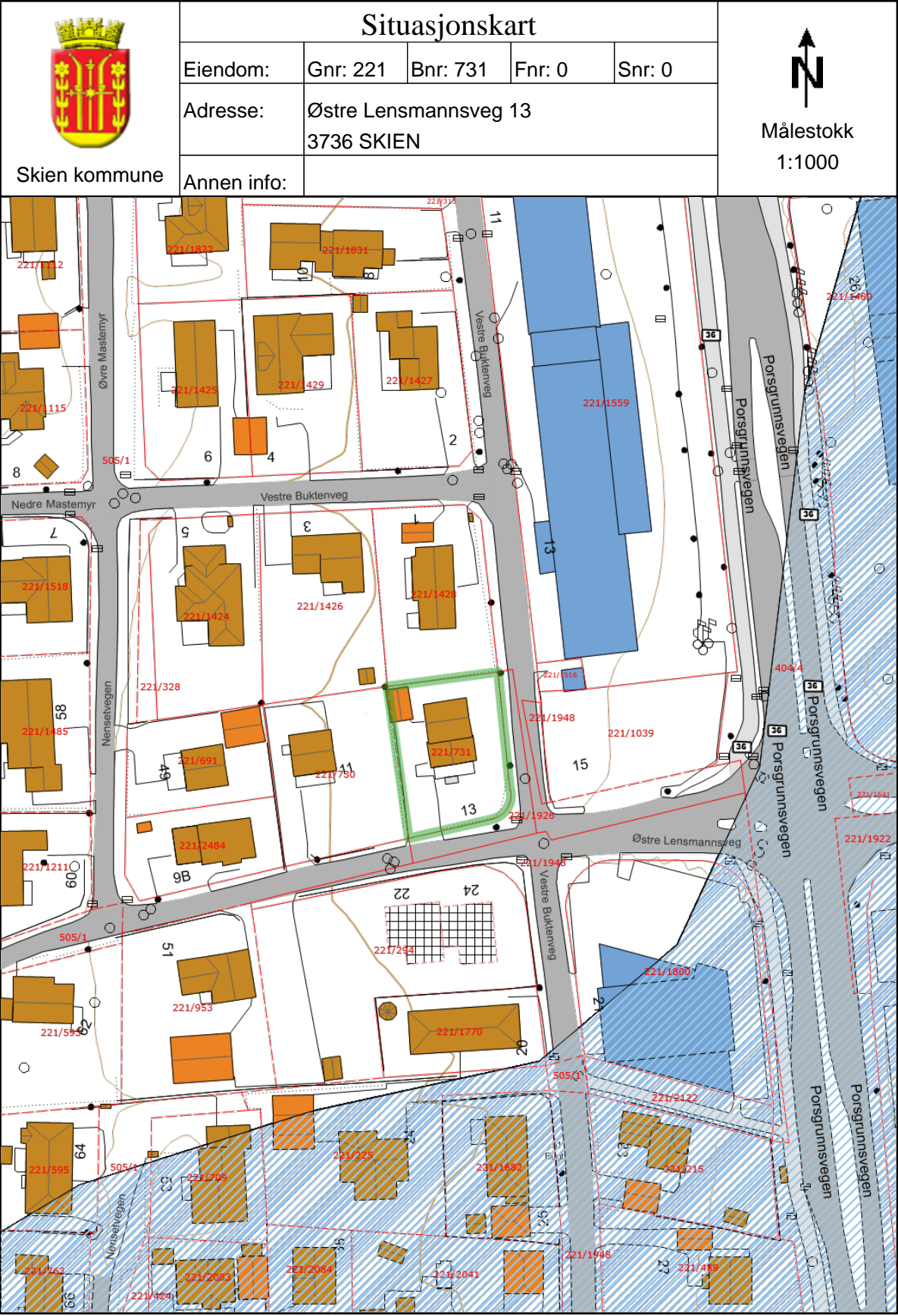
- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt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



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Høydekurve		PblTiltak
	Udefinert bygning		Bygning		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Trafikkøykant		Vegdekkekant
	Gang- og sykkelvegkant		Fortauskant		Annet vegareal avgrensning
	Trafikkøy		Gangfelt avgrensning		Veg
	Gang- og sykkelveg		Arealbruksgrense		Hovedveg - På bakken - Framtidig
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - Nåværende		Turvegrase - Framtidig
	Jernbane - På bakken - Nåværende		Jernbane - På bakken - Framtidig		Kollektivtrase - På bakken - Nåværende
	Skipsled - På bakken - Nåværende		KpAngittHensynGrense		KpBåndleggingGrense
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpArealFormålOmråde_tooltip
	KpFareGrense		Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging for regulering etter PBL - Nåværende		Ras- og skredfare		Flomfare
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Framtidig
	Veg - Nåværende		Frrområde- Nåværende		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Gang- og sykkelveg
	Veg		Eiendomsteig		

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepsledning 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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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 Eiendoms-meglingsgruppen, 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.

GENNOMFØRING 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 annonerte 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 oppfordre 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 bekræfte 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 90220117

Adresse: Østre Lensmannsveg 13, 3736 Skien

Betegnelse: GNR 221, BNR 731 i Skien kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO