PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

# HASSELBAKKEN 3

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Enebolig
Hasselbakken 3 , 3713 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 63, bnr. 273

**Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 138 m²**



**Befaringsdato:** 28.04.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2587 **Referansenummer:** TK8319

**Autorisert foretak:** Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød **Vår ref:**

ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

**Rapportansvarlig**



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

### 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.

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av en frittliggende enebolig oppført 1930. Nåværende eier kjøpte boligen i 2011. Areal over tre etasjer. Boligen er etablert på fjell med oppfylt steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt reisverk. Tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av enkle vinduer og to-lags isolerglassvinduer med varierende alder. Etasjeskille i trebjelkelag. Plassbygget sadlet takverk tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overflater består av parkett, laminat, gulvbord og fliser på gulvflater. Tapet, malt panel og MDF panel på veggflater. Malt panel og takplater i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue og entre.
Boligen inneholder hall med trapp, bad, vaskerom, soverom og toalettrom i underetasje. Stue, kjøkken og gang i 1.etasje. Gang og 3 soverom i 2.etasje.
Stue, kjøkken, bad, gang og 3 soverom i 2.etasje. Romslig tilbygget terrasser i impregnert trevirke over vaskerom.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene. Tiltak på våtrom og innvendige overflater må beregnes.

## Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taktekket består av krum betong takstein skiftet på 2001. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen.
Undertak består av rupanel med papp membran. Lekter og sløyfer i trevirke.
Normal levetid på takstein med undertak er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Takrenner og nedløp i lakkert stål. Helbeslått pipe. Taknedløp ført til terreng og rør.
Boligen veggkonstruksjon består av reisverk (plank med dobbel not og fjær). Utvendig er fasader består av stående trepanel. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Ny fasadepanel etablert på sørvegg 2023. Resterende panel fra byggeår.
Innvendig overflater består av plater/tapet og panel.
Fasader malt sist 2023-24
Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med plassbygget takstoler bærende på yttervegg. Undertak består av over og underligger med papp membran. Konstruksjonen er kun inspisert fra luke i himling/Horisontal del. Skråhimlinger er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Ukjent bruk av isolasjon i skrå himlinger. Konstruksjonen er dårlig ventilert ved raft/eldre del.
Ved inspeksjon av himlinger i loftsetasje ble ingen tegn til lekkasjer eller kondens registrert.
Boligen vinduer består av enkle vinduer med vare vinduer og to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1981 til 2008. Rammer og karmer i malt trevirke.
To-lags isolerglass vinduer fra 2008 i funksjonell stand. TG 1. Eldre enkle vinduer og eldre isolerglass med utgått levetid. TG 2. Synlig værslitt rammer og karmer. Tiltak må beregnes.
Hvit entredør med kar og rammer i trevirke. Enkel dør fra stue til uteareal fra byggeår. Dør med utgått levetid.
Boligen har etablert terrasse over tilbygget entre/vaskerom. Gulv oppbygget med betong gulv, membran i papp og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Ukjent alder på membran. Merknad på løst rekkverk. Ukjent hvordan konstruksjonen er ventilert mot oppvarmet rom i underetasje.

Bogen har også etablert romlig impregnert terrasse på grunn. Rekkverk i malt trevirke. terrasse delvis overbygget med pergola. Terrasse etablert på pilarer og bærende drager til grunn. Merknad på synlig skjevheter på overflater og slitasje gulvbord. TG 2. Tiltak bør beregnes.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkett, laminat og gulvbord på gulvflater. Malt flater, tapet og malt panel på veggflater. Malt panel og malt takplater i himlinger.
Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendig oppgradering på overflater.
Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag) mellom 1.etasje og 2.etasje. Gulvbord som bærende gulv. Gulv i underetasje består av armert betongplate på grunn. Mindre avvik ble registrert på overflater gulvflater. Vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.
Radonmålinger bør utføres.
Pipe oppført i murt teglstein. To ildsteder etablert til pipe. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Rom under terreng består av eldre7Gang, vaskerom bad og soverom. Rom med tilfylte masser består av fritt eksponert murverk Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktindikator.
Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp til kjeller etablert i plasstøpt betong med teppe i trinn. Trapp mangler rekkverk.
Innvendig dører består av malte speildører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i underetasje har etablert fliser på gulvflater. Malt fliser på veggflater. Det er montert innredning med servant med armatur og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt.
Alle flater bad fliser består av murflater. Faren for store fuktskader vurderes som liten. TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år). Ønskes bad brukt videre til dusjing bør tett dusjkabinett etablerers. Bad har vegger i murverk bak fliser. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt på bad ved bruk av fuktindikator.

Vaskerom
Vaskerom har etablert belegg på gulvflater. Malt strie på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, benker med skaper og VV tank på 200 liter.

# Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Målt med laser ble mindre fall registrert til sluk (10 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
TG 3 på grunn av lader (over 25 år).
Vaskerom har vegger i murverk bak malt veggflater. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt på vaskerom ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning består av malte dør og skuffronter. Benkeplate i laminat nylig skiftet 2024. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.
Innredning av eldre dato, men fyller sin funksjon.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i underetasje har etablert gulvmontert toalett. Fliser på gulvflater. Malt veggflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kobber røranlegg til vann nett. Plast og noe soil avløpsrør. Plast inntaksledning. VV tank på 200 liter fra 1980 tallet.
Røranlegg må beregnes oppgradert når våtrom oppgraderes.
Ingen feil eller mangler ble registret på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom
Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra de senere år. 50 amper inntaks sikring. Kurser med automat sikringer. Nye automat sikringer skiftet 2023. Arbeidene utført av Telerør elektro.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-skap etablert i teknisk rom.
Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell.
Utvendig fuktsikring av ukjent alder. Trolig smøremembran/Grydong etablert på grunnmur. Drenrør i tegl. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser.
Se egenerklæring vedrøre drenerings sjakt.
Eldre del har etablert grunnmur i betong med sparestein. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt boligen er skrånende. Det bør eldre godt fall fra grunnmur mot øst.
Vannledning skiftet til kommunalt nett 2011 med el-kabler. Ukjent alder på avløpsrør til kommunalt nett. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

- Det foreligger ikke tegninger

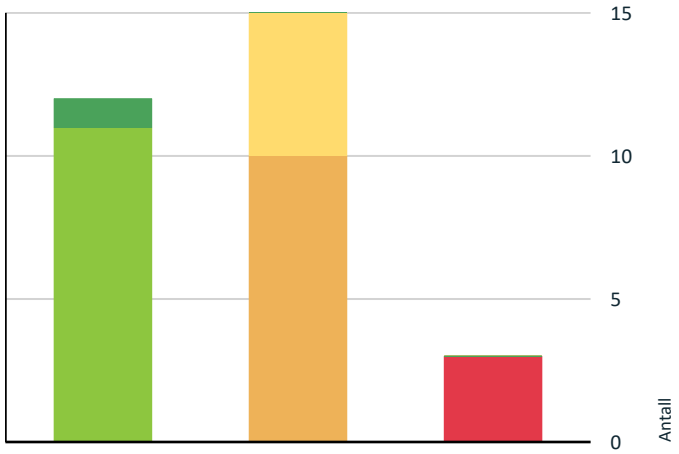
Tegninger ikke innhentet.

**Garasje**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

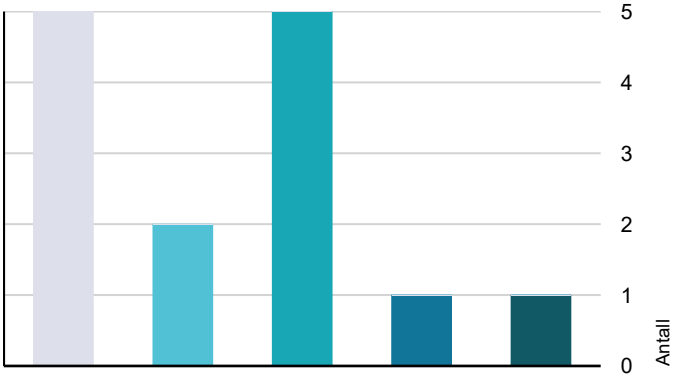
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Våtrom > UnderetasjeEtasje > Bad > Generell | Gå til side |
| Våtrom > UnderetasjeEtasje > Vaskerom > Generell | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Vinduer | Gå til side |
| Utvendig > Dører | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |

# Boligens energimerking




## Beskrivelse

Frittstående enebolig oppført i trekonstruksjon. De fleste bygningselementer fra byggeår. Enkle vinduer med varevinduer. Oppvarming via panelovner og vedovner.

## Energimerke




**Energimerket** gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

**Energikarakteren A–G:**




Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

**Oppvarmingskarakter:**

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

## Energirapporter vedlagt

- Energirapport

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Kommentar**

**Anvendelse**
1930

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekket består av krum betong takstein skiftet på 2001. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen.
Undertak består av rupanel med papp membran. Lekter og sløyfer i trevirke.
Normal levetid på takstein med undertak er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

**Årstall:** 2001

### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Helbeslått pipe. Taknedløp ført til terreng og rør.

**Årstall:** 2001

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen veggkonstruksjon består av reisverk (plank med dobbel not og fjær). Utvendig er fasader består av stående trepanel. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Ny fasadepanel etablert på sørvegg 2023.
Resterende panel fra byggeår.
Innvendig overflater består av plater/tapet og panel.
Fasader malt sist 2023-24

**Vurdering av avvik:**
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 settes på grunn av alder og registrert slitt fasadepanel.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med plassbygget takstoler bærende på yttervegg. Undertak består av over og underligger med papp membran. Konstruksjonen er kun inspisert fra luke i himling/Horisontal del. Skråhimlinger er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Ukjent bruk av isolasjon i skrå himlinger. Konstruksjonen er dårlig ventilert ved raft/eldre del.
Ved inspeksjon av himlinger i loftsetasje ble ingen tegn til lekkasjer eller kondens registrert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales og tilleggsisolere loft som et energisparende tiltak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





### TG 2 Vinduer

Boligen vinduer består av enkle vinduer med vare vinduer og to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1981 til 2008. Rammer og karmer i malt trevirke.
To-lags isolerglass vinduer fra 2008 i funksjonell stand. TG 1. Eldre enkle vinduer og eldre isolerglass med utgått levetid. TG 2. Synlig værslitt rammer og karmer. Tiltak må beregnes.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 2 Dører

Hvit entredør med kar og rammer i trevirke. Enkel dør fra stue til uteareal fra byggeår. Dør med utgått levetid.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse over tilbygget entre/vaskerom. Gulv oppbygget med betong gulv, membran i papp og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Ukjent alder på membran. Merknad på løst rekkverk. Ukjent hvordan konstruksjonen er ventilert mot oppvarmet rom i underetasje.

Bogen har også etablert romlig impregnert terrasse på grunn. Rekkverk i malt trevirke. terrasse delvis overbygget med pergola. Terrasse etablert på pilarer og bærende drager til grunn. Merknad på synlig skjevheter på overflater og slitasje gulvbord. TG 2. Tiltak bør beregnes.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**







## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkett, laminat og gulvbord på gulvflater. Malt flater, tapet og malt panel på veggflater. Malt panel og malt takplater i himlinger.
Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendig oppgradering på overflater.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag) mellom 1.etasje og 2.etasje. Gulvbord som bærende gulv. Gulv i underetasje består av armert betongplate på grunn. Mindre avvik ble registrert på overflater gulvflater. Vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. To ildsteder etablert til pipe. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**





## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng består av eldre7Gang, vaskerom bad og soverom. Rom med tilfylte masser består av fritt eksponert murverk Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktindikator.

## TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom 1.etasje og 2.etasje i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp til kjeller etablert i plasstøpt betong med teppe i trinn. Trapp mangler rekkverk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke montert rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





## TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører består av malte speildører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

# VÅTROM

## UNDERETASJEETASJE > BAD

## TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Bad i underetasje har etablert fliser på gulvflater. Malt fliser på veggflater. Det er montert innredning med servant med armatur og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt.
Alle flater bad fliser består av murflater. Faren for store fuktskader vurderes som liten. TG 3 settes på grunn av alder (over 25 år).
Ønskes bad brukt videre til dusjing bør tett dusjkabinett etablerers.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



UNDERETASJEETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Bad har vegger i murverk bak fliser. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt på bad ved bruk av fuktindikator.



UNDERETASJEETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater. Malt strie på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, benker med skaper og VV tank på 200 liter.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Målt med laser ble mindre fall registrert til sluk (10 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
TG 3 på grunn av lader (over 25 år).

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



UNDERETASJEETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vaskerom har vegger i murverk bak malt veggflater. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt på vaskerom ved bruk av fuktindikator.

## KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning består av malte dør og skuffronter. Benkeplate i laminat nylig skiftet 2024. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning av eldre dato, men fyller sin funksjon.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## SPESIALROM

UNDERETASJEETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom i underetasje har etablert gulvmontert toalett. Fliser på gulvflater. Malt veggflater. Ventilasjon består av ventil i vegg.

# Tilstandsrapport





## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kobber røranlegg til vann nett. Plast og noe soil avløpsrør. Plast inntaksledning. VV tank på 200 liter fra 1980 tallet.
Røranlegg må beregnes oppgradert når våtrom oppgraderes.
Ingen feil eller mangler ble registret på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

### TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom

**Årstall:** 1980

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra de senere år. 50 amper inntaks sikring. Kurser med automat sikringer. Nye automat sikringer skiftet 2023. Arbeidene utført av Telerør elektro.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-skap etablert i teknisk rom.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
**Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
**Ja**

11. 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 Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Utvendig fuktsikring av ukjent alder. Trolig smøremembran/Grydong etablert på grunnmur. Drenrør i tegl. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser.
Se egenerklæring vedrøre drenerings sjakt.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Eldre del har etablert grunnmur i betong med sparestein. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

### TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende. Det bør eldre godt fall fra grunnmur mot øst.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Overvann mot øst må ledes vekk fra grunnmur.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannledning skiftet til kommunalt nett 2011 med el-kabler. Ukjent alder på avløpsrør til kommunalt nett. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1963

**Kommentar**

**Standard**
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasje har etablert grunnmur i betong. Vegger i uisolert reisverk. Utvendig tekket med stående trepanel Plassbygget sadlet takverk tekket med betong takstein nylig skiftet 2020. Garasje i underetasje. (ikke målbart areal).
TG 2 på grunn av elde og slitasje. Garasje med bod kun enkelt beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Anneks/bod



**Anvendelse**

**Byggeår**
1930

**Kommentar**

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

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Anneks etablert på pilarer til grunn. Gulv i trevirke. Yttervegger i reisverk tekket med stående trepanel. Sadlet takverk tekket med betong takstein. Innvendig overflater består av laminat på gulvflater. MDF panel på vegg flater. Panel i himling.
Anneks kun enkelt beskrevet/Vurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

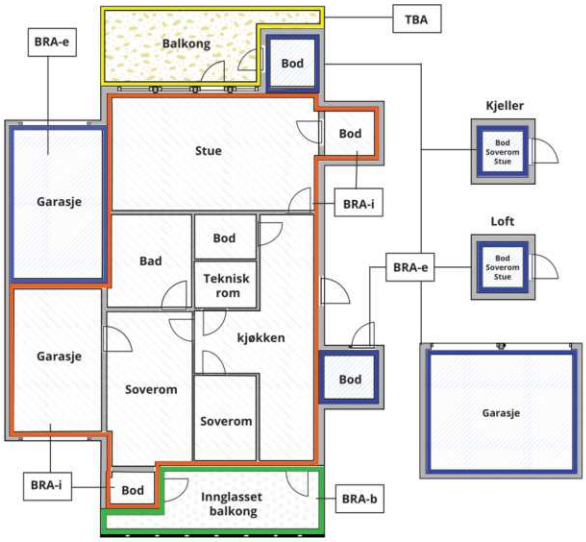
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| UnderetasjeEtasje | 51 | | | 51 | |
| 1.Etasje | 57 | | | 57 | 22 |
| 2.etasje | 30 | | | 30 | |
| **SUM** | **138** | | | | **22** |
| **SUM BRA** | **138** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| UnderetasjeEtasje | Entré, Bad, Toalettrom, Vaskerom, Soverom | | |
| 1.Etasje | Kjøkken, Stue, Gang | | |
| 2.etasje | Gang, Soverom, Soverom 2 | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Tegninger ikke innhentet.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Ny kledning skiftet på sørvegg 2023.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1Etasje | | 24 | | 24 | |
| Underetasje | | 14 | | 14 | |
| **SUM** | | **38** | | | |
| **SUM BRA** | **38** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1Etasje | | Bod | |
| Underetasje | | Garasje | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Nytt taktekke etablert 2020.

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Anneks/bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 13 | | 13 | |
| **SUM** | | **13** | | | |
| **SUM BRA** | **13** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Bod | |

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 138 | 0 |
| **Garasje** | 0 | 0 |
| **Anneks/bod** | 0 | 0 |

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 28.4.2025 | Jan T. Eriksrød | Takstingeniør |
| | Åse Straandi | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4003 SKIEN | 63 | 273 | | 0 | 1395.5 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Hasselbakken 3

**Hjemmelshaver**
Straandi Åse

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beskrevne eiendom er beliggende i Hasselbakken i Skien kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Flott utsikt over nærområdet med meget god solforhold.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Sterkt skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig, anneks og garasje med bod. Opparbeidet romslig terrasser i impregnert trevirke. Pent beplantet tomt.
Gangvei fra garasje til eiendommen.

**Tinglyste/andre forhold**

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 2 400 000 | 2011 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Energirapport | 30.04.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 12.05.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | | Ingen | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.05.2025 | |
| 2 | 13.05.2025 | |
| 3 | 15.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

• Normal 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TK8319

## 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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 103250019 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Åse Straandi |

| Gateadresse |
| --- |
| Hasselbakken 3 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| SKIEN | 3713 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6586675

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250019

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Undertegnede har tatt ut dusjhjørne, og satt inn badekar og 2 overskap. Ingen endring på rør. Malt fliser på badet. |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Spyling av tett rør fra bad. |
| Arbeid utført av | Brødrene Henriksen |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Jeg oppdaget fukt under trapp og kontaktet tidligere eier. Han kunne fortelle at de hadde tettet igjen sjakten med stein og grus, da de var redd for at datteren skulle fjerne risten og falle ned. Eier før ham, kunne så fortelle meg at denne sjakten var drenering-sjakt, og helt nødvendig for å føre vann bort fra grunnmur. Jeg tømte så hele sjakten, og har tørket ut fukt under trapp, og behandlet med Heydis K11 Extra. Har ikke hatt problem med fuktinnsig siden. |

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det ble skiftet kledning, og satt inn nyere vinduer i garasjen sommeren 2016. Ny kledning på glassveranda i 2016. Nytt tak - nye lekter og sløyfer, ny papp og ny stein) ble lagt på garasjen sommeren 2020. Det var råte over vindu på sørveggen på hovedhuset, og det ble da skiftet kledning på hele veggen i august 2022. |

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Jeg skiftet fra skrusikringer til nytt sikringsskap i november 2023. Elektriker oppgraderte da også kursen på vaskerom slik at vaskemaskin og tørketrommel kan kjøres samtidig. Telerør elektro monterte også bryter på varmtvannsbereder. |
| Arbeid utført av | Telerør Elektro |

Filer

4NELFO_Sluttkontroll_R1_IM_(Sikringsskap_renovering_og_2_nye_kurser_til_stekeovn_og_vaskemaskin).pdf

3NELFO_Risikovurdering_R1_IM_(Sikringsskap_renovering_og_2_nye_kurser_til_stekeovn_og_vaskemaskin).pdf

2NELFO_Samsvarserklæring_IM.pdf 1NELFO_Kursfortegnelse_IM_(Kursfortegnelse).pdf 3Risikovurdering R1.pdf

2Sluttkontroll R1.pdf 1Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 103250019

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Muren ved oppstillingsplass bak garasjen var uferdig ved kjøp i 2011. Muren ble da bygd ferdig med armering. Dette ble utført av venn fra Heidelberg Cement. |

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | 1. I kjøpekontrakt fra tidligere eier Løberg, skulle vannrør skiftes. Dette ble igangsatt og sluttført høsten 2011, etter oppdrag fra forrige eier. Graving over tomt/ned skråning ble utført av gravere/rørleggere. Alt dette for å legge inn nye vannrør til bolig. Rørene har også varmekabel, med bryter i gang nede. 2. Sommer 2014: Snekker la ny kledning på garasjen, samt satt inn ny dør og andre vinduer 2014. 3. Sommer 2021: Snekker la nytt tak på garasje med takplater, lekter og sløyfer, samt la ny takstein. 4. Vår 2023: Snekkere rev kledning på sydveggen på bolig, og satt opp ny kledning, samt nye bunnstokker. 5. Høst 2024: Nye benkeplater på kjøkken, samt ny komfyr og platetopp. Ekstra støpsel ble innstallert av Telerør. |
| Arbeid utført av | Snekkere Tor Ragnar Johansen og Andreas Aasland. |

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Nabo i toppen av Hasselbakken (8?) har meldt om riving av nåværende hus, og hvor estimert byggestart for ny bolig er høst 2025. Dette vil ikke berøre min eiendom, annet enn med byggearbeid. |

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250019

## Tilleggskommentar

Boligens fasade er vedlikeholdt jevnlig med maling. Senest vår 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250019

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Åse Straandi | cb46f616b76dfa259ccafd2ff aee294009c83051 | 21.04.2025 20:17:57 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 103250019

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

Skien kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 4003 - Skien kommune | **63** | **273** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasjeuthus anneks til bolig | 164570622 | 0 | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | 0 | 0 | 31 | 31 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6560568 Øst: 536135 System: EPSG:25832 | Nei | 0 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| TB-Tatt i bruk | | 10.05.2004 | |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 | 31 |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Garasjeuthus anneks til bolig | 164570630 | 0 | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | 0 | 0 | 17 | 17 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6560595 Øst: 536150 System: EPSG:25832 | Nei | 0 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| TB-Tatt i bruk | | 07.06.2004 | |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | 17 | 17 |

BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 164570649 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 141 | 0 | 0 | 141 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6560588 Øst: 536158 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| TB-Tatt i bruk | | 07.06.2004 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 141 | 0 | | 0 | 0 | Hasselbakken 3 | 63 | 273 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 1 | 59 | 0 | 59 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 30 | 0 | 30 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kjelleretasje | 0 | 0 | 0 | 52 | 0 | 52 |

| Referanse |
|---|
| K-Kulturminne: D |

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

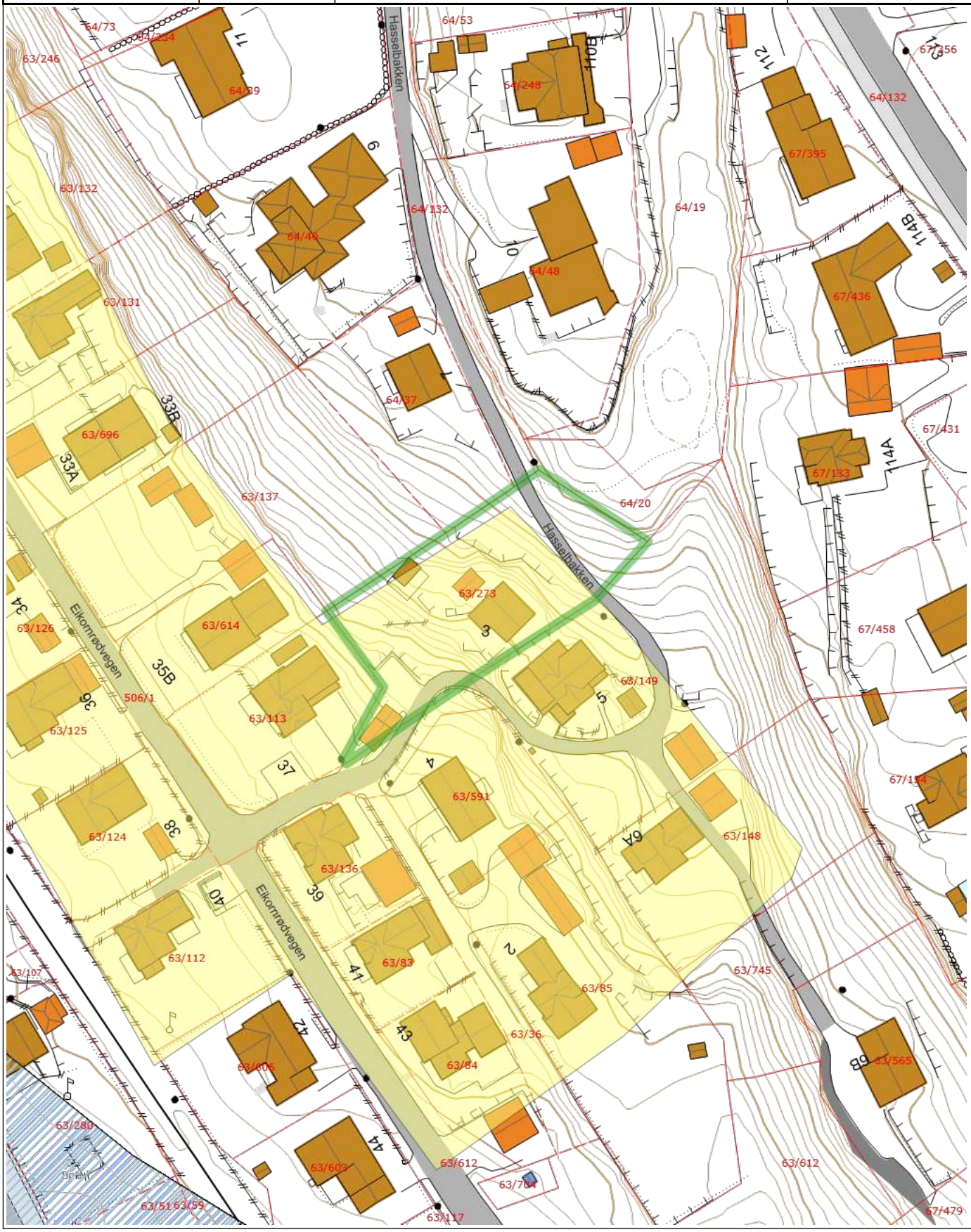
KOMMENTARFELT:

Skien kommune

# Situasjonskart

| Eiendom: | Gnr: 63 | Bnr: 273 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hasselbakken 3<br>3713 SKIEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Kvikkleire - Risikoklasse 2
- Kvikkleire - Lav
- Kulturminnevernplan Hensynssone_C
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Flaggstang
- Steingjerde
- Annet gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Trapp
- Skrå forstøtningsmur
- Svømmebasseng
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Forsenkningskurve
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

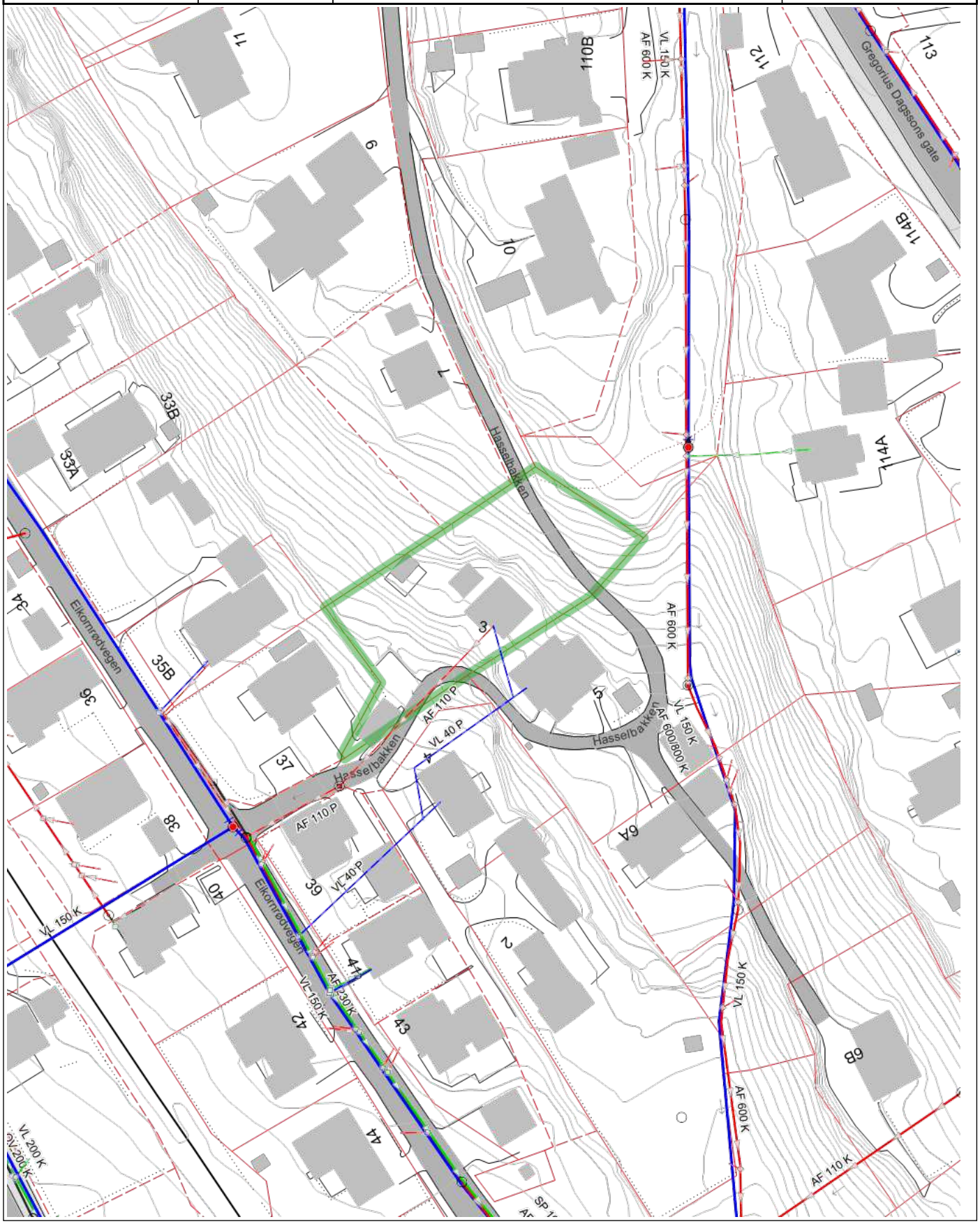
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

# Vann og avløp

| Eiendom: | Gnr: 63 | Bnr: 273 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Hasselbakken 3<br>3713 SKIEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Skien
- Høydekurve 5m Skien
- Forsenkningskurve Skien
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

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

## *Eiendomsdata (Grunneiendom)*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | HASLER | Beregnet areal | 1395.5 |
| Etablert dato | 15.12.1930 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 16.01.2024 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### *Forretninger*

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 63/273 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 63/273 |
| Sammenslåing<br>Sammenslåing | 25.10.2004 | Ø-184 | | 0806-63/485 (-65), 63/273 (65) |
| Sammenslåing<br>Sammenslåing | 25.10.2004 | 72-21 | | 0806-63/274 (-254), 63/273 (254) |
| Sammenslåing<br>Sammenslåing | 25.10.2004 | | | 0806-63/272, 63/273 |
| Grensegang uten arealendring<br>Grensegang uten reell arealendring | 13.01.1993 | JSK5-40 | | 63/273, 63/591 |
| Grensegang uten arealendring<br>Grensegang uten reell arealendring | 13.01.1993 | JSK5-40 | | 63/273, 63/614 |
| Grensegang uten arealendring<br>Grensegang uten reell arealendring | 13.01.1993 | JSK5-40 | | 63/137, 63/273 |
| Grensegang uten arealendring<br>Grensegang uten reell arealendring | 13.01.1993 | JSK5-40 | | 63/113, 63/273 |
| Grensegang uten arealendring<br>Grensegang uten reell arealendring | 13.01.1993 | JSK5-40 | | 63/273, 64/19 |
| Grensegang uten arealendring<br>Grensegang uten reell arealendring | 13.01.1993 | JSK5-40 | | 63/273, 64/20 |
| Grensegang uten arealendring<br>Grensegang uten reell arealendring | 13.01.1993 | JSK5-40 | | 63/273, 67/133 |
| Grensegang uten arealendring<br>Grensegang uten reell arealendring | 13.01.1993 | JSK5-40 | | 63/149, 63/273 |
| Grensegang uten arealendring<br>Grensegang uten reell arealendring | 13.01.1993 | JSK5-40 | | 63/273, 64/37 |
| Skyldeling<br>Skyldeling | 15.12.1930 | | | 63/113 (-638), 63/273 (638) |

| | | |
|---|---|---|
| Konvertert jordskifteforretning | | 0806-Mnrmangler, 63/113, 63/137, 63/149, 63/273, 64/20, |
| Jordskifte | 2/1990 | 64/37, 64/132 |

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

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6560582.72 | 536140.07 | 0 | Ja | 1395.5 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| STRAANDI ÅSE<br>F290967***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | HASSELBAKKEN 3<br>3713 3713 SKIEN | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Hasselbakken 3

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 3713 SKIEN | Kirkesogn | 05100602 Borgestad |
| Grunnkrets | 1808 Bøle | Tettsted | 3005 Porsgrunn/Skien |
| Valgkrets | 7 Menstad/Bølehøgda | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 164570649 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 164570622 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |
| 3 | 164570630 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

### 1: Bygning 164570649: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 141 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 141 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 07.06.2004 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Hasselbakken 3 | H0101 | 63/273 | 141 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 0 | 30 | 0 | 30 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 59 | 0 | 59 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 52 | 0 | 52 | 0 | 0 | 0 |

## 2: Bygning 164570622: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 31 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 31 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 10.05.2004 |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 63/273 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 31 | 31 | 0 | 0 | 0 |

## 3: Bygning 164570630: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 17 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 17 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Tatt i bruk | | 07.06.2004 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 63/273 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 17 | 17 | 0 | 0 | 0 |

Skien kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 4003 - Skien kommune | **63** | **273** | **0** | **0** | Hasselbakken 3, 3713 SKIEN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Bevaring kulturmiljø | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 1029.21m$^2$ |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 1395.15m$^2$ |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 1395.51m$^2$ |
| Gul sone iht. T-1442 | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 185.68m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

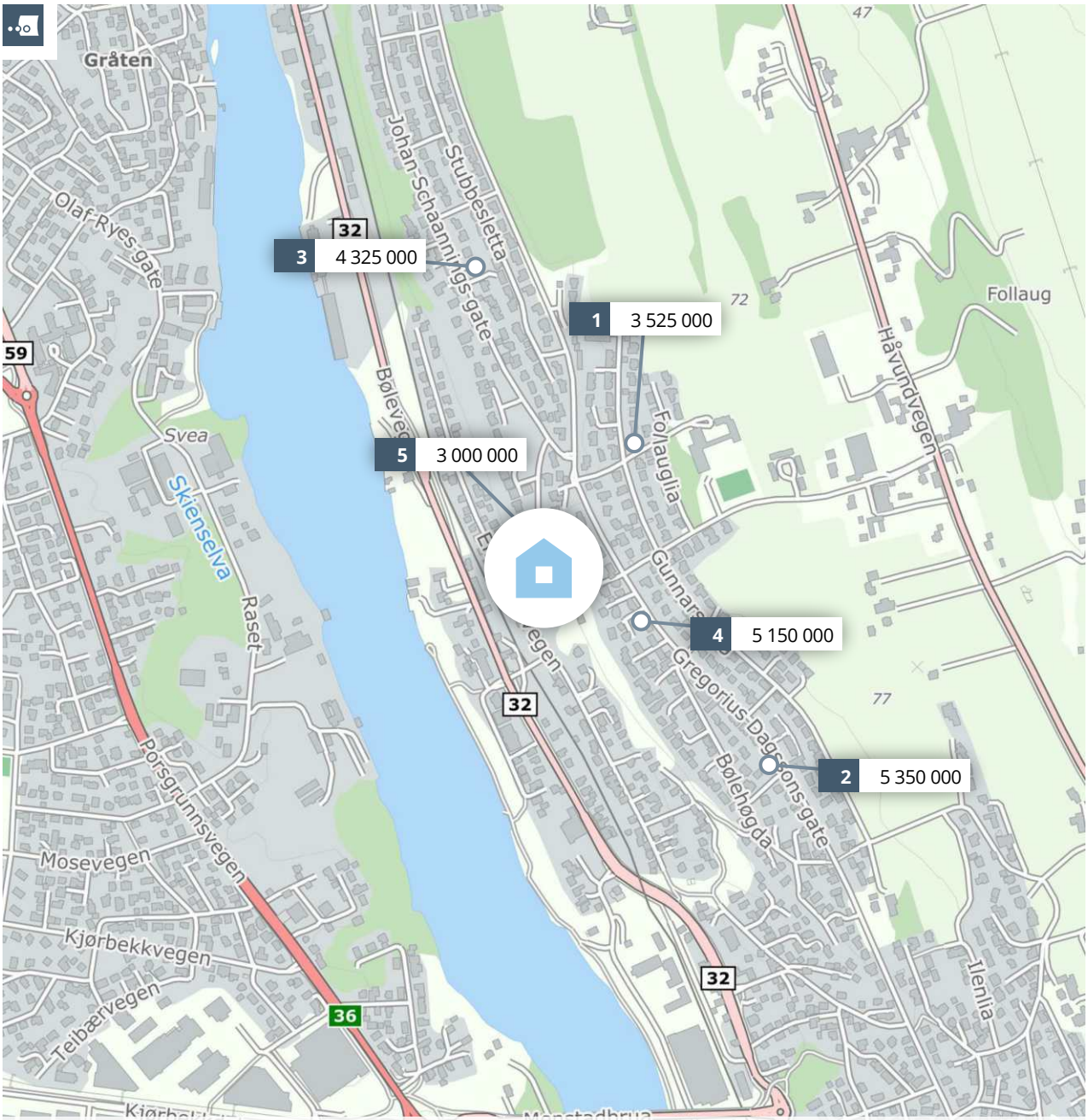
## KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Ja

KOMMENTARFELT:

Ny kulturminnevernplan - se link http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan-for-kulturminnevern_med_vedtaksdato.pdf

Det tas forbehold om feil og mangler.




# Meglers verdivurdering

# HASSELBAKKEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 15.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hasselbakken 3, 3713 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 63 BNR 273 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS BØLE

Verdivurdert til

**3 850 000**

| - | 3 850 000 | 27 899 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 138 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | | 1 396 m² |
| Byggeår | | | | | | 1930 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | 3 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Skolebakken 7 | | | | | 31.10.2024 | 3 290 000 | **3 525 000** | 0 | 3 525 000 | **18 651** |
| | 189 m² | 1966 | 864 m² | 3 sov | | | | | | | |
| 2 | Gregorius Dagssons gate 152 | | | | | 06.09.2024 | 5 350 000 | **5 350 000** | 0 | 5 350 000 | **33 861** |
| | 158 m² | 1964 | 816 m² | 3 sov | | | | | | | |
| 3 | Johan Schaannings gate 79 | | | | | 31.05.2024 | 4 450 000 | **4 325 000** | 0 | 4 325 000 | **31 801** |
| | 136 m² | 1959 | 1 028 m² | 3 sov | | | | | | | |
| 4 | Gregorius Dagssons gate 128 A | | | | | 24.01.2025 | 4 950 000 | **5 150 000** | 0 | 5 150 000 | **18 934** |
| | 272 m² | 1968 | 1 652 m² | 3 sov | | | | | | | |
| 5 | Hasselbakken 7 | | | | | 01.02.2022 | 3 000 000 | **3 000 000** | 0 | 3 000 000 | **-** |
| | 0 m² | 1950 | 909 m² | - sov | | | | | | | |

En flott og historisk bolig rett utenfor sentrum. Boligen er godt vedlikeholdt gjennom årene, med tanke på å bevare historie og sjarm, samtidig har boligen en romslig planløsning fordelt over 3 plan. Her får du en herlig kombinasjon av gammelt og nytt, med fantastisk utsikt over byen. Hagen, som ligger sydvendt, er en perle i seg selv med koselige uteplasser og flotte solforhold - her kan det nytes lange kvelder i sosiale lag.

En kjøretur på under fem minutter tar deg til sentrum, med alt av fasiliteter. En sjelden mulighet - velkommen på visning!

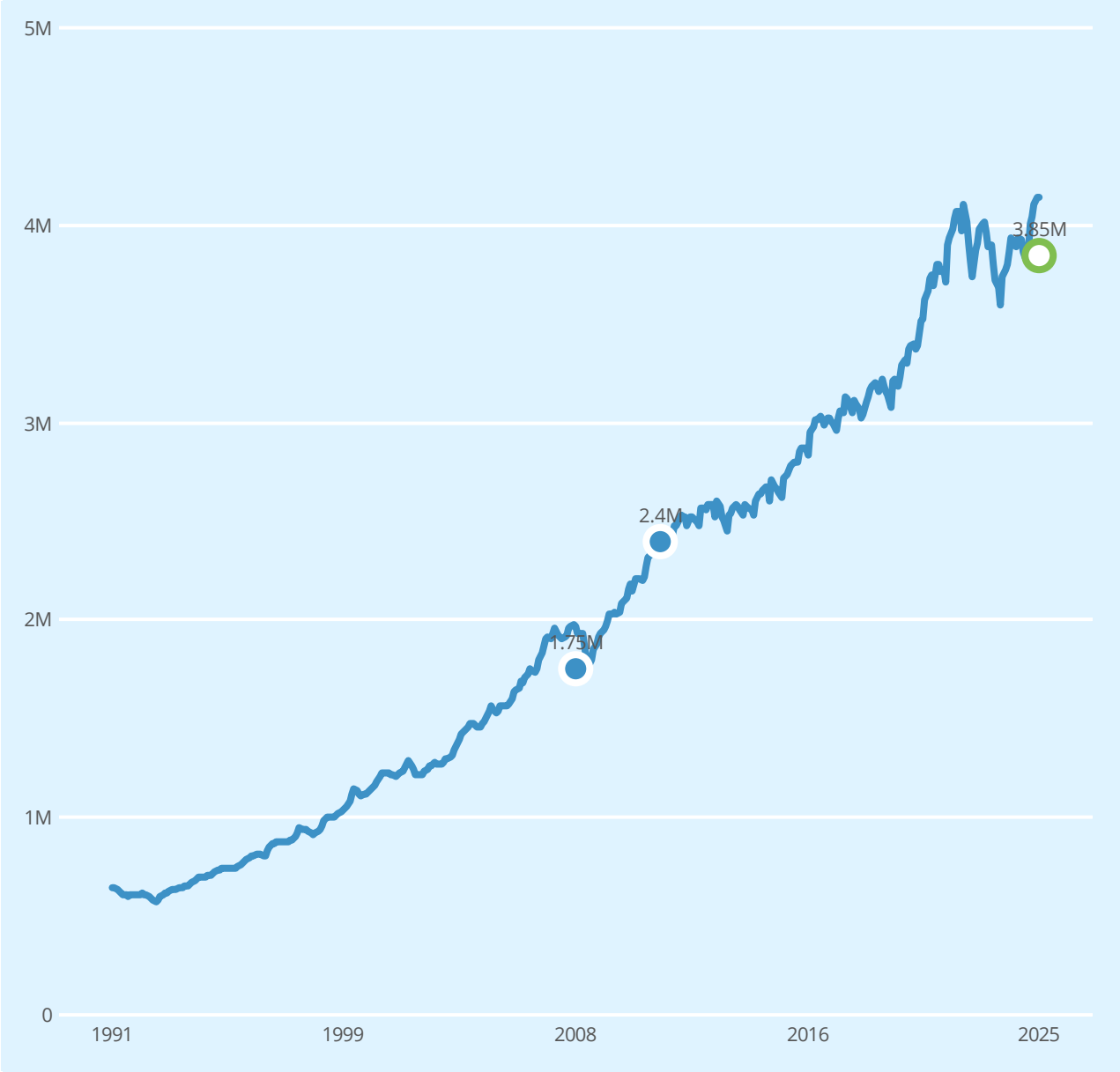
Inneholder:
Underetasje: vindfang, gang, vaskerom, bad, toalett, soverom.
1.etg: Gang, stue, spisestue, kjøkken.
3.etg: gang, 2 soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.06.2011 | 01.07.2011 | 08.08.2011 | 1 890 000 | 2 400 000 | 0 | 2 400 000 | |
| 04.06.2008 | 11.06.2008 | 18.08.2008 | 1 750 000 | 1 750 000 | 0 | 1 750 000 | |
| 07.10.1994 | | 07.10.1994 | - | 380 000 | - | 380 000 | 1 |
| 07.05.1992 | | 07.05.1992 | - | 300 000 | - | 300 000 | 1 |

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

# Eneboliger til salgs i SKIEN kommune nå

84
eneboliger til salgs

5.2M

**4 921 000** Prisantydning i snitt

4.8M

4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

63
dager

# Eneboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

98
eneboliger solgt

**3 822 000** Salgspris i snitt

**3 816 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

73
dager

for 1.2% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**27 899** Hasselbakken 3 Totalpris 3 850 000

**22 359** SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd

**22 293** Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (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, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Hasselbakken 3, 3713 Skien
Gnr. 63, Bnr. 273, Skien kommune.

**Oppdragsnummer:**
103250019


**Meglerforetak:** Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

**Saksbehandler:** Ingrid Apesland Reisjø

**Telefon / Mobil:** 35 55 23 02 / 991 56 751

**E-post:** ingrid.reisjo@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---