



Velkommen til

Rønningjordet 21
3718 Skien

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Rønningjordet 21
3718 Skien

Innholdsrik enebolig med 4 soverom og garasje. Taktekking og renner fra 2007. Solrik hage. Stille blindvei på Strømdal.

Koselig og innholdsrik enebolig over to plan med integrert garasje i hyggelig nabolag. Boligen ligger på en romslig og veletablert tomt som ligger høyt og fint i terrenget med flott utsikt mot nærområdet og over mot Vealøs i øst. Solrik og skjermet hagedel og nydelige terrasseområder både mot syd, øst og vest.

Familieboligen inneholder bl.a. to koselige stuer (en med peis), romslig kjøkken med spiseplass, 4 soverom, toalett i begge etasjer, kjellerstue og eget vaskerom. Vannmåler er installert. Nytt tak med renner og nedløp fra 2007, utført av fagfolk.

Eiendommen ligger fint til i en liten stikkveg uten gjennomgangstrafikk, i etablert og rolig boligområde på Strømdal - et par kilometer fra Skien sentrum.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 650 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	67 600
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 717 600
<u>BRA/BRA-I</u>		205/185 m ²
<u>Ant. sov.</u>		4
<u>Tomteareal</u>		ca. 838.10 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1964
<u>Energimerking</u>		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jørgen E Thorkildsen
Eiendomsmegler / MNEF

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

Informasjon

Pris

Prisantydning	kr	2 650 000
Omkostninger*	kr	67 600
Totalpris inkl. omk.	kr	2 717 600

*Omkostninger

2 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Grunnboksutskrift kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

67 600,00 (Omkostninger totalt)

2 717 600,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Kr 15 200 (Boligkjøperforsikring - valgfritt)

Kr 79 050 (Sum inkl. boligkjøperforsikring)

Kr 18 000 (Boligkjøperforsikring Pluss - valgfritt)

Kr 81 850 (Sum inkl. Boligkjøperforsikring Pluss)

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 19 544 pr. år for 2026

Dette inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Vannmåler er installert.

Registerbetegnelse

Gnr. 1, bnr. 194 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 185 m2

BRA-e: 20 m2

BRA total: 205 m2

1. etasje

BRA-i: 129 m2. Stue, spisestue, kjøkken, gang/trapperom, bad, toalettrom og 4 soverom

TBA: 70 m2. Terrasse

Underetasje

BRA-i: 56 m2. Vindfang, hall, gang, stue, vaskerom, toalettrom og bod
BRA-e: 20 m2. Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Parkering på gårdsplassen og i innlemmet garasje på 20 m2.

Tomt

Tomteareal er 838.10 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Boligen ligger på en romslig og veletablert tomt som ligger høyt og fint i terrenget med flott utsikt mot nærområdet og over mot Vealøs i øst. Tomta er pent opparbeidet med skjermet hagedel og nydelige terrasseområder både mot syd, øst og vest.

Den lune, koselige hagen har fine plenarealer som er fint skjermet med hekk i store deler av tomtegrensa.

Den sydvestvendte terrassen med adkomst fra stua er etablert i 2008 og har god plass til diverse utemøbler. Her er det også murt opp en koselig utepeis med sittebenker på hver side. Over stuevinduet er det etablert markise for solskjerming.

Terrassen er videreført på siden av boligen og rundt fasaden mot øst. Mot øst er det verandadør med adkomst fra kjøkken og spisestue, så her kan morgenkaffen nytes med deilig utsikt i sommerhalvåret.

Det er parkering på gårdsplass i forkant av boligen, og i innlemmet garasje på 20 m2.

Bygningssakkyndig har bemerkninger til støttemurer på eiendommen. Se tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Det er septiktank av betong fra byggeår på eiendommen som ifølge eier er gjenfylt og ikke i bruk.

VANNLEDNING

Det gjøres oppmerksom på at det er nedlagt kommunal og privat vannledning over eiendommen, med tinglyst rett til nødvendig vedlikehold. Se avsnitt for tinglyste heftelser og rettigheter for ytterligere info.

Vedlagt vann- og avløpskart.

OPPFØRT/OPPARBEIDET UTENFOR TOMTEGRENSE

Deler av tomta mot gateplan er opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrenser og over på kommunal grunn. Se vedlagte situasjonskart.

USIKKER TOMTESTØRRELSE OG GRENSER

Eiendommens grenser er ikke oppmålt og det oppgitte tomtearealet er derfor kun beregnet på grunnlag av inntegnede hjelpelinjer i kartet. Kjøper overtar ansvar og risiko som gjelder forholdene om tomtens størrelse og utstrekning. Se vedlagte situasjonskart.

Byggeår

Ca. 1964 i følge bygningssakkyndig.

Innhold

Boligen består av følgende rom:

Underetasje:

Vindfang, hall, gang, stue, vaskerom, toalettrom og bod, samt innlemmet garasje

1. etasje:

Stue, spisestue, kjøkken, gang/trapperom, bad, toalettrom og 4 soverom

I tillegg er det oppført frittstående hagebod på eiendommen.

De rommene som er opplistet ovenfor er angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport og er etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende.

Bod tilliggende kjellerstua er åpnet opp og integrert i denne, og det er etablert toalettrom i underetasjen. Tiltakene er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjenning er gitt av kommunen.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under Ferdigattest og brukstillatelse.

Standard

Boligen fremstår som en koselig og innholdsrik enebolig over to plan med integrert garasje i hyggelig nabolag. Boligen ligger på en romslig og veletablert tomt som ligger høyt og fint i terrenget med flott utsikt mot nærområdet og over mot Vealøs i øst. Solrik og skjermet hagedel og nydelige terrasseområder både mot syd, øst og vest.

Familieboligen inneholder bl.a. to koselige stuer (en med peis), romslig kjøkken med spiseplass, 4 soverom, toalett i begge etasjer, kjellerstue og eget vaskerom. Vannmåler er installert. Nytt tak med renner og nedløp fra 2007, utført av fagfolk. Takrenovering er utført med betongstein med underliggende papp, sløyfer og lekter, samt nye takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Boligen er opprinnelig oppført i 1964 og tilbygget i 1977. Terrasser er etablert i 2008.

Innvendige overflater er varierende og består av parkett/flis/vegg til vegg teppe på gulv, panel/malt strietapet på vegger og malte plater/takessplater i tak.

1. etasje

GANGAREAL

Boligen har hovedinngang i underetasjen, med teppebelagt trapp opp til hovedetasjen. Her er det gangareal med parkettgulv som går videre inn i stuen og kjøkkenet og binder rommene fint sammen. Det er adkomst til kaldtloft via loftsluke i gangen.

STUER

Boligen har to lyse og koselige stuer i tillegg til spiseplass ved kjøkkenet. I dagligstua er det gode lysforhold med stort vestvendt vindu og lyse veggoverflater. Stua har en stemningsfull peis for lun varme på kjølige dager, med glassplate på gulvet. Inntil dagligstua er det i påbygget del fra 1977 også en romslig stue med god plass til møblering. Fra denne stua er det heve-senkedør ut mot den solrike terrassen som ligger usjenert og fint til. Over verandadøra er det montert markise for solskjerming.

KJØKKEN/SPISESTUE

Denne praktiske boligen har adkomst til kjøkkenet både fra gangen og stua. Kjøkkenet fra 2000-tallet har innredning på flere sider, med god oppbevaringsplass i skuffer og skap. Det er gode arbeidsflater på laminerte benkeplater, hvor det tilføres godt arbeidslys fra vinduet. Som et naturlig skille mot spiseplassen er det en kjøkkenhalvøy med et koselig glass-skap med plass til fin-serviset. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, og det er avsatt plass til komfyr og kjølfrysenskap. Over kokesonen er det ventilator med avtrekk ut.

I spisestua er det plass til en raus spisegruppe med god plass til hele familien. Herfra er det utgang til de flotte terrasseområdene som går videre rundt boligen og bort til hagen. Den østvendte terrassen ved spisestua er perfekt for å nyte morgenkaffen i flotte omgivelser og med nydelig utsikt.

BAD

Badet har flislagt gulv med flis delvis opp på veggen. Badet er fra 80-tallet, med romslig innredning og innfliset badekar. Badet er også innredet med dusjkabinett. Det er panel i taket med down-light belysning.

TOALETTROM

Boligen har egne toalettrom, ett i hver etasje. Toalettrommet har en sentral plassering i etasjen, mellom oppholdsrom og soverom. Det er laminat på gulvet og tapet på veggoverflatene. I tillegg til toalett er det her enkel servant med blandebatteri.

SOVEROM

Boligen har en god planløsning, med soverommene plassert på motsatt side av oppholdsrommene. Av de fire soverommene er det ene i dag innredet og benyttet som garderobesrom. Alle soverommene har garderobeløsninger, og på hovedsoverommet er det skyvedørsgarderobe med speildør.

Underetasje

GANG

Med adkomst fra hyggelig, overbygget inngangsparti kommer man inn i yttergang med flislagt gulv. Videre inn er det trappegang med lyse overflater og egen nisje til sko- og ytterklær. Trappegangen er av god størrelse, med plass til garderobeskap og annen mindre møblering. Inntil gangen er det etablert toalettrom med belegg på gulvet og tapet på vegger. Her er det toalett og enkel vaskeservant.

KJELLERSTUE

I underetasjen er det innredet kjellerstue med mange bruksmuligheter, f.eks. en ekstra tv-stue eller et "friområde" for tenåringene. Stua er utvidet mot tidligere bod og har derav en god størrelse.

Bod tilliggende kjellerstua er åpnet opp og integrert i denne, uten at dette er omsøkt og godkjent av kommunen.

VASKEROM

Romslig vaskerom med flislagt gulv og panel på vegger og i tak, som ligger rett inn for inngangspartiet. Vaskerommet er innredet med benkeplate med nedfelt vask samt opplegg for og plass til vaskemaskin. Vaskerommet fra 80-tallet har for øvrig god plass til oppbevaringsmøblement.

TILSTANDSGRAD 2 OG 3.

Nedenfor følger en oversikt over de bygningsdeler der den bygningsfaglige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3. Store eller alvorlige avvik:

Innvendig: Overflater - Rom Under Terreng

Tomteforhold: Fuktisikring og drenering - Forstøtningsmurer - Terrengforhold

Våtrom 1. etasje bad: Generell

Våtrom underetasje vaskerom: Generell - Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tomteforhold: Septiktank

TG2. Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig: Nedløp og beslag - Veggkonstruksjon - Takkonstruksjon/Loft - Vinduer - Dører -

Veranda - Utvendig peis og murverk - Garasje

Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn - Pipe og ildsted - Innvendige trapper - Innvendige dører

Tekniske installasjoner: Vannledninger - Avløpsrør

Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter - Utvendige vann- og avløpsledninger

Kjøkken: Overflater og innredning

Spesialrom 1. etasje og underetasje, toalettrom: Overflater og konstruksjon

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten fremkommer det mer og utfyllende informasjon om boligens tilstand, og det er viktig å sette seg grundig inn i tilstandsrapport og øvrige salgsinformasjon før kjøp.

Innbo og løsøre

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 er vedlagt, og denne 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 annet ikke 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.

Beliggenhet

Rønningjordet 21 ligger fint til i et populært og sentrumsnært boligområde på Strømdal, med nydelig utsikt over nærområdet og ned mot Falkumelva. Her bor du med nærhet til det meste!

Eiendommen ligger fint til i en liten stikkveg uten gjennomgangstrafikk - kun et par kilometer fra Skien sentrum.

Området sogner til Stigeråsen barneskole og Gulset ungdomsskole som ligger et par, tre kilometer fra boligen. Langs Gulsetvegen er det etablert ny og sikker gangvei helt opp til Gulset.

I nærområdet har du tilgang til butikkene på Gulset-senteret og på Myren. Det er kun en spasertur inn til Skiens sentrumsgater som kan tilby kjøpesentre og butikker, kafeer og restauranter, samt diverse kulturtilbud.

Gangavstand er det også til idylliske Bakkestranda, hvor det sommerstid er bademuligheter. Bakkestranda ligger for øvrig som et fint utgangspunkt for en hyggelig gå- eller sykkelturn rundt flotte Hjellevannet.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

For opplysninger om byggemåte, se vedlagte takstdokument.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for godkjente tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest forutsatt at de er iht. tidligere godkjenning. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg den 03.03.1977.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjent melding om vedtak for oppføring av terrasse datert 21.04.2008.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Skien kommune, datert 06.06.1963 og 08.05.1976. I tillegg er det mottatt tegning ifbm. oppføring av terrasse, datostemplet av kommunen den 26.03.2008.

Tegninger kan utleveres ved henvendelse til megler.

Det er utført noen endringer i planløsningen når det gjelder badet som er slått sammen med tidligere vask/strykerom. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning.

Bod tilliggende kjellerstua er åpnet opp og integrert i denne, og det er etablert toalettrom i underetasjen. Tiltakene er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjenning er gitt av kommunen. Arealet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Bygningssakkyndig har følgende bemerkninger til underetasjen:

"Takhøyde:

Det er avvik på takhøyde i forhold til dagens generelle krav på 2,4 m. Høyde i Underetasje er målt til ca 2,19 m.

Rømning.

Vinduer i underetasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu.

Dagslys

Dagslysflate er under dagens krav på 10 % dagslysflate i underetasje."

Eiendommen selges slik og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, riving, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

- Peis i stue hovedetasje

- Varmtvannstank på 200 L fra 2025 montert i rom med sluk.

Ifølge selger skal varmekilder fungere på en tilfredsstillende måte. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Energiattesten er vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke opplyst hvilken tv- og internettleverandør som er tilknyttet eiendommen.

Ny eier må selv bestille ønsket abonnement til TV- og internett, og dekke kostnader forbundet med dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Bygningssakkyndig opplyser:

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

Kjøper overtar eiendommen slik og må selv vurdere om det er behov for måling og fremtidige tiltak, og har også risikoen for dette. For mer informasjon vedrørende radon, se www.dsa.no/radon

Regulering

Eiendom er ikke omfattet av reguleringsplan og/eller reguleringsbestemmelser, dvs. uregulert område. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen ligger i et område som iht. kommuneplanens arealdel, datert 2.5.2024 er avsatt til:

Boligbebyggelse - Nåværende
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Situasjonskart/eiendomskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at det er nedlagt kommunal og privat vannledning over eiendommen, med tinglyst rett til nødvendig vedlikehold. Se avsnitt for tinglyste heftelser og rettigheter for ytterligere info.

Vedlagt vann- og avløpskart.

Det er septiktank av betong fra byggeår på eiendommen som ifølge eier er gjenfylt og ikke i bruk.

Skattemessig formuesverdi

Ikke foreløpig mottatt.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Formuesverdien er opplyst av selger.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i budskjema.

For oversikt over hva som følger med eiendommen, så vises det til "Oversikt over tilbehør og løsøre til eiendommen".

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

Eier

Brith Kirsten Gundersens bo v/Espen Arnt Gundersen, Morten Arnt Gundersen og Helge Arnt Gundersen

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Megler gjør derfor oppmerksom på at selger/arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

Heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4003/1/194:

28.01.1949 - Dokumentnr: 400171 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1949 - Dokumentnr: 400171 - Bestemmelse om veg

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten omtaler rett for kommunen til å anlegg vannledninger over eiendommen, og rett til nødvendig vedlikehold.

19.03.1971 - Dokumentnr: 400910 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:1 Bnr:461

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Servitutten omtaler rett for eiendom med gnr 1, bnr 461 rett til å føre kloakk- og vannledning til sin eiendom, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn ved behov.

Servituttene er vedlagt salgsoppgaven.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

ELEKTRISK ANLEGG

Bygningssakkyndige kan i tilstandsrapport ha knyttet kommentarer til det elektriske anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier, men dette er ikke det samme som en el-kontroll utført av godkjent el-kontrollør. Se tilstandsrapport og egenerklæring.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år.

Det opplyses blant annet i tilstandsrapporten:

"El-anlegg fra byggeår. Elektrisk anlegg med skrusikringer og 9 kurser. 63 Amp hovedsikring. Det foreligger ikke dokumentasjon."

NORGESPRIS

Selger har opplyst at det er inngått avtale om Norgespris. Dette er en avtale som er bindende

for eiendommen ut avtaletiden. Se norgespris.no for mer informasjon.

IKKE BEBODD

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen. Bod som tidligere stod i hagen er revet og fjernet grunnet dårlig tilstand.

MEGLERS VEDERLAG

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 2 % (forutsatt salgssum 2 500 000), kr. 50 000

Markedspakke, kr. 22 200

Tilrettelegging, kr. 15 900

Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter, kr. 2 200

Tinglysing av sikring/pantesperre, kr. 545

Innhenting kommunal informasjon, kr. 3 272

Oppgjørshonorar, kr. 7 900

Totalt, kr. 102 017

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

I forbindelse med oppdraget tilbyr vi partene produkter og tjenester fra Fremtind, HELP, Vend Marketplace (Finn.no), Visma Meglerfront (digitale skjemaer) og Sparebank 1.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørkheim Takst & Eiendom AS den 05.02.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema og har kommentarer på følgende punkter:

- Norgespris
- Bad/våtrom

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr. 2 800,-/3 200,-/4 600,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på

kr. 1 000,- ved salg av Pluss.

Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto før overtakelse.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

Tilstandsrapport, energiattest, selgers egenerklæringsskjema, servitutt, ferdigattest, vann/avløpskart og eiendomskart.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Jørgen Eilev Thorkildsen

Eiendomsmegler

Telefon: 971 75 664

E-post: jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Telemark avd Skien

Postboks 184

3701 SKIEN

Org. nr. 971225793

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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











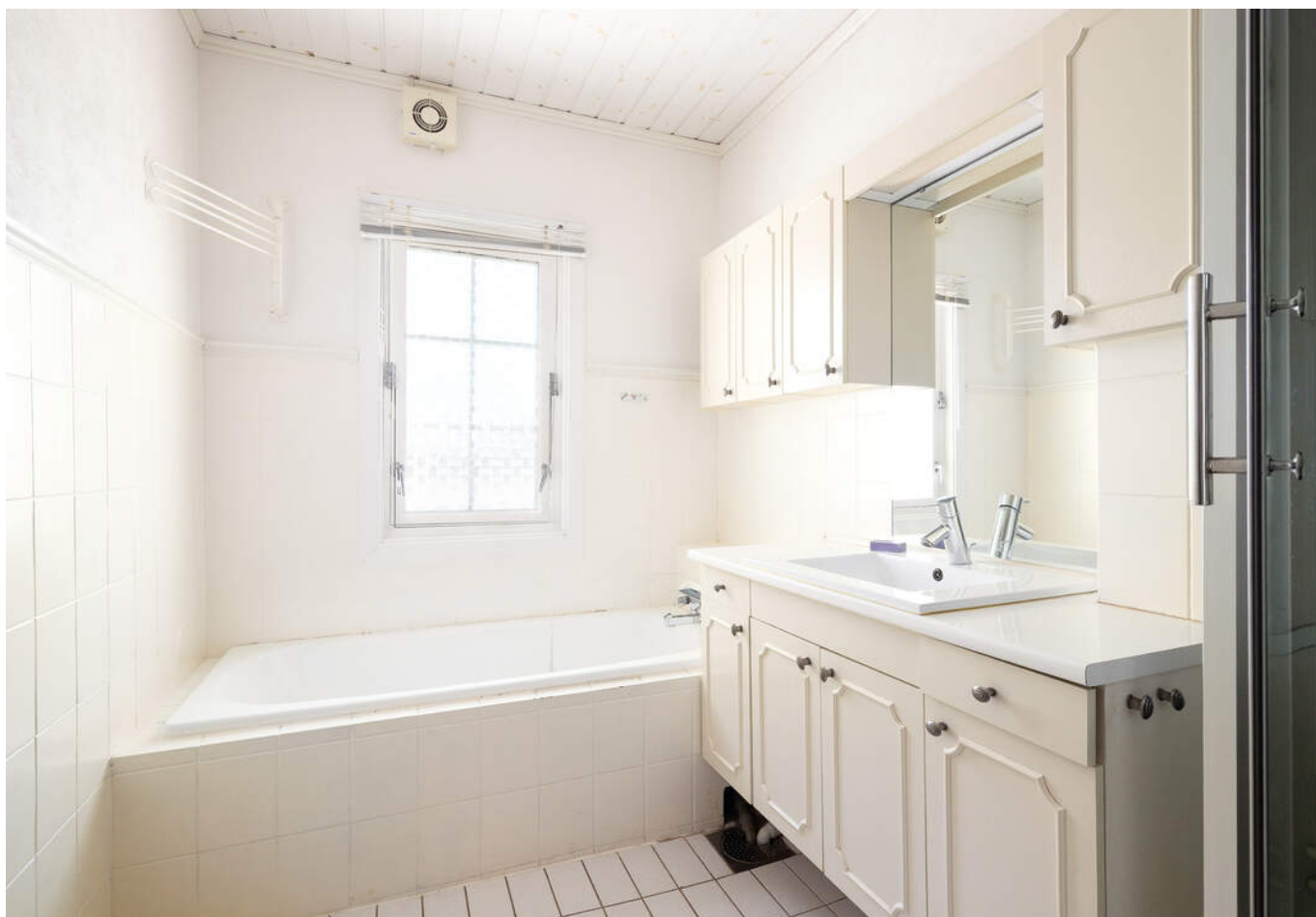
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





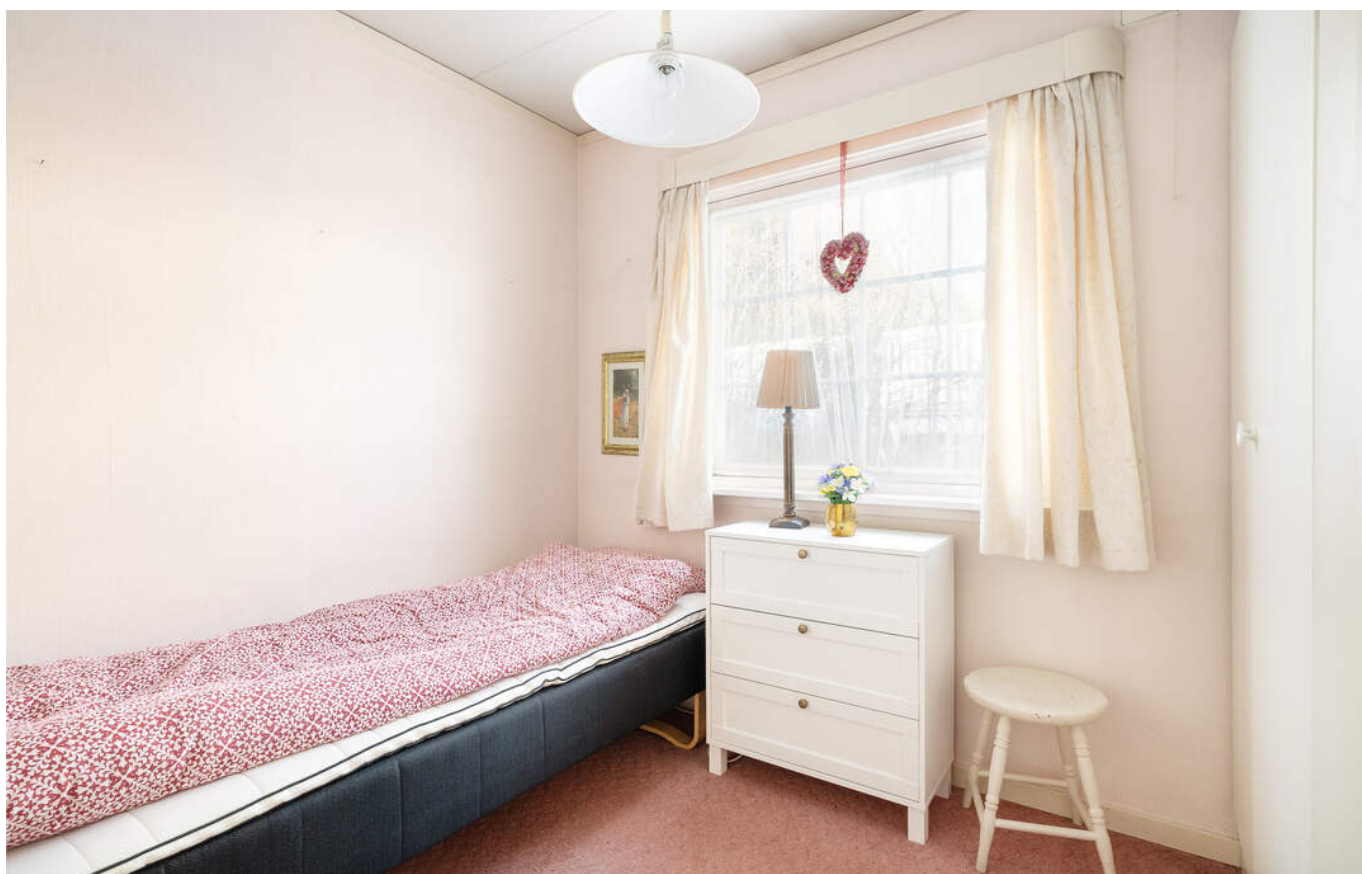














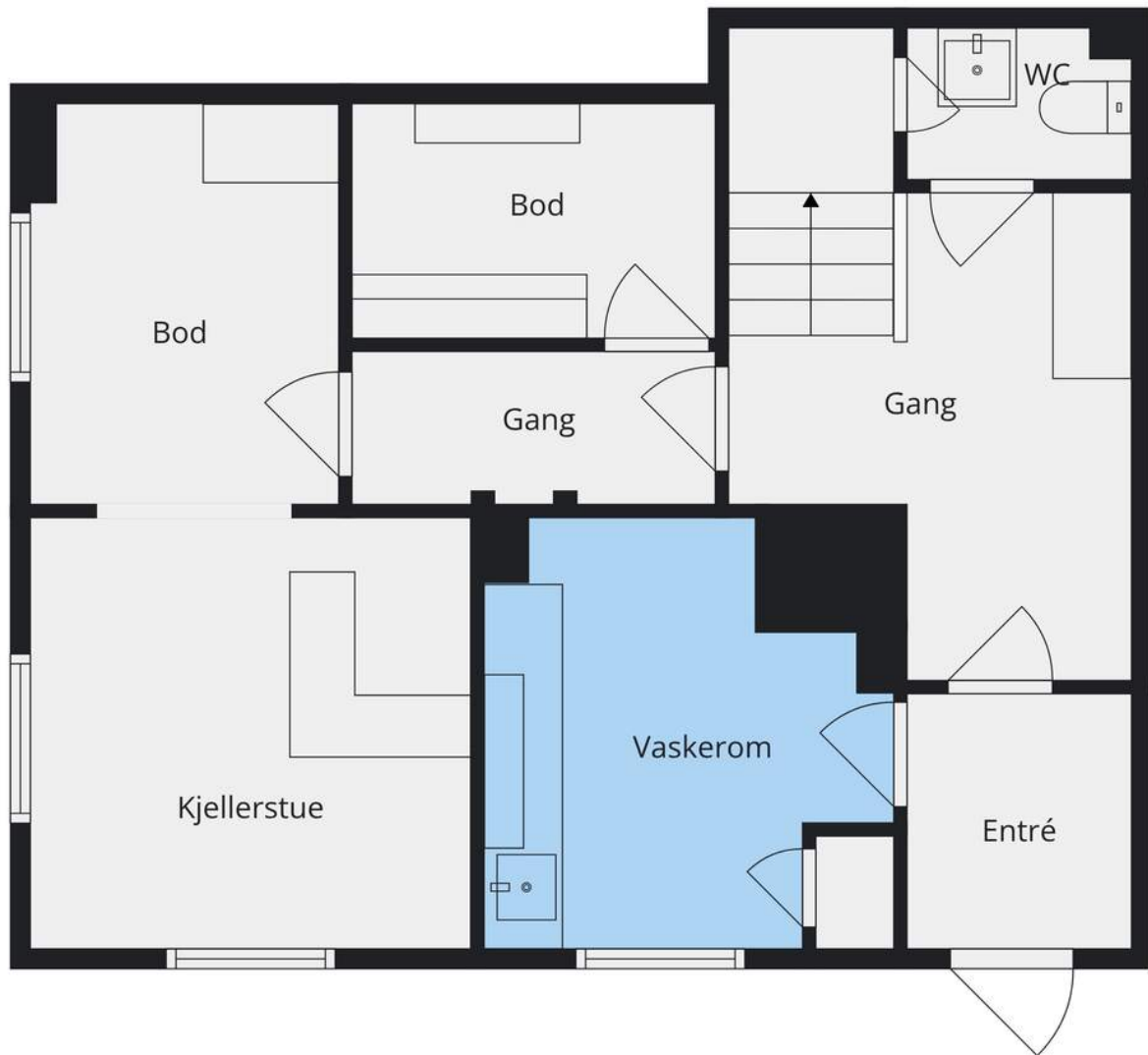












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

















Tilstandsrapport

📍 Rønningjordet 21 , 3718 SKIEN

📖 SKIEN kommune

gnr. 1, bnr. 194

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 20349-1825

Referansenummer: HF4334

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Bjørkheim



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstforum Telemark AS

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

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

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

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

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



Rapportansvarlig



Are Bjørkheim

are@takstforum-telemark.no

918 58 552



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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Rønningjordet 21 , 3718 SKIEN
Gnr 1 - Bnr 194
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Rønningen.
Enebolig oppført i 1964 med tilbygg fra 1977 som bærer preg av vedlikehold og oppgraderingsbehov.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

TEGNINGER:

1. Bodrom er bruksendret til oppholdsrom. Det foreligger ikke godkjenning. Endringen krever søknad om bruksendring. Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt. I 2016 ble det enklere å bruksendring tilleggsdel til hoveddel i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig takhøyde være 2 m og rømningsvindu i rom.
2. Kjøkken er utvidet iforhold til tegninger.
3. Veranda er byggesøkt i 2008.

FERDIGATTEST:

Det foreligger ferdigattest på tilbygg fra 1977.

Takhøyde:

Det er avvik på takhøyde i forhold til dagens generelle krav på 2,4 m.

Høyde i Underetasje er målt til ca 2,19 m.

Rømning.

Vinduer i underetasje tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvindu.

Dagslys

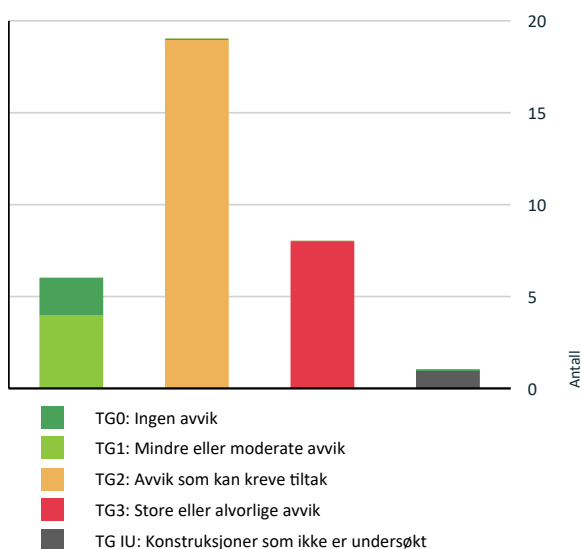
Dagslysflate er under dagens krav på 10 % dagslysflate i underetasje.

Rønningjordet 21 , 3718 SKIEN
Gnr 1 - Bnr 194
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

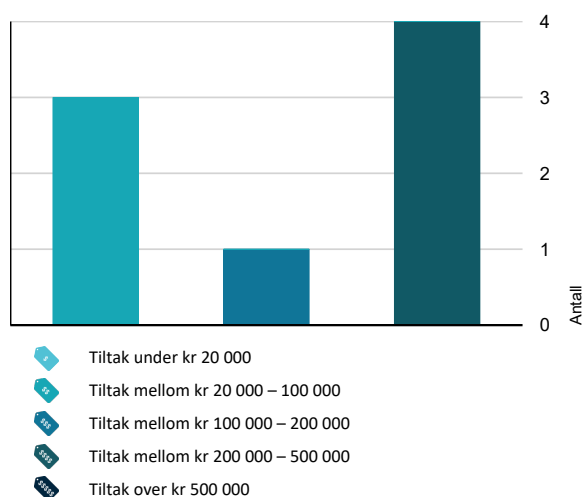
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Taksten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks, retningslinjer og NS 3600. Befaringen er gjennomført som en nivå 1-kontroll, basert på visuell besiktigelse av lett tilgjengelige bygningsdeler uten inngrep. Takstmannen er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på eiendommens verdi enn det som fremgår av rapporten. Befaring av eiendommen er foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er ikke foretatt kontroll av offentlig godkjenning, bruksendringer eller lovlighet utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon og det som er synlig ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, skyldes dette at forholdet ikke har latt seg avklare innenfor rammene av en visuell kontroll. Endret bruk, belastning, manglende vedlikehold eller normal slitasje over tid kan avdekke skjulte feil og mangler som ikke er synlige på befaringstidspunktet.

Vær- og årstidsforhold kan ha begrenset muligheten for å inspisere enkelte bygningsdeler.

Datagrunnlaget er basert på opplysninger fra hjemmelshaver og eksterne leverandører. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller beheftet med feil. Takstmannen har ikke ansvar for feil eller mangler som skyldes uriktige eller mangelfulle opplysninger fra disse kildene. Arealer er målt med lasermåler. Fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurderinger basert på sansbare inntrykk.

Takstmannen foretar ikke kontroll av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, ventilasjonsanlegg, ildsteder, piper eller andre spesialfag, og vurderer ikke funksjon eller forskriftsmessighet for slike installasjoner utover det som kan konstateres ved visuelle observasjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.

Rapporten gir uttrykk for bygningens tilstand på befaringstidspunktet og kan ikke anses som en garanti for fremtidig tilstand, funksjon eller levetid.

Om kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har plikt til å sette seg inn i og forstå innholdet i dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med kjøp av brukt bolig. Rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er umiddelbart forståelige for alle. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen for nødvendig avklaring før kjøp.

Dersom det er ønskelig med utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 eller nivå 3), kan dette bestilles som et tillegg. En nivå 1-kontroll gir begrenset informasjon, og det kan være vanskelig eller umulig å fastslå enkelte bygningsdeler faktiske tilstand uten destruktive inngrep eller bruk av avanserte tekniske hjelpemidler. Dersom det i rapporten er angitt risikokonstruksjoner eller anbefalt videre undersøkelser, må dette tas på alvor.

Om selgers opplysningsplikt

Det gjøres særskilt oppmerksom på selgers ansvar etter lov om avhending av fast eiendom. Selger plikter å gi alle opplysninger om forhold som kan ha betydning for kjøper, også forhold selger ikke nødvendigvis kjenner til. Selger plikter å lese gjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også der oppdragsgiver benytter eiendomsmeidler.

Rapporten er utarbeidet for angitt formål og oppdragsgiver. Tredjeperson skal ikke basere sine beslutninger på rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og eventuelle tilleggsundersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten fritar ikke eier eller kjøper for ansvar knyttet til løpende tilsyn, vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de enkelte bygningsdeler er det redegjort for utførte oppgraderinger og registrerte svakheter. Beregning av markedsverdi er basert på forhold beskrevet i rapporten, herunder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I dette fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendig peis og murverk [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

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

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rønningjordet 21, 3718 SKIEN
Gnr 1 - Bnr 194
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av vedlikehold og oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

1977 Tilbygg

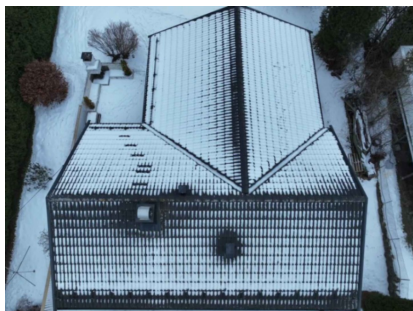
UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er skiftet av fagfolk i 2007. Taktekking av betongstein med underliggende papp, sløyfer og lekter. Pannebord og vindskibord i malt utførelse. Tak er inspisert med drone og fra takfot.

Årstall: 2007 **Kilde:** Faktura e.l



Taktekking

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra 2007.
Pipehatt over tak.
Taknedløp ført til rør i grunn.
Stigetrinn etablert til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp har frostspreng. Frostspreng er erfaringsmessig symptom på tette rør i grunn og kan gi økt fuktbelastning på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppspyling/kontroll av rør i grunn anbefales.

TG 2 Veggkonstruksjon

YTTERVEGG.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur av bindingsverk som er kledd med bordkledning. Yttervegger normalt isolert i hulrom.

UTVENDIG KOMPLEMENTERING.

Utvendig kledning består av stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Kledning fremstår stedvis med svertesopp og avflassing i overflate. Enkelte kledningsbord med begynnende råteskade.
2. Yttervegg er svakt ventilert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet. Avvik kan medføre økt varmetap og energibruk, fukt og kondensproblemer og materielle skader fra gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Ny eier bør male vaske og vedlikeholde kledning som følge av naturlig vedlikeholdsintervall.
2. Ønsker man dagens krav til isolering, ventilering og tetthet krever yttervegg oppgradering.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med form av saltak. Taket er isolert horisontalt på kaldtloft. Kaldtloft med tilgang via loftsluke. Tilbygg fra 1977 isolert i skråtak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

1. Registrert manglende ventilering av takkonstruksjon mot gesimskasse. Luftespalteåpning som skal lede luft fra gesimskasse og inn på loft har redusert kapasitet. Manglende ventilering har medført fuktskjolder i undertak og det måles fuktighet.
2. Isolasjonen er gammel og slitt og vil medføre varmetap i boligen. Innvendig tak i bolig med sorte spiker på overflater, dette er tegn på svak isolering. Ny eier bør regne med utskiftninger av isolasjonsmatter eller eventuelt tilleggsisolere.
3. Tilbygg er en lukket konstruksjon med skråkledd himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det ikke tegn til fukt eller misfarging. Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen og være i tilfredstillende stand hensyntatt alder og konstruksjon. Datidens byggemetode tilsa svak isolasjon og reduserte krav til ventilering og dampsperre sett opp mot dagens krav.

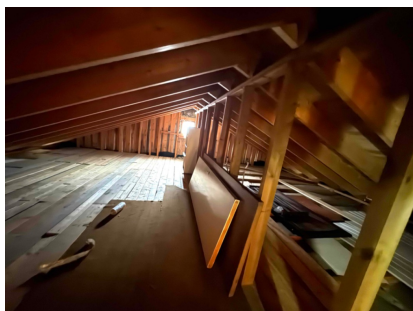
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Følgende tiltak i prioritert rekkefølge anbefales for å redusere fuktbelastningen på undertak:

- 1 - Luftespalte bør åpnes for maksimal lufting. Dette kan gjøres ved å åpne mot gesimskasse.
- 2 - Etablere luftelyrer på tak for økt ventilering.
- 3 - Loftavfukter kan installeres og gir erfaringsmessig god effekt.

Ønsker man dagens krav til isolering, ventilering og tetthet krever takkonstruksjon oppgradering.



Kaldtloft



Manglende ventilering og fuktighet i undertak

! TG 2 Vinduer

Vinduer med malt ramme og isolerglass fra byggeår, 1976 og 1987.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Enkelte vinduer uten beslag. Et vannbrett uten beslag er et svakt punkt i ytterveggen. Konsekvensene er økt risiko for fuktskader, råte og redusert brukstid på både vannbrettet og veggen. Beslag fungerer som en kritisk beskyttelse mot vanninntrengning, og uten dette må man regne med hyppigere vedlikehold og større risiko for skader.
2. Vinduer gir svak isolering sett i forhold til dagens vinduer og vil gi luftlekkasje og varmetap.
2. Det ble registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om omfanget da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og vinduer bør skiftes.
3. Karmene og ramme er slitte og det er sprekker og fuktskader i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier må regne med omfattende vedlikehold eller skifte av vinduer.



Vindu

! TG 2 Dører

Ytterdør i teak utførelse med isolerglass fra 1986.
Verandadør i malt utførelse med skyvedør fra 1975.
Kjøkkendør i malt utførelse med isolerglass fra 2008.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Ytterdører med svak isolering og tetting som vil gi luftlekkasje og varmetap i bolig.
2. Verandadør med utvendig fuktslitasje som vil medføre råteskader på kort sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier bør skifte eller vedlikeholde dører.

! TG 2 Veranda

Veranda fra 2008 er opphengt i vegg og bærende med drager. Veranda oppført med impregneret bjelkelag påmontert spaltegulv og rekkverk.

Årstall: 2008 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Registrert skjevheter i kantbjelke og rekkverk som følge av varierende spennvidde og understøttelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier kan justere søyler og bjelker for oppretting av kantbjelke og rekkverk.

! TG 2 Utvendig peis og murverk

Uteområdet med murt peis med murverk. Øvrig utenomhus er snødekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Murverk med avflassing og generell slitasje av overflater av mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må regne med vedlikehold av murverk. Dersom forholdet ikke utbedres vil murverk brytes ned og økte skader vil oppstå.



Utvendig peis

! TG 2 Garasje

Garasje etablert i tilknytning til bolig. Støpt dekke med vegg av mur. Innvendig tak av betong. Vippeport for tilkomst. Garasje benyttet til lager.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig garasje med saltutslag på betongoverflate. Saltutslag er symptom på fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være normalt med saltutslag på ringmur i en garasje som følge av snø og vann fra kjøretøy samt svikt i drenering.

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

OVERFLATER PÅ INNSENDIG TAK.

Beskrivelse: Takessplater og malte plater.

OVERFLATER PÅ INNSENDIG GULV.

Beskrivelse: Flis, parkett og vegg til vegg teppe.

OVERFLATER PÅ INNSENDIG VEGG.

Beskrivelse: Panel og malt strie/tapet.

OVERFLATER GENERELT.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen dersom selger ikke har opplyst om noen spesielle skjulte forhold. Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

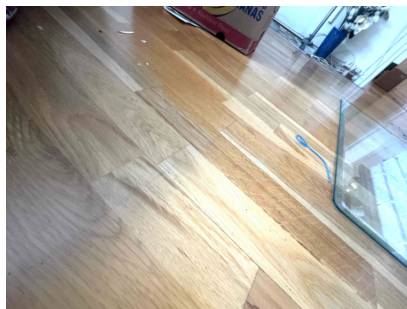
Innvendig overflater har riper, sår, skader, solslitasje og opphengshull.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Solslitasje av parkett

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje

Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater/tregulv med gulvoverflate.

Ved enkle målinger i rommet ble det målt over 15 mm høydeforskjell i stue og soverom.

Underetasje

Gulv mot grunn av grovavrettet betong som er påmontert gulvoverflate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv.

3. Dekke med fuktopptrekk fra grunn.

Rønningjordet 21, 3718 SKIEN
Gnr 1 - Bnr 194
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1. 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.
2. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv før oppretting og montering av nytt gulv.
3. Fuktreduserende tiltak i kjeller bør utføres, ref. punkt "Drenering + rom under terreng".

! TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteins pipe beslått med pipehatt over tak.
Innvendig er pipestokk pusset og malt.
Innvendig pipe tilkoblet peis.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Pipeløp har kort gjenstående brukstid som medfører redusert funksjon og økt risiko for lekkasje av røyk og gasser. Dette kan på sikt utvikle seg til brannfare på sikt.
2. Skifer foran ildsted med løse fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1. Pipeløp har kort gjenstående brukstid og ny eier bør regne med rehabilitering av pipeløp på sikt.
2. Løse skifer og fuger bør monteres på ny.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er oppholdsrom mot terreng i kjeller. Grunnmur er utlektet med panel. Det er foretatt hullboring i panelvegg i stue.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved hulltaking i panelvegg og med bruk av fuktmåling i bunnsvill ble det registrert høye fuktverdier i bunnsvill (26,2 Vekt%). Fuktverdien er av en slik verdi at trevirke vil råtne på sikt. Måten yttervegg er oppbygget, er i dag ikke en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

SPESIFIKK INFORMASJON:

Det anbefales å rive alt av trevirke mot grunnmur i kjellerstue, da vegg har høye fuktverdier og feil oppbygging. Det kan være hensiktsmessig å pusse grunnmur innvendig uten å gjenoppbygge utlekting/panel mot grunnmur.

GENERELL INFORMASJON:

Utføre konstruksjoner under bakkeplan regnes som en typisk risikokonstruksjon. En annen kan være etterisolering og utføring av vegg i kjeller. Etterisoleres denne, flyttes den kritiske temperaturen for kondens innover i konstruksjonen. Legger man på 10 cm, flyttes duggpunktet (vann damp blir til vann) så mye at kondenseringen vil skje mellom isolasjon og mur. Man har dermed konstruert et lite drivhus for sopp og mugg. Ofte kan det være hensiktsmessig å pusse grunnmur uten å foreta seg innvendig etterisolering. Det vil være mest hensiktsmessig å isolere fra utsiden ofte i kombinasjon med skifte av drenering. Da vil en trekke duggpunktet utover i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmåling med fuktighet

! TG 1 Krypkjeller

Det er kryprom under tilbygg. Kryprom med fritt eksponerte grunnmur og plast mot grunn. Det er ikke utført hulltaking da grunnmur er fritt eksponert men det er utført fuktmåling i stubbeloft uten unormal fuktighet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktmåling utført av takstmann



Kryprom

Rønningjordet 21, 3718 SKIEN
Gnr 1 - Bnr 194
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Fuktmåling uten fuktighet

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig 90 graders trapp med teppe i trinn.

Rekkverk målt til 80 cm.
Åpninger målt til 10 cm.
Bredde målt til 100 cm.
Innvendig fri høyde 2,0 m.
Håndløper mangler på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i trapp ved personbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk kan oppstå av ulike årsaker og ny eier må selv avgjøre om knirk er sjenerende.

! TG 2 Innvendige dører

Innerdører med slette dørblad med terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Dørblad og karm med merker og sår.
2. Dørvridere er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Ny eier bør vedlikeholde dørblad.
2. Ny eier bør etterstramme eller skifte dørvridere.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad fra 1980-tallet.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Flis og tapet på vegger og panel på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, badekar og dusjkabinett.
Rommet er mekanisk ventilert.
Baderom uten dokumentasjon.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Vurdering av avvik:

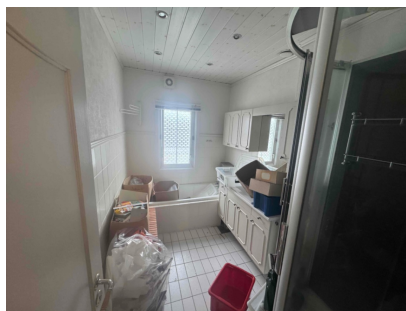
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ny eier må forvente generell oppgradering av våtrommets membran og vvs for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav og forventning. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at membran og vvs komponenter er utgått på forventet brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad

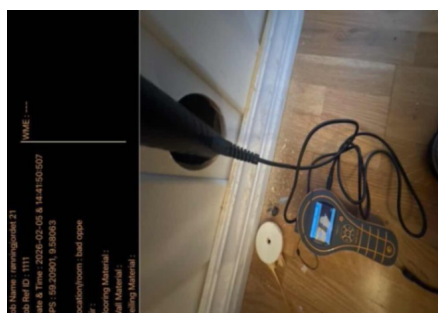
1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra gang.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann



Fuktmåling uten fuktighet

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Rønningjordet 21, 3718 SKIEN
Gnr 1 - Bnr 194
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Vaskerom fra 1980-tallet.
Vaskeromgulv med flis på gulv.
Panel på vegger og innvendig tak.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og benke med vask.
Vaskerom uten dokumentasjon.
Rommet er kun dels inspisert som følge av lagrede gjenstander.
Vaskerommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Vurdering av avvik:

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

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i NS3600 og at membran og vvs komponenter er utgått på forventet brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Yttervegg og innredning av rommet førte til at fuktmåling i vegg ikke lot seg gjennomføre. Fuktsøk på gulv ble da foretatt som ett alternativ.

Årstall: 2026 Kilde: Andre opplysninger: Fuktsøk utført av takstmann

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

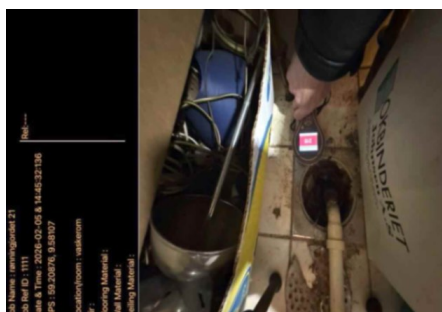
Med bruk av fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktindikasjoner rundt støpejernssluk fra byggeår, erfaringsmessig holder ikke sluk av denne type og alder tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktsøk med fuktighet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2000-tallet. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stålkum med ett grep blandebatteri. Plater på vegg under overskap. Integrert oppvaskemaskin og opplegg for kjøleskap og komfyr. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er funksjonell men har justeringsbehov av sokkel og dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av kjøkken.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekkhette er montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført til friluft.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet med laminat på gulv, tapet på vegg og malte plater på innvendig tak. Av utstyr finnes toalett og servants. Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales for økt ventilering av rommet.

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet med vinylbelegg på gulv, tapet på vegg og panel på innvendig tak. Av utstyr finnes toalett og servant. Rommet er naturlig ventilert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales for økt ventilering av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Interne vannrør av kobberør fra byggeår.
Stoppekranen er bak panel i kjellerstue.
Funksjonstesting av stoppekran ok.
Vannmåler er installert.
Vannrør er begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg og ny eier bør skifte vannrør ved oppgradering av bolig.

! TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i plast med avløpsrør av soilør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg og ny eier bør skifte rør ved oppgradering av bolig.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert med veggventiler i yttervegg.
Ventilasjon av boligen er vurdert uti fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 L fra 2025 montert i rom med sluk.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

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

El-anlegg fra byggeår.

Elektrisk anlegg med skrusikringer og 9 kurser.

63 Amp hovedsikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Elektriske komponenter på el-anlegg har ulik alder som følge av utskiftinger opp gjennom årene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Rønningjordet 21, 3718 SKIEN
Gnr 1 - Bnr 194
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Anlegget vil ikke oppfylle dagens kapasitet til blant annet ett moderne kjøkken. Brukstil på et elektrisk anlegg avhenger av flere faktorer, blant annet belastning, men ved full belastning har det ca. en levetid på 25-30 år. Det betyr at El-anlegg er utgått på brukstilstand og bør skiftes ved renovering av bolig.



El-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut i fra tomtens beskaffenhet er boligen fundamentert på fjell. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derav er takstmannens kunnskaper om byggegrunnen begrenset.

TG 3 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsfunksjonen har drenerende fyllmasser og smøremembran på utvendig grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

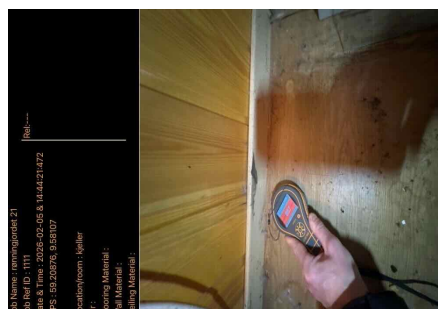
Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuktmålinger i underetasje. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktisikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha vesentlig redusert effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må regne med skifte av drenering. Det henvises til "tiltak" beskrevet under "rom under terreng".

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktsøk mot grunn med fuktighet

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker.
Grunnmur er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur med løs murpuss og avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør regne med vedlikehold av muoverflater. Dersom skaden ikke utbedres vil murverk brytes ned og økte skader vil oppstå.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurer av stein og betong etablert på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Støttemur mot vei med utgliding av stein som følge av marktrykk.
- Øvrig betongmur mot nabo tilhører nabo ifølge selger.
2. Støttemur under veranda med fare for sammenbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Ny eier bør ha regelmessig kontroll for eventuell videre utvikling.
2. Støttemur under veranda må sikres og bygges på ny.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Støttemur mot veg



Støttemur under veranda

TG 3 Terrenghorhold

Opparbeidet terreng rundt bolig er snødekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fallende terreng mot bolig

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vanninntak av jernrør fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra byggeår.

Avløpsledning av støpejern til offentlig nett via private stikkledninger fra byggeår. Opplyst om at rør fra septim til offentlig nett er skiftet men årstall er ikke kjent.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.

Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger og vann og avløp har kort restlevetid. Ved videre bruk vil det være økt risiko for redusert kapasitet samt økt fare for lekkasjer og rørbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg og ny eier bør regne med utskiftninger.

TG 1U Septiktank

Septiktank av betong fra byggeår som ifølge eier er gjennfylt og ikke i bruk.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Det foreligger ingen ytterligere opplysninger om HMS.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

1. Radon

Avvik: Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens: Det kan forekomme forhøyede radonnivåer som over tid kan medføre helseskade for brukerne.

2. Rekkverkshøyde

Konsekvens: Risiko for fall fra høyde.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Men ved skifte av rekkverk bør høyde på rekkverk økes.

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

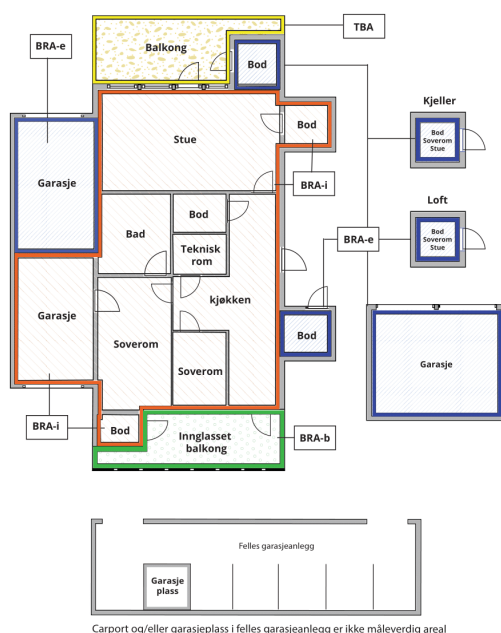
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Vedlegg: Takstrapport

Rønningjordet 21, 3718 SKIEN
Gnr 1 - Bnr 194
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	129			129	70
Underetasje	56	20		76	
SUM	185	20			70
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, gang/trapperom, bad, 4 soverom, toalettrom		
Underetasje	Vindfang, hall, vaskerom, toalettrom, gang, stue, bod	Garasje	

Kommentar

GENERELT OM AREAL

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.

Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.

Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

AREALOMTALE

Veranda på ca 70 m² er medtatt i arealutregning som Åpent areal TBA.

Garasje på ca 20 m² er medtatt i areal utregningen som BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER:

1. Bodrom er bruksendret til oppholdsrom. Det foreligger ikke godkjenning. Endringen krever søknad om bruksendring.

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt. I 2016 ble det enklere å bruksendring tilleggsdel til hoveddel i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig takhøyde være 2 m og rømningsvindu i rom.

2. Kjøkken er utvidet iforhold til tegninger.

3. Veranda er byggesøkt i 2008.

FERDIGATTEST:

Det foreligger ferdigattest på tilbygg fra 1977.

Takhøyde:

Det er avvik på takhøyde i forhold til dagens generelle krav på 2,4 m.

Høyde i Underetasje er målt til ca 2,19 m.

Rømning.

Vinduer i underetasje tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvindu.

Dagslys

Dagslysflate er under dagens krav på 10 % dagslysflate i underetasje.

Vedlegg: Takstrappport

Rønningjordet 21, 3718 SKIEN
Gnr 1 - Bnr 194
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Are Bjørkheim	Takstingeniør
	Espen Arnt Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	1	194		0	838.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Rønningjordet 21

Hjemmelshaver

Gundersen Brith Kirsten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Rønningen.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplan.

Om tomten

Tomten er snødekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Vedlegg: Takstrappport

Rønningjordet 21 , 3718 SKIEN
Gnr 1 - Bnr 194
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

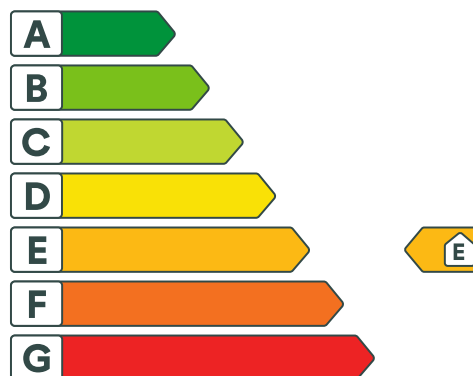
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Rønningjordet 21, 3718 SKIEN	
Dato for energimerking 19.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-261579
Bygningstype Småhus	Byggsnummer 164501175
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 194
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1964	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 205,0 m²	Oppvarmet bruksareal 205,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
263,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
280,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år
57 486 kWh

Vedlegg: Energiattest



Rønningjordet 21, 3718 SKIEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Rønningjordet 21, 3718 SKIEN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Energiattest

<https://www.enova.no/energimerking>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Espen Arnt Gundersen

Boligen

Rønningjordet 21

3718 Skien

4003-1/194/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggscommentar

Var en lekkasje ved badekar på badet for noen år siden. Vet ikke hvordan dette ble utbedret.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Nasjonalarkivet

Gjerpen sorenskriveri, AV/SAKO-A-216/G/Ga/Gae/L0084: Pantebok nr. A-84, 1948-1949, Dagboknr. 171/1949

Avskrift av dagbok nr. 171 1949, 28/1 *Skrevet med h.s. av den 28/1-1949.*
Gjerpen sorenskriverembete.

K O N T R A K T.

Mellom Gjerpen kommune og eieren av Rydningen, gnr.1. bnr.5.194,195,196 og 197, Gjerpen er dags dato opprettet følgende kontrakt:

1. Gjerpen kommune forplikter seg til å legge kloakk- og veianlegg i henhold til det av Bygningsrådet godkjendte reguleringskart.
2. Kommunen har rett til uten erstatning å anlegg og vedlikeholde vann- og kloakkledninger over eiendommen.
3. Eieren av Rydningen forplikter seg til å selge tomtene av gnr.1. bnr.5 til den til en hver tid gjeldende tomtspris pr.kvm.
4. Eieren av Rydningen forplikter seg til å avstå fri grunn til veier opptil 4 mtr. i bredde, slik som disse er skissert på reguleringskartet.
5. Som godtgjørelse for de arbeider Gjerpen kommune etter pkt.1, i denne kontrakt utfører skal eieren av Rydningen for hvert tomtsalg innbetale til Gjerpen kommune kr.0,40 pr. kvm..
6. Kjøpere av ovenomhandlede tomter har rett til på omforenede steder å legge og vedlikeholde nødvendige vannledninger over Rydningen mellom Gjerpen vannverks hovedledning og sine respektive tomter. Skade ved anlegg og vedlikehold av ledningene erstattes etter overenskomst eller lensmannsskjønn.
7. De kommunen ved denne kontrakt tilsagte rettigheter verdsettes til kr.300,-.

Skien, den 17. januar 1949.

For Gjerpen kommune: Olav Vegheim (sign.)	Som p.t.eier av Rydningen: John T. Pedersen (sign.)
--	--

Til vitterlighet:
Andr. Oredalen
Henry Berg

[Handwritten signature]
28/1

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1971/400910/101
Attesteringstidspunkt 2026-02-17 13:49

Side 1 av 1

Avskrift av dagbok nr. 910 1971 19/3 *Simpl. R. 51 - 19/3-71.*
vedlegg til
Gjerpen sorenskriverembete

Erklæring nr. 1.

Undertegnede som eier av gnr. 1 bnr. 194 i Skien
avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på
ovennevnte eiendom og som ikke kan avlyses uten Skien bygnings-
råds samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 1 bnr. 194 i Skien, gir
eieren av en parsell av gnr. 1 bnr. 76, eier Helge Halvorsen,
rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom
over gnr. 1 bnr. 194 samt adgang til nødvendig reparasjon og
ettersyn av ledningene når dette er påkrevet.

For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves
erstatning etter skjønn.
Verdi kr. 500.-

Skien, 13.3. 1971.

Eier av gnr. 1 bnr. 194 i Skien.

Erling Gundersen.

som leier: Egil A. Gundersen.

Som eier av parsell av gnr. 1 bnr. 76 i Skien.

Helge J. Halvorsen.

K.F.



SCHWEIGAARDS GT. 12 - SENTRALBORD 21507 - BOKS 77 - 3701 SKIEN

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

FERDIGATTEST

AARA/ml.

ANSVARSHAVENDE

Herr Per Forsberg
Hovnevn. 38,
3700 SKIEN.

BYGGEMELDING

Eiendom Rønningjordet
Matr.nr. 21 G.nr. 1 Br.nr. 194
Eier Egil A. Gundersen.
Godkjent 3/6-76.

SONE

Gjerpen.
ARB.ART Tilbygg.

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Kopi:

Egil A. Gundersen.

Bykassa.

Avgiftspliktig, vann og kloakk.
Leieareal til bygg: 49 m2.

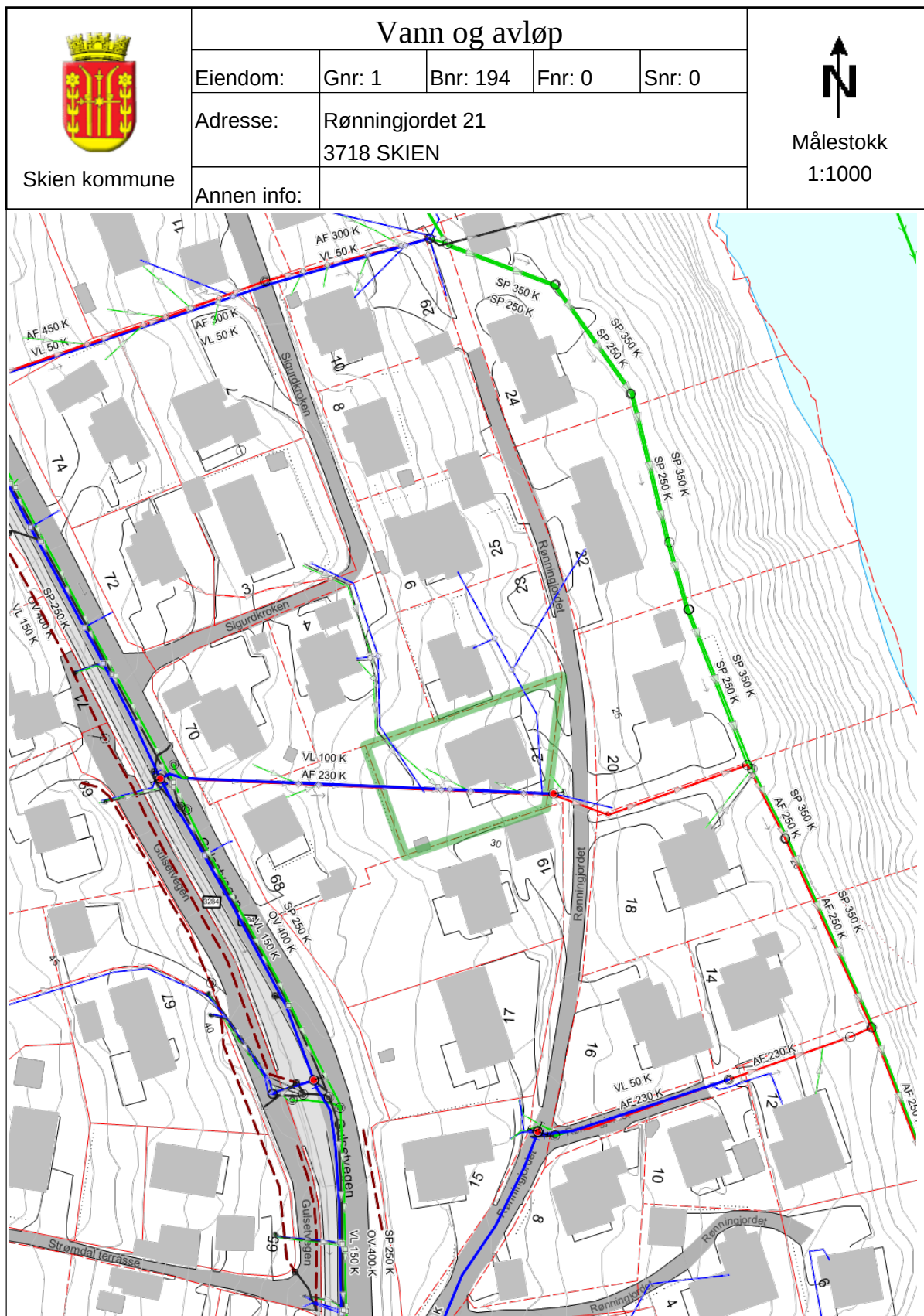
Skien, den 3. mars 1977.

Arnt Reppesgård
Bygningssjef

0
/ Aage R. Andresen.

NBI Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



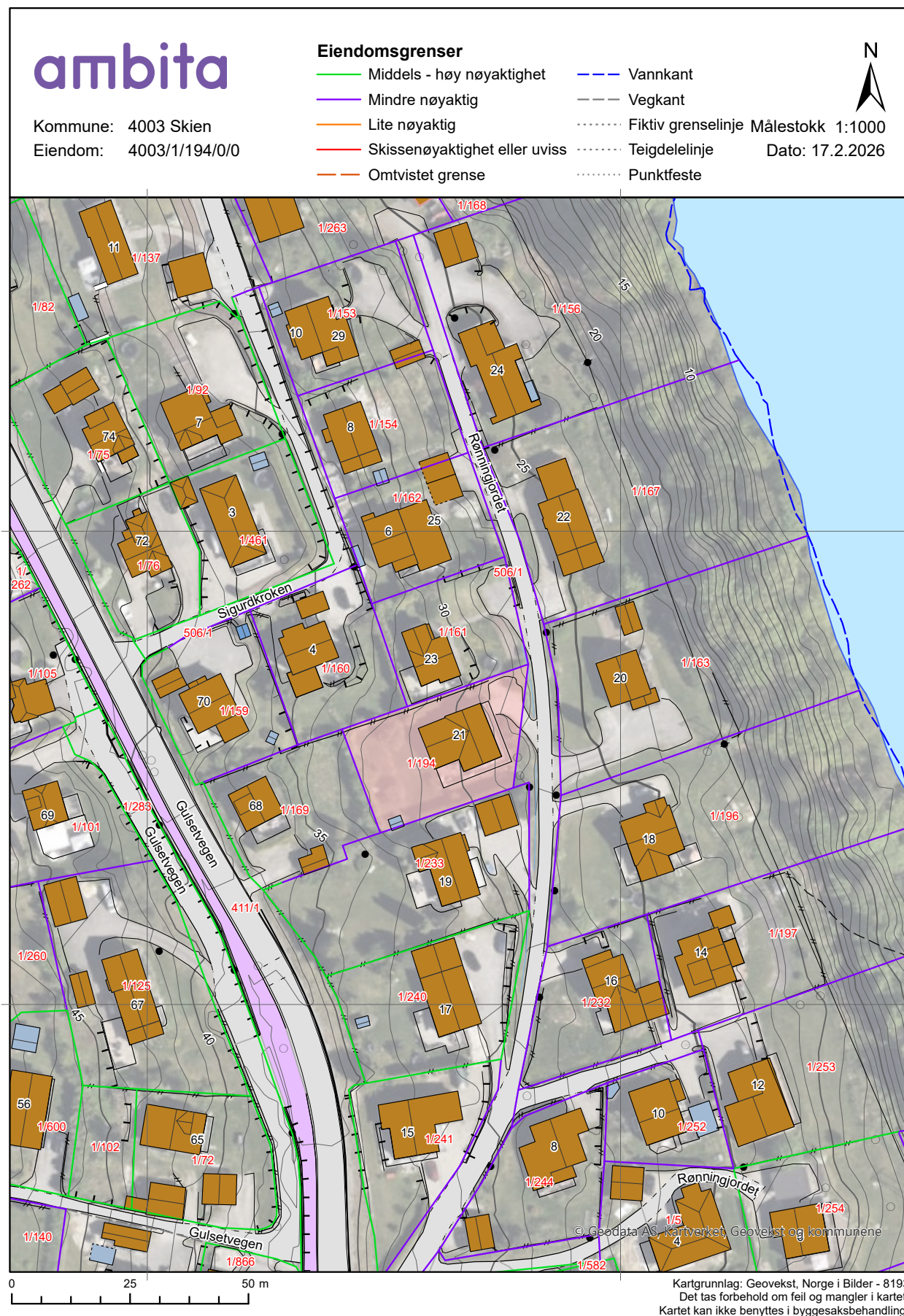
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

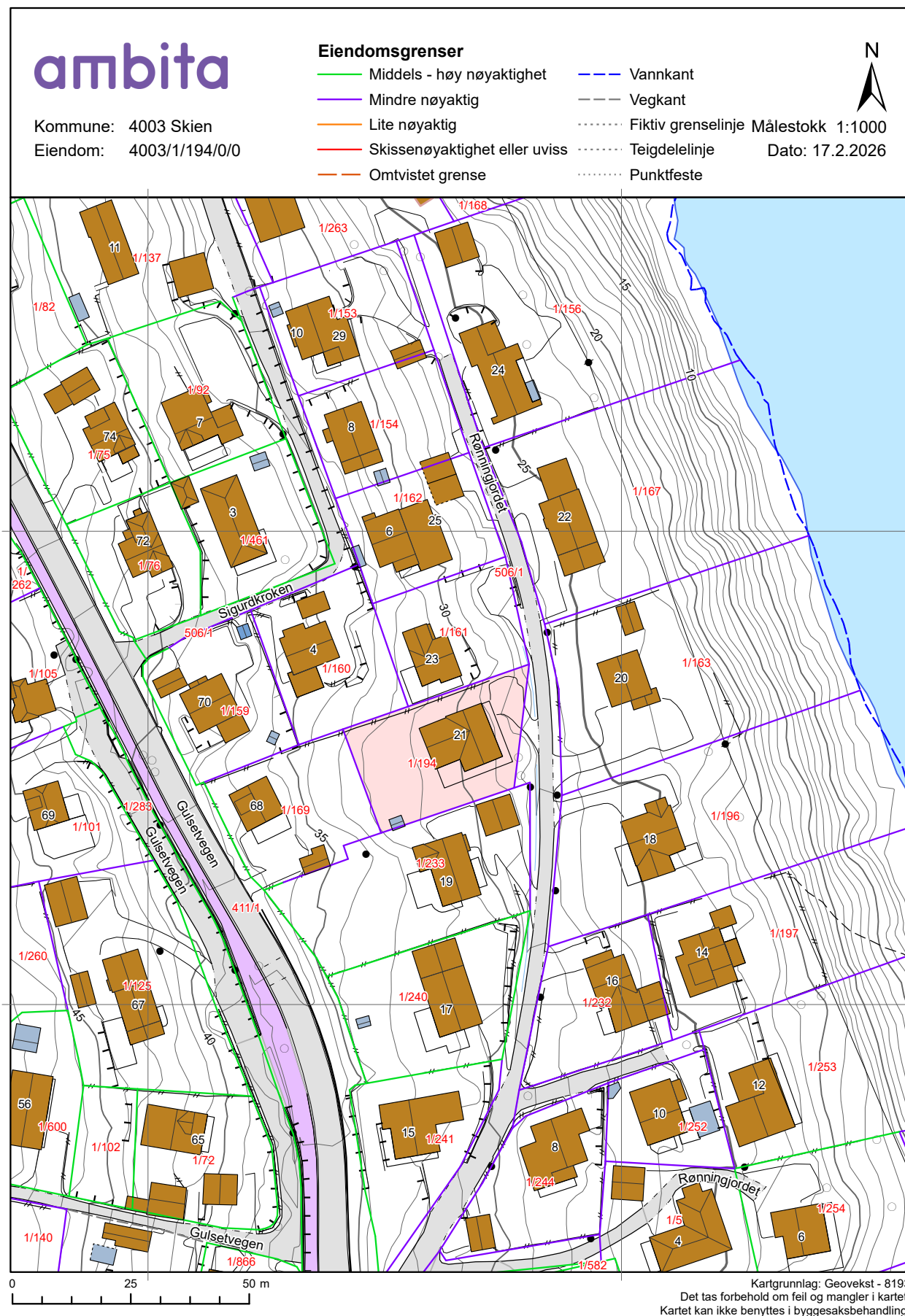
	Offogprivbygg		Andre bygg grå		Takoverbygg grå
	Høydekurve Skien		Høydekurve 5m Skien		Hekk
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Fortau		Sti		Gang- og sykkelveg
	Veg		Elvekan		Elv
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

RØNNINGJORDET 21

Nabolaget Strømdal - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Myren	10 min
Linje M1, M1N, P4	0.8 km
Skien stasjon	8 min
Linje RE11, RX11, R55	3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min

SKOLER

Oasen skole Grenland (1-10 kl.)	15 min
95 elever, 8 klasser	1.1 km
Lunde barneskole (1-7 kl.)	22 min
461 elever, 26 klasser	1.9 km
Stigeråsen skole (1-7 kl.)	5 min
288 elever, 17 klasser	2.1 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.)	22 min
313 elever, 24 klasser	1.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark	5 min
230 elever	2.3 km
Hjalmar Johansen vgs.	7 min
75 elever	3.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Skagerak Arena Skien	23 min
----------------------------	--------

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

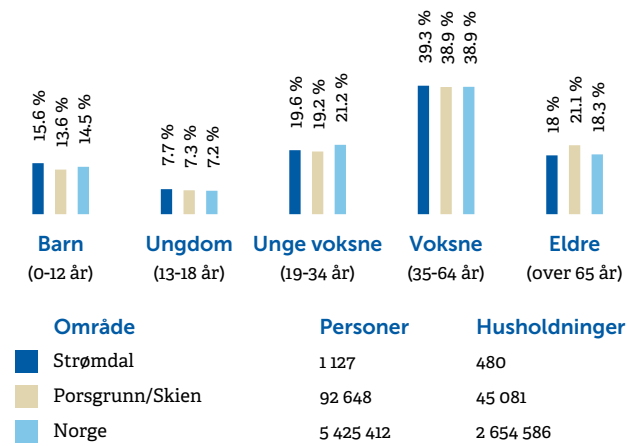
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Tiedemannsjordet barnehage (1-5 år)	18 min
43 barn	1.3 km
Bakken barnehage (1-5 år)	18 min
66 barn	1.5 km
Lillefot barnehage (0-5 år)	20 min
76 barn	1.6 km

DAGLIGVARE

Joker Hesselbergsgate	12 min
PostNord, søndagsåpent	1 km
Kiwi Myren	15 min
PostNord	1.3 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **STØYNIVÅET**
Lite støynivå 90/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 83/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 81/100

SPORT

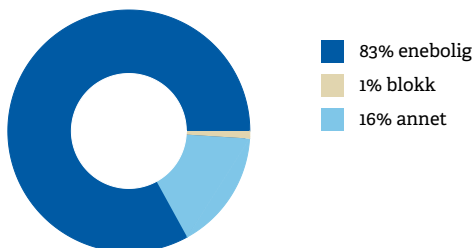
 **Strømdal/Gulset ballbaner** 8 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

 **Brannstasjon Elstrøm - gymnastikks...** 15 min 
Aktivitetshall 1.2 km

 **Family Sports Club Sprek Fritid** 23 min 

 **SKY Fitness Skien** 5 min 

BOLIGMASSE



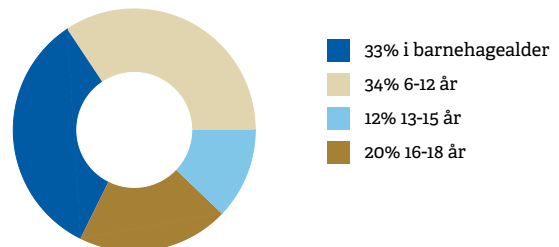
” «Fint og rolig nabolag.»
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **Gulsetsenteret** 21 min 

 **Apotek 1 Myren** 15 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

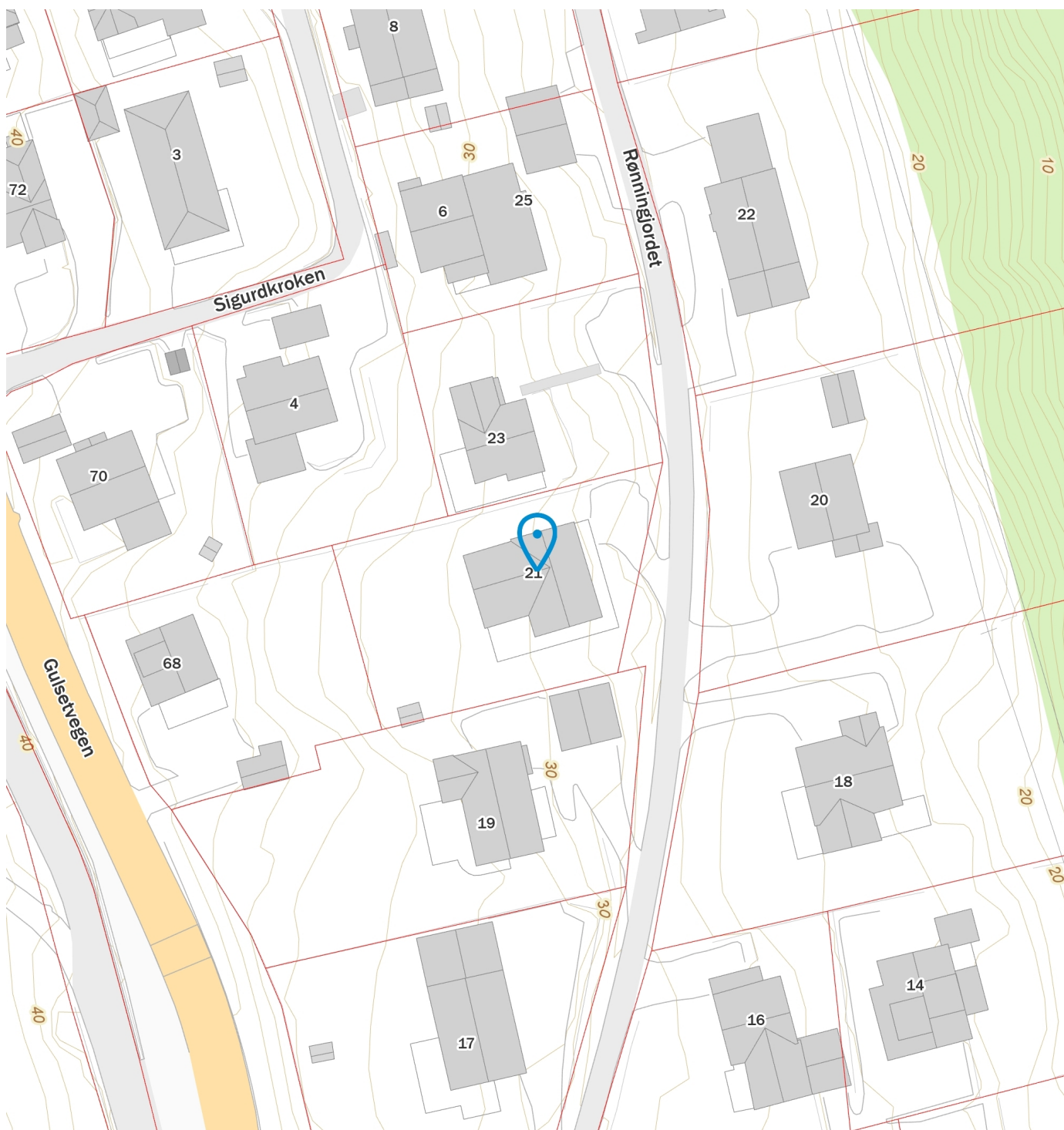
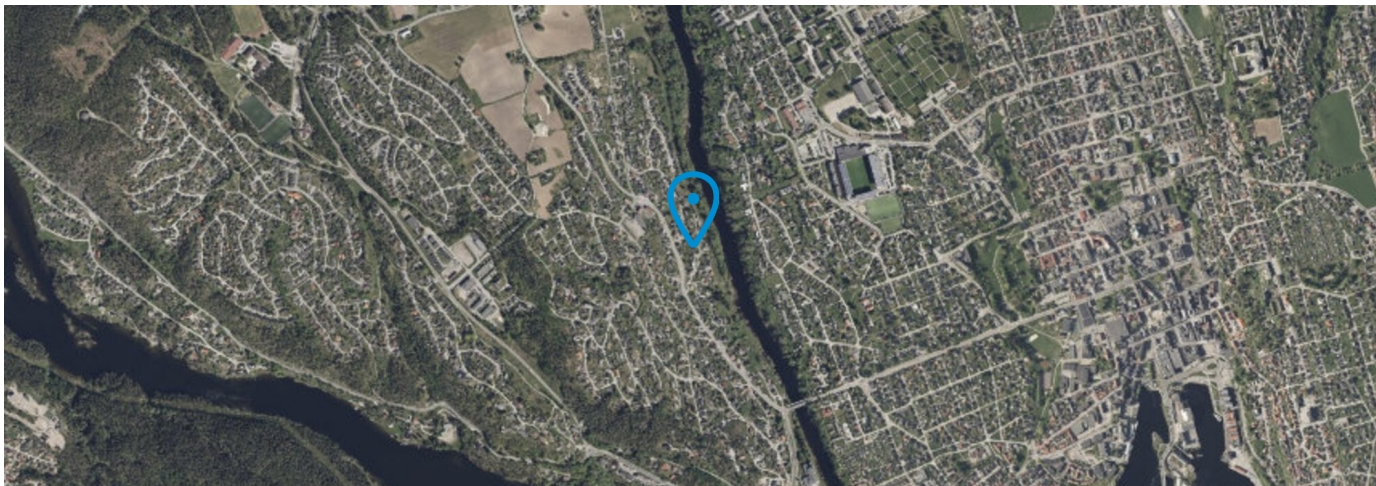


0% 43%

■ Strømdal
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



**Drømmer du
om ny bolig?**

Bytt til Cecilie

Når små og store ting skjer i livet,
kan det være godt å snakke med noen
om økonomien. **Cecilie, for eksempel.**

SpareBank
SØR-NORGE



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 000 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 300 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	15 200 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 700/3 000/4 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 1410260042 / Jørgen E Thorkildsen, tlf. 97175664

Rønningjordanet 21, 3718 Skien

Gnr. 1, bnr. 194 i Skien kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

