

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 140,-
Total ink omk.: Kr 4 870 140,-
Selger: Lucas Johannes Stefanus
Maria Peters
Jeltje Froukje Wassenaar

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 222/261 kvm
Tomtstr.: 880 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 45
Oppdragsnr.: 1317250109

Innholdsrik og arkitekttegnet enebolig med dobbelgarasje.

Innholdsrik og arkitekttegnet familiebolig over tre plan.

Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i populære Sundbylia.

Rolig og tilbaketrukket beliggenhet i sidevei med lite gjennomgangstrafikk.

Gangavstand via trygge gangveier til barnehager, skoler og flotte idrettsanlegg.

Fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter med lysløyper, Sundbydammane og Kyststien i nærområdet.

Meget pent opparbeidet og frodig tomt med flere solrike uteplasser.

Dobbelgarasje og romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Funksjonell planløsning med flere fleksible bruksrom.

Boligen fremstår med normal standard.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 222 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 261 kvm

TBA: 53 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 kvm Soverom, bad, vaskerom, tre boder, mellomgang og gang.

1. etasje

BRA-i: 102 kvm Stue, kjøkken, to soverom, bad, gang og entré.

BRA-e: 39 kvm Dobbeltgarasje.

2. etasje

BRA-i: 44 kvm Loftstue, soverom og innredet rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

53 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i boligen kan være vanskelig å måle helt nøyaktig på grunn av utforming av rom og bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og basert på skjønn. Boligen har flere skjeve vinkler og uregelmessig geometri, noe som gjør nøyaktig oppmåling krevende.

Oppmålingen er utført med laser og kontrollert ved etterberegning i tegneprogrammet AutoCAD, hvor samtlige vegger er lagt inn og kontrollmålt. Det tas likevel forbehold om eventuelle mindre avvik i oppmålingen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

880 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 880 kvm.

Tomten er meget pent opparbeidet og frodig, med flere hyggelige uteområder. Den består av en forhage og en bakhage, og fremstår som velstelt med store gressplener, variert beplantning, prydbusker og flere frukttrær, herunder epletre, pæretre, kirsebærtre og plommetre. Tomten er pent innrammet av hvitt stakittgjerde og frodig vegetasjon, noe som bidrar til en skjermet og privat atmosfære. Dette gir eiendommen et grønt og innbydende preg gjennom store deler av året.

Gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter foran garasjen. Fra gårdsplassen er det opparbeidet gangvei med belegningsstein frem til inngangspartiet. Mellom inngangspartiet og garasjen er det overbygd svalgang, noe som gjør det mulig å gå tørrskodd mellom byggene.

Tomten byr på flere fine uteplasser med sol fra formiddag til kveld, og samlet terrasse- og balkongareal utgjør ca. 53 kvm.

Vestvendt og overbygd veranda med direkte adkomst fra stuen. Her er det fint for familien å nyte måltider på solrike og varme sommerdager.

Sydvendt og romslig terrasse med god plass til utemøbler og sosiale sammenkomster. Terrassen er solrik og utstyrt med markise. Den ligger i tilknytning til inngangspartiet og har også utgang fra stuen. Terrassen er inngjerdet med port og ligger fint til i forhold til forhagen.

Fra forhagen er det trapp ned til en flat og romslig bakhage med gode solforhold. Hagen egner seg svært godt til lek, aktivitet og hyggelige uteopphold for både små og store.

Fra hovedsoverommet er det i tillegg direkte utgang til en egen lufteveranda.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Sundbylia på Stathelle, og ligger tilbaketrukket i en rolig sidevei med lite gjennomgangstrafikk.

For barnefamilier er beliggenheten perfekt, med gangavstand via trygge gangveier til Stathelle barneskole, Bamble ungdomsskole og Bamble videregående skole. Ved barneskolen ligger idrettsanlegget Bunes stadion, som tilhører Stathelle og Omegn IL. I tillegg ligger Bamble idrettsanlegg, et moderne og nytt anlegg, rett ved siden av ungdomsskolen. Idrettsanlegget består av svømmehall, håndballhall og basishall. Det

er også kort gangavstand til flere barnehager i området.

Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Like i nærheten finner du lysløypene på Stathelle og i Langesund, samt Sundbydammane og Barfodkollen med fine turstier. På vinterstid fryser Sundbydammane ofte til og blir en populær skøytebane for både små og store. Den vakre Kyststien i Bamble ligger også innen gangavstand fra eiendommen.

For badeliv og sommeraktiviteter ligger Sagastranda, en populær sandstrand med flytebrygge, i gangavstand fra eiendommen.

I skogsområdet rett ved eiendommen ligger også Brannbakken på Stathelle, som på vinterstid er et populært samlingspunkt for barn med både akebakke og skøytebane. Her finner du også badeplassen ved Nedre Synken.

Nærmeste dagligvarebutikk Kiwi Grasmyr, som ligger i gangavstand fra eiendommen. Brotorvet kjøpesenter, med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, ligger kun en kort kjøretur unna. I nærheten av eiendommen ligger også en bussholdeplass med gode forbindelser til Stathelle og videre i Grenlandsområdet.

Adkomst

Fra Stathelle: Følg veien mot Langesund. Ta av til høyre ved skilt mot Sundbysenteret. Følg veien oppover og ta deretter til høyre inn i Lærer Johnsens vei. Eiendommen ligger på høyre side og vil være merket med «Til salgs»-plakat fra Aktiv.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Tirilltoppen barnehage (0-5 år): ca. 700 meter
- Solstua kulturbarnehage (1-5 år): ca. 700 meter
- Grashoppa barnehage (0-5 år): ca. 900 meter

Skoler:

- Stathelle barneskole (1-7 kl.): ca. 1.9 km
- Langesund barneskole (1-7 kl.): ca. 2.6 km
- Bamble ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 1.2 km
- Bamble videregående skole: ca. 1.2 km

Til informasjon får elever ved Bamble ungdomsskole to helt nye valgmuligheter fra høsten 2026, med egen musikkklasse og egen idrettsklasse.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten gir en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko og anbefalte tiltak er beskrevet. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering er at boligen i hovedsak fremstår som fra byggeåret og i teknisk god stand. Det må likevel påregnes vedlikehold og oppgraderinger over tid, ettersom enkelte bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet levetid.

I tilstandsrapporten benyttes tilstandsgrader for å beskrive avvik eller forhold som kan kreve oppfølging. Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, registrerte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), tilstandsgrad 3 (TG3), bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU), andre merknader og garasje. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger i rapporten.

Boligen er oppført med støpt fundament mot grunn og grunnmur av pusset lettklinkerblokker. Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Etasjeskiller i trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass. Ytterdører med 2-lags glass.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Terrengforhold: Terrengfall mot grunnmur er mangelfullt enkelte steder, noe som kan øke fuktbelastningen.
- Grunnmur og fundamenter: Registrert sprekkdannelse i overgang mellom etasjeskille og vindusåpning.
- Drenering og fuktsikring: Drenering er av eldre dato og vurdert å ha passert normal forventet levetid. Det ble likevel ikke registrert fuktutslag ved fuktmålinger på tilgjengelige overflater mot grunnmur på befaringsdagen
- Kryp kjeller: Manglende fuktsikring mot grunnen og begrensede besiktigelsesmuligheter. Kjelleren fremstår uten synlige skader i de besiktigede

områdene

- Yttervegger: Det er registrert manglende lufting i underkant av kledning samt mangler i vindsperre mot kaldt loft.
- Vinduer og dører: Det er registrert punkterte vinduer og tegn til fukt/utettheter ved takvinduer. Terrassedør har punktert glass.
- Takteking og takkonstruksjon: Takteking nærmer seg forventet levetid. Det er registrert fuktskjolder, indikasjoner på tegn til fuktgjennomtrengning og soppdannelser i undertak.
- Terrasser/balkonger: Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og det er registrert slitasje på rekkverk på sørvestvendt terrasse. Dette var imidlertid vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunkt.
- Bad: Bad i underetasje har registrert slitasje i overflater, mangelfullt fall mot sluk samt høy alder på gulvbelegg. Bad i 1. etasje har manglende tetting i inne hjørner under våtromsplater, mangelfullt fall mot sluk, usikker tetting mellom membran, lite tilgjengelig sluk samt begrenset ventilasjon.
- Vaskerom: Gulvbelegg har høy alder.
- Innvendige vann- og avløpsrør samt varmtvannstank: Vann- og avløpsrør samt varmtvannstank er av eldre dato.

Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

- Vaskerom: Det er registrert motfall på gulv.

Andre merknader:

- Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i kjeller med 16 kurser iht. kursoversikt. Kursoversikten anbefales oppdatert.

Garasje:

Garasjen er oppført på støpt fundament mot grunn. Yttervegger i bindingsverk kledd med liggende dobbelfalset trekledning. Saltak i trekonstruksjon teknet med dobbeltrikum betongtakstein. Garasjen har to leddporter med elektronisk portåpner samt ytterdør i tre.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det er registrert fuktskjolder på innvendig vegg i overgang mot boligen. Veggkonstruksjonen anbefales undersøkt nærmere for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 02.02.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema om eiendommen. Skjemaet gir opplysninger

om eiendommens tilstand og eventuelle kjente forhold. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med skjemaet i sin helhet.

Det opplyses om tidligere fukt i vegg på bad i underetasjen. Forholdet ble utbedret i 2011 ved fjerning av fuktskadet vegg og oppgradering av badet med blant annet nye baderomspaneler, dusjkabinett, toalett og servant.

Badet i 1. etasje ble ytterligere renoveret i 2013 med blant annet etablering av fall i gulv, membran, flislegging, varmekabler og omlegging av rør til dusj. Arbeidene ble ifølge selger utført av faglærte håndverkere, og dokumentasjon foreligger.

Selger opplyser videre om tidligere lekkasje ved takvindu med vanninntrenging i karm og foring. Forholdet ble utbedret i 2009 ved tilpasning av takstein og forbedret vannavrenning. Det er også opplyst om kondens i to vinduer i boligen.

Tre Velux takvinduer ble montert i 2009. I 2014 ble yttervegg på sørøstside skiftet med ny kledning og ny vindusbelistning.

Det er utført enkelte arbeider på det elektriske anlegget i perioden 2009–2013, herunder installasjon av belysning, stikkontakter og elektrisk opplegg på bad. I 2012 ble det også installert stikkontakter og belysning i garasjen.

Selger opplyser at deler av kjelleren er innredet etter byggeår, blant annet med treningsrom. Selger kjenner ikke til om tiltaket er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Det er tidligere gjennomført radonmåling uten at det ble målt forhøyede verdier, men kan ikke dokumentere dette i ettertid.

Fullstendig egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold etter utfylling av skjemaet, og ytterligere opplysninger kan derfor fremkomme i salgsoppgaven eller i tilstandsrapporten.

Standard

Boligen går over tre plan og har en funksjonell og innholdsrik planløsning med gode oppholdsrom og flere fleksible bruksarealer. Innvendig fremstår boligen med normal standard, og noe modernisering må påregnes.

Hovedetasje:

Hovedetasjen fremstår som lys og romslig og inneholder stue med spiseplass, kjøkken, bad, to soverom, gang og entré.

Stuen er lys og romslig med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store

vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det vedovn. Fra stuen er det også utgang til overbygd veranda og terrasse.

Kjøkkenet har en praktisk U-formet innredning med god skap- og benkeplass. Innredningen har slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser som er enkle å rengjøre. I innredningen er det nisje til komfyr og kjøleskap, mens oppvaskmaskinen er integrert. Over komfyren er det montert kjøkkenventilator. Det er også god plass til spisebord på kjøkkenet.

Badet har flislagt gulv, baderomsplater på veggene og malte takessplater i himlingen. Det er varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant og underskuffer, speilskap med integrert belysning og sideskap. Videre har badet dusjkabinett og vegghengt toalett. Vindu i rommet gir naturlig lys og mulighet for lufting.

Etasjen har to soverom. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Fra dette rommet er det direkte utgang til lufteveranda. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Loftsetasje:

Loftsetasjen inneholder loftstue, soverom og et innredet rom. Takvinduer i denne etasjen bidrar med godt naturlig lys.

Det ene rommet i loftsetasjen er innredet som soverom, men er ikke godkjent til varig opphold. For mer informasjon, se punktet om ferdigattest.

Etasjen har også oppbevaringsmuligheter i knevegger.

Underetasje:

Underetasjen er en funksjonell del av boligen og inneholder soverom, bad, vaskerom, mellomgang, gang, innredet rom som i dag benyttes som treningsrom, samt flere boder.

Soverommet har god størrelse og egner seg godt som gjesterom eller ungdomsrom. Videre finnes et innredet rom som i dag benyttes som treningsrom.

Badet er innredet med hvit baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Vaskerommet er praktisk innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og arbeidsbenk, og har egen utgang til bakhagen.

Etasjen har i tillegg flere boder som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med boligen ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Følgende medfølger ikke i handelen: mikrobølgeovn og kjøkkenstang med bestikk på kjøkkenet, vaskemaskin på vaskerommet, fryseskap i bod, garderobeskap på soverom og i gang i underetasje, kommode på soverom i hovedetasjen, samtlige IKEA-lagerskap, to skohyller i garderobeskap på hovedsoverom, kleshengere i gang i hovedetasjen, alle gardinoppheng inkludert gardiner, taklampe og takvifte i stue i hovedetasjen, taklamper med spotlights på soverom, bad, gang og mellomgang, sensor som styrer lys, samt IKEA-lagerskap og arbeidsbenk, inkludert verktøybord i garasjen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Det har blitt utført følgende moderniseringer og påkostninger i senere tid:

- 2009: Montert to nye vinduer på begge soverom i 2. etasje samt ett vindu i loftstue.
- 2009: Kjøkkenfornyelse.
- 2013: Oppgradert bad.
- 2014: Sørøstvendt gavlvegg revet og ny kledning montert.
- 2017: Montert varmemefolie, nytt gulv på soverom samt nytt klesskap.
- 2021: Montert ny ytterdør i underetasje.
- 2023: Takvask av yttertak.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Talkmore for internett.

Det er lagt opp til to fiberkabler fra henholdsvis Telenor og Altibox/Viken Fiber, som per i dag ikke er i bruk.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbelgarasje samt på romslig gårdsplass foran garasjen.

Dobbelgarasjen gir gode parkering- og oppbevaringsmuligheter.

Radonmåling

Det er tidligere gjennomført radonmåling uten at det ble målt forhøyede verdier, men kan ikke dokumentere dette i ettertid. Eiendommen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Skagerrak Sparebank / Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

1. etasje:

Varmekabler på badet og varmemefolie på soverommet. Vedovn i stue/spisestue.

Panelovner i stue/spisestue, kjøkken og ett soverom.

Underetasje:

Varmekabler på vaskerom, bad, to ganger og ett soverom. Panelovn på treningsrommet.

Informasjon om strømforbruk

I selgers husstand har det bodd et par og det estimerte årlige strømforbruket er på ca. 18 338 kWh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 750 000,-

Omkostninger kjøper

Kr 4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Kr 118 750,- (Dokumentavgift)

Kr 300,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

Kr 16 900,- (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

Kr 2 800,- (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

Kr 120 140,- (Omkostninger totalt)

Kr 137 040,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 139 840,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

Kr 4 870 140,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 4 887 040,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 4 889 840,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen

selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 25 572,- for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. ca. kr 2 131,-.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert og blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 015 829,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 063 316,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for formuesverdien av primærbolig: Formuesverdien er 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Regel for formuesverdien av sekundærbolig: Formuesverdien er 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 10 870,-.

Eiendommen er tilknyttet Talkmore som leverandør av internett/bredbånd og koster kr 6 708,- per år.

Utover det som er nevnt ovenfor, under punktene om «strømforbruk» og «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel fyring/brensel, TV og innvendig og utvendig vedlikehold.

Utgiftene er basert på nåværende eiers avtaler og forbruk.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 45 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dagboknr. 1837, tinglyst den 02.02.1987, type heftelse: Rettigheter ifølge skjøte. Det er tinglyst en rettighet for Bamble kommune til å legge kommunale og private kloakk- og vannledninger over eiendommen.

Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse på eiendommen, datert 04.08.1987. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

1. Feieluke for nær treverk (min. 30 cm).
2. Inngangstrapp provisorisk.
3. Diverse planeringsarbeid.
4. Eventuell terrasse må det søkes om byggetillatelse for.
5. B-30 før garasje tas i bruk (isolering opp under yttertak).

Det fremgår av brukstillatelsen at arbeidet må være fullført innen ett år fra dato. Det er usikkert om alle arbeidene er fullført, og kjøper overtar det fulle ansvaret og risikoen for dette videre.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at et rom på loftet er innredet og fremstår som soverom, men opprinnelig er byggemeldt som bod/arbeidsrom. Videre er det bygget et treningsrom i underetasjen, som ikke fremkommer på byggetegningene. Bruksendringene og tiltakene er ikke omsøkt eller godkjent. Tiltakene innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktige hos kommunen.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.08.1987.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger frem til eneboligen.

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et området som er regulert til boliger i henhold til reguleringsplan Sundbylia datert 09.12.1986.

I kommuneplanens arealdel Bamble kommune datert 15.12.2022 ligger eiendommen i et området som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Kopi av planer og bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan 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.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense, og det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger kr 1 875,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen.

I tillegg kommer kostander til opplysninger fra kommune, innhenting av servitutter, tilstandsrapport fra takstmann, fotografering og evt. oppgradering av markedspakke.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige utlegg.

Alle beløp nevnt ovenfor er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

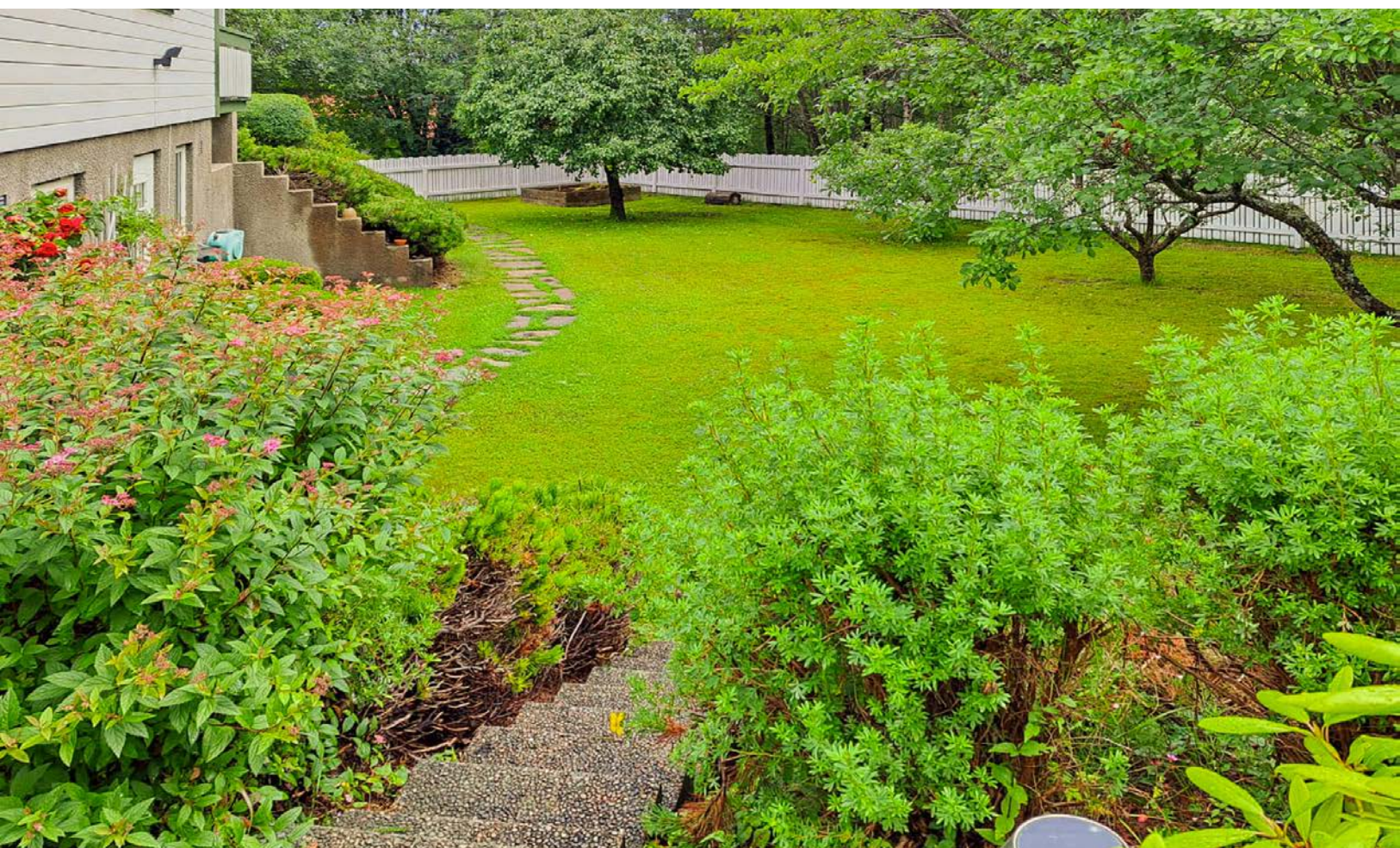
Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

13.03.2026





































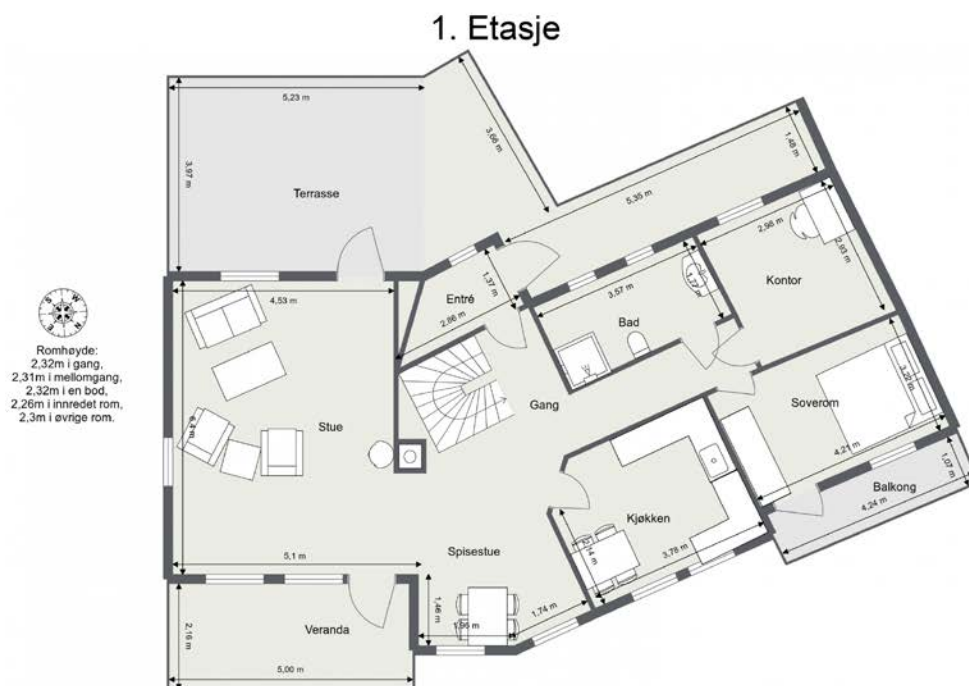




Plantegning



Lærer Johnsens veg 3



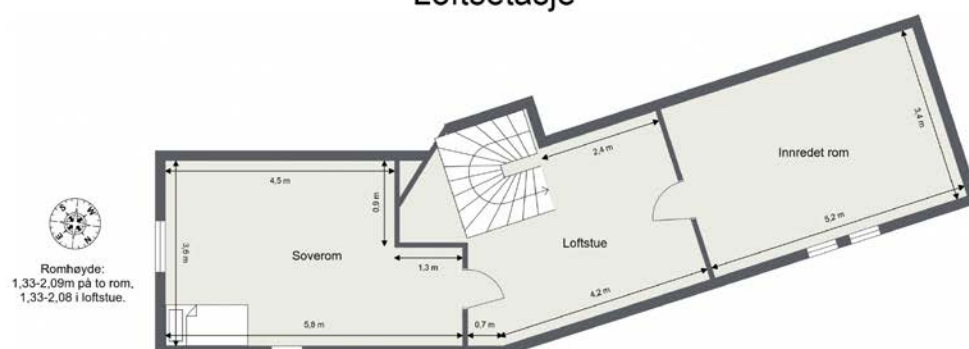
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Lærer Johnsens veg 3

Loftsetasje

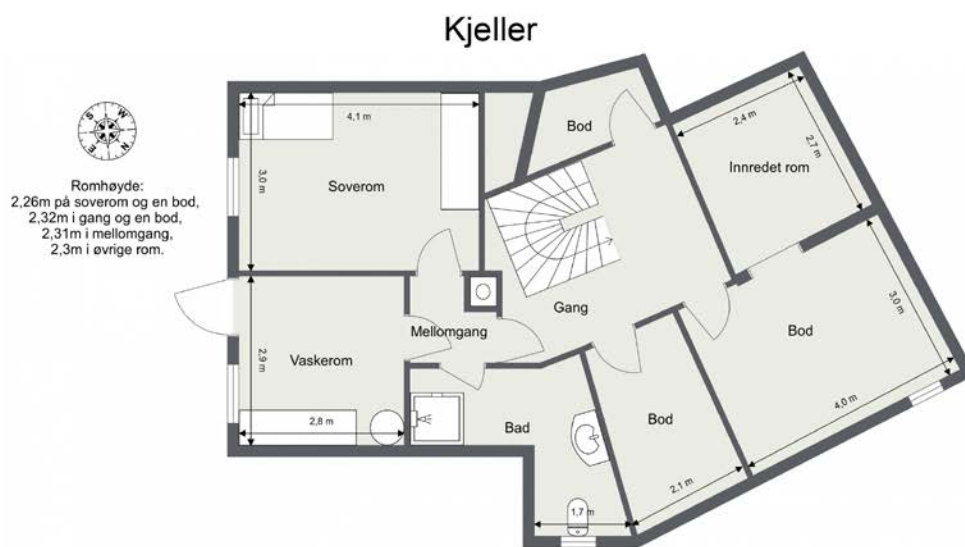


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Lærer Johnsens veg 3



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lærer Johnsens vei 3 , 3961 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 28, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1013

Referansenummer: OV2052

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundament mot grunn samt grunnmur av pusset lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfaset trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.

Boligen har terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1987. Boligen har to ytterdører av tre med 2-lags glass, produsert i 1988 og 2020.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Kjeller: Gulvteppe på soverom, gulvbelegg og støpt dekke i øvrige rom.

1. Etasje: Flis på bad, gulvbelegg på kjøkken, laminat på ett soverom, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Gulvbelegg i ett innredet rom, gulvteppe i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Slette malte overflater i en bod, tapet på soverom, støpt dekke/malt mur i boder, strietapet i øvrige rom.

1. Etasje: Våtromsplater på bad, tapet i øvrige rom.
2. Etasje: Strietapet på innredet rom, behandlet trepanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Behandlet og ubehandlet trepanel i alle rom.

1. Etasje: Tak-ess i alle rom.
2. Etasje: Behandlet trepanel i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad kjeller:

Gulvbelegg på gulv, strietapet og våtromsplater på vegg og malt panel i tak.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Vaskerom:

Gulvbelegg på gulv, strietapet og malt panel i tak.

Innredning med slette fronter, nedsenket oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast.

Opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Bad 1. Etasje:

Flis på gulv, våtromsplater på vegg og tak-ess i tak.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med høyskap på vegg ved siden av servant.

Veggmontert toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk. Det er oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr med mekanisk avtrekk i overskap med avtrekk ut på tak, integrert oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanninstallasjoner utført med kobberør, som er et vanlig og holdbart rørmateriale med lang levetid og god motstand mot trykk og temperatur.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

Oppvarmingsmuligheter:

Kjeller: Varmekabler på vaskerom, bad, to ganger og ett soverom.

Panelovn på treningsrom.

1. Etasje: Varmekabler på bad og varmemefolie på soverom.

Vedovn i stue/spisestue.

Panelovn i stue/spisestue, kjøkken og kontor.

Romhøyde i boligen:

Kjeller: 2,26m på soverom og en bod, 2,32m i gang og en bod, 2,31m i mellomgang, 2,3m i øvrige rom.

1. Etasje: 2,29m på bad, soverom og stue, 2,4m på kontor, 2,41m i øvrige rom.

2. Etasje: 1,33-2,08/2,09m i alle rom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt fundament mot grunn samt grunnmur av pusset lettklinkerblokker.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert.

Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Det bemerkes at soverom i kjeller ikke har tilfredsstillende rømningsvei i henhold til gjeldende brannforskrift. Avstanden fra gulv til underkant lysåpning i vindu er målt til ca. 113 cm, mens kravet er maksimum 100 cm. Avviket medfører redusert personsikkerhet ved brann og kan vanskeliggjøre rask rømning. Det anbefales å senke vindu, etablere godkjent rømningsvindu eller gjennomføre andre nødvendige tiltak for å oppfylle krav til sikker rømning.

Beskrivelse av eiendommen

Det bemerkes at sotluke er plassert for nært brennbart materiale og dermed ikke tilfredsstiller krav til brannsikkerhet. Forholdet innebærer økt risiko for antennelse ved varmegjennomgang eller gnister i forbindelse med bruk og vedlikehold. Det må påregnes å etablere ubrennbart materiale i underkant av sotluken for å sikre tilstrekkelig avstand til brennbart materiale.

Det er avdekket at vinduet på soverom i 2. Etasje har for liten lysåpning til å tilfredsstille krav til rømningsvei. Dette medfører redusert mulighet for sikker rømning ved brann og kan vanskeliggjøre redningsinnsats. Avviket innebærer en sikkerhetsmessig risiko og manglende samsvar med gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet. Det anbefales å etablere vindu eller alternativ rømningsløsning som oppfyller krav til fri åpningsbredde og høyde.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

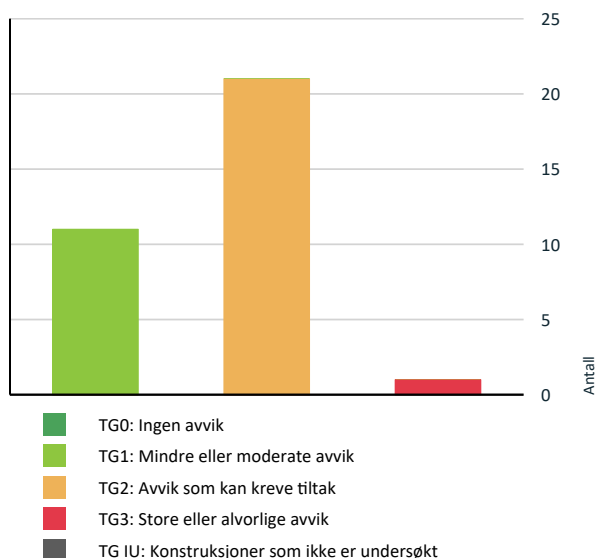
Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

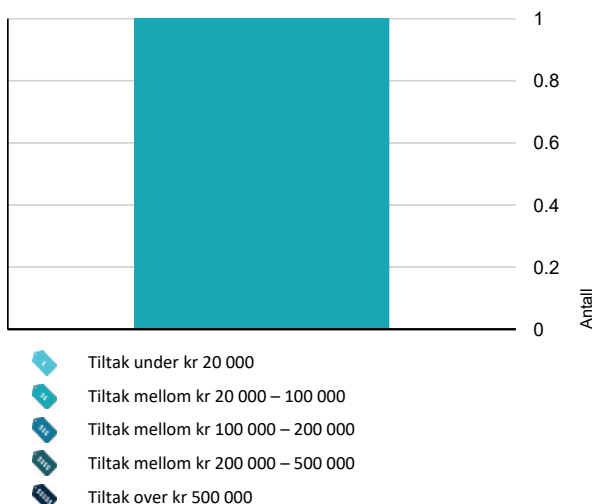
Sammendrag av boligens tilstand

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

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrollringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til enkelte bygningsdeler var begrenset som følge av snøforhold, og disse lot seg derfor ikke fullt ut inspisere under befaringen. Møbler og inventar ble flyttet på der dette var nødvendig for gjennomføring av kontrollen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987 Integrert garasje Integrert garasje på 39 m².

Garasjen er oppført på støpt fundament mot grunn og yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med dobbeltrumpet betongtakstein. Bygget er utstyrt to leddporter med elektronisk portåpner og ytterdør av tre. Det er ikke installert elbillader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket en del fuktskjolder ved vegg mot boligen. Det ble imidlertid registrert fuktskjolder på innvendig vegg i overgang mot boligen. Observasjonen indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen på dette området. Omfang og årsak til fuktpåvirkningen kunne ikke fastslås ved visuell befaring alene. Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen nærmere for å avklare årsak, omfang og eventuelt behov for tiltak. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik med behov for tiltak.

Garasjen er ikke besiktiget på samme nivå som hovedboligen, men kun beskrevet basert på synlige og tilgjengelige forhold. forskrift til avhendingslova. Det ble fremlagt tegninger og midlertidig brukstillatelse for boligen, som da omhandler integrert garasje i tillegg.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takets konstruksjon, takteking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå og loft. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken.

På loft er det registrert fuktskjolder og tegn til fuktgjennomtrengning, noe som indikerer utettheter i yttertaket. Taksteinen fremstår samtidig å nærme seg forventet levetid, noe som gir økt sannsynlighet for svekkelser i taktekingen.

TG 2 vurderes grunnet påviste fuktskjolder og indikasjoner på lekkasje, samt takteking som nærmer seg forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Fuktgjennomtrengning vurderes å ha sammenheng med utettheter i taktekkningen, herunder mulig sprukket takstein og alder på takmaterialene.
Risiko: Videre lekkasje kan medføre økt fuktbelastning på takkonstruksjonen og risiko for følgeskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan innebære behov for utbedring eller utskifting av deler av taktekkningen for å sikre bygningens funksjon og levetid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få yttertaket nærmere undersøkt av fagperson under bedre værforhold, for å avklare omfang og behov for eventuelle tiltak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende dobbelfalset trekledning. Kledningen er visuelt undersøkt på tilgjengelige og kjente utsatte steder. Det er registrert manglende lufting i underkant av kledningen. Yttersiden av knevegger fungerer som yttervegg da det er kaldtloft mot knevegg. Det ble avdekket mangler på vindsperre og teip. For øvrig fremstår kledningen i tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell tilgjengelighet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning og påviste mangler i vindsperre på yttervegger mot kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Manglende eller mangelfull utførelse av lufting i underkant av kledning samt mangler i vindsperre og teiping på yttervegger mot kaldtloft.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert uttørkingsevne, økt fuktbelastning samt økt luftlekkasje og varmetap i ytterveggkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre trekk, kuldepåvirkning mot innvendige overflater og behov for utbedring av yttervegger dersom fukt - eller kulderelaterte skader oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få ytterveggene nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring av lufting og vindsperre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft ble undersøkt ved luker til knevegg og på innsiden av den ene da det var gangbart gulv. Det ble registrert tegn til fuktpåkjenning i form av soppdannelser i undertaket ved luken. Øvrige deler av loftet hadde begrenset tilgjengelighet og ble ikke nærmere kontrollert.

TG 2 vurderes grunnet påvist fuktpåkjenning med soppdannelser i undertak.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier fuktpåkjenning i undertaket, basert på registrerte soppdannelser.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i takkonstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av deler av takkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få undertaket og yttertaket nærmere undersøkt av fagperson for å avklare omfang, årsak og eventuelt behov for utbedring.

TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.

Boligen har takvinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987 og 2005.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble registrert enkelte punkterte vinduer. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble utført fuktmålinger på innsiden av takvinduene, hvor det ble påvist fukt samt tegn til utettheter. Takvinduer er en utsatt bygningsdel, og slike konstruksjoner erfaringsmessig mer sårbare for fuktpåvirkning. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil og mangler som ikke er synlige ved befaring. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

TG 2 vurderes grunnet punkterte vinduer samt påvist fukt og tegn til utettheter ved takvinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Forholdet kan ha sammenheng med utettheter rundt tettetdetaljer på utsiden av takvinduene, samt aldersrelatert svekkelse på punktert vindu.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt belastning på tilstøtende konstruksjoner og mulig utvikling av skader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av vinduer og takvinduer dersom fuktpåvirkningen vedvarer eller skjulte skader avdekkes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få nevnte vinduer ytterligere undersøkt for å avklare omfang, årsak og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Ytterdør av tre med 2-lags glass, produsert i 1988.
Ytterdør av tre med 2-lags glass, produsert i 2020.
To terrassedører med 2-lags glass, produsert i 1987.
Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble registrert punktert glass i sørvestvendt terrassedør fra stue, noe som indikerer redusert isolerende funksjon. For øvrig fremstår dørene i normalt god stand, alder tatt i betraktning.

TG 2 vurderes grunnet punktert glass i terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Aldersrelatert svikt i isolerglass i terrassedør med 2-lags glass.
Risiko: Punktert glass fører til redusert isoleringsevne og økt varmetap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av glass eller terrassedør for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut terrassedør med punktert glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøstvendt balkong på 10 m² med utgang fra stue.
Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.
Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår verandaen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Nordøstvendt balkong på 5 m² med utgang fra soverom.
Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.
Det registreres en rekkverkshøyde på 0,91m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Det bemerkes begrensede besiktigelsesmuligheter grunnet snødekte forhold. For øvrig fremstår balkongen i god stand uten registrerte skader med behov for tiltak.

Sørvestvendt terrasse på 38 m² med utgang fra stue og ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.
Det registreres en rekkverkshøyde på 0,91m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Det bemerkes begrensede besiktigelsesmuligheter grunnet snødekte forhold. Det ble observert noe slitasje på rekkverk.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, samt slitasje på rekkverk på sørvestvendt terrasse. Det bemerkes at dette var vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Rekkverk er utført med høyde lavere enn krav i gjeldende byggeforskrift, samt alders- og bruksrelatert slitasje på rekkverk.
Risiko: Lav rekkverkshøyde kan medføre økt risiko for personskaade ved fall, og begrenset besiktigelse kan innebære uavklarte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å oppnå tilfredsstillende rekkverkshøyde og avklare faktisk tilstand.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få rekkverk forhøyet, påregne vedlikehold av rekkverk samt gjennomføre ytterligere undersøkelser når forholdene ligger bedre til rette for full besiktigelse.

INNENDIG

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble ikke utført hullboring i utlektet vegg på soverom, da øvrige vegger ligger direkte mot mur og ikke viser indikasjoner på fukt, soppdannelser eller andre avvik. Under besiktigelsen ble det heller ikke registrert riss, sprekker eller setninger i murveggene. Det ble gjennomført overflatesøk i tilstøtende murflater uten at det ble påvist forhøyede eller unormale fuktverdier.

TG 2 Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller er besiktiget fra inspeksjonsluke grunnet begrensede tilkomstmuligheter, og kun tilgjengelige områder er kontrollert. Kjelleren fremstår uten synlige skader i de besiktigede områdene. Det er utført fuktmåling i stubbeloft uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Det er ikke etablert fuktsikring mot grunn. Det bemerkes at vurderingen er basert på et øyeblikksbilde, og at forhold som årstid, temperatur og relativ luftfuktighet kan påvirke konstruksjonens fuktbelastning og levetid over tid.

TG 2 vurderes grunnet manglende fuktsikring mot grunn samt begrensede besiktigelsesmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende fuktsikring på grunn.

Risiko: Forholdet kan over tid føre til økt fuktbelastning i krypkjeller og stubbeloft, avhengig av klimatiske forhold og ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak eller oppfølging dersom fuktforholdene endrer seg eller utvikler seg negativt. Anbefalt tiltak: Det anbefales videre overvåking og regelmessig kontroll av krypkjeller, samt etablere fuktsikring på grunn, i form av plast.

TG 1 Andre innvendige forhold

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeår, 1987. Gjeldende byggt tekniske forskrift (TEK85) ved oppføringstidspunkt er brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strietapet på vegg og malt panel i tak/himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler under besiktigelsen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 6mm motfall fra sluk mot dørterskel ved ytterdør. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann iht. gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunktet (TEK85). For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 3 vurderes grunnet registrert motfall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mangelfull utførelse av fallforhold på gulv.

Risiko: Forholdet kan medføre at lekkasjevann ledes mot dørterskel før sluk, noe som kan gi økt risiko for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner, noe som for kjøper kan innebære mer omfattende tiltak.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fjerne eksisterende vinylbelegg, utbedre fallforholdene slik at tilfredsstillende fall mot sluk etableres, og deretter legge nytt gulvbelegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra byggeår, 1987.

Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemringen.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på gulvbelegget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vinylbelegg fra byggeår med høy alder i forhold til forventet levetid.

Risiko: Aldersrelatert svekkelse kan over tid føre til redusert tetthet og økt risiko for fuktgjennomtrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av gulvbelegg og tettesjikt ved fremtidig rehabilitering eller ved tegn til svikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke beleggets tilstand og påregne utskifting som del av fremtidig oppgradering av våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning med slette fronter, nedsenket utslagskum med 1-greps blandebeholder og avløpsrør i plast.

Innredningen fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader eller vesentlige avvik.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tilluftsventilering i yttervegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, med senere modernisering i form av montering av våtromsplater i våtsone. Badet er besiktiget i henhold til gjeldende byggeforskrift på oppføringstidspunktet (TEK 85). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller tidspunkt for modernisering. Manglende dokumentasjon medfører begrenset grunnlag for å vurdere kvalitet og utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Strietapet og våtromsplater på vegg, malt panel i tak/himling.

Det ble observert noe oppblåsning av strietapet samt slitasje på overflatene. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet registrert slitasje og oppblåsning i overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Aldring og fuktpåvirkning har medført svekkelse i overflatebehandling på vegger.

Risiko: Forholdet kan føre til ytterligere svekkelse av overflater og redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: For kjøper kan forholdet innebære behov for overflateutbedringer eller oppgradering av vegger for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere utbedring eller fornyelse av berørte overflater, eventuelt som del av fremtidig oppgradering av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 0 mm fall fra sluk mot dørterskel ved ytterdør. Viktig å merke seg at det er krav til tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som regelmessig utsettes for vann iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunktet (TEK85). For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mangelfull utførelse av fallforhold på gulv.

Risiko: Forholdet kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: For kjøper kan forholdet innebære økt risiko for fuktpåvirkning og behov for utbedring av gulv og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre fallforholdene i forbindelse med fremtidig oppussing av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg fra byggeår, 1987.

Sluk og klemring av plast, med synlig belegg under klemringen. Sluket er lite tilgjengelig for inspeksjon og vanskelig å renholde grunnet plasseringen av dusjkabinett.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 2 vurderes grunnet alder på gulvbelegget og begrenset tilgjengelighet til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vinylbelegg fra byggeår med høy alder samt sluk plassert slik at tilkomst er begrenset.

Risiko: Aldersrelatert svekkelse kan føre til redusert tetthet over tid, og vanskelig tilkomst kan øke risiko for tilstopping eller mangelfull kontroll av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av gulvbelegg og forbedring av sluktilkomst ved fremtidig rehabilitering.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre god rengjøring og kontroll av sluk samt påregne oppgradering av gulv og slukløsning ved fremtidig oppussing.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebeholder og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss, sprekker eller slitasje med behov for tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekk på yttervegg med tilstrekkelig tiluftsventilering under dørbladet til badet.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

1. ETASJE > BAD

Generell

Hjemmelshaver opplyser at badet er etablert i 2013. Gjeldende byggeteknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK10) er lagt til grunn som referanse. Det er fremlagt kvitteringer for utført arbeid samt fotodokumentasjon.

Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på veggene og tak-ess i tak/himling.

Ved befaring ble det registrert at innhjørner ikke er tettet under platene. Dette innebærer usikkerhet rundt fuktsikring i overgangene mellom våtromsplatene. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet manglende tetting i innhjørner under våtromsplater.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende tetting av innhjørner under byggingen.

Risiko: Forholdet kan føre til redusert fuktsikkerhet i overgangene og økt risiko for fuktinntrengning bak platene over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av veggkonstruksjonene dersom fuktpåvirkning fører til skader eller redusert funksjon.

Anbefalt tiltak: Få åpningene i innhjørner tilstrekkelig tettet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 16mm fall over en lengde på 2,3m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 23mm over denne lengden, da det ikke er dokumentert tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskelen. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Årstall: 2014 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Gulvkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende krav.

Risiko: Redusert fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan bli stående på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan gi økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for å etablere tilfredsstillende fall mot sluk, særlig ved fremtidig oppgradering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Membran fra oppussing i 2014, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring er fra byggeår. Det er ikke registrert synlig slukmansjett under klemring. Det er påført smøremembran over slukets overflate, noe som indikerer en løsning som ikke er i samsvar med forutsatt utførelse for denne type sluk. Forholdet kan tyde på at gulv og membran er skiftet uten samtidig utskifting av sluk. Tettheten i overgangen mellom membran og sluk vurderes som usikker. Sluket har også begrensede muligheter for besiktigelse og renhold grunnet plassering av dusjkabinett.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet usikker tetting mellom membran, lite tilgjengelig sluk og ingen synlig slukmansjett under klemring.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Membranløsningen er forsøkt tilpasset eksisterende sluk fra byggeår, uten dokumentert eller godkjent slukløsning.

Risiko: Ikke tilstrekkelig løsning mellom membran og sluk samt begrenset tilgjengelighet kan medføre økt risiko for lekkasje og redusert mulighet for å avdekke begynnende skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvkonstruksjonen dersom det oppstår fuktskader eller dersom slukløsningen ikke tilfredsstiller krav til tetthet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales ytterligere vurdering av sluk- og membranløsningen av fagperson for å avklare tetthet, tilgjengelighet og eventuelt behov for utbedring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med ramme fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet er tilkoblet naturlig avtrekk via kanal i tak/himling og vinduene. Det mangler også tilstrekkelig tilluftsventilering i underkant av dørterskel.

TG 2 vurderes grunnet naturlig ventilasjon og manglende tilstrekkelig tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Årsak: Ventilasjonsløsningen er basert på naturlig avtrekk uten etablert mekanisk luftutskifting og uten tilstrekkelig tilluftsåpning, noe som begrenser luftgjennomstrømmingen i rommet.

Risiko: Begrenset luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning, kondensdannelse og risiko for mugg- og fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert innemiljø og behov for tiltak dersom fuktpåvirkning gir skader på overflater eller konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og sikre tilstrekkelig tilluft for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon i rommet.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble benyttet luke fra tilstøtende vegg for våtsone til å foreta fuktmålinger, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er ventilert med mekanisk avtrekk ført via kanal og ut gjennom yttertak. Det ble registrert godt oppsug ved funksjonskontroll. Ventilasjonsløsningen fremstår som fungerende ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannrør utført i kobber.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vannrør men en bør være oppmerksom på at vannrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

TG 2 vurderes grunnet alder på vannrørene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vannrørene har nådd en alder hvor materialmessig svekkelse kan oppstå som følge av naturlig aldring.

Risiko: Aldring av kobberør kan føre til økt risiko for lekkasjer eller brudd over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av vannrør ved fremtidig svikt eller lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke anlegget for tegn til svekkelser og planlegge for fremtidig utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Rørføringer og sammenkoblingspunkter er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer eller svekkelser ved befaring.

Avløpsrør er en bygningsdel med begrenset forventet levetid, og anlegget vurderes å ha nådd en alder hvor økt oppmerksomhet er påregnelig.

TG 2 vurderes grunnet alder på avløpsrørene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpsrørene har nådd en alder hvor materialmessig svekkelse kan oppstå som følge av naturlig aldring.

Risiko: Aldring av avløpsrør kan føre til økt risiko for lekkasjer, utettheter eller redusert funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av avløpsrør ved fremtidig svikt eller lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke anlegget for tegn til svekkelser og planlegge for fremtidig utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Tilluft til boligen via ventiler i veggene og vinduene.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Årsak: Berederen har nådd en alder hvor lekkasjer og slitasje kan oppstå som følge av naturlig aldring.

Risiko: Økt alder kan medføre økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting ved svikt eller lekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke berederen for tegn til svekkelser og planlegge for utskifting.

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i kjeller med kurser 16 iht oversikt. Det bemerkes at kursoversikten bør oppdateres.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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.

1987 Anlegget er ikke total rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Hjemmelshaver opplyser om at det er utført enkelte tiltak på egeninnsats.

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Frisøkt gulvvarme i gang som ikke fungerer, brudd på vk. men tett.
- Vist og forklart kunde løsning for mer strøm til kjøkken.
- Montert ny kurs og trekt ledninger til treningsrom. Trekt akabel mellom og koblet til 2 stikk, bryter og taklampe. Eier har lagt røranlegget selv og hadde stikk, bryter og lampe selv.
- Opplegg iht tilbud.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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 Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår. Det ble ikke registrert fuktutslag ved fuktmålinger på tilgjengelige overflater mot grunnmur på befaringsdagen. Målingene gir et øyeblikksbilde av situasjonen, og vurderingen er derfor i hovedsak basert på alder og forventet teknisk levetid. Eldre dreneringsløsninger kan ha redusert funksjon som følge av slitasje og naturlig nedbrytning over tid.

TG 2 vurderes grunnet alder på dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Dreneringen har nådd høy alder i forhold til forventet teknisk levetid.

Risiko: Redusert dreneringsevne kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av drenering dersom fuktpåvirkning oppstår eller funksjonen svikter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på fuktforhold i kjeller og planlegge for fremtidig vurdering og eventuell utskifting av dreneringen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamenteringen er delvis vurdert der det foreligger synlig fundament over terreng. Fundamentet fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige setningssprekker, og det ble ikke registrert tegn til setninger i bygningen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

Grunnmuren er visuelt kontrollert på tilgjengelige flater. Det ble registrert en sprekk i overgang mellom etasjeskille og vaskeromsvindu på yttervegg. Sprekkdannelsen fremstår som en lokal åpning i mur/puss i dette området. Overflatene for øvrig fremstod tørre og uten ytterligere sprekker på befaringsdagen.

TG 2 vurderes grunnet registrert sprekkdannelse i overgang mellom etasjeskille og vindusåpning i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Sprekkdannelsen har karakter som kan være forenlig med bevegelser i konstruksjon eller svinn-/temperaturrelaterte spenninger i murverket.

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkutvikling og mulig inntrengning av fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring for å sikre konstruksjonens tetthet og funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å overvåke sprekkutviklingen og få forholdet vurdert av fagperson for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.



TG 2 Terrengforhold

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er basert på begrenset besiktigelse grunnet snødekte forhold, og det anbefales ytterligere undersøkelser ved bedre værforhold. Hjemmelshaver opplyser om at terrenget ikke har vært berørt siden byggeår.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Utilstrekkelig fall på terreng fra yttervegg.

Risiko: Overflatevann kan bli stående eller ledes mot grunnmur og gi økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

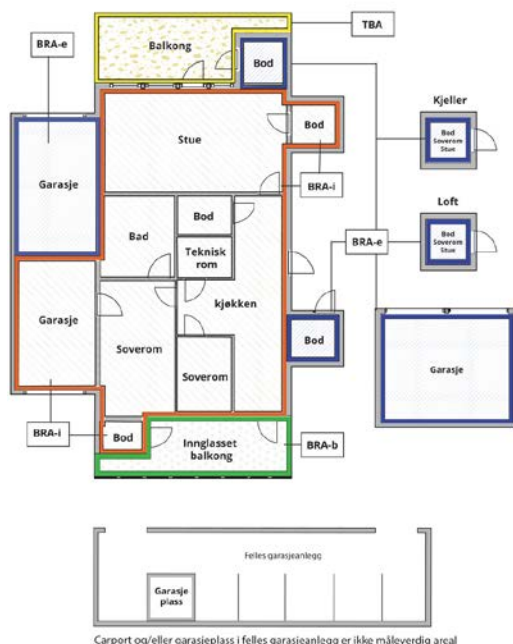
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bod
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 avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	76			76	
1. Etasje	102			102	
2. Etasje	44			44	
Garasje		39		39	
SUM	222	39			
SUM BRA	261				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vaskerom, bad, bod, bod 2, bod 3, soverom, gang, mellomgang		
1. Etasje	Bad, entré, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Loftstue, innredet rom, soverom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappetull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befæringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen har en kompleks utforming med flere skjeve vinkler og uregelmessig geometri, noe som gjør nøyaktig oppmåling krevende og i enkelte tilfeller vanskelig å gjennomføre med full presisjon. Oppmålingen er utført ved bruk av laser og kontrollert gjennom etterberegning i tegneprogrammet AutoCAD, hvor samtlige vegger er lagt inn og kontrollmålt. Til tross for dette må det tas forbehold om eventuelle avvik og mindre feil i oppmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befæringsstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspåkravende tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befærings og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2009- Montert to ny vinduer på begge soverom 2. etasje og ett vindu loftstue.
2009- Hatt kjøkkenfornyelse.
2013- Pusset opp bad.
2014- Revet Sørøstvendt gavlvegg og montert ny kledning.
2017- Montert varmemefolie, nytt gulv på soverom og klesskap.
2021- Montert ny ytterdør i underetasje.
2023- Takvask av yttertak.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	28	45		0	880 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Eiet

Adresse

Lærer Johnsens vei 3

Hjemmelshaver

Wassenaar Jeltje Froukje, Peters Lucas Johannes
Stefanus Maria

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Stathelle i Bamble kommune, hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse. Det er normal nærhet til skole, barnehage og lokale servicetilbud. Området har forbindelse til nærliggende sentra og videre vegforbindelse mot Grenlandsområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, prydbukser og hekk. Asfaltert adkomst til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	

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 det 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 funksjonssprøving 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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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.



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

Lucas Johannes Stefanus Maria Peters

Jeltje Froukje Wassenaar

Boligen

Lærer Johnsens Vei 3
3961 Stathelle

4012-28/45/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2008
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vukt i vegg på bad, underetasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Langesund Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Tilkoblet dusjkabin og toalett

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gamle vegg som var fuktskadet, Installert nye baderomspaneler, dusjkabin, toalett og servant

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Grenland Våtrom AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering baderom. - Sparkles med fall iht dagens våtromskrav - Membran iht dagens våtromskrav (Gulv/oppkant) - Legges 30x30 flis med sokkel og mosaik i dusjhjørne

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Skagerak Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Renovering baderom. - Liming av depron isolasjonsmatter 3mm på betong gulv. - Legging og tilkobling av varmekabel. - Montering 1 stk. ny termostat - Tilkobling lys, stikk i baderoms innredning med eksisterende ledning.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Langesund Rørlegger AS

Beskrivelse av arbeidet: Renovering baderom. -Legge om rør til dusj

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Installert baderomspaneler, dusjkabin, servant og toalett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?



♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Installert membran iht dagens våtromskrav (Gulv/oppkant)

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Skager Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: -Montering av 3stk Velux takvinduer 55x98cm , GGL 2059 C04

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Br. Nilsen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet yttervegg på sør_øst siden • Rive eksisterende kledning på gavelvegg • Montere ny kledning lik eksisterende, i grunnet hvit utførelse. Ny vindusbelistning leveres også grunnet hvit.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

- Lekkasje eksisterende takvindu, vanninntrenging i bunnen av foringene og delvis på karmen

2 vinduer, stua sør-øst vegg, vaskerom sør-øst vegg, har kondens

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Skager Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Åpne over vinduet og legge in tilstrekkelig understøttelse for rennen, samt å skjære takstein og deerved frigjøre rennene slik at vannet renner frit

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret elek. anlegg i garasje. Installert stikk, lysarmatur, 12v og 220v

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Kjeldal Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert utenlys(Steinel IR HS 150) + bryter vaskerom

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Kjeldal Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert benkarmatur i kjøkken

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Kjeldal Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert stikk på soverom loft

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Skagerak Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Opplegg på bad

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: montert stikk, lyss (12V) og armatur i garasje.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Montert gulvvarme (12V) og stikk på master soverom

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Bygget treningsrom i kjelleren

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Husker ikke tidspunkt, men det var noe uker. Fant ikke noe høye verdien

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tidligere Boligsalgsrapport 2008, Nito takst

Rapport, takvindu, pga tydelige spor etter vannintrengning i bunnen av foringene og delvis karmen, 2009

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Feil i gulvvarmer i gangen i andere etasje

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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.



Adresse

Lærer Johnsens vei 3, 3961 STATHELLE

Dato for energimerking

12.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-269430

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

8568162

Gårdsnummer

28

Bruksnummer

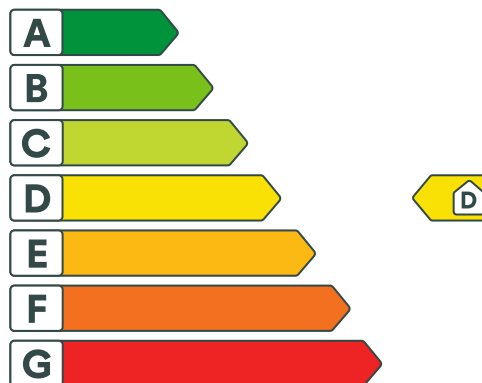
45

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

1987

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

261,0 m²

Oppvarmet bruksareal

222,0 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

219,23 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

208,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år

46 348 kWh



Lærer Johnsens vei 3, 3961 STATHELLE



Detaljering

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



Lærer Johnsens vei 3, 3961 STATHELLE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: 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.

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 veggen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning 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 stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.



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.

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



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>

Nabolagsprofil

Lærer Johnsens vei 3 - Nabolaget Grasmyr - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eik	5 min
Linje M1, M1N	0.4 km
Porsgrunn stasjon	24 min
Linje RE11, RX11, R55	22.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.)	21 min
387 elever, 19 klasser	1.9 km
Langesund barneskole (1-7 kl.)	4 min
264 elever, 14 klasser	2.6 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min
492 elever, 36 klasser	1.2 km
Bamble videregående skole	13 min
350 elever, 15 klasser	1.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	6 min
310 elever	3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Campus Grasmyr	12 min
-------------------------	--------

«Solrikt og sentralt med fantastisk utsikt. Rolig og veletablert område»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

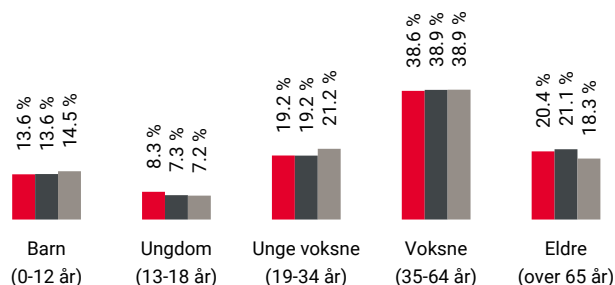
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasmyr	1 529	710
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tirilltoppen barnehage (0-5 år)	8 min
52 barn	0.7 km
Solstua kulturbarnehage (1-5 år)	8 min
37 barn	0.7 km
Grashoppa barnehage (0-5 år)	11 min
52 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Grasmyr	14 min
PostNord	1.3 km
Coop Extra Langesund	5 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

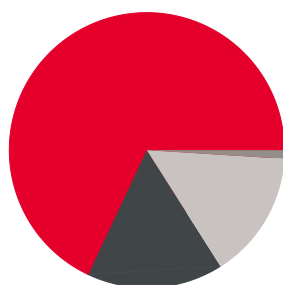
⚽ Sundbylia balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Sundbyflata balløkke 11 min 🚶
Ballspill 1 km

🚲 MOVA Stathelle 6 min 🚗

🚲 MOVA Langesund 7 min 🚗

Boligmasse



■ 68% enebolig
■ 16% rekkehus
■ 1% blokk
■ 15% annet

«Supert!»

Sitat fra en lokalkjent

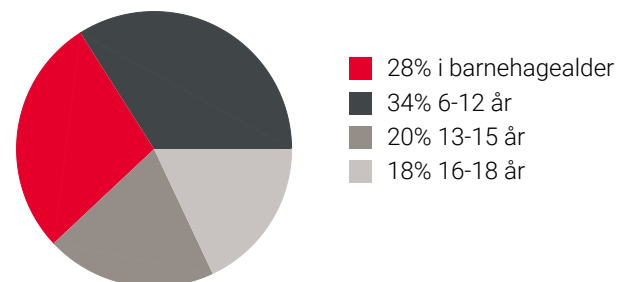


Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet 6 min 🚗

📦 Vitusapotek Langesund 5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

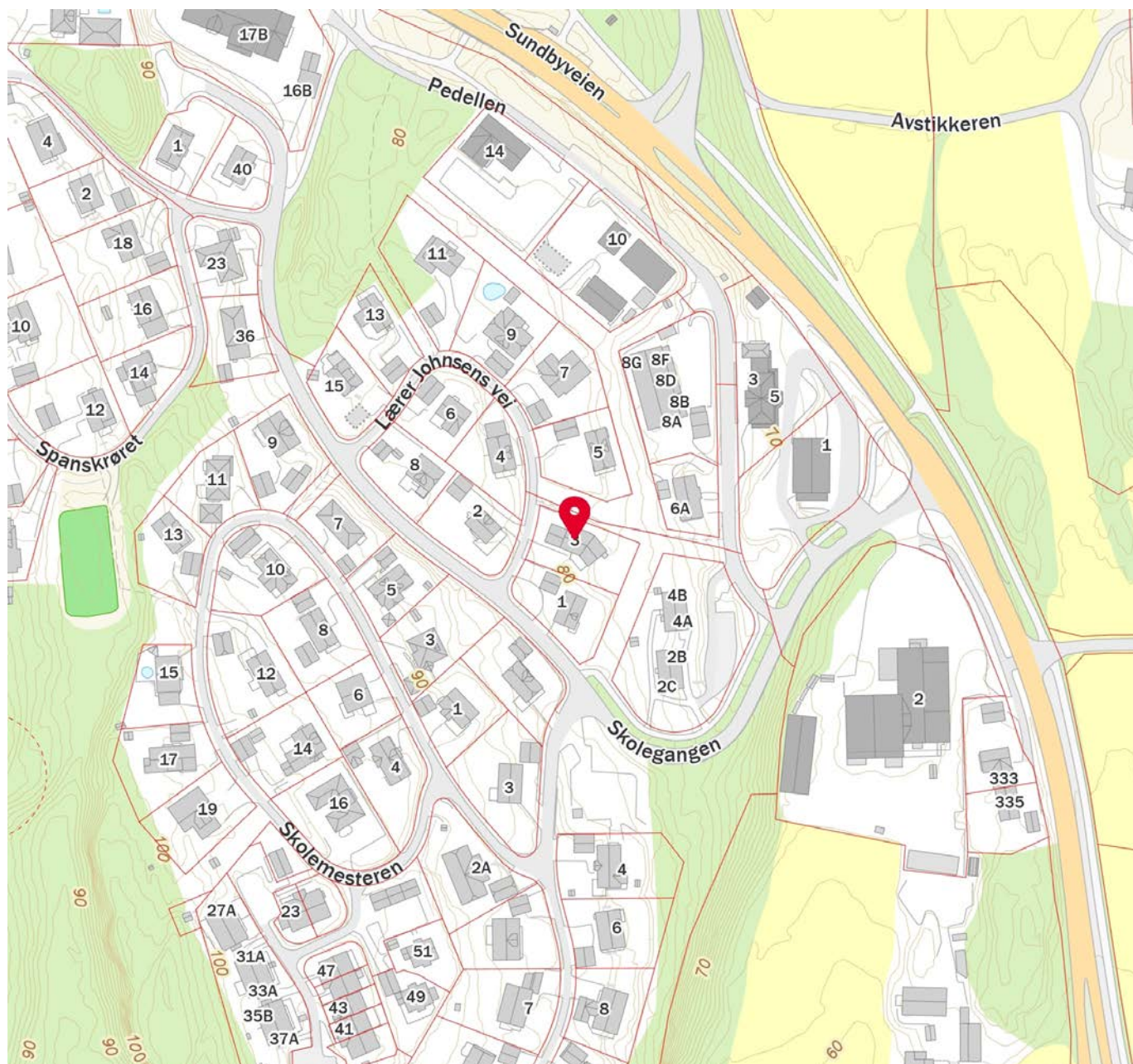
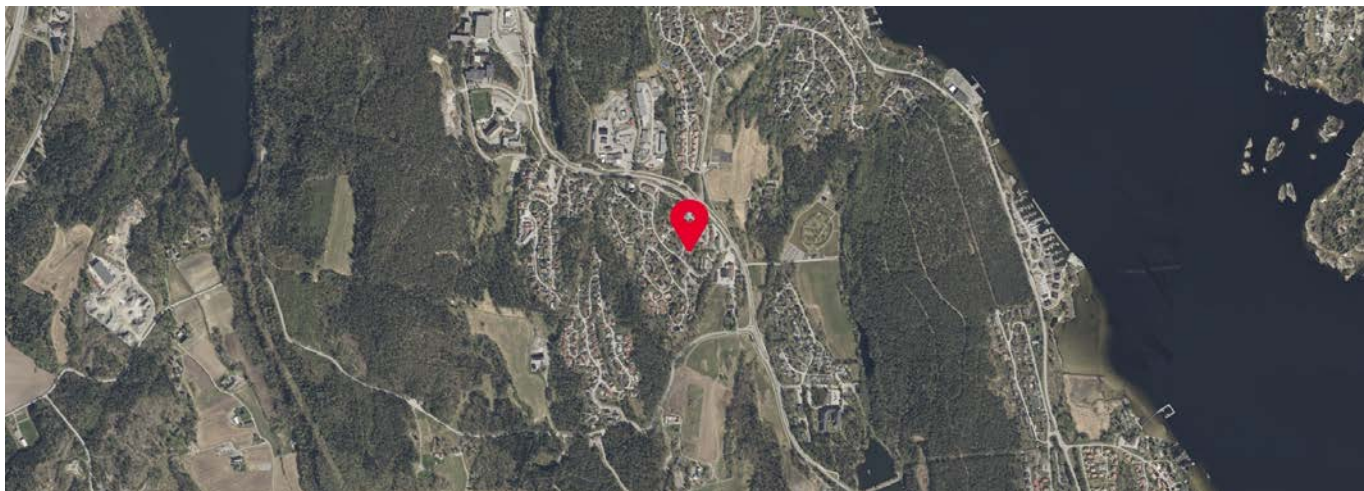


0% 43%

■ Grasmyr
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 5 600/5 600/5 900 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Lærer Johnsens vei 3
3961 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre