

aktiv.



Lenes ås 17, 3970 LANGESUND

**Oppdag denne perlen med
fantastisk utsikt i Langesund.**



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 5 850 000,-
Omkostn.: Kr 166 300,-
Total ink omk.: Kr 6 016 300,-
Selger: Anders Andersen Kittilsen
Anniken Feldtmann

Haugerud

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1925
BRA-i/BRA Total 251/284 kvm
Tomtstr.: 407 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 428
Oppdragsnr.: 1317250014

Oppdag denne perlen med fantastisk utsikt i Langesund.

Denne store boligen er en perle for deg som verdsetter Langesund. Den har en attraktiv beliggenhet og ligger vakkert til på Lenes Ås.

Fra boligen er det en fantastisk utsikt over Langesundsfjorden og mot Langøya.

Boligen har nylig gjennomgått en omfattende oppgradering og holder innvendig en moderne og gjennomgående høy standard.

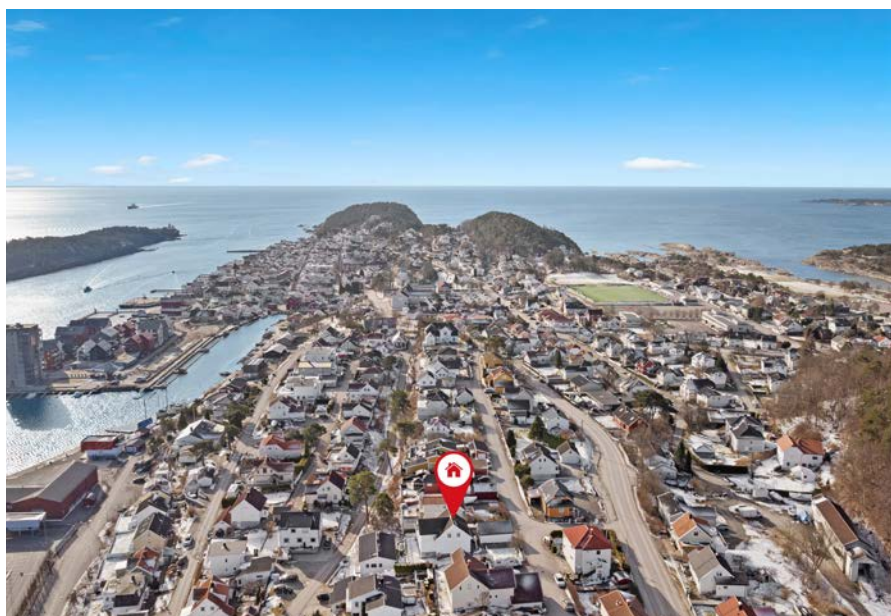
På eiendommen er det oppført en frittstående garasje med loftsbod.

Tomten er pent opparbeidet med flotte uteplasser og har gode solforhold.

Det er kort gangavstand til sentrum, dagligvarebutikk, Wrightegaarden, småbåthavn, fine badeplasser og flotte turområder.

Ikke gå glipp av sjansen til å sikre deg denne boligen i et av Langesunds mest ettertraktede områder!

Kontakt oss for visning i dag!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	86
Energiattest	91
Nabolagsprofil	98
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 251 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 284 m²

TBA: 57 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjer

Underetasje

BRA-i: 77 m² Stue, to rom og et uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 108 m² Spisestue med åpen kjøkkenløsning, stue, bad og vindfang.

2. etasje

BRA-i: 66 m² Loftstue, bad, soverom og soverom/walk-in closet.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

57 m² Åpent areal, består av terrasse mot sør og terrasse mot nord.

Frittstående garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m² Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i boligen er vanskelig å måle nøyaktig på grunn av rommenes utforming og innredning. Arealet er derfor målt omtrentlig og skjønnsmessig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

407 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 407 kvm. Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med fine uteplasser i trevirke, gressplener, gårdsplass med belegningsstein og stakittgjærde. På tomten er det fantastisk utsikt og gode solforhold. Perfekt med hjemmesommer når du har mange fine uteplasser å nyte, samt som tomten ligger ved sjøen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel på grunn av avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at deler av garasjen, mot sydvest, er oppført utenfor eiendommens tomtegrenser. Den delen av garasjen som ligger utenfor eiendommens tomtegrense, er oppført på gnr. 106 og bnr. 207, som er en eiendom som tilhører Bamble kommune. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for forannevnte, og den verst tenkelige konsekvensen er at garasjen må flyttes eller rives. Eiendomskart kan fås ved henvendelse til megler.

Beliggenhet

Denne flotte eiendommen har en svært attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i vakre Langesund! Her bor du midt i kystperlen i Telemark, omgitt av fantastisk natur, yrende sommerliv og en herlig småbysjarm.

Fra eiendommen er det gangavstand til det meste. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Langesund. Torget og sentrum byr på hyggelige spisesteder, stemningsfulle utesteder, en isbar på sommerstid, klesbutikk, ostemakeri, blomsterbutikk og flere frisørsalonger.

For den matglade er Solkysten Fisk og Skalldyr stedet for ferske delikatesser rett fra havet. For musikk- og kulturopplevelser ligger Wrightegaarden, kjent for sine fantastiske konserter, bare en kort spasertur unna. I tillegg byr Skougaards Hus glimtvis på stemningsfulle sommerdager med lokale musikere i hagen.

Fantastiske tur- og friluftsmuligheter:

Nærområdet har et bredt utvalg av flotte turmuligheter. Det er kort vei til sjøen, med flere småbåthavner og idylliske badeplasser. Krogshavn badeplass har en stor gressplen, langstrakte svaberg og flere sandstrender, mens Steinvika er en annen populær badeplass med spektakulære omgivelser.

For den turglade finnes det flere flotte alternativer, blant annet:

- * Tangen fort - en historisk perle hvor du kan nyte den fantastiske utsikten over havet.
- * Kyststien i Bamble - en naturskjønn rute langs sjøen.
- * Røsskleiva naturreservat med Barfodkollen - et flott for friluftsområde med lysløype og fine stier.
- * Øyhopping i skjærgården - med båt fra Langesund kan du oppleve den vakre skjærgården i området.

Gode transportforbindelser:

Retten ved eiendommen ligger en bussholdeplass med gode forbindelser til nærliggende områder, slik at du enkelt kan komme deg rundt - enten du skal på skole, jobb eller andre ærender.

Adkomst

Fra Stathelle: Følg øvre vei mot Langesund. Etter at du har passert Coop Extra Langesund, følger du veien til venstre mot Skjærgården/Skjærgårdshallen. Følg veien rett frem og ta til høyre inn på Lenes Ås, hvor eiendommen ligger rett frem merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager innenfor kort avstand med bil, blant annet på Nustad, Sundby og Solstua kulturbarnehage. Langesund barneskole ligger ca. 1,4 kilometer fra eiendommen. Det er ca. 5,8 kilometer til Bamble ungdomsskole, som er et nyere skoleanlegg med idrettshall, svømmehall og kultursal. Bamble videregående skole ligger rett ved siden av ungdomsskolen.

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

Jl Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av boligen er at den har normal standard og jevnlig vedlikeholdt. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2, TG3 og TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen er, ifølge tilstandsrapporten, opprinnelig en del av en bygning oppført på natursteinsmurer som utgjør grunnmur og fundamentering. Tilbygg av nyere er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker med utvendig murpuss. Vegger er oppført som bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med malt stående panelbord. Saltaket, med arker, er tekket med betongtakstein.

Frittstående garasje er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på en grunnmur av lettklinkerblokker med støpt betonggulv. Vegger av bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med malt stående panelbord. Saltaket er tekket med betongtakstein. Garasjen har innlagt strøm. Elektrisk leddport. Takstmannen har foretatt en forenklet vurdering av garasjen, som har en normal standard og er jevnlig vedlikeholdt. Det bemerkes at vannbrettet i bunnen av ytterkledningen på garasjen krever noe vedlikehold på grunn av maling som flasser.

I tilstandsrapporten har veggkonstruksjon, veranda, et eldre kjellervindu, kjellerdør, parkettgulv i 1. etasje, radon, tottrinns trapp i underetasjen, begge bad, kjøkkeninnredning, innvendige avløpsrør, varmtvannstank, det elektriske anlegget, grunnmur og utvendige vann- og avløpsledninger fått TG2, og dette er avvik som kan kreve tiltak. I tillegg har noen innvendige dører fått TG2, men dette er avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.

I tilstandsrapporten har manglende snøfangere på yttertak, trapp ved inngangsparti, etasjeskiller, rom under terreng, fuktsikring og drenering og terrengforhold fått TG3, og dette er store eller alvorlige avvik som krever tiltak. I tillegg har gulvene på begge badene fått TG3 på grunn av utilfredsstillende oppkant og fall til sluk, men badene fungerer med avviket ettersom det er montert dusjkabinett og badekar med avløp ned i sluk.

I tilstandsrapporten har takkonstruksjon og ventilasjon på bad i 2. etasje fått TGIU, og dette er konstruksjoner som ikke er undersøkt.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport avholdt den 5. februar 2025 av JL Takst AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Tett i sluket inn til kjeller, og det kom opp vann/matrester fra tette rør/sluk. Dette ble staket opp, og skiftet til nytt fortløpende.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet rør av rørlegger på dugnad.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller

fuktmerker i underetasje/kjeller?

- Ja. Dårlig drenering når det har regnet mye i gårdsplassen. Også inn mot garasjen. Nå er det lagt drenerør på midten av gårdsplassen hvor vannet ledes vekk.

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

- Ja. Fall fra gaten ned mot garasjen og kjeller. Et vindu er også byttet som ble en forsikringssak.

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

- Ja. To rotter fanget, etter befaring fra Pelias så er det nå satt ut elektriske feller i kloakken. Tiltakene er også å tette små hull i fasade.

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

- Ja, kun av faglært. Installasjon av ny varmepumpe i underetasje.

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

- Ja. Satt inn ytterdør, lagt gulv i stua, fliser i gang. Vindu ble satt inn av snekker som vennetjeneste.

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

- Ja. Drensrør langs garasjen.

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

- Ja. Tiltaksliste fra Pelias om å bli kvitt skadedyr.

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Standard

Innvendig holder boligen en moderne og gjennomgående god standard. Fra boligen er det fantastisk utsikt til Langesundsundet og over til Langøya.

1. etasje:

I hovedetasjen er det to stuer innredet som spisestue og stue, som er bygd på i senere tid. I spisestuen er veggene malt i en dempet brunrød tone. Spisestuen er et viktig rom og et naturlig samlingspunkt i boligen, perfekt for sosiale sammenkomster. I spisestuen er det store vindusflater som gir nydelig utsikt. Spisestuen har en moderne peisovn fra Nordpeis, som tilfører et tidløst og stilrent preg til rommet. Den andre stuen er herlig og lys. Det er også store vindusflater i denne stuen som gir nydelig utsikt. Fra denne stuen er det utgang til en sydvendt veranda. Det er en åpen løsning mellom spisestue og kjøkken, noe som gjør det enkelt å underholde gjester mens du lager mat.

Det hvite og tidløse kjøkkenet er fra IKEA. Det har høyglans kjøkkenfronter, mens benkeplaten er i heltre. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjonstopp, kjøkkenvifte, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet. På kjøkkenet er det rikelig med benke- og skaplass. Hele den ene veggen på kjøkkenet består av høyskap fra gulv til tak. Det er også lagring i kjøkkenhalvøya mot spisestuen. I denne etasjen er det et flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og vaskeromsinnredning. På badet er det med andre ord opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Vindfanget er pusset opp i nyere tid, og det er lagt nytt flislagt gulv og satt inn en ytterdør med sidefelt. Det er en garderobeløsning rett etter vindfanget og på vei ut til spisestuen. I trapperommet opp til 2. etasje er det montert en varmepumpe.

2. etasje:

Det første som møter deg når du kommer i 2. etasje er en flott loftstue med førsteklases utsikt og god takhøyde. Det er åpen himling i hele 2. etasje, noe som gir en gjennomgående god romfølelse i alle rom. Vegger og himlingen i loftstuen er nylig malt i fargen Adventure, som er en gyllen, jordnær og lun farge. Til høyre er badet og de to soverommene i denne etasjen. Det er et romslig, lyst og delikat bad. Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med både dusjkabinett og massasjebadekar, samt et vegghengt toalett og hvit baderomsmøbel. Baderomsmøbelet har heldekkende servant med underskuffer og et vegghengt speilskap. Behagelig med massasjebadekar og varmekabler i gulvet. På hovedsoverommet er det god plass til en dobbeltseng, samt skap og kommoder til oppbevaring av klær. Hovedsoverommet har et stille, mykt og behagelig gulvteppe. Hovedsoverommet er byggemeldt som to soverom, men er åpnet opp og ombygget til et stor soverom. Det andre soverommet i denne etasjen er innredet som et walk-in closet og har en stor og åpen garderobeløsning. Det er også plass til seng på dette soverommet.

Underetasje:

Stuen/trappetrommet i underetasjen har vegger malt i en dempet, mintgrønn tone. I rommet er det montert en varmepumpe. Fra rommet er det en luke til krypkjelleren, hvor det blant annet er lagringsmuligheter og hvor varmtvannsberederen er plassert. I underetasjen er det to rom som ikke er byggsøkt hos kommunen, og derfor ikke godkjent til varig opphold. Det er ikke mottatt byggetegninger fra boligens underetasje, noe som betyr at megler ikke kunnet kontrollere hvorvidt planløsning er godkjent til varig opphold. For mer informasjon se punkt om ferdigattest.

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 bolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og

levetid på disse.

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

Boligen har i senere tid blitt betydelig oppgradert og utvidet med tilbygg.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet NextGenTel som leverandør av fiberbredbånd (internett) og koster kr 699,- per måned. Selger har RiksTV som TV-leverandør og betaler kr 369,- per måned for Strømmepakken. Det er lagt fiberbredbånd fra Telenor frem til eiendommen.

Parkering

Parkering i garasje eller opparbeidet gårdsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand.

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.

Energi

Oppvarming

Det er moderne peisovn i spisestue. Det er montert varmepumpe i både trapperom mellom 1. og 2. etasje. Det er varmekabler i gulvet på begge bad og i vindfanget. Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

I selgers husstand har det bodd to personer, og strømforbruket for 2024 var 15 037 kWh.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info 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 kvm. 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 850 000,-

Kommunale avgifter

Kr 29 151,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 1 130 096,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 520 382,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, fyring/brensel, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til TV og internett.

Tilbud 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 106, bruksnummer 428 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for ombygging og tilbygg for stue og loftstue datert 15.07.2021. Det er også utstedt ferdigattest for utvidelse av eksisterende stue (tilbygg) datert 23.06.2021.

Det foreligger godkjent byggetegninger fra Bamble kommune datert 01.03.2011 som omhandler ombygging og tilbygg for stue og loftstue. Det foreligger også byggetegninger datert 04.12.2016 for utvidelse av eksisterende stue (tilbygg).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at to rom i underetasjen er innredet og brukt som soverom/oppholdsrom, og at disse rommene tilfredsstiller ikke kravet til rømningsvei på grunn av vinduer med fast midtpost. Rommene er etablert i forbindelse med ombygging og tilbygg for stue og loftstue, men fremgår ikke av byggetegningene nevnt ovenfor, og bruken er dermed ikke godkjent/omsøkt hos kommunen. Konsekvensen av at rommene ikke blir godkjent av kommunen, er at rommene må brukes som bod, kjeller eller eventuelt fylles igjen. Det er også satt inn vinduer i rommene, som ikke fremgår av fasadetegninger. 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.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til megler.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller

ferdigattest fra det opprinnelige byggeåret til boligen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetninger for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Til informasjon var det ikke vanlig å utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra boligens byggeår.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt originale byggetegninger fra byggeår. Det foreligger byggetegninger fra tilbygg, men disse har ikke fullverdige tegninger av boligens planløsninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I matrikkelkart og -rapport oversendt fra Ambita/Infoland står det at garasjen har ferdigattest, men megler har ikke mottatt ferdigattest eller byggetegninger av kommunen.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i gjeldende kommuneplan avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Til informasjon er tidligere Langesund Fergeterminal nylig solgt til BVAR AS. På BVAR sine hjemmesider står det at eiendommen vil benyttes innenfor gjeldende regulering, som har reguleringsformål industri. For mer informasjon: <https://bvar.no/prosjekter/>

kongshavn-kai/

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.

Kommentar 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

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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 klokken kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning: kr 5 850 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 15 900,-

Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg): kr 2 800,-

Pantattest kjøper: kr 260,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr 545,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 5 850 000,-): kr 146 250,-

Omkostninger totalt: kr 166 300,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 6 016 300,-

Totalpris inkl. omkostninger forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 166 300,-

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, visninger pr. stk. kr 2 500,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, markedspakke kr 12 900,- og kommunale avgifter kr 3 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

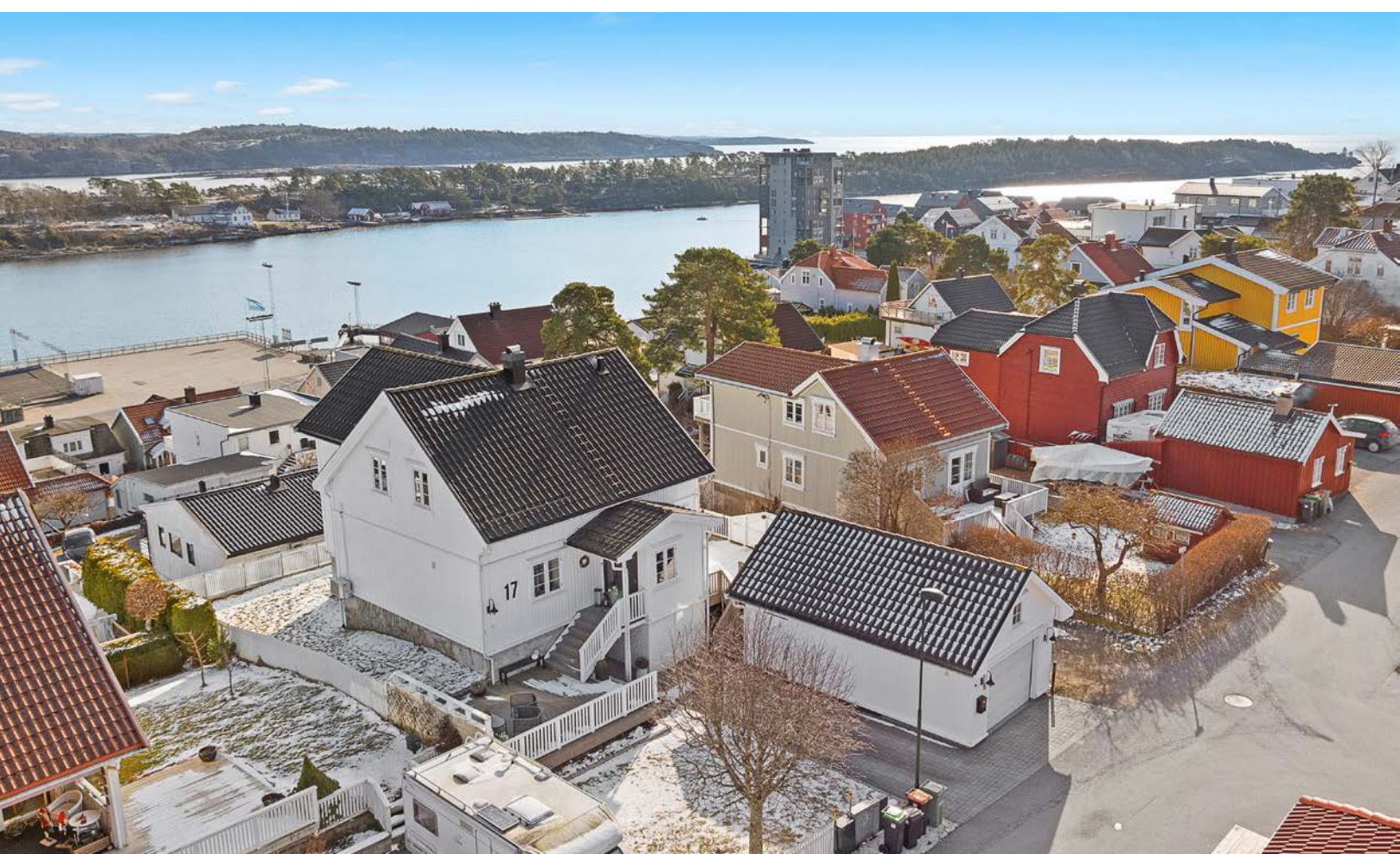
Oppdragsansvarlig

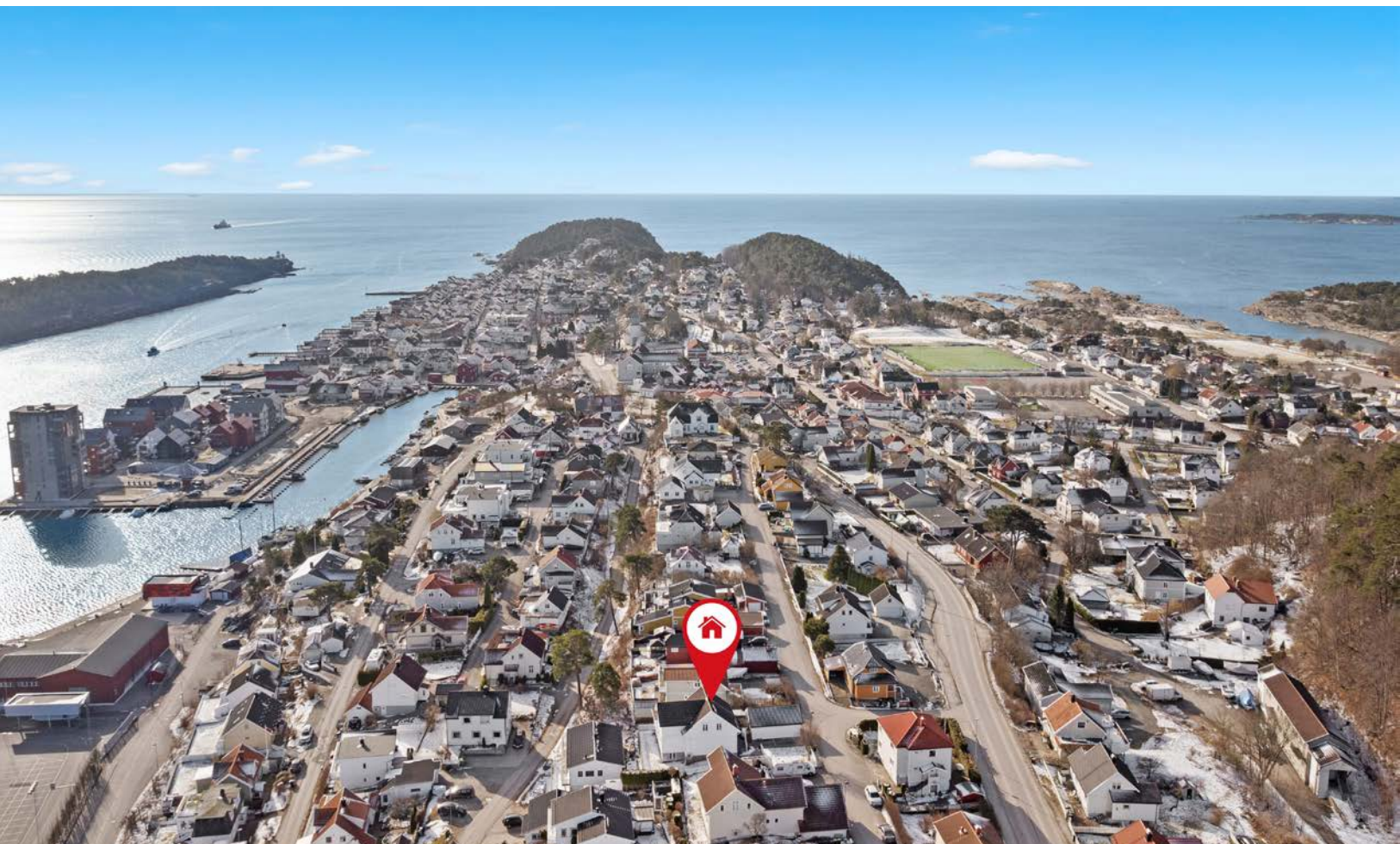
Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

24.03.2025

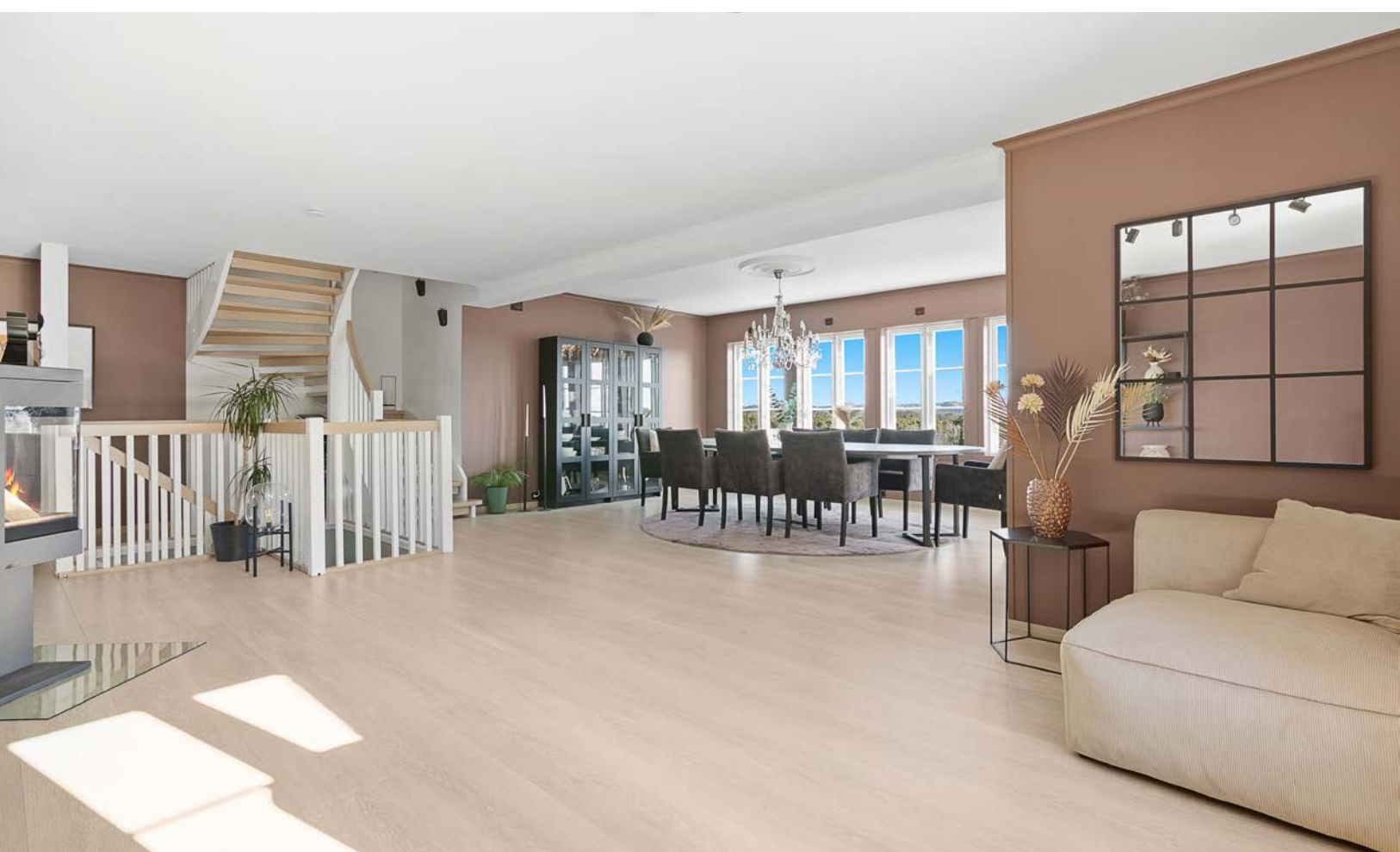










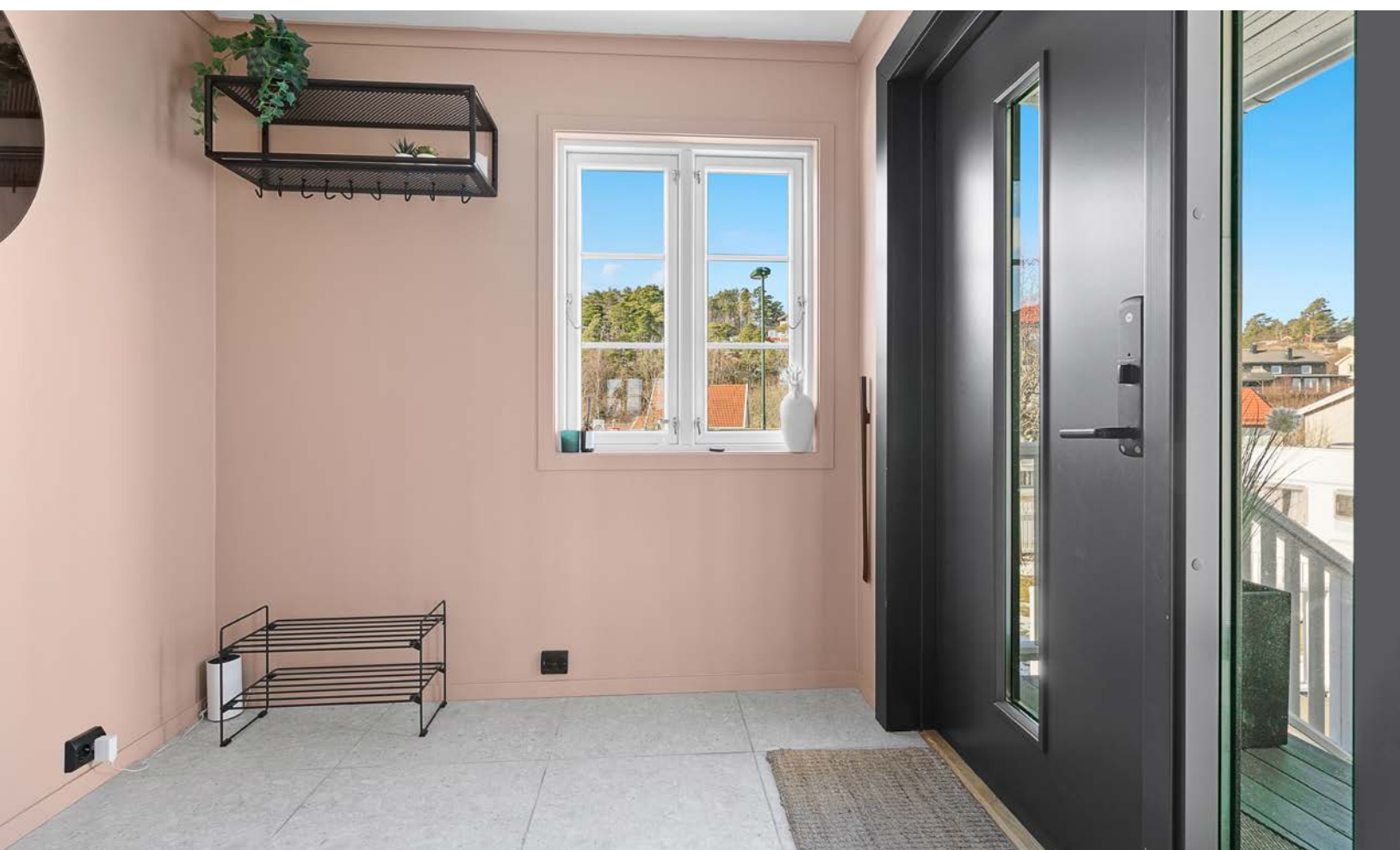




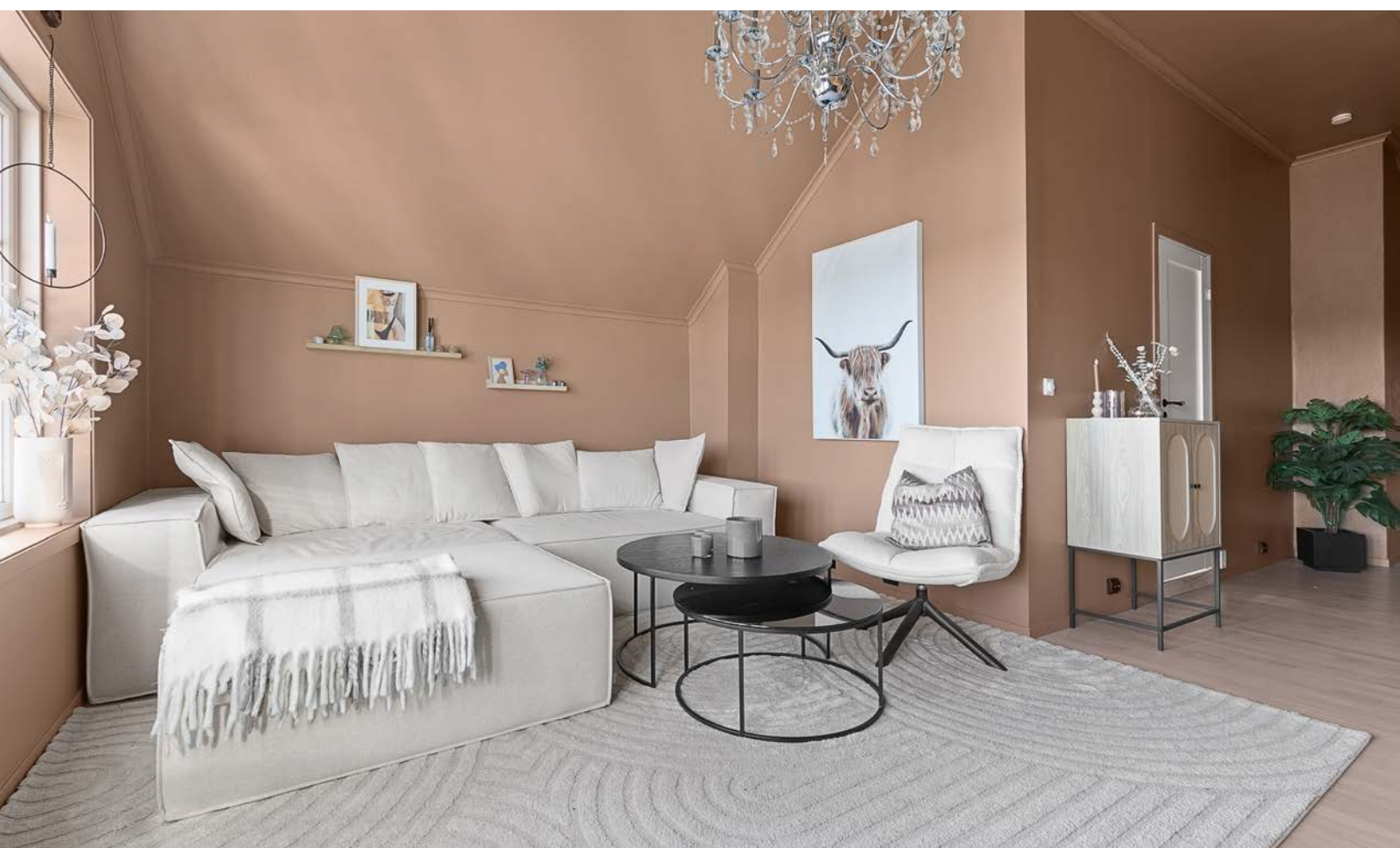
























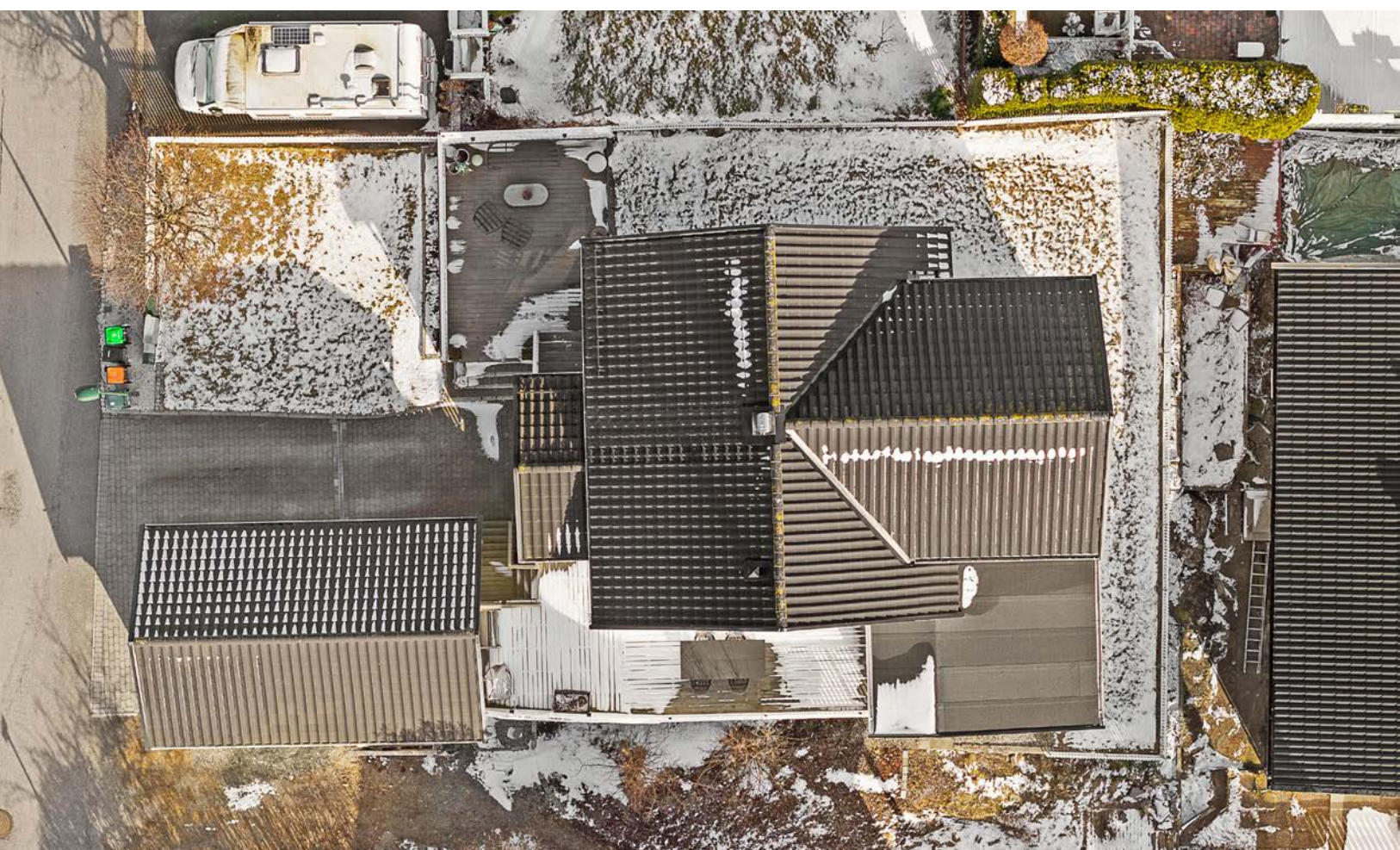


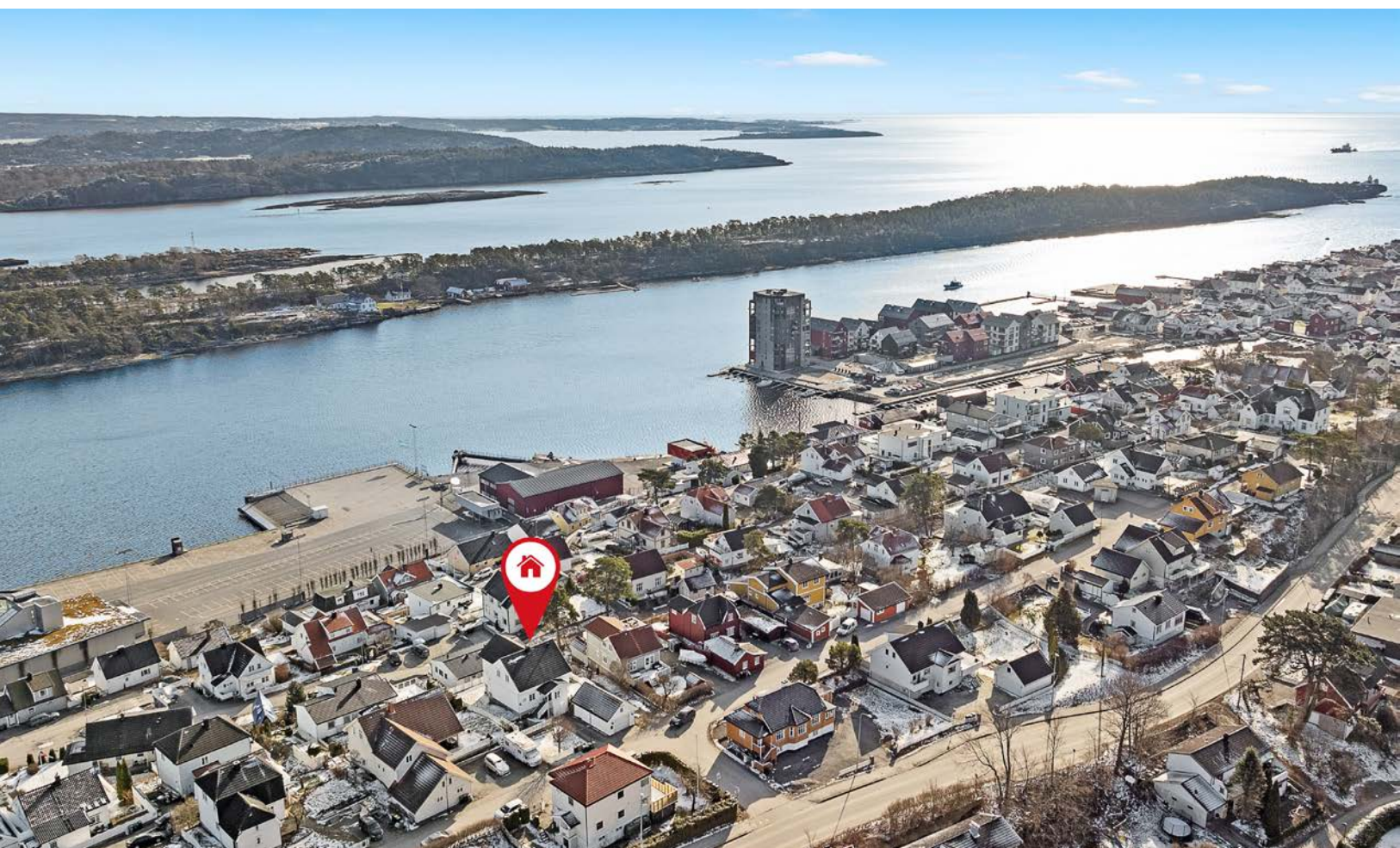








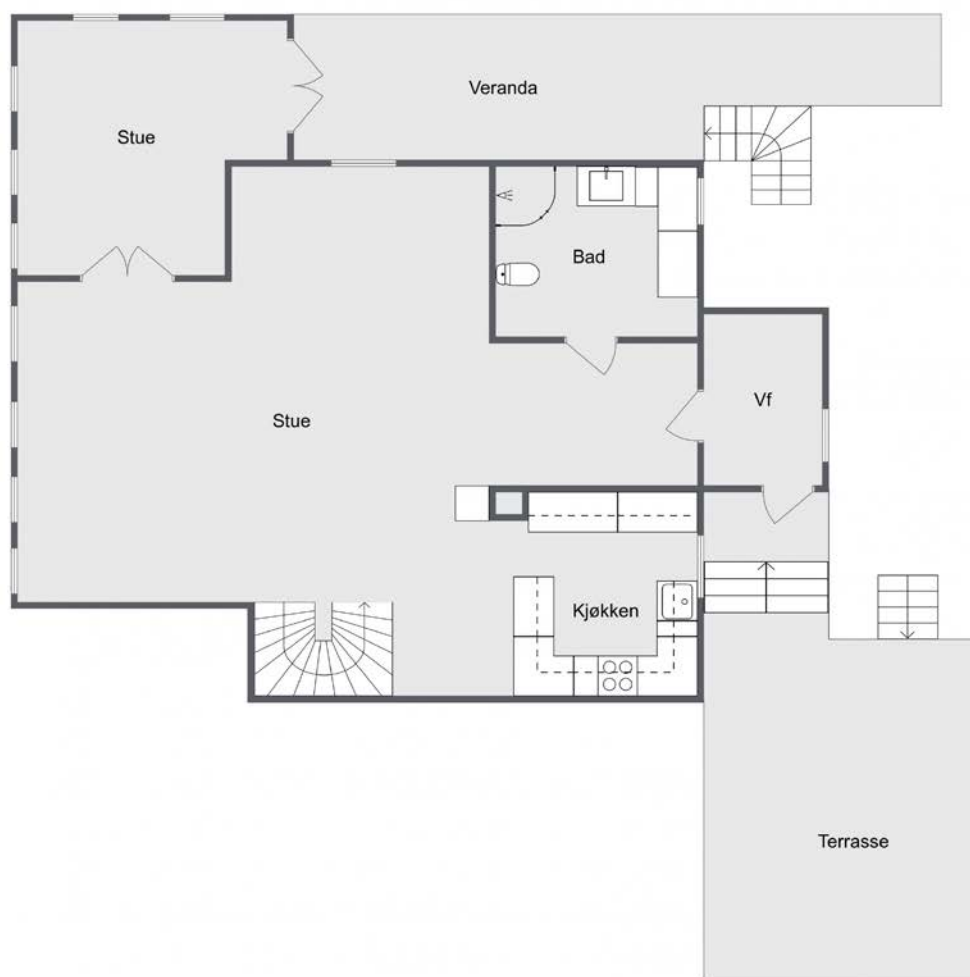






Lenes Ås 17

1. Etasje



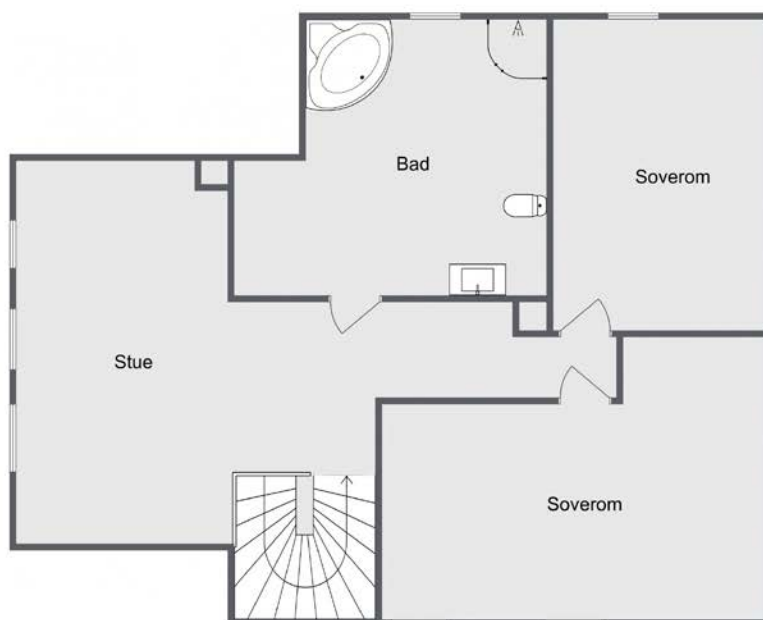
aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Lenes Ås 17

2. Etasje



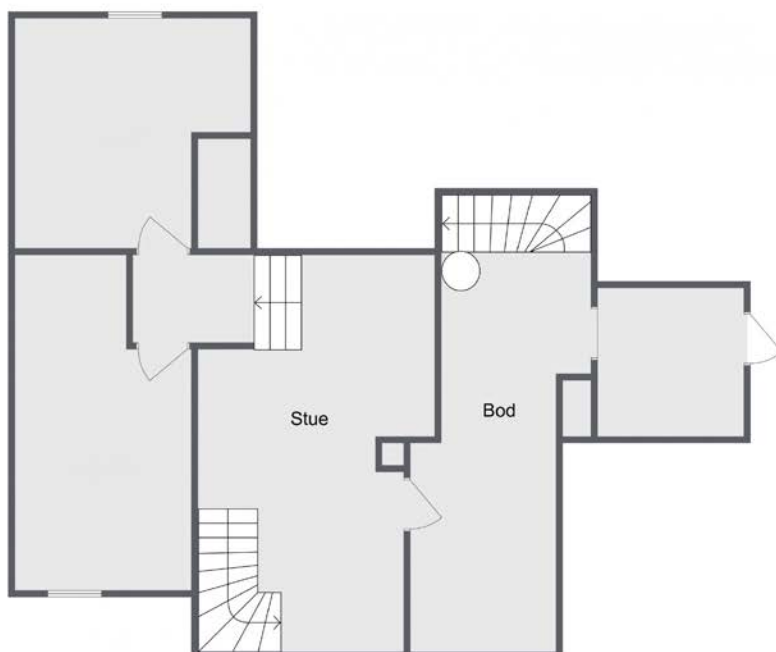
aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Lenes Ås 17

Underetasje



aktiv.


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Lenes ås 17, 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

gnr. 106, bnr. 428

Sum areal alle bygg: BRA: 284 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 22464-1012

Referansenummer: AC1135

Autorisert foretak: JL TAKST AS

Vår ref:



Medlem av
NITO



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

JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømmer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.

Rapportansvarlig



Jon-Inge Lid

Uavhengig Takstingeniør

JLTakst@gmail.com

452 24 118



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig med normal standard for sin alder og konstruksjon. Den har blitt jevnlig vedlikeholdt og har gjennomgått flere oppgraderinger, blant annet tilbygg og modernisering av enkelte deler.

Flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3), noe som indikerer behov for vedlikehold og tiltak. Blant de mest alvorlige avvikene er problemer med fuktsikring og drenering, spesielt i kjeller og rom under terreng, hvor det er påvist høye fuktverdier. Det anbefales å etablere ny drenering og utvendig fuktsikring på eldre deler av boligen.

Innvendig er det registrert fukt i gulv og vegger i kjeller, samt enkelte råteskader i treverk. Badene har avvik knyttet til gulvoverflater og tettesjikt, men fungerer per i dag. Elektrisk anlegg anbefales kontrollert nærmere for å avdekke eventuelle feil.

Utvendig er det avvik på takrenner, beslag og utvendige trapper, som kan kreve tiltak. Terrengforholdene rundt boligen bør også forbedres for å unngå ytterligere fuktproblemer.

Oppsummert er boligen i hovedsak funksjonell, men det er nødvendig med flere tiltak for å forbedre tilstanden, særlig knyttet til fuktsikring, drenering og enkelte innvendige og utvendige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av betongtakstein antatt fra 2011 (i forbindelse med tilbygg) (takvinkel på alle flater er 36 grader)

Taktekking på tilbygg over eksisterende balkong fra 2018 av asfaltpapp (Takvinkel er 10 grader)

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/plastbelagt stål.

Nedløpene på boligen går ned i bakken i rør og ledes videre bort under bakken. (Uvisst hvor)

Hovedbygg fra byggeår med ukjent konstruksjon. Tilbygg mot sør-øst har sannsynlig bindingsverkkonstruksjon. Tilbygg med forlengelse av spisestue/loftstue har sannsynlig bindingsverkkonstruksjon.

Utvendig kledning av liggende malte panelbord med vannbrett i etasjeskiller.

Sannsynligvis sperre konstruksjoner taket har flere arker. det er ikke mulig å inspisere loft eller knevegger da det ikke finnes luker for inspeksjon.

Andre etasje har vinduer med utenpåliggende sprosser datert 2010.

Vindu i omkleddingsrom er fra 2024.

Vindu på soverommet i andre etasje er fra 2009 med gjennomgående sprosser

et av vinduene på soverommet er rømningsvindu.

Det er 4,76 m fra bunnen av vinduskarm til bakken på utsiden.

I Førsteetasje har PVC vinduer fra 2010 med utenpå liggende sprosser i stue kjøkken bad og vindfang

I kjelleretasje har begge soverom PVC-vinduer fra 2019

I uinnredet rom i kjeller er det ett eldre enkeltglass vindu, trolig fra byggeåret.

Nyere malt hovedinngangsdør med glass sidefelt fra 2023 2-fløyet PVC-balkongdør i tilbygg med tv-stue i første etasje.

Eldre tredør som ytterdør til uinnredet kjellerrom.

boligen har balkong på pilarer med impregneret trevirke mot sør mellom TV Stue og garasje.

boligen har også terrasser på pilarer nordvest i tilknytning til inngangspartiet.

Utvendige tretrapper, trolig av impregneret trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Andreetasje har parkettgulv i alle tørre rom malte plater på vegger og i tak. Vegg til vegg teppe på soverom.

Førsteetasje har fliser i vindfang og parkettgulv ellers i tørre rom . malte plater på veggene og malte plater i tak.

kjelleretasje har parkettgulv i alle rom, malte plater på veggene samt et uinnredet kjellerrom som har malte asfaltplater i himling, malt mur og vegger til innredet rom med asfaltplater. Det er betonggulv i uinnredet kjeller og trolig betonggulv under parkettgulv innredet del.

De fleste overflater virker å være vedlikeholdt i nyere tid eller av nyere dato.

Det er opplyst av selger at boligen har blitt totalrenovert de siste 10 årene.

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår.

Eventuelle tilbygg har trebjelkelag av nyere dato.

Kjelleretasjen har støpt gulv mot grunn.

Bygget er ikke utført med radonsperrre.

Eiendommen ligger i ett område med moderat-lav forekomst av radon.

Elementpipe av leca med nyere vedovn fra 2021. Montert etter monteringsanvisning iflg. Selger.

Inntrukket sotluke i stue i kjelleretasjen.

Det ansees som ikke nødvendig å ta hull i rom under terreng, da mur er synlig fra uinnredet kjellerrom og det vurderes som at det er her det er størst påkjenning. Det er også mulig å visuelt undersøke langt mur mot nord og sør.

Lakkert tretrapp med malte vanger og spilerekker fra kjelleretasjen og opp til andre etasje.

Liten trapp med to trinn i kjelleretasjen som går fra kjellerstuen til gang tilknyttet soverommene i kjeller.

Samtlige rom har malte heltre furu fyllingsdører.

Det er dør med glassfylling mot entre og TV stue i første etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom med malte plater i taket flislagte vegger og flislagt gulv.

Byggeår er ukjent men antas å være bygget etter TEK10.

Beskrivelse av eiendommen

Det er fliser på vegger og malt gips i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Bad/vaskerom har plastsluk med ukjent membran løsning, antydning til synlig mansjett under klemring.
Badet har toalett med innebygget sisterner, dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk på badet tilluft via flat terskel og spalte under dør
Det er tatt hull fra baksiden av vegg ved dusjkabinett og toalett.
Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) på 6.3% det målte området er dermed tørt på befaringstidspunktet.

Selvom det ved hulltaking ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder i konstruksjonen enn akkurat i området det ble tatt hull. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.

Bad
Flislagt bad med hjørnebadekar med boblefunksjon. Dusjkabinett, toalett med innebygget sisterner og innredning med nedfelt servant. Det er uvisst når badet er fra men antar at dette ble fornyet i forbindelse med tilbygg (utvidelse av spisestue/loftstue) i 2010-11. Teknisk Forskrift 2010 legges derfor til grunn.
Badet har fliser på vegger og malt innvendig tak.
Flislagt nisje i vegg i tilknytning til badekar.
Bad i loftsetasje har flislagt gulv med to sluk.
Badet har plastsluk under dusjkabinett hvor det er synlig mansjett under klemring.
Sluk under badekar er ukjent men antas å være plastsluk med samme utførelse.
Type membran er ikke kjent, det foreligger ikke dokumentasjon.

Sluk under badekar er ikke undersøkt da det ikke var tilgjengelig på befaringsdagen.
Badet har hjørnebadekar med boblefunksjon, veggmontert toalett med innebygget sisterner, servantskap med nedsenket servant og overskap med speil.
Det er mekanisk avtrekk på badet flat terskel ved dør med spalte. avtrekket kunne ikke påvises da det ikke startet trolig grunnet for lite fukt i luften på badet (fuktstyrt) og det var ikke mulig å overstyre viften da den er plassert høyt på veggen.
Det er tatt hull fra omkleddingsrom bak dusjkabinett.
Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 6% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet.

Selvom det ved hulltaking ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder i konstruksjonen enn akkurat i området det ble tatt hull. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nyere kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, heltre

benkeplate, fritthengende ventilator over nedfelt koketopp med komfyrvakt.

Fritthengende ventilator med avtrekk som ledes ut.
Funksjonstestet med ett ark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er nye vannledninger internt i boligen med rør i rør. Rørskap er plassert på vaskerom. Det mangler merking av kurser. Synliggjøring av lekkasje fra skapet er påvist men lekkasjevannet vil ikke ledes til sluk (se punkt for gulv på bad/vaskerom første etasje) stoppekran er påvist i uinnredet kjeller men det er rust på stoppekranen så undertegnede vurderte det som risikofyllt å funksjonsteste denne, derfor er dette ikke gjort.
Avløpsrør av støpejern så vidt synlig i uinnredet kjeller (fra byggeår) videre er det plastavløp som går videre frem til installasjoner i boligen.
Årstall på avløpsrør i plast er ukjent. Det er ikke påvist stakemuligheter men dette kan trolig gjøres via sluk internt i boligen.

Se forøvrig eiers egenerklæring vedrørende tidligere tilbakeslag av kloakk.

Det er naturlig ventilasjon i boligen via ventiler i vegger.

Det er to varmpumper i boligen.

varmepumpe i trapp er fra 2017.

varmepumpe i kjellerstue er fra 2023

Varmtvannsbereder fra 2011 på ca 200l montert i uinnredet kjellerdel.

Det er sentralstøvsuger i boligen, montert i uinnredet kjeller. Denne er funksjonstestet med knapp på selve støvsugeren (ikke testet via veggventiler).

Alder ukjent.

i sikringsskapet er det automatssikringer og AMS-måler.

Det er brannslange montert under vask på bad i første etasje og brannvarsler i hver etasje.

Brannslange rekker trolig ikke til alle deler av boligen og det må derfor suppleres med håndholdt brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten består av løsmasser og fjell

Drenering fra byggeår, men stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg.

Opprinnelig del av boligen har natursteinsmur som grunnmur og fundamentering. Tilbygg av nyere tid virker å være oppført med grunnmur av lettklinkerblokker med utvendig murruss.

Det er generelt skrående terreng fra vest mot øst.

Avløpsrør av støpejern trolig fra byggeår og vannledning av plast (PEL). Alder på vannledning er uvisst.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Kjelleretasjen fremgår ikke av tegninger. Det er her 2 soverom under tilbygg (forlengelse av spisestue/loftstue) og en kjellerstue under opprinnelig del.

Det er også en uinnredet del av kjelleren mot vest, tilgjengelig via kottdør innenifra og tilgjengelig via boddør utenifra.

Soverom i loftsetasje mot nord-vest fremstår på tegning som to soverom (et stort rom idag).

Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

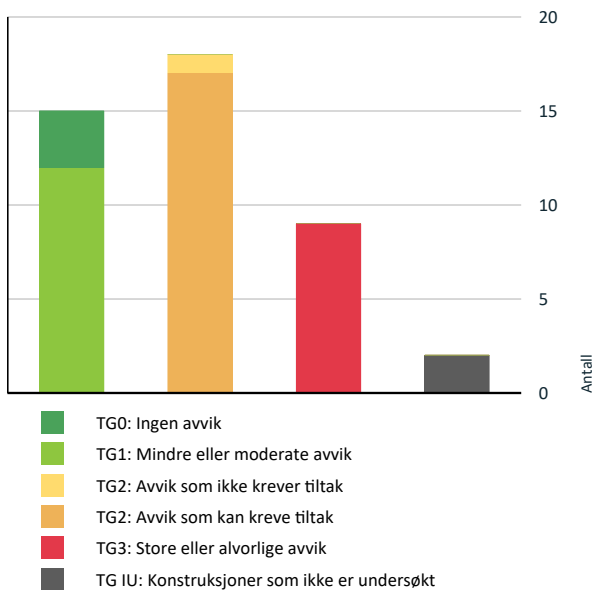
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger men garasjen har ferdigattest fra kommunen i følge matrikkelen.

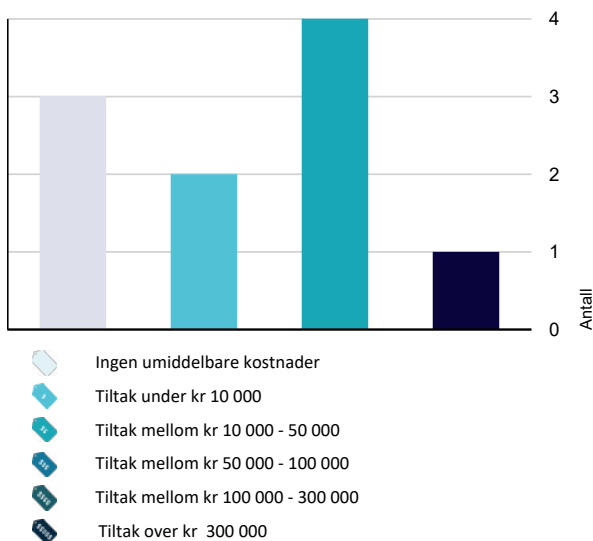
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vindu i kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - Kjellerstue [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

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

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

- ! **Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Kjøkken > Første Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

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

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

- ! **Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1925

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Tilbygg over 2 etasjer mot Øst (forlengelse av spisestue og loftstue)
2017	Varmekilder	Varmepumpe i trapp mellom første- og loftsetasje
2018	Modernisering	Tilbygg på eksisterende balkong mot sør-øst (tv-stue)
2023	Varmekilder	Varmepumpe i kjeller (Kjøpt hos Coop obs og montert via disse)



Tak på tilbygg (tv-stue i 1 etg)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av betongtakstein antatt fra 2011 (i forbindelse med tilbygg) (takvinkel på alle flater er 36 grader)

Taktekking på tilbygg over eksisterende balkong fra 2018 av asfaltpapp (Takvinkel er 10 grader)



Noe mose, spesielt på vestsiden av taket



Undertak av plater/bord med undertakspapp, lekter og sløyfer.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert/plastbelagt stål.

Nedløpene på boligen går ned i bakken i rør og ledes videre bort under bakken. (Uvisst hvor)

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er kun montert snøfangere i forbindelse med inngangspartiet. Nedløp, beslag og snøfangere antas å være fra 2011 i forbindelse med tilbygg.

Kravet er at «Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.» I de fleste tilfeller vil dette si hele takets lengde på alle takets flater.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Det må monteres snøfangere der man naturlig ferdes om vinteren (gangbaner, foran dører etc.) i prinsippet betyr dette hele taket bortsett fra takflater som heller mot tak på tilbygg med asfaltpapp. Takflate med asfaltpapp har takvinkel på ca 10 gr. I henhold til Sintef Byggforsk vil dette være nok til å holde på snøen. Snøras og isras kan føre til skader på personer og materiell.

Kostnadsestimat gjelder kun ettermontering av snøfangere der dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Snøfangere over inngangsparti

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedbygg fra byggeår med ukjent konstruksjon. Tilbygg mot sør-øst har sannsynlig bindingsverkkonstruksjon. Tilbygg med forlengelse av spisestue/loftstue har sannsynlig bindingsverkkonstruksjon. Utvendig kledning av liggende malte panelbord med vannbrett i etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

1. Det er stedvis ingen eller liten lufting bak kledning (Det er påvist god lufting rundt nyere tilbygg). Dette gir TG2 ihht. Standarden.
2. Utførelse med belasting rundt vinduer som står for nære/nedtil vannbrett.
3. Det er noe behov for utvendig vedlikehold av kledning (maling) spesielt på vegg mot nord og vannbrett i bunn av kledning og etasjeskillet (maling flasser) samt i bunn av kledningsbord mot vannbrett i etasjeskillet (sørvegg).

Veggkonstruksjon er innekledd og har ingen muligheter for kontroll uten invaderende inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. Ytterkledning har sin funksjon med manglende lufing og fungerer. Men man skal være klar over at kondens og fuktighet som kan oppstå bak kledning, ikke vil kunne luftes ut og føre til fukt/råte-skader på sikt. Symptomer kan oppstå ved endret bruk i forhold til dagens.

2. Det burde være minimum 6mm klaring mellom omramming og vannbrett. Ved mindre klaring en dette kan det føre til at vann bli «stående» på grunn av overflatespenningen i vannet og påføre ekstra fuktbelastning på belistningsbord og kledning, som vil suge til seg dette vannet.

3. Eiendommens ytterkledning bør males i nær fremtid for å forhindre forkorting av levetiden.



Vegg mot nord trenger vedlikehold



Vegg mot sør trenger vedlikehold



Avflasset maling på vannbrett.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Sannsynligvis sperre konstruksjoner taket har flere arker. det er ikke mulig å inspisere loft eller knevegger da det ikke finnes luker for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TO 1 Vinduer

Andre etasje har vinduer med utenpåliggende sprosser datert 2010. Vindu i omkleddingsrom er fra 2024. Vindu på soverommet i andre etasje er fra 2009 med gjennomgående sprosser et av vinduene på soverommet er rømningsvindu. Det er 4,76 m fra bunnen av vinduskarm til bakken på utsiden.

I Førsteetasje har PVC vinduer fra 2010 med utenpå liggende sprosser i stue kjøkken bad og vindfang

I kjelleretasje har begge soverom PVC-vinduer fra 2019

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 3 Vindu i kjeller

I uinnredet rom i kjeller er det ett eldre enkeltglass vindu, trolig fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Vinduet er fra byggeår og tidspunkt for utskifting nærmer seg. Det er registret høye fuktnivåer i karm og rundt vinduet. (Må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold)

Ved fuktmåling rundt eldre trevindu i kjeller ble det påvist høye verdier (Fukt%) fra 20,4%-21.5%. Dette må sees i sammenheng med punkt for «rom under terreng».

Konsekvens/tiltak

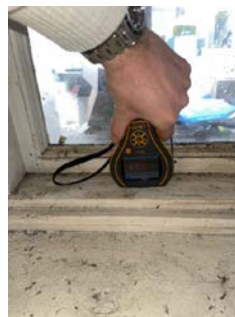
- Andre tiltak:

Vinduet bør byttes da det er tegn til begynnende råteskader. Vinduet er også av eldre standard og lever ikke opp til dagens standard med tanke på isolering. Vinduet har oppnådd levetiden sin (100 år hvis vinduet er fra byggeåret).

Det er fare for soppangrep ved fukt-% over 18-20% Metningspunktet for fuktighet i treverk er ca. 30%

Kostnadsestimat gjelder for bytte av vindu inkludert detaljer med murpuss og tetting utvendig/innvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TO 1 Dører

Nyere malt hovedinngangsdør med glass sidefelt fra 2023 2-fløyet PVC-balkongdør i tilbygg med tv-stue i første etasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

TG 2 Dører - 2

Eldre tredør som ytterdør til uinnredet kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist påbegynnende råteskade i bunn av utvendig belistning.

Denne ligger helt ned mot bakken.

Døren står helt ned mot terreng.

Konsekvens/tiltak

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

Skadet belistning bør skiftes.

Døren er av eldre årgang og bør vurderes byttet.

Trevirke som står for nærme utvendig terreng kan trekke til seg fuktighet og over tid utvikle fukt- og råteskader.



Spalte med lys synlig mellom monteringsramme og veggen døren er montert i



Påbegynnende råteskade nederst i belistning.



Noe forhøyet fukt-% målt i bunn fra innersiden der belistning er skadet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

boligen har balkong på pilarer med impregneret trevirke mot sør mellom TV Stue og garasje.

boligen har også terrasser på pilarer nordvest i tilknytning til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En av pilarene på balkong mot sør har sviktet og har ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt understøttelsen av balkongen. Det er etablerte en pilar på «utsiden» av den sviktende pilaren som bærer ytterkanten av balkongen.

Svikt i akkurat denne pilaren antas å gå ut over stivheten i bjelkelaget til balkongen, ved høy belastning over tid kan det i værste fall føre til fullstendig svikt.



Tilstandsrapport

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendige tretrapper, trolig av impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskade nederst i trappen opp til inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Planker i trinnet må skiftes ut.

Råteskader svekker treverket slik at man kan risikere å tråkke gjennom og skade seg/falle.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råteskade i trappetrinn

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Andreetasje har parkettgulv i alle tørre rom malte plater på vegger og i tak. Vegg til vegg teppe på soverom.

Førsteetasje har fliser i vindfang og parkettgulv ellers i tørre rom . malte plater på veggene og malte plater i tak.

Kjelleretasje har parkettgulv i alle rom, malte plater på veggene samt et uinnredet kjellerrom som har malte asfaltplater i himling, malt mur og vegger til innredet rom med asfaltplater. Det er betonggulv i uinnredet kjeller og trolig betonggulv under parkettgulv innredet del.

De fleste overflater virker å være vedlikeholdt i nyere tid eller av nyere dato.

Det er opplyst av selger at boligen har blitt totalrenovert de siste 10 årene.

Vurdering av avvik:

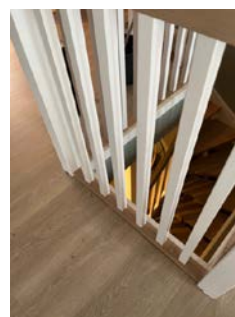
- Det er påvist andre avvik:

Parkettgulv i første etasje har en del gliper mot tilliggende konstruksjoner/vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avviket er kun kosmetisk og det må være opp til den enkelte å vurdere om det er gunstig å utbedre



Feielist inntil dørterskel ved soverom i kjelleretasje mot Nord mangler

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag fra byggeår.
Eventuelle tilbygg har trebjelkelag av nyere dato.
Kjelleretasjen har støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

I tvstue oppe er det målt 10 mm over 2 m og 27 mm over hele rommet. I våken garderobe er det målt 32 mm over 2 meter og hele rommet. (Dette utløser TG3 iht. standarden)

I vindfang er det målt 3-4 mm over 2m og over hele gulvet.

I spisestue/kjøkken er det målt 36 mm høydeforskjell fra hjørnet ved bad til cirka midt på gulvet ved spisestuebord under bærelinje(TG3). det er ellers målt lokale avvik over 2m på 15 mm.

På selve kjøkkenet er det målt en høydeforskjell på 10 mm over 2 m og på hele kjøkkenet avgrenset av kjøkkeninnredning.

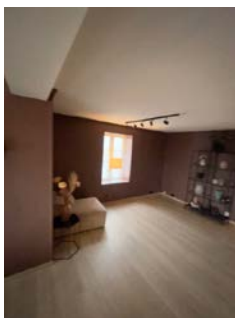
Det er registrert noe knirk cirka midt på kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det må være opp til den enkelte å vurdere nødvendigheten av å utbedre avvikene da det dreier seg om estetikk og egne preferanser. Høydeforskjeller kan for noen være merkbart når man beveger seg på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Største avvik i første etasje fra overgang til «ny» forlengelse av stuen og gammel del.

TG 2 Radon

Bygget er ikke utført med radonsperrre. Eiendommen ligger i ett område med moderat-lav forekomst av radon,.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre radonmålinger. Radon er en gass som kan sive opp fra grunnen, som kan være helseskadelig.



TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe av leca med nyere vedovn fra 2021. Montert etter monteringsanvisning iflg. Selger.

Intrukket sotluke i stue i kjelleretasjen.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



TO 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ansees som ikke nødvendig å ta hull i rom under terreng, da mur er synlig fra uinnredet kjellerrom og det vurderes som at det er her det er størst påkjenning. Det er også mulig å visuelt undersøke langt mur mot nord og sør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Det er påvist høye fuktverdier flere steder i gulv og vegger ved hjelp av overflatefuktsøker. Det er synlig oppsug av fuktighet fra grunn og tilstøtende terreng i bunn av vegger og på gulv.

Det er også påvist for høye verdier med fuktmåler i treverk rundt gammelt vindu i uinnredet kjeller og i bunn av muren på denne veggen. Bunnstokk over dør under entre har tidligere råteskader men denne er tørr på befaringstidspunktet. Øvrige treverk i området virker tørt og helt og har ingen tegn til fukt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

Fuktpåkjenning som trolig kommer fra utsiden og via oppsug fra grunnen kan påføre skade på rom på innsiden som er bygget som innredet del av kjelleren samt skape miljø for sopp og råte ved at den relative luftfuktigheten i rommet holder seg høy, Det er kun observert unormale forhold på side mot vest der det er høyest påkjenning fra overvann. Det er ingen tegn til lekkasjer eller lignende fra vanninstallasjoner. Det er trolig ingen drenering inntil denne delen av huset og belegg med helling inn mot kjelleren bidrar til at fuktighet trekker inn i kjelleren.

Generelt bør det sørges for god gjennomlufting av kjellerrommet slik at fuktighet blir luftet ut kontinuerlig.

Det må gjøres ytterligere undersøkelse for å kartlegge nærmere årsak og eventuelt omfang av skader. Kostnadsestimat gjelder kun for en grundigere undersøkelse/kartlegging av kjelleren med tanke på fuktproblematikken.

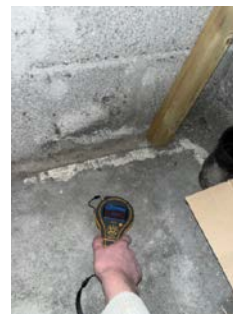
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



«Rødt» utslag på overflatefuktsøk



«Rødt» utslag på overflatefuktsøk



Gulv ved kjellerdør

Tilstandsrapport



Målt på gulv mot vegg til innredet kjellerrom til venstre for varmtvannstank

TG 1 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med malte vanger og spilerekkverk fra kjelleretasjen og opp til andre etasje.



TG 2 Innvendige trapper - Kjellerstue

Liten trapp med to trinn i kjelleretasjen som går fra kjellerstuen til gang tilknyttet soverommene i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Det er registrert betydelig knirk og svikt i parkett midt i først opptrinn i trappen. Dette skyldes trolig manglende understøttelse på midten av trinnet men oppbygging av konstruksjonen er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det må undersøkes om det mangler understøttelse på midten av trinn ved å fjerne hjørnelister og ta opp gulvet for deretter å undersøke konstruksjonen.

Konsekvensen av så mye bevegelse i gulvet er at parketten vil gå fra hverandre i skjøter slik den har begynt å gjøre.



Svikt i trinn



TG 2 Innvendige dører

Samtlige rom har malte heltre furu fyllingsdører. Det er dør med glassfylling mot entre og TV stue i første etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til vindfang subber litt mot terskel nede i bunn av dørbladet.

Dør til garderobe i andreetasje subber i bunn.

Kottdør i kjeller er vaskelig og åpne/lukke

Dør til soverom mot sør i underetasjen går litt tregt.

Det er ikke uvanlig at noen dører kan subbe i eldre hus, spesielt ved andre bruk/belastning. Det kan være bevegelse i trehus avhengig av sesong og vær som påvirker materialer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene må justeres.

Kottdør i kjellerstue bør vurderes om trengs å demonteres og monteres på nytt igjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kottdør inn til uinnredet kjellerrom fra kjellerstue må justeres eller demonteres og monteres slik at den kan åpnes og lukkes enkelt.

VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom med malte plater i taket flislagte vegger og flislagt gulv. Byggeår er ukjent men antas å være bygget etter TEK10.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt gips i taket.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

1. Det er ingen/lite fall på store deler av badet med stedvis søkk og motfall mot dør og hjørne ved vannfordelerskap.

2. Det er målt en høydeforskjell fra top av sluk (under dusjkabinett) til top flis foran dør på 2-3mm.

3. Det er motfall mot dør.

Gulvet får TG3 grunnet vann som ledes mot dør samt ikke nok høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran, i tråd med NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1/3. Våtrommet fungerer med avviket da det er montert dusjkabinett. Dette må brukes videre og sluket må holdes under oppsyn samt vedlikeholdes jevnlig for å sørge for god avrenning. Vær oppmerksom på at ved en eventuell lekkasje fra installasjoner i rommet så kan man risikere at vann ikke ledes til sluk, dette kan føre til vannskader i øvrig konstruksjon.

2. Det bør i første omgang undersøkes om det finnes membran/tettesjikt i underkant av døren som oppfyller kravet (døren er allerede hevet noe). Hvis tettesjikt ikke kan påvises her må man demontere døren og detaljer rundt denne for å etablere tettesjikt til minimum 25mm over Top av sluk.

Kostnadsestimat gjelder kun demontering rundt dørterskel og undersøkelse for å påvise membran med oppkant >25mm over top sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Motfall mot dør



Motfall mot hjørnet ved vannfordelerskap

Tilstandsrapport



Ca. 0,8m fra Sluk - ca 3mm fall



Avflassing av maling og noe tegn til fuktskadet ved dør

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad/vaskerom har plastsluk med ukjent membran løsning, antydning til synlig mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- TG2 settes på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt i henhold til standard. For banemembran regnes halvparten av levetiden som oppbrukt ved 20 år. For smøremembran regnes halvparten av levetiden som oppbrukt ved 15 år. Ingen fuktutslag påvist rundt sluk i forhold til referanseverdi.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det bør forsøkes å innhente dokumentasjon på membran og tette sikt.

Badet synes å fungere med dagens bruk, men det anbefales jevnlig tilsyn med overflater og sluk/synlig membran da lekkasje plutselig kan oppstå.

Dette gjelder spesielt da bruken kan endres med nye eiere.

Med tid kan membranprodukter bli sprø og mer utsatt for svekkelse. Kombinert med at bygg naturlig har noe bevegelse kan det være fare for at lekkasjer plutselig oppstår.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har toalett med innebygget sisterne, dusjkabinett, innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke påvist dreneringshull for synliggjøring av lekkasjevann fra sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må innhentes dokumentasjon på installasjonen som viser at lekkagesikring er ivarettatt eventuelt må det etableres dreneringshull/spalte i underkant av toalettet for å synliggjøre lekkasjevann.

Hvis ikke slik sikring eksisterer, er det fare for at lekkasjevann trekker inn i og skjules i konstruksjonen/veggen i tilknytning til sisternen.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på badet tilluft via flat terskel og spalte under dør

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er tatt hull fra baksiden av vegg ved dusjkabinett og toalett.
Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) på 6.3% det målte området er dermed tørt på befaringstidspunktet.

Selvom det ved hulltaking ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder i konstruksjonen enn akkurat i området det ble tatt hull. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.



LOFTSETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med hjørnebadekar med boblefunksjon. Dusjkabinett, toalett med innebygget sistene og innredning med nedfelt servant. Det er uvisst når badet er fra men antar at dette ble fornyet i forbindelse med tilbygg (utvidelse av spisestue/loftstue) i 2010-11. Teknisk Forskrift 2010 legges derfor til grunn.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Basert på antagelser om at badet ble fornyet i forbindelse med tilbygg i 2010.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegger og malt innvendig tak.
Flislagt nisje i vegg i tilknytning til badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vindu av Pvc i våtzone i tilknytning til både badekar og dusj. Utføring rundt vinduet er av tre samt karmlister er av tre. Tettesjikt/membran mangler dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må innhentes dokumentasjon rundt utførelsen i våtzone eventuelt må man fjerne lister og foringer rundt vindu for å gjøre nærmere undersøkelser rundt tettesjikt.



Vindu plassert i tilknytning til våtzone for både badekar og dusj

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Bad i loftsetasje har flislagt gulv med to sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

1. Det er ingen/lite fall på store deler av badet med stedvis søkk.

2. Det er målt en høydeforskjell fra top av sluk (under dusjkabinett) til top flis foran dør på 2-3mm.

3. Det er stedvis påvist bom i noen fliser (Bom i flis vil si at det mangler lim/heft og det er ett hullrom under flisen.)
Det er ingen synlige riss/sprekker i flis eller fuger.

4. Det er motfall fra ca. Midten av gulvet mot dør (5mm)

Gulvet får TG3 grunnet vann som ledes mot dør samt ikke nok høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran, i tråd med NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Andre tiltak:

1/4. Våtrommet fungerer med avviket da det er montert dusjkabinett og badekar med avløp ned i sluk. Dette må brukes videre og sluket må holdes under oppsyn samt vedlikeholdes jevnlig for å sørge for god avrenning. Vær oppmerksom på at ved en eventuell lekkasje fra installasjoner i rommet så kan man risikere at vann ikke ledes til sluk, dette kan føre til vannskader i øvrig konstruksjon.

2. Det bør etableres nok høyde fra top av sluk til topp membran ved dør, dette kan gjøres ved å heve døren tilsvarende slik at man får minimum 25mm fra top sluk til topp av membran ved dør.

3. Fliser med bom bør holdes under oppsyn for å se utviklingen over tid, ved tegn til riss/sprekker i flis eller fugene rundt må det påregnes tiltak.

Kostnadsestimat gjelder kun heving av dør og etablering av membransjikt ved dør 25mm over top av sluk.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høy «rygg» ca midt på gulvet



Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målt her 2-3mm

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk under dusjkabinett hvor det er synlig mansjett under klemring.
Sluk under badekar er ukjent men antas å være plastsluk med samme utførelse.
Type membran er ikke kjent, det foreligger ikke dokumentasjon.

Sluk under badekar er ikke undersøkt da det ikke var tilgang på befaringsdagen.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG2 settes på bakgrunn av alder på membran/tettesjikt i henhold til standard. For banemembran regnes halvparten av levetiden som oppbrukt ved 20 år. For smøremembran regnes halvparten av levetiden som oppbrukt ved 15 år. Ingen fuktutslag påvist rundt sluk i forhold til referanseverdi.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet bør brukes med dusjkabinett (Ref. «overflater gulv»).

Badet synes å fungere med dagens bruk, men det anbefales jevnlig tilsyn med overflater og sluk/synlig membran da lekkasje plutselig kan oppstå.

Dette gjelder spesielt da bruken kan endres med nye eiere.

Med tid kan membranprodukter bli sprø og mer utsatt for svekkelse. Kombinert med at bygg naturlig har noe bevegelse kan det være fare for at lekkasjer plutselig oppstår.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har hjørnebadekar med boblefunksjon, veggmontert toalett med innebygget systerne, servantskap med nedsenket servan og overskap med speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Det mangler dreneringshull/spalte under innebygget toalett for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann. Skuffer på innredningen må justeres.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må innhentes dokumentasjon på installasjonen som viser at lekkasjesikring er ivaretatt, eventuelt må det etableres hull/spalte for drenering av lekkasjevann.

Hvis ikke slik sikring eksisterer, er det fare for at lekkasjevann trekker inn i og skjules i konstruksjonen/veggen i tilknytning til systerne.

Innredning bør justeres slik at skuffer går fritt ellers kan dette føre til unødvendig slitasje på innredningen.

Tilstandsrapport



Skuffer går inn i hverandre når åpnet.

LOFTSETASJE > BAD

! TG IU Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på badet flat terskel ved dør med spalte. avtrekket kunne ikke påvises da det ikke startet trolig grunnet for lite fukt i luften på badet (fuktstyrt) og det var ikke mulig å overstyre viften da den er plassert høyt på veggen.

LOFTSETASJE > BAD

! TG O Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull fra omkleddingsrom bak dusjkabinett. Det ble målt fukt i bunnsvill (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 6% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet.

Selvom det ved hulltaking ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder i konstruksjonen enn akkurat i området det ble tatt hull. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.

Årstall: 2010 Kilde: Andre opplysninger



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, helte benkeplate, fritthengende ventilator over nedfelt koketopp med komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

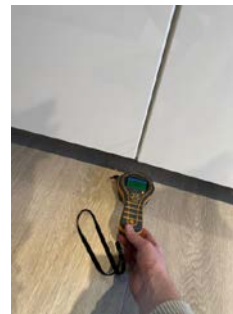
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Ved en eventuell lekkasje vil en slik instalasjon kunne stenge av vannet så snart den detekterer lekkasje.

Eventuelt lekkasjevann vil ellers kunne renne fritt i rommet og trekke inn i konstruksjonen og gi fuktskader.



Komfyrvakt



FØRSTE ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Fritthengende ventilator med avtrekk som ledes ut. Funksjonstestet med ett ark.

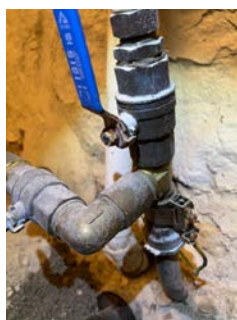


Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er nye vannledninger internt i boligen med rør i rør. Rørskap er plassert på vaskerom. Det mangler merking av kurser. Synliggjøring av lekkasje fra skapet er påvist men lekkasjevannet vil ikke ledes til sluk (se punkt for gulv på bad/vaskerom første etasje) stoppekran er påvist i uinnredet kjeller men det er rust på stoppekranen så undertegnede vurderte det som risikofyllt å funksjonsteste denne, derfor er dette ikke gjort.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern så vidt synlig i uinnredet kjeller (fra byggeår) videre er det plastavløp som går videre frem til installasjoner i boligen. Årstall på avløpsrør i plast er ukjent. Det er ikke påvist stakemuligheter men dette kan trolig gjøre via sluk internt i boligen. Se forøvrig eiers egenerklæring vedrørende tidligere tilbakeslag av kloakk.

Vurdering av avvik:

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

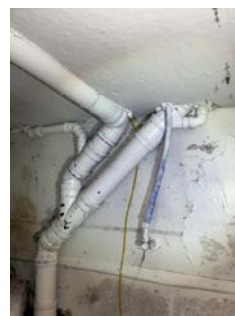
Avløpsrør av støpejern har oppnådd mer en halvparten av forventet levetid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør føres jevnlig tilsyn med anlegget slik at man tidlig kan oppdage eventuelle lekkasjer. Slitasje over tid på rør og overganger kan føre til plutselig lekkasje som kan påføre skader på annen konstruksjon. Støpejernsrør kan med tiden svekkes slik at røret kollapser helt.

Det nærmer seg tid for rørfornyning med nye/rehabiliterede rør ut til offentlig avløpsnett.



Avløpsrør av plast



Overgang mellom støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon i boligen via ventiler i vegger.

Tilstandsrapport



! TG 1 Varmesentral

Det er to varmepumper i boligen.
varmepumpe i trapp er fra 2017.
Varmepumpe i kjellerstue er fra 2023

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2011 på ca 200l montert i uinnredet kjellerdel.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

1. Berederen står i ett uinnredet kjellerrom hvor det stedvis er rett på bar bakke. Det er sluk i rommet med eventuelt avrenning fra varmtvannstank vil mest sannsynlig forsvinne ned i grunn.

2. Berederen er tilkoblet strøm med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

1. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring. Lekkasjevann og avrenning fra berederen vil sannsynlig trekke ned i grunn og føre til ytterligere økt fuktpåkjenning i rommet.

2. Fast tilkobling med bryter må etableres. Det er økt risiko for varmgang og branntilløp ved tilkobling via vanlig stikkontakt.



bereder i uinnredet kjellerrom.



! TG 1 Andre installasjoner

Det er sentralstøvsuger i boligen, montert i uinnredet kjeller.
Denne er funksjonstestet med knapp på selve støvsugeren (ikke testet via veggventiler).
Alder ukjent.

Tilstandsrapport



Funksjonstestet via knapp

TC 2 Elektrisk anlegg

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

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

i sikringsskapet er det automatssikringer og AMS-måler.

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.
2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

**Det er samsvarserklæring på deler av anlegget:
Eksisterende anlegg demontert, monter nytt skjult el.anlegg for lys, stikk og varme. Varmekabler i VF/entre 1 etg, vaskerom 1 etg, kjellerstue, bad 2 etg. Er lagt og koblet av annen entreprenør.
Montert nytt sikringskap med jordfeilautomater på soverom i 2 etg. Tilkoblet eksisterende jordspyd.**

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
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 anbefales en utvidet el-kontroll for å kontrollere alle el-arbeider (med og uten samsvarserklæring).

Generell kommentar

Undertegnede har ikke el-faglig kompetanse og kan således ikke uttale seg om eventuelle avvik ved anlegget.

TC 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslange montert under vask på bad i første etasje og brannvarsler i hver etasje.
Brannslange rekker trolig ikke til alle deler av boligen og det må derfor suppleres med håndholdt brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Eldre del av boligen har ingen drenering annet en eventuelle drenerende masser. Det er påvist høye fuktverdier flere steder på vegger under terreng og i gulv i uinnredet kjellerrom. Underetasjen var opprinnelig en uinnredet krypkjeller.

Drenering på nyere deler synes å fungere uten avvik (TG1)

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres drenering og utvendig fuksikring på eldre del av boligen for å hindre vanninntrenging i kjeller.

Kostnadsestimat er sjablongmessig angitt og er satt såpass høyt da det er balkonger, trapper, terrasser og beleggningsstein som eventuelt ville blitt berørt av ett slik tiltak. Estimaten tar også høyde for at terreng justeres slik at fall blir 1:50 minst 3m fra vegg.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

løsmasser og fjell

TG 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, men stedvis oppgradert i forbindelse med tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del av boligen har natursteinsmur som grunnmur og fundamentering. Tilbygg av nyere tid virker å være oppført med grunnmur av lettklinkerblokker med utvendig murpuss.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert noe riss/avskalling av puss og sprekkdannelse i gammel natursteinsmur. Ingen tegn til setninger eller liknende. Muren er gammel og har behov for vedlikehold.

Det er registrert riss i puss under vindu i kjeller mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Eldre mur bør overvåkes nøye og det bør påregnes løpende vedlikehold.

Riss under vindu må utbedres. Riss i betong/puss kan trekke til seg fuktighet som kan vandre inn i konstruksjonen og før til ytterligere sprekkdannelse.



Riss under vindu

1 TG 3 Terrenghforhold

Det er generelt skrående terreng fra vest mot øst.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Avviket må sees i sammenheng med fuksikring og drenering. Terrenget har fall inn mot husets fasade mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget burde justeres slik at fall er 1:50 minst 3 meter ut fra vegg. Vann som blir stående å presse mot bygget vil påføre fuksikring og drenering unødvendig belastning og forkorte levetiden. I dette tilfellet er det påvist at vann trekker inn i kjeller.

Kostnad for terrengjustering er medtatt under «fuksikring og drenering»

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av støpejern trolig fra byggeår og vannledning av plast (PEL). Alder på vannledning er uvisst.

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Avløpsrør av støpejern og vannledning i plast er over 25 år og har derfor oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Det er opplyst i eiers egenerklæring at rør tidligere har vært tette og det kom opp kloakk i kjeller. Det opplyses videre om at dette er utbedret og tette sluk etc. er byttet.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av tilstanden til vann og avløpsledninger.

Basert på alder nærmer det seg tid for utskifting eller rørfornyng.

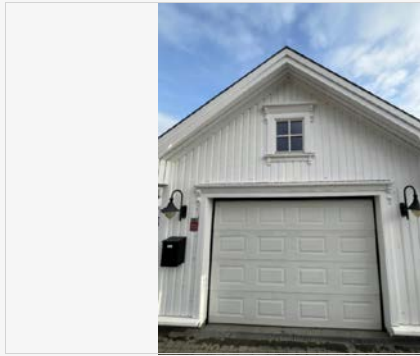
Skader på avløpsledning kan føre til lekkasje som forurenser grunnen.

Skader på vannledning kan føre til trykkfall inne i boligen slik at man mister tilgangen på rent vann i tillegg til øvrige skader på tomten og nærliggende område.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkel garasje med garasjeport m/åpner og fjernkontroll.

Oppført på ringmur av lettklinkerblokker, vegger med bindingsverkskonstruksjon og takverk som prefabrikkerte taktoler.

Garasjen er uinnredet innvendig på bakkeplan med syng bakside av kledning samt ubehandlet betonggulv og har ett innredet rom på loft som blir bruk til lagring.

Det er stående panel på utsiden, likt som på huset og tekking av betongtakstein og undertak av panel.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Det er overvannsluk i forkant av innkjøringen til garasjen med støpejernsrist (rennesluk).

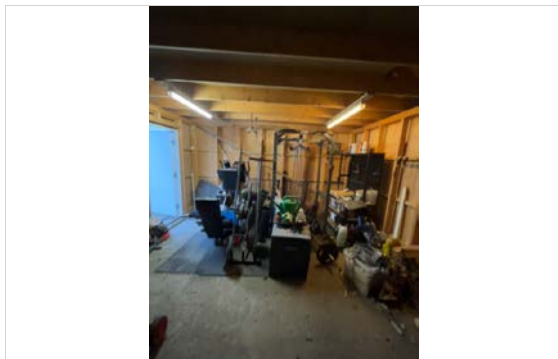
Det er sideinngang med ytterdør/boddør av tre og inngang til loft via malt balkongdør i PVC med glassfelt

På loft over garasjeport er det vindu.

Garasjen har innlagt strøm.

-Vannbrett i bunn av kledning krever noe vedlikehold (malling som flasser).

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

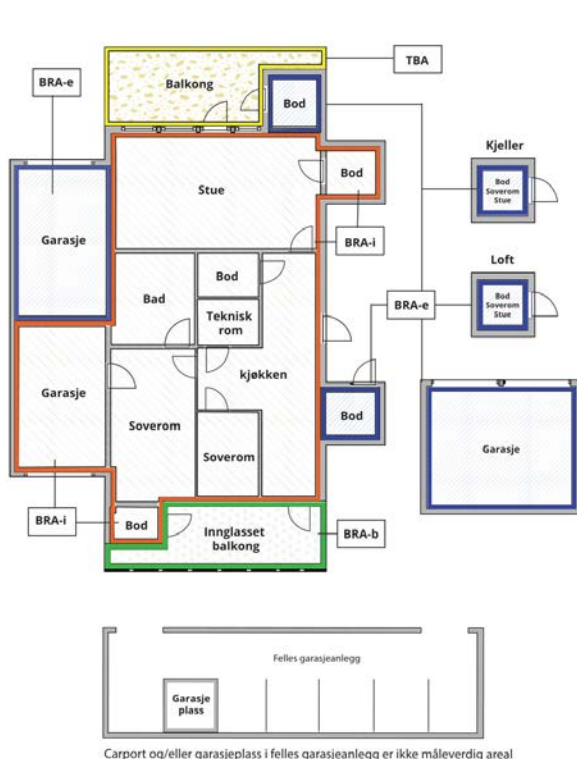
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjelleretasje	77			77			77
Første Etasje	108			108	57		108
Loftsetasje	66			66		9	75
SUM	251				57	9	260
SUM BRA	251						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjelleretasje	Kjellerstue, Soverom, Soverom 2, Uinnredet kjellerrom		
Første Etasje	Entré, Bad/vaskerom, Spisestue, Stue/kjøkken, TV-stue		
Loftsetasje	Bad, Loftstue, Walk-in closet, Soverom		

Kommentar

Åpent areal (TBA) består av terrasse mot sør og terrasse mot nord-vest.

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.

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m² i henhold til matematiske avrundingsregler. Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

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 mange vinkler og arker i loftsetasjen, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Uinnredet del av kjeller er umulig å måle nøyaktig da innredet kjellerrom er bygget som «rom i rom» og det er ikke tilgang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:



Kjelleretasjen fremgår ikke av tegninger. Det er her 2 soverom under tilbygg (forlengelse av spisestue/loftstue) og en kjellerstue under opprinnelig del.
Det er også en uinnredet del av kjelleren mot vest, tilgjengelig via kottdør innenfra og tilgjengelig via boddør utenfra.

Soverom i loftsetasje mot nord-vest fremstår på tegning som to soverom (et stort rom idag).

Denne vurderingen tar utgangspunkt i hvordan rommene faktisk brukes på befaringstidspunktet. Det betyr at rommenes funksjon vurderes ut fra dagens bruk, selv om byggetegninger eller tillatelser kan vise noe annet.

Tilgjengelige tegninger og dokumentasjon er kontrollert opp mot dagens situasjon. Rom kan avvike fra både godkjent bruk i kommunen og gjeldende tekniske forskrifter, uten at dette har betydning for hvordan rommet defineres i denne vurderingen.

Dersom det er avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk, anbefales det å undersøke dette nærmere, for eksempel ved å kontakte kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Montert varmepumpe i kjelleren i 2023 (kjøpt hos

Byttet vindu på garasje i forbindelse med forsikrings sak.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer på begge soverom i kjelleren tilfredsstillende ikke kravet til rømningsvei. Bredden på åpningen i vinduet er 0,47m hvor kravet er 0,5m. Høyde på åpningen er OK og høyde over gulv er OK.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	33			33	
Loft					
SUM	33				
SUM BRA	33				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		
Loft	Lagerrom		

Kommentar

Det var ikke tilgang til loftet i garasjen på befaringstidspunktet, dette er derfor ikke målt opp eller vurdert.

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m² i henhold til matematiske avrundingsregler.
Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

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.

Deler av bygget var ikke tilgjengelig på befaringstidspunktet.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger men garasjen har ferdigattest fra kommunen i følge matrikkelen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	232	19
Garasje	0	36

Kommentar

Enebolig

S-rom i kjeller er uinnredet del/råkjeller på ca 18,8m2

Garasje

Garasje regnes som S-rom



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Jon-Inge Lid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	428		0	407.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lenes ås 17

Hjemmelshaver

Kittilsen Anders Andersen, Haugerud Anniken
Feldtmann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde langs kysten i Langesund

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 i kommunedelplan.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med støpt platting og trapp, treterrasser, beplantning, plen, belegningsstein i gårdsplann.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2021



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinfo/matrikkeli nfo			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	
2	20.03.2025	Endret lovlighet i forhold til rømningsvei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

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

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

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

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250014	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anniken Feldtmann Haugerud	Anders Andersen Kittilsen
Gateadresse	
Lenes ås 17	
Poststed	Postnr
LANGESUND	3970
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317250014

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse Tett i sluket inn til kjeller, og det kom opp vann/matrester fra tette rør/sluk. Dette ble staket opp, og skiftet til nytt fortløpende.
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse Byttet rør av rørlegger på dugnad.
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse Dårlig drenering når det har regnet mye i gårdsplassen. Også inn mot garasjen. Nå er det lagt drenerør på midten av gårdsplassen hvor vannet ledes vekk.
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
Beskrivelse Fall fra gaten ned mot garasjen og kjeller. Et vindu er også byttet som ble en forsikringsak.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse Rotter. To rotter fanget, etter befaring fra Pelias så er det nå satt ut elektriske feller i kloakken. Tiltakene er også å tette små hull i fasade.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse Installasjon av ny varmpumpe i kjeller.
Arbeid utført av Via Coop obs
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse Satt inn ytterdør, lagt gulv i stua, fliser i gang. Vindu ble satt inn av snekker som vennetjeneste.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Drensrør langs garasjen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tiltakliste fra Pelias om å bli kvitt skadedyr

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

Nei Ja

Document reference: 1317250014

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

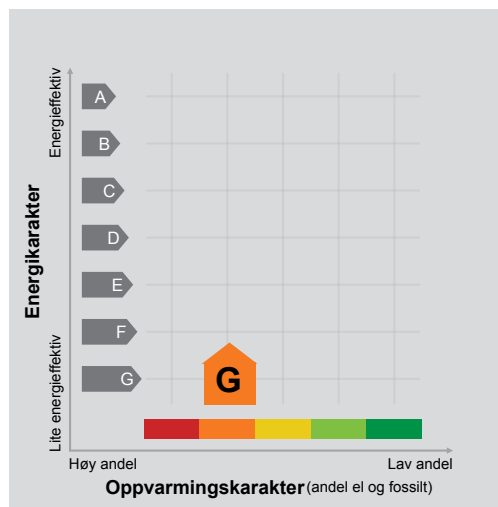
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anniken Haugerud	73a9d4c4938c2bb9fdef97c 9c58261c06bc4bfb0	20.02.2025 10:22:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Kittilsen	a981f96e4c37d719637e7c8 7a2286e3a8866453f	20.02.2025 10:19:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317250014

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

Adresse	Lenes ås 17
Postnummer	3970
Sted	LANGESUND
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	428
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165268946
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93365
Dato	17.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

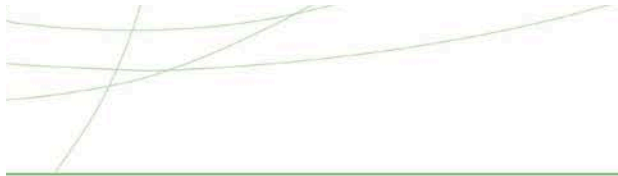
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1925
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	251
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 frosenmat i kjøleskapet. Kjøøl- 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 varmelementer 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: 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.

Nabolagsprofil

Lenes ås 17 - Nabolaget Skarpenord - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lenes ås Linje M1	1 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	26 min 20.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	18 min 1.3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	7 min 4.8 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	6 min 4.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	9 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Bamble Rådhus	7 min
Skjærgården Hotel	13 min

«Trygt, barnevennlig og koselige naboer.»

Sitat fra en lokalkjente



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

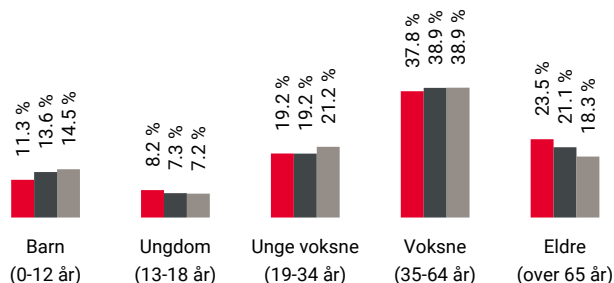
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarpenord	584	260
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	27 min 2 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 3 km
Solstua kulturbarnehage (1-5 år) 37 barn	6 min 4.1 km

Dagligvare

Coop Extra Langesund Post i butikk	6 min 0.5 km
Spar Skjærgården PostNord	12 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



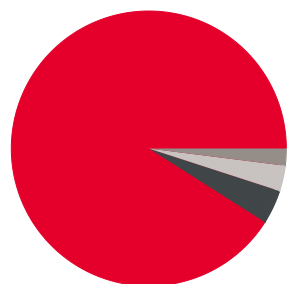
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽ Slåttnes stadion kunstgress	9 min	🚶
Fotball	0.7 km	
⚽ Krogshavn friområde	13 min	🚶
Fotball	1 km	
🚴 Puls Skjærgårdshallen	13 min	🚶
🚴 MOVA Langesund	13 min	🚶

Boligmasse

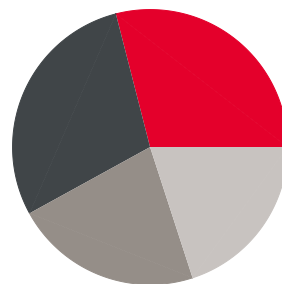


- 91% enebolig
- 4% rekkehus
- 2% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet	8 min	🚗
📦 Vitusapotek Langesund	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

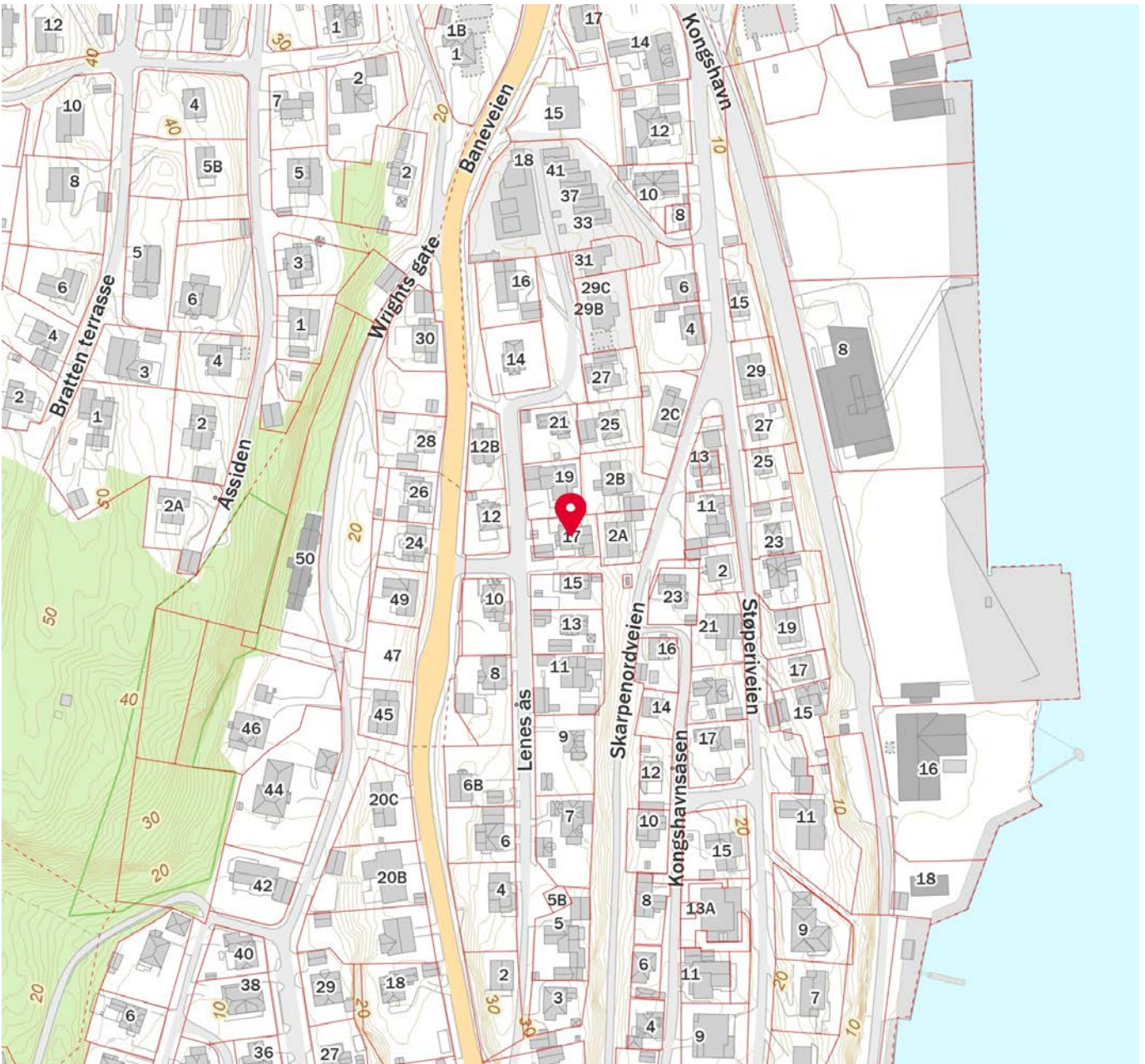
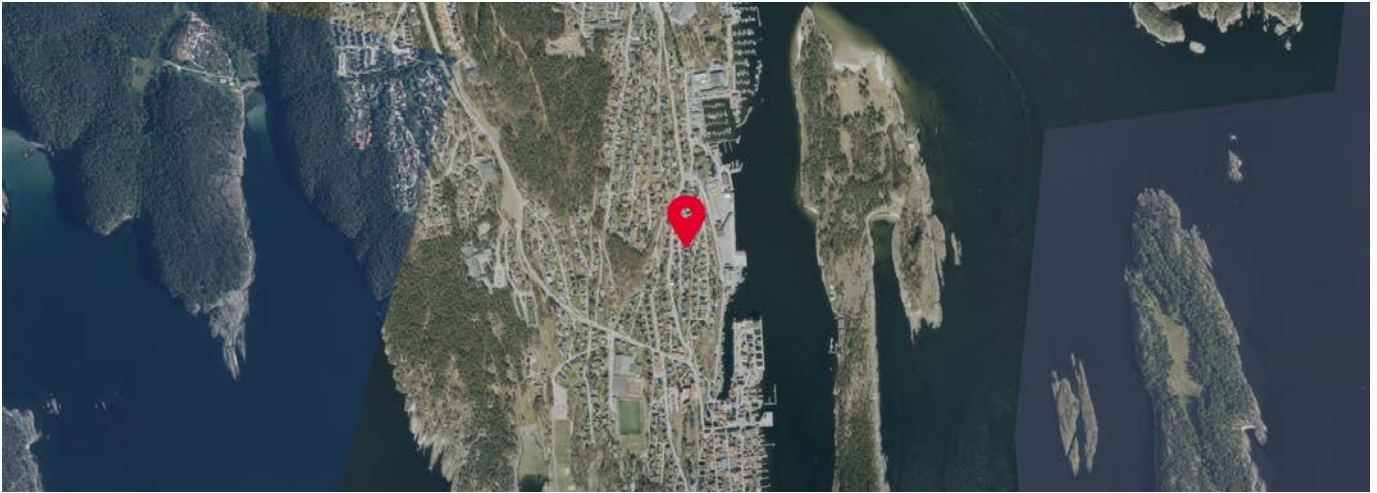


0% 43%

- Skarpenord
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Lenes ås 17
3970 LANGESUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen**Telefon:** 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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 viderefordlet 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