

Linaaes gate 1

4 soverom | 342 kvm | Enebolig





Velkommen til

Linaaes gate 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
45	Om boligen
54	Nabolagsprofil
55	Tilstandsrapport
95	Egenerklæringsskjema
102	Vedlegg
108	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Unik mulighet på pynten i Langesund! Innholdsrik enebolig med flott uteområde og gode sol-og utsiktsforhold | Garasje

Prisantydning	13 000 000,-
Omkostninger	326 090,-
Totalpris	13 326 090,-
BRA-i	342 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1948
Eierform	Eiet

Kort fortalt

Velkommen til Linaaes gate 1!

En unik mulighet på pynten i Langesund! Innholdsrik enebolig som er høyt- og frittliggende med fantastiske solforhold og nydelig utsikt mot sjøen og Langøya.

Lyse og romslige stuer med god møbleringsfrihet
God takhøyde som gir rommene et ekstra god og luftig følelse

Nydelig utsikt fra flere rom

To flislagte baderom

Solrike uteplasser anlagt rundt hele boligen

Meget pent beplantet og opparbeidet tomt

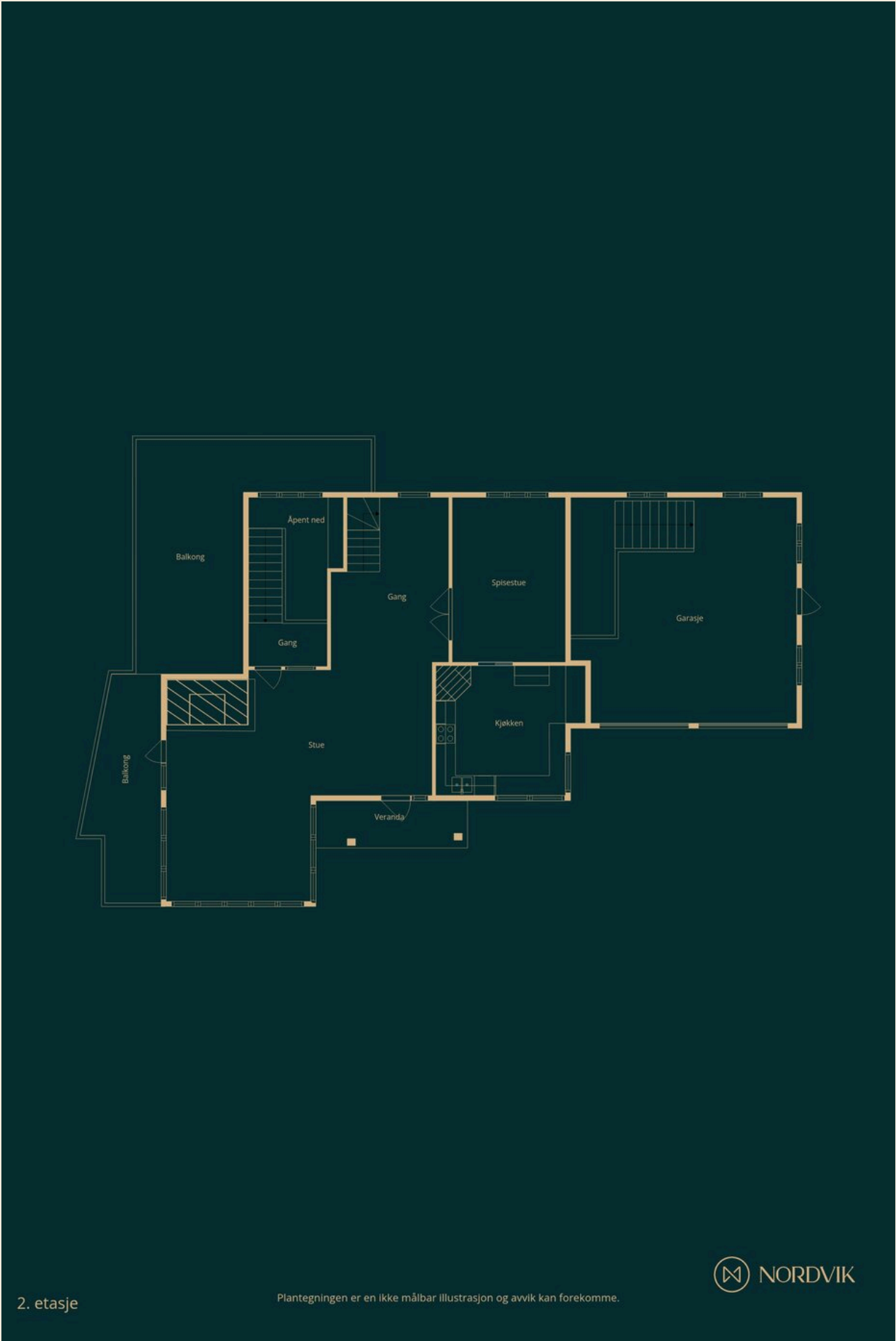
Dobbel garasje

Gangavstand til torget med restauranter, butikker og Wrightegaarden

Sjøen og skjærgården i umiddelbar nærhet, med badestrender, båthavner og fantastiske friluftsmuligheter

I nærmiljøet finner du flotte turstier som kyststien, Tangen fort og Dammane

Velkommen til en hyggelig visning!









































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0102/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Linaaes gate 1, 3970 LANGESUND
Gnr 106, bnr 523 (ideell andel 1/1) i Bamble kommune

Selger
Tom Richard Bråthen

Kjøpesum og omkostninger
13 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
325 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

326 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
345 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

13 326 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 345 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1948

Etasje
3

Antall soverom
4/5 (Kan med enkle grep få 5 soverom)

Arealer

BRA-i: 342 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 357 kvm
TBA: 60 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 80 kvm. Entré, bad, teknisk rom og kontor/soverom.
BRA-e: 10 kvm. Bod.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 6 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 157 kvm. Trapperom, stue, peisestue, spisestue, kjøkken og garasje.
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 162 kvm.
TBA: 46 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Loftstue, bad, gang/kontor og tre soverom.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Innhold

Underetasje: Entré, bad, teknisk rom og kontor/soverom.
Trapp opp til garasje.
1. etasje: Trapperom, stue, peisestue, spisestue, kjøkken og garasje.
2. etasje: Loftstue, bad, gang/kontor og tre soverom.

Standard

Underetasje:
Entré:

Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i en lys entré med flislagt gulv. Fra entré har du videre tilgang til trapp til 1. etasje, samt bad og stue.

Kontor/Stue:

Praktisk kontor/stue som er innredet med stor kontorpult, lenestoler og garderobeskap. Rommet er opprinnelig tegnet inn som to soverom.

Bad:

Romslig helfliset baderom med gulvvarme. Badet er utstyrt med dobbel servant over skapinnredning, dusjkabinett og toalett.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med flislagt gulv med gulvvarme. Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet er også utstyrt med varmtvannstank, utslagsvask og skap.

1. etasje:

Stue:

Meget lys og romslig stue med plass til flere sittegrupper og flott utsikt mot sjøen og Langøya. Stuen har gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp og gode utsiktsforhold. Stuen er innredet med to salonggrupper med tilhørende møblement. Fra stuen er det to utganger til terrasse og hage via doble terrassedører. Peisovn og varmepumpe som sørger for god oppvarming.

Spisestue:

Fra stuen og kjøkkenet har du tilgang til koselig spisestue med god plass til langbord. Spisestuen er naturlig plassert i tilknytning til kjøkken. I tillegg til spisegruppe, er det plass til vitrineskap.

Kjøkken:

Lyst kjøkken med gode vindusflater som gir mye naturlig lys. Kjøkkeninnredningen har lyse, profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Kjøkkenet er innredet med sofagruppe og tilhørende spisebord. Vedovn som gir god varme.

2. etasje:

Stue:

Praktisk og luftig loftstue med god takhøyde og med plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Fra loftstuen er det utgang til balkong med nydelig utsikt og plass til sittegruppe.

Soverom:

Det er tre soverom i boligens 2. etasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soverommøblement. Soverom 2 og 3 er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Bad:

Lyst, helfliset baderom med gulvvarme. Baderommet er

utstyrt med dobbel servant over skapinnredning, badekar, dusjkabinett, vegghengt toalett og bidé.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje, samt gårdsplass på begge sider av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema: Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kan ikke huske. Tror kontaktene kom via Fagflis.

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bamble Rør.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

- Nei. Eventuell kommentar: dette er 22-23 år siden. Tror ikke det var samme krav til dokumentasjon.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hansen og Mustad AS. i Huset ble ombygd, delvis revet og bygd ut i 2003-2004.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

- Nei. Eventuell kommentar: Huset er stort sett bygd ut i alle retninger, lite igjen av tidlige mur mot uteareal under bakken.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidene ble utført av Kjeldal Elektro As. Tror alle arbeidene er dokumentert hos dem. Elektrisk ble fornyet 100% og er senere vedlikeholdt og oppgradert av Kjeldal Elektro As og El- Servise, Stathelle. Disse skal ha ajourført all dokumentasjon.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja. Når ble kontrollen utført? Vet ikke.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bamble Rør AS, Brevikstrand. Nye rørledninger inn til huset fra hovedledning.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

- Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av

arbeidet: Hansen og Mustad AS.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Ja. Beskriv: Har vanlig tilknytning til kommunalt vann og kloakk nett.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

- Nei. Eventuell kommentar: Skiftet filtre på ventilasjon, nylig gjort 15.04.2026.

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

- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: opparbeidelse av hage.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

- Ja. Beskriv: Lite område i hjørne mot nord-øst. fuktinntregning. Medførte råde i en bånnsville i veggkonstruksjon etter 25 år. Er utbedret.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

- Ja. Beskriv: Har vært noe maur på våren, har hatt firma til bekjempelse i 2025, i år har vi ikke sett noe.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har gjennomgått eiendommen i 2026. fant råteskaden i underetasje ved boring i vegg, var ikke synlig på innsiden. Utbedret.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann har gjort dette nylig, rapport ikke ferdig.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

- Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke. foreligger antageligvis hos arkitekt.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:

Boligen er opprinnelig registrert oppført i 1948, men gjennomgikk en omfattende total rehabilitering i perioden 2002–2004. I denne prosessen ble både vegger og grunnmur fornyet, og boligen ble i stor grad omprosjektert etter arkitekt tegninger. Resultatet er en bolig som fremstår som gjennomført tiltalende, moderne i uttrykket og godt vedlikeholdt. Det er utført jevnlig årlig vedlikehold og vask, noe som bidrar til den gode helhetsinntrykket. Glasert tegltakstein, sort. Nedløp og renner av pulverlakkert stål, Svarte takrenner og hvit nedløp. Saltakkonstruksjon av sperrer. Loftet i 2. etasje er fullt innredet og i daglig bruk. Takkonstruksjonen er luftet med ventiler i gavlveggen og ved takfot gjennom spaltet gesimsskasse. Takkonstruksjonen er isolert med mineralull etter standard ved oppføring. Sidehengslette vinduer med utenpåliggende sprosser, vinduene er med 2-lags glass. To-fløyet inngangsdør med sidefelt, 2-lags glass. To-fløyet terrassedør i 1. etasje med gjennomgående sprosser, 2-lags glass, samt tilsvarende dør til balkong i 2. etasje. Stort buet overlysvindu over balkongdør med 2-lags glass. Terrasse med adkomst fra grunn på østsiden og terrassedør fra stue, mot sør. Rekkverk av tre med profilerte stolper. Balkong i 2. etasje med utgang fra loftstue. Rekkverk på balkongen er av søylepunkter og glass rekkverk. Utvendig støpte trapper, forblendet med skiferstein. Trapp foran inngangsdør og repos er støpt, forseglet med skifer.

Antall TG2 er 13 og gjelder krypkjeller. innvendige dører på bad og hovedsoverom, varmtvannstank, fuktsikring/drenering, vegger og himling bad 2. etasje, gulv bad 2. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 2. etasje, sanitærutstyr og innredning bad 2. etasje, ventilasjon bad 2. etasje, vegger og himling bad underetasje, gulv bad underetasje, sluk/membran/tettesjikt bad underetasje, sanitærutstyr og innredning bad underetasje

Antall TG3 er 2 og gjelder vinduer stue og ventilasjon.

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftninger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Prismekroner
- Vegglamper
- Gardiner
- Annet oppheng på vegger

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løssøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er E

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Peisovn og varmepumpe i 1. etasje.

Gulvvarme i alle rom i underetasje. Gulvvarme på bad 2. etasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 32 424 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 31 464,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp, renovasjon, feiegebyr, og eiendomsskatt.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14 450,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 750,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 2 000,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 270 873,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 083 491,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring

Tryg

Polisenr: 2321981

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter i dag TV og internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 414 kvm (Eiertomt)

Frittliggende skjermet tomt, med frodig hage og velstelte uteområder som gir en hyggelig og privat atmosfære. Tomten ligger på et høydedrag og er pent opparbeidet over flere nivåer og er rikt beplantet med et variert utvalg av prydbusker, prydrær, trær og blomsterbed. I tomtegrenser er det hekk og vegetasjon som skjermer godt for innsyn og utgjør en pen ramme rundt denne flotte boligen. Tomten fremstår som særdeles barnevennlig, med god plass til lek og aktiviteter. Utenfor stuen, mot syd og vest, er det en stor, solrik terrasse med god plass til flere sittegrupper. Deler av uteplassen er overbygget. Det er etablert en pergola på plenen hvor man kan trekke seg tilbake og nyte lange sommerkvelder. Her kan man nyte solen fra morgen til kveld fra terrasser og verandaer i alle himmelretninger. Gårdsplass og vei opp til huset er pent opparbeidet med belegningsstein.

Adkomst

Eiendommen har tilkomst via to veier.

Alternativ 1: Følg Bambleveien og ta inn ved Coop Extra på Wrights gate. Følg veien forbi kirkegården og du får boligen på venstre side.

Alternativ 2: Følg Bambleveien over i Kirkeveien. Ved Rådhuset, ta inn på Linaaes gate og følg veien forbi kirken. Når du passerer kirken, hold til høyre. Boligen ligger i enden av veien.

Det vil ved fellesvisninger være skiltet med Nordvik visningsskilt. Boligen er markert med Nordvik "Til Salgs" plakat.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Flott, attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i Langesund. Langesund er kjent for sitt vakre kystlandskap. Her kan du nyte den rolige atmosfæren, samtidig som du har alle fasiliteter og aktiviteter som området har å by på - fra hyggelige kafeer og restauranter til flotte turmuligheter i nærområdet. Idylliske Steinvika og Krogshavn ligger i umiddelbar nærhet. Boligen ligger i umiddelbar nærhet til alt hva en koselig sørlandsby kan tilby. Langesund byr på koselige butikker, daglivare, badepark og ikke minst Wrightegaarden som er i nærheten, med sitt unike musikk- og konsertmiljø. Sjøen og skjærgården i umiddelbar nærhet, med badestrender båthavner og fantastiske friluftsmuligheter. Kort vei til fine turstier som bla. kyststien.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bamble rådhus - 0,3 km

Tog: Porsgrunn stasjon - 25 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 49 min

Skoler og barnehager

Barnehage:

- Nustad barnehage - 1,9 km

- Sundby barnehage - 3 km

- Tirilltoppen barnehage - 4,1 km

Skole:

- Langesund barneskole - 1,3 km

- Bamble ungdomsskole - 4,7 km

- Bamble videregående skole - 4,4 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg/påbygg/ombygging av enebolig, datert 18.06.2026.

Det foreligger ferdigattest for oppsett av uthus, datert 05.06.2026.

Det foreligger tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Dette gjelder endring av loftsrom til to soverom.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Langesund sør", datert 15.10.2020, og er regulert til boligbebyggelse.

Eiendommen tilhører reguleringsplan "del av Linnaasgate" datert 23.03.2017, og er regulert til boligbebyggelse og bevaring naturmiljø.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til

- Sentrumsformål - nåværende

- Boligbebyggelse - nåværende

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan under arbeid:

Hovedregulering av kommuneplanens arealdel 2027-2039.

Deler av sydsiden av tomten er regulert til kulturminne. På denne delen vokser det blomster som er fredet.

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Bamble kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med matrikkel gnr/bnr 106/207 i Bamble kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om

bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnbokskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person

som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

Boligene selges i utgangspunktet til fastpris. Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

Da selger er profesjonell, kan eiendomsmeglerforskriften § 6-3 fravikes slik at budgiver kan sette kortere akseptfrist enn til kl. 12 første virkedag etter siste annonserte visning. Det anbefales likevel å sette en rimelig akseptfrist, slik at selger har tid til å vurdere budet og eventuelle forbehold.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Finansiering må kunne bekreftes før aksept av bud.

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.

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.

Har du spørsmål om budgivningen, ta kontrakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av

både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver, eller ved å kjøpe en enhet i prosjektet vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg. Personopplysninger nødvendig for oppfølging/gjennomføring av kjøpet deles med selger.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om vår behandling av personopplysninger på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 143 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-

Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-

Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 21 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(De 5 første visningene er gratis) kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:

Tilstandsrapport (faktura sendes direkte til selger) kr. 16 400,-

Utlegg foto - Interiør, fasade, drone og kveldsbilder kr. 15 190,-

Samlet skal selger betale kr. 262 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 19. juni 2026

Ansvarlig megler

Kurt Thingstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97001500

Megler 2

Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket

Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Linaaes gate 1

Nabolaget Vaterland/Sota - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.)	3 min	1.3 km
273 elever, 14 klasser		
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min	4.7 km
468 elever, 36 klasser		
Bamble videregående skole	6 min	4.4 km
350 elever, 15 klasser		
Bamble vgs - avd Croftholmen	10 min	6.7 km
310 elever		

Ladepunkt for el-bil

Recharge Bamble Rådhus	4 min
------------------------	-------

Offentlig transport

Bamble rådhus	3 min
Linje M1, MIN	0.3 km
Porsgrunn stasjon	27 min
Linje RE11, RX11, R55	25 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min

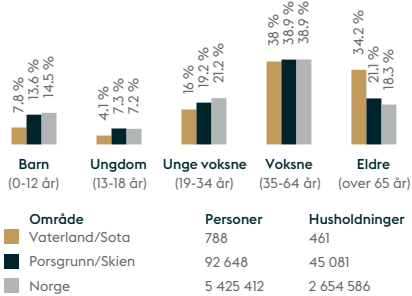
Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år)	22 min
100 barn	1.9 km
Sundby barnehage (1-5 år)	5 min
49 barn	3 km
Tirilltoppen barnehage (1-5 år...)	6 min
51 barn	4.1 km

Dagligvare

Coop Extra Langesund	5 min
Spar Skjærgården	18 min

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

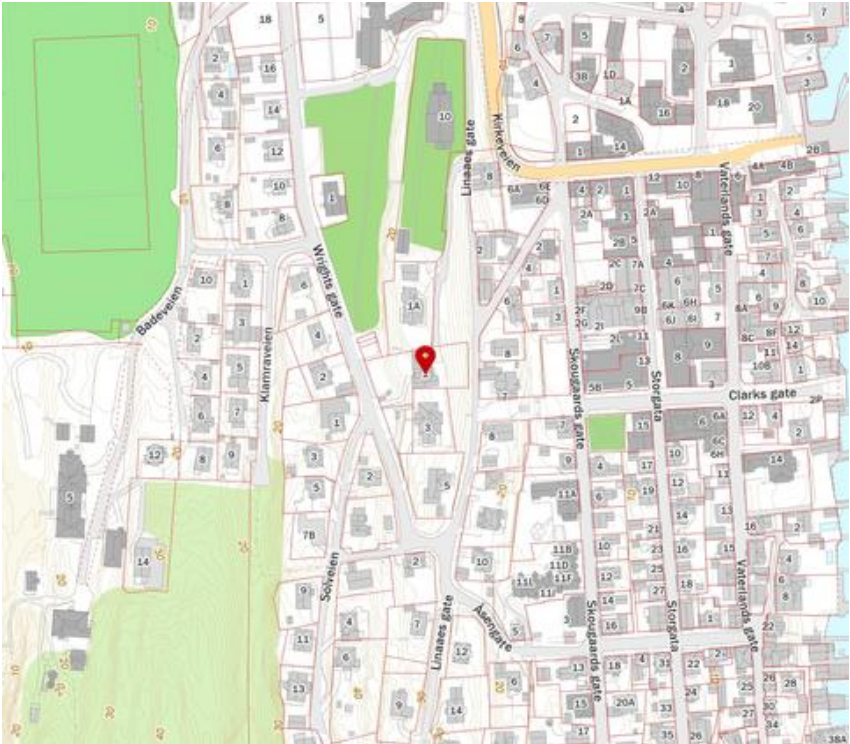
Sport

Slåttnes stadion kunstgress	7 min
Krogshavn friområde	12 min
MOVA Langesund	19 min
Puls Skjærgårdshallen	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100

Gateparkering
Lett 84/100



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Linaaes gate 1 , 3970 LANGESUND
 BAMBLE kommune
 gnr. 106, bnr. 523

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m² BRA-i: 342 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 21788-1171

Eiendomsverdi ref nr: GX2094

Autorisert foretak: Honesta Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ronny Nelson

Vår ref: Kurt Thingstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.

Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig. Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømmerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdanning innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.

Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verddivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet. Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. <https://www.honestatakst.no>



Rapportansvarlig

Ronny Nelson

Uavhengig Takstingeniør

post@honestatakst.no

913 21 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig registrert oppført i 1948, men gjennomgikk en omfattende total rehabilitering i perioden 2002–2004. I denne prosessen ble både vegger og grunnmur fornyet, og boligen ble i stor grad omprosjektert etter arkitekt tegninger. Resultatet er en bolig som fremstår som gjennomført tiltalende, moderne i uttrykket og godt vedlikeholdt. Det er utført jevnlig årlig vedlikehold og vask, noe som bidrar til den gode helhetsinntrykket.

De tilstandsgrader som er satt i rapporten, skyldes i hovedsak avvik mellom byggekravene som gjaldt på rehabiliterings tidspunktet og dagens strengere krav. Dette gjelder særlig forhold som alder på bad og tettesjikt, samt enkelte tekniske løsninger som etter dagens standard kan vurderes oppgradert. Likevel fungerer rommene godt slik de fremstår i dag, uten registrerte funksjonssvikt.

Selger har opplyst at flere av de registrerte avvikene vil bli utbedret før salg, noe som ytterligere reduserer behovet for umiddelbare tiltak for en ny eier.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Energikilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverommene og loftstue
- Elektrisk gulvvarme på bad og underetasje
- Luft til luft varmepumpe installert i stue 1. etasje
- Peis med innsats er montert i stue og kjøkken som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Glaser tegltakstein, sort. Nedløp og renner av pulverlakkert stål, Svarte takrenner og hvit nedløp

Saltakkonstruksjon av sperrer. Loftet i 2. etasje er fullt innredet og i daglig bruk. Takkonstruksjonen er luftet med ventiler i gavlveggen og ved takfot gjennom spaltet gesimskasse. Takkonstruksjonen er isolert med mineralull etter standard ved oppføring Sidehengslette vinduer med utenpåliggende sprosser, vinduene er med 2-lags glass.

To-fløyet inngangsdør med sidefelt, 2-lags glass. To-fløyet terrassedør i 1. etasje med gjennomgående sprosser, 2-lags glass, samt tilsvarende dør til balkong i 2. etasje. Stort buet overlysvindu over balkongdør med 2-lags glass.

Terrasse med adkomst fra grunn på østsiden og terrassedør fra stue, mot sør. Rekkverk av tre med profilerte stolper.

Balkong i 2. etasje med utgang fra loftstue. Rekkverk på balkongen er av søylepunkter og glass rekkverk.

Utvendig støpte trapper, forblendet med skiferstein. Trapp foran inngangsdør og repos er støpt, forseglet med skifer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Boligen har fliser på gulv i underetasjen, parkett på kontoret. Alle gulv har elektrisk gulvvarme. I 1. og 2. etasje er det parkett på gulv, samt fliser på badet i 2. etasje, med elektrisk gulvvarme.

Vegger: Underetasjen har malt strietapet, fliser på bad, og en stor garderobe under trappen i entréen. 1. og 2. etasje har tapet på vegger og fliser på baderomsvegger. Plassbygde skap på soverom. Himling (innvendig tak): Slette himlinger med malte plater. Boligen har trebjelkelag i 1. og 2. etasje. Underetasjen har støpt plate på mark.

Boligen har to elementpiper av lettklinkerblokker, peis med innsats på stue og kjøkken.

Underetasje med vegger mot grunn, ventilert med klaffeventiler på yttervegg. Liten krypkjeller innenfor utvendig bod ved underetasje. Boligen har trapper mellom underetasjen og 1. etasje, samt fra stuen i 1. etasje til loftstuen i 2. etasje. Trappene er utført med malte vanger og lakkede trinn i kirsebær.

Innvendige dører er av malte fyllingsdører fra Scanflex. I 1. etasje er det to to-føydete dører med glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Badet er oppført i forskriftsperioden mellom 1997 og 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

- Gulvet er belagt med fliser og har elektrisk gulvvarme.

- Sluket er av plast, ukjent tettesjikt/membran.

- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnise med bevegelige dusjdører, badekar og innebygget sistene med vegghengt toalett.

- Balansert ventilasjon med ventil i himling, det ble registrert tilstrekkelig luftespalte mellom dørblad og terskel.

Bad Underetasje:

Badet er oppført i en forskriftsperiode mellom 1997 og 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

- Fliser på vegg og malte plater i himling.

- Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme.

- Badet har sluk av plast, og det er registrert mansjett/belegg klemt under klemring.

- Badet er utstyrt med dobbelt servantskap, to nedsenkede servanter med tohåndsbetjening av vann, dusjkabinett og innebygd sistene med vegghengt toalett.

- Mekanisk avtrekk, og det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Underetasje:

Hybelkjøkken i underetasjen er en enkel kjøkkenløsning uten faste installasjoner av hvitevarer. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, nedfelt dobbelt vaskeum.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter, det er overskap med glass front. Benkeplate i heltre. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, platetopp, kjøleskap/kjølehjørne og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskeum med enhåndsbetjent blandebatteri. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannrør i rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på teknisk rom. Ballofix-ventil fungerer som stoppekran inne i fordelerskapet.

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble

Beskrivelse av eiendommen

registrert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon, aggregatet er plassert i garasje og er fra byggeår.

Luft til luft varmepumpe fra MITSUBISHI montert i stue.

Varmtvannstanken er plassert på gulv i teknisk rom.

Sentralstøvsuger:

Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger. Sentralen er plassert i innvendig trapp til garasjen.

230V anlegg fra byggeåret 2004, sikringsskap er plassert på teknisk rom/vaskerom og er med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser fra stedlige masser.

Det er ikke benyttet drenering eller fuktsikring der deler av gulvet ligger over topp bakkenivå. Enkelte steder er grunnmuren støpt helt inn til fjell, og drenering samt utvendig fuktsikring er derfor ikke lagt. Drenering er etablert i drenerende masser ved grunnmur.

Grunnmur er av sparsteinsmur og lettklinkerblokker. Grunnmuren er utvendig pusset. Fundamenteringen er lokalt fjell, stripefundament av betong over grunnfjell.

Frittstående grunnmur framstår som velholdt.

Boligen ligger på toppen av fjell med fall til to sider. Det er opparbeidet plenareal på østsiden. Naturlig terrengfall mot øst og vest.

Avløpsrør av plast, vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. Informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

Det er ikke samsvar med romfordeling og bruk av 2. etasje i forhold til plantegning som er forelagt. Det er to soverom over garasje og bad ligger på vest side på tegning men er oppført mot øst. Der badet er tegnet er det i dag en gang med kontor og trapp ned til to soverom.

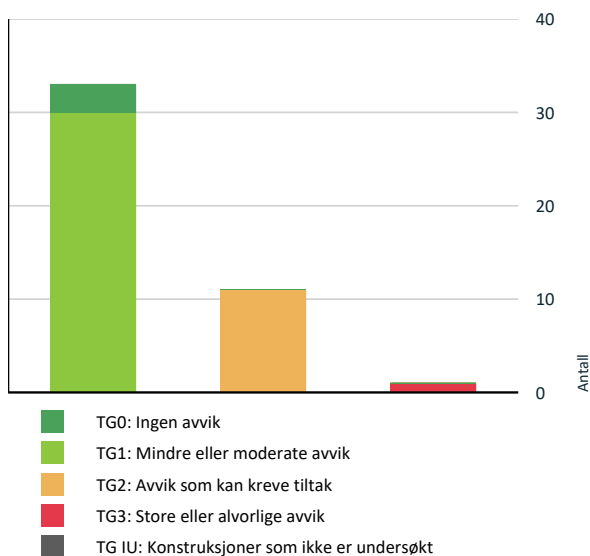
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

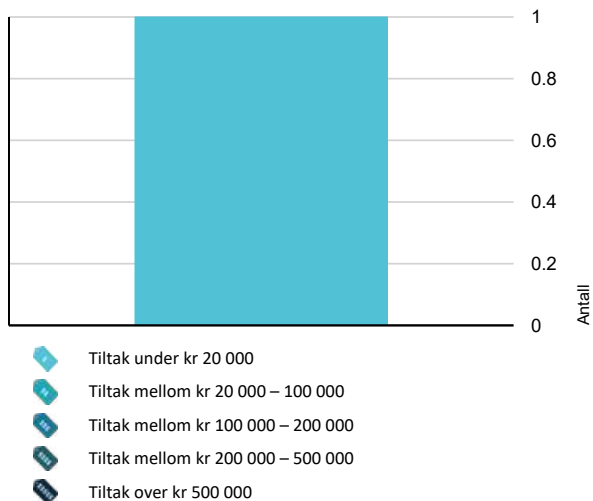
Boden er ikke søkt da denne er i en størrelse og funksjon som ikke er søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følge Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Delvis skyet oppholdsvær og muligheter for sol på ettermiddagen, ca. 11 grader

Elektronisk måleutstyr som er benyttet under befaringen:

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
 - Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/etasjeskillere, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
 - Fuktøk er utført med instrument Protimeter
- Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer - Stue

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ovalt vindu i stue har sprekk i glass Vinduet er under produksjon, og arbeidet med utskifting er ifølge eier igangsatt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe fukt i grunnen ved et av de innvendige hjørnene. Dette kan forekomme når ringmuren er fundamentert direkte på fjell, spesielt ved store nedbørsmengder.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren ved underetasjen. Rundt boligen er det et meget tynt humuslag, da grunnmuren stedvis er bygget direkte på lokalt fjell.

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

Det er påvist andre avvik:

Vindu og dør er plassert i baderommets våtsone. Etter dagens forskriftskrav er døren plassert i våtsone. Våtsone defineres som 1 meter utenfor dusj og badekar, ut på hver side av disse.

Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer på materialer som kan suge opp fuktighet. Dusjkabinett og andre dusjvegger er ikke en fysisk del av tettesjiktet og erstatter derfor ikke dette, men gir en viss beskyttelse mot direkte vannpåføring. Ved endret bruk kan det oppstå skader. Det er vanskelig å oppfylle forskriftskravene i forbindelse med badekaret.

Flis under servant har et lite hakk i flisen/glassuren i overflateemaljen. Plasseringen tilsier at denne ikke utgjør noen fare for personer.

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

Det er påvist andre avvik:

Fallforholdene er vurdert etter referansenivå for byggetidspunktet (1997–2010), hvor vann skal ledes til sluk. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til utsparring for ventil under badekar. Det er fall for lekkasjevann mot rist under badekar (sluket er ikke kontrollerbart).

Det har ikke vært mulig å konstatere om slukristen under badekaret er 25 mm eller lavere fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel, da forholdene under badekaret ikke lot seg kontrollere fordi ventilisten var fuget fast til flisene på badekaret. Ventilisten ble ikke fjernet for å unngå skade på fliser og badekar. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn av ikke kontrollerbart fallforhold til sluk under badekar.

Eier opplyser at det er sluk under badekar (ikke tilgjengelig på befaringsdagen). Membran, flis under badekar og slukets plassering med fall er ikke kontrollerbart uten fysisk inngrep. Fall til sluk er derfor ikke målbart.

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

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran medfører økt usikkerhet rundt tetthet og forventet levetid. Da det ikke foreligger dokumentasjon på tettesjikt og produkt, settes tilstandsgrad i henhold til anbefaling for tettesjikt eldre enn 15 år.

Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist andre avvik:

Dør er plassert i baderommets våtsone. Etter dagens krav i forskrift er døren plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter på utside dusj og ut på hver side for denne. Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet. Dusjkabinett og andre dusjvegger er ikke en fysisk del av tettesjiktet og erstatter derfor ikke dette, men er en sikring mot direkte påføring av vann. Ved endret bruk kan skader oppstå.

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

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i flis ved dørens venstre side ut mot trappehallen.

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

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger manglende dokumentasjon på produkt og utførelse av tettesjikt, samt tetting rundt sluk. Membranens alder er over 15 år, noe som er lagt til grunn for angitt tilstandsgrad.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

En av servantene har riss i emaljen. Det mangler drehs hull i kasse eller annen godkjent løsning for innebygget systerne, som vil synliggjøre eventuelt lekkasjevann.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1948

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Glasert tegltakstein, sort, er besiktiget fra tak, bakke og balkong.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og renner av pulverlakkert stål, Svarte takrenner og hvit nedløp fra 2004. Godt vedlikeholdt, naturlig bruksslitasje. Normal levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt/pulverlakkert stål, er 25-35 år.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Årstall: 1948

Kilde: Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon av sperrer. Loftet i 2. etasje er fullt innredet og i daglig bruk. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Takkonstruksjonen er luftet med ventiler i gaviveggen og ved takfot gjennom spaltet gesimskasse. Undertakets utførelse er ukjent, fordi det ikke ble løftet opp takstein, da denne er glasert enkeltkrommet teglstein. Takkonstruksjonen er isolert med mineralull etter standard ved oppføring i 2004. Takkonstruksjonen er besiktiget fra innvendig himling av plater, som er overflatebehandlet.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Sidehengslette vinduer med utenpåliggende sprosser, vinduene er med 2-lags glass.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

TG 3 Vinduer - Stue

Beskrivelse

Ovalt vindu i stue mot øst med 2-lags glass, formskåret og spesiallaget av lokal glassmester.

Eier opplyser at glasset har fått en sprekk og at nytt glass er bestilt. Vinduet må derfor tas ut og leveres til lokal leverandør for utbedring før salg. Arbeidet og planlegging er satt i gang, og utføres ved eierskifte.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ovalt vindu i stue har sprekk i glass Vinduet er under produksjon, og arbeidet med utskifting er ifølge eier igangsatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Glassruten må skiftes for å utbedre sprekk i vinduet. Arbeidet er allerede igangsatt av eier, og kostnadene for utbedring påhviler eier/selger. Konsekvensen av å ikke utbedre skaden er økt risiko for ytterligere skade på vinduet, varmetap og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

To-fløyet inngangsdør med sidefelt. Sidefeltene har ca. 60 % 2-lags glass.

To-fløyet terrassedør i 1. etasje med gjennomgående sprosser og ca. 60 % 2-lags glass, samt til balkong i 2. etasje. Stort buet overlysvindu over balkongdør. Normal bruksslitasje, det må forventes årlig vedlikehold.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med adkomst fra grunn på østsiden og terrassedør fra stue, mot sør. Terrassen er over lettklinkerdekke, tettesjikt er ukjent. Oppdal skiferen er festet mot betong. Ingen skader er observert på skiferdekket. Eier opplyser at det utføres årlig vårrengjøring/vask. Rekkverk av tre med profilerte stolper, rekkverkshøyden er 0,90 meter.

Balkong i 2. etasje med utgang fra loftstue, balkongen er av bjelkelag i konstruksjonsvirke, opplagret på drager i front, søylepunkter og yttervegg. Tettesjiktet er av tiltaksspalter, med fall utover til skjult takrenne, nedløp festet til yttervegg. Balkonggulv er av et utenlandsk treslag med hard kjerneved og god holdbarhet. Rekkverk på balkongen er av søylepunkter og glass rekkverk. Rekkverkshøyden på 0,93 meter, er noe under dagens krav.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig støpte trapper, forblendet med skiferstein. Trapp foran inngangsdør og repos er støpt. Alle trapper og repos er med Oppdals skifer.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Boligen har fliser på gulv i underetasjen, parkett på kontoret. Alle gulv har elektrisk gulvvarme. I 1. og 2. etasje er det parkett på gulv, samt fliser på badet i 2. etasje, med elektrisk gulvvarme.

Vegger: Underetasjen har malt strietapet, fliser på bad, og en stor garderobe under trappen i entréen. 1. og 2. etasje har tapet på vegger og fliser på badervegger. Plassbygde skap på soverom.

Himling (innvendig tak): Slette himlinger med malte plater.

Overflatene holder høy kvalitet, noe bruksslitasje på trimrommets fliser i underetasjen. Naturlig slitasje etter bruk må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har trebjelkelag i 1. og 2. etasje. Underetasjen har støpt plate på mark, og etasjeskiller i underetasjen er ikke kontrollert.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satte tilstandsgrad (TG), etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Målte verdier 1. etasje:

Ved enkel nivellering av stue registreres et høydeavvik på ca. 11 mm. over hele rommet, og ca. 9 mm. over 2 meter.

I spisestue registreres et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.

Målte verdier 2. etasje:

Ved enkel nivellering av loftstue registreres et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 8 mm. over 2 meter.

I soverom vest registreres et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to elementpiper av lettklinkerblokker, sotluke ute og to stikk. Sotluker på stue i 1. etasje. Boligen har peis med innsats på stue og kjøkken. Rapport fra feiervesenet er lagt frem: «Ingen avvik».

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene i underetasjen, i den delen som ligger under terreng, er belagt med fliser og har elektriske varmekabler som varmekilde. Rommene ventileres med klaffventiler i yttervegg. Innforede vegger av organisk materiale ble etablert i 2004. Veggene er bygget med Tyvek mot grunnmur av lettklinkerblokker, isolert med 70 mm. mineralull og innvendig kledd med sponplater.

Eier har oppgradert forholdene på en vegg i underetasjen, da det ble registrert forhøyet fuktverdi på et punkt på vegg. Tilstøtende vegger ble kontrollert uten å finne ytligere symptomer på fukt. Arbeidet er utført av fagperson. Utbedringene gjelder bedre lufting av veggen, ny sviller og noen stendere og nye plater og overflatebehandling av disse. Veggene er luftet og alle symptomer er borte og fremstår i dag som ny. Innforede vegger under utvendig terreng regnes som en risikokonstruksjon og bør følges opp jevnlig.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Lite kryperom innenfor utvendig bod. Relativt tørre forhold. Støpt dekke mot grunn der det ikke er åpent fjell. Vegger av betong formet mot stedlig fjell og lettklinkerblokker. Dekke/skille mot terrasse av lettklinkerplank.

Det er montert panelovn i rommet. Kryprommet har plassbygde reoler over stedlig fjell mot yttervegger.

Kryp kjeller regnes som en risikokonstruksjon som kan bli utsatt for fukt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe fukt i grunnen ved et av de innvendige hjørnene. Dette kan forekomme når ringmuren er fundamentert direkte på fjell, spesielt ved store nedbørsmengder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

God ventilering av kryperommet og stabil temperatur bør opprettholdes for å redusere risikoen for fuktskader og nedbrytning av lagrede gjenstander og organisk materiale.

Fukt i grunnen kan føre til økt risiko for mugg- og råteskader dersom tiltak ikke opprettholdes. Jevnlig kontroll anbefales for å oppdage eventuelle endringer i fuktforholdene.



Organisk materiale har ikke direkte kontakt med grunn

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapper mellom underetasjen og 1. etasje, samt fra stuen i 1. etasje til loftstuen i 2. etasje. Trappene er utført med malte vanger og lakkede trinn i kirsebær. Ifølge eier er trappen produsert lokalt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Trapp fra underetasjen til 1. etasje



Trapp fra 1. til 2. etasje

TO 1 Innvendige trapper - Garasje

Beskrivelse

Innvendig trapp fra garasje til bolig er utført i betong og er flislagt. Håndløper er montert på én side.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra Scanflex, solide og av høy kvalitet. I 1. etasje er det to to-føyede dører med glass.



1 TO 1 Innvendige dører - bad og hovedsoverom

Beskrivelse

Malte fyllingsdører fra Scanflex, solide og av høy kvalitet. Dør i underetasjen fra bad til Sportsrom subber til terskel, det samme gjør dør til hovedsoverom i 2. etasje. Dette er utbedret 18.05. 2026, det foreligger ingen dokumentasjon, arbeidet er utført av eier.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i forskriftsperioden mellom 1997 og 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, men eier opplyser at alt arbeid er utført av profesjonelle håndverkere. Badet fremstår som godt vedlikeholdt.

- Badet har fliser på veggene og malte plater i himlingen med innfelte downlights.
- Gulvet er belagt med fliser og har elektrisk gulvvarme.
- Sluket er av plast, ukjent tettesjikt/membran.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnische med bevegelige dusjdører, badekar og innebygget sisterner med vegghengt toalett.
- Balansert ventilasjon med ventil i himling, det ble registrert tilstrekkelig luftespalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på veggene og malte plater i himlingen med innfelte downlights.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Vindu og dør er plassert i baderommets våtsone. Etter dagens forskriftskrav er døren plassert i våtsone. Våtzone defineres som 1 meter utenfor dusj og badekar, ut på hver side av disse.

Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer på materialer som kan suge opp fuktighet. Dusjkabinett og andre dusjvegger er ikke en fysisk del av tettesjiktet og erstatter derfor ikke dette, men gir en viss beskyttelse mot direkte vannpåføring. Ved endret bruk kan det oppstå skader. Det er vanskelig å oppfylle forskriftskravene i forbindelse med badekaret.

Flis under servant har et lite hakk i flisen/glassuren i overflateemaljen. Plasseringen tilsier at denne ikke utgjør noen fare for personer.

Konsekvens/tiltak

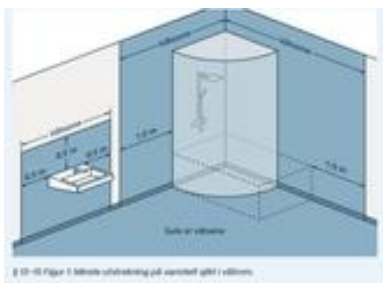
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut for å hindre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialene over tid, samt redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Badet bør ikke benyttes uten bruk av bevegelige dusjvegger eller dusjkabinett. Brukere må være oppmerksomme på faren for skader ved påføring av fritt vann eller damp, på materialer som trekker til seg fuktighet.



Vinduet er plassert i våtsone



Våtsonen på bad.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og har elektrisk gulvvarme. Det ble ikke registrert eller opplyst om membranen er ført opp under dørterskelen, da denne er skjult av en eikelist. Eikelisten ble ikke fjernet på grunn av fare for oppsprekking av list og terskel, ved remontering.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Fallforholdene er vurdert etter referansenivå for byggetidspunktet (1997–2010), hvor vann skal ledes til sluk. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til utsparing for ventil under badekar. Det er fall for lekkasjevann mot rist under badekar (sluket er ikke kontrollerbart).

Det har ikke vært mulig å konstatere om slukristen under badekaret er 25 mm eller lavere fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel, da forholdene under badekaret ikke lot seg kontrollere fordi ventilisten var fuget fast til flisene på badekaret. Ventilisten ble ikke fjernet for å unngå skade på fliser og badekar. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn av ikke kontrollerbart fallforhold til sluk under badekar.

Eier opplyser at det er sluk under badekar (ikke tilgjengelig på befaringsdagen). Membran, flis under badekar og slukets plassering med fall er ikke kontrollerbart uten fysisk inngrep. Fall til sluk er derfor ikke målbart.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare membranens utførelse og høydeforhold til sluk, spesielt under badekaret og ved dørterskel.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig fall mot sluk medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast, ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran medfører økt usikkerhet rundt tetthet og forventet levetid. Da det ikke foreligger dokumentasjon på tettesjikt og produkt, settes tilstandsgrad i henhold til anbefaling for tettesjikt eldre enn 15 år.

Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt for å redusere usikkerheten rundt utførelsen og levetiden. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at membran og tettesjikt ikke er korrekt utført, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig, da eldre membraner kan miste sin vanntettende funksjon og medføre risiko for vannlekkasjer og fuktskader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Tilgang til sluk under badekar må bedres både for inspeksjon og rengjøring, da begrenset tilgang gjør det vanskelig å oppdage og utbedre eventuelle skader, noe som øker risikoen for lekkasjer.

Tilstandsrapport



Det kan tyde på at det er benyttet Litex plater på vegg under flis.



Sluk i dusj



Ventil i inn fliset badekar.

ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige dusjdører, badekar og innebygget sisterner med vegghegt toalett.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan lekkasjer fra innebygget sisterner pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en dreksåpning eller annen godkjent løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner, og dette må dokumenteres. Manglende løsning medfører økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med ventil i himling, det ble registrert tilstrekkelig luftespalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra loftstue til bak servant. Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal trevirket inneholde mindre enn 20 vektprosent. Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Hulltaking for fuktsøk bad 2. etasje mot servant og innebygget sisterner

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i en forskriftsperiode mellom 1997 og 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, men eier opplyser at alt arbeid er utført av profesjonelle håndverkere. Baderommet fremstår som velfungerende med normale bruksslitasjer.

- Fliser på vegg og malte plater i himling.
- Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme.
- Badet har sluk av plast, og det er registrert mansjett/belegg klemt under klemring.
- Badet er utstyrt med dobbelt servantskap, to nedsenkede servanter med tohåndsbetjening av vann, dusjkabinett og innebygd sisterner med vegghengt toalett.
- Mekanisk avtrekk, og det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i himling.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør er plassert i baderommets våtsone. Etter dagens krav i forskrift er døren plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter på utside dusj og ut på hver side for denne. Ved bruk av dusjkabinett er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet. Dusjkabinett og andre dusjvegger er ikke en fysisk del av tetsjiktet og erstatter derfor ikke dette, men er en sikring mot direkte påføring av vann. Ved endret bruk kan skader oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut for å hindre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialene over tid.

Badet bør ikke benyttes uten bruk av bevegelige dusjvegger eller dusjkabinett. Brukere må være oppmerksomme på faren for skader ved påføring av fritt vann eller damp på materialer som trekker til seg fuktighet.

God ventilering er viktig for å redusere risikoen for fuktskader.



UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv, fra dørterskel til topp slukrist. høydeforskjell mellom topp tettesjikt under dørterskel og sluk er 43 mm.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert riss i flis ved dørens venstre side ut mot trappehallen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales at flisen med riss byttes ut eller holdes under observasjon. Ved forverring bør tiltak iverksettes for å unngå personskader eller potensiell vanninntrenging i konstruksjonen.

Redusert fall på badegulvet kan medføre at lekkasjevann fra installasjoner blir liggende på gulvet og skape sklifare. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader og vann utover gulvet.



UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk av plast, og det er registrert mansjett/membran klemmt under klemring. Tettesjiktets utførelse er usikker da dette ikke er dokumentert, og det har oppnådd en høy alder.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det foreligger manglende dokumentasjon på produkt og utførelse av tettesjikt, samt tetting rundt sluk. Membranens alder er over 15 år, noe som er lagt til grunn for angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på produkt og utførelse av tettesjikt og tetting rundt sluk, samt tetting rundt gjennomføring i vegg.

Eier opplyser at det er tettet med elastisk masse rundt gjennomføring i vegg ved servant, og at utførelsen er egeninnsats.

Konsekvens: Feil utført tetting kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen og forårsaker skjulte fuktskader bak overflatematerialet. Dette gir økt risiko for råte, sopp og andre følgeskader ved lekkasje eller bruk av våtrommet.



Gjennomføringer i vegg er tettet ved bruk av egeninnsats.

UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dobbelt servantskap, to nedsenkede servanter med to- hÅndsbetjening av vann, dusjkabinett og innebygd sistene med vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En av servantene har riss i emaljen.

Det mangler dreng hull i kasse eller annen godkjent løsning for innebygget sistene , som vil synliggjøre eventuelt lekkasjevern.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres drengåpning eller annen godkjent løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene, og dette må dokumenteres. Manglende løsning medfører økt risiko for skjulte fuktskader i innredning.

Riss i emaljen på servanten bør holdes under observasjon, utvikling/ending i forholdene krever tiltak.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen. Det er spalte under døren som sikrer god tilførsel av luft og skaper en gunstig luft sirkulasjon.

Årstall: 2003

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke mulig å sjekke tilstøtende vegger for fukt ved hulltaking, da vegger er oppført i lettklinkerblokker. Ikke registrert avvik ved fuktsøk på vegger rundt servant og ved uttak for vann til dusjkabinett

Årstall: 2003

Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eier forteller at kjøkkenet er lokalt produsert. Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter, det er overskap med glass front. Benkeplate i heltre. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, platetopp, kjøleskap/kjølehyrner og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebeholder.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrade i forhold til alder. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.

Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Det er ikke montert automatisk stenge system for lekkasje på vann eller oppvaskmaskin i benkeskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



UNDERETASJE > HYBEL KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkkenet i underetasjen er en enkel kjøkkenløsning uten faste installasjoner av hvitevarer

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, nedfelt dobbelt vaskekum. Det er laget plass til oppvaskmaskin eller kjøleskap under benkeplate.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > HYBEL KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke lagt opp for bruk av koke- eller stekemuligheter på dette kjøkkenet. Ved endring må ventilator installeres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør i rør-i-rør-system med fordelerskap plassert på teknisk rom. Ballofix-ventil fungerer som stoppekran inne i fordelerskapet. Synlige kobberrør benyttes for tilførsel av varmt og kaldt vann fra varmtvannsbereder, til fordelerskap for vann på teknisk rom.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Fordelerskap i underetasjen plassert på teknisk rom

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon, aggregatet er plassert i garasje og er fra 2004, det er utført service 22.05. 2026 av servicetekniker v/ener produkter as. Balansert ventilasjonsanlegg fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra MITSUBISHI.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



Luft til luft varmepumpe

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert på gulv i teknisk rom. Rommet har sluk, og berederen er fra 1998.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er at de kan gå lekk og forårsake vannskader.

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger:

Boligen er utstyrt med sentralstøvsuger fra byggeår 2004. Sentralen er plassert i innvendig trapp til garasjen. Det er utført service 22.05.2026 av servicetekniker fra Ener Produkter AS.

Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet av takstingeniør, men ifølge servicetekniker fungerer den som tiltenkt. Ny støvsugerslangen.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V anlegg fra byggeåret 2004, sikringsskap er plassert på teknisk rom/vaskerom og er med automatsikringer.

Målnummer: 00085985

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.

2004

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

Ja Svar fra eier: alt arbeid utføres av el installatør og skal være i orden (Kilde: eier e-post 12.05.2026)

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

boligmappa.no - samsvarserklæring 16.11.2018 - KJELDAL ELEKTRO AS

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 Ingen opplysninger om dette.

Tilstandsrapport

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Fordelerskapet i utvendig bod bør kontrolleres av kvalifisert elektrofagperson, da det er registrert tilkoblinger med Wago-klemmer uten tilstrekkelig kapsling eller annen beskyttelse. Det foreligger heller ingen samsvarserklæring for dette skapet.

Eier opplyser (27.05.26) at utførende firma, Kjeldal Elektro AS, har vurdert forholdene som tilfredsstillende. Ansvar for anleggets tilstand ligger hos eier og utførende firma.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll før salg, med påfølgende utstedelse av samsvarserklæring for nødvendige arbeider.

Generell kommentar

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler, på områder som ikke er kontrollert.



Hovedsikringskap i underetasje



Fordelerskap 2. etasje



Fordelerskap i utvendig bod

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser fra stedlige masser.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke benyttet drenering eller fuktsikring der deler av gulvet ligger over topp bakkenivå.

Enkelte steder er grunnmuren støpt helt inn til fjell, og drenering samt utvendig fuktsikring er derfor ikke lagt, etterfylt med drenerende masser.

Drenering er etablert i drenerende masser ved grunnmur.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren ved underetasjen. Rundt boligen er det et meget tynt humuslag, da grunnmuren stedvis er bygget direkte på lokalt fjell.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Bruken av underetasjen vil også være avgjørende for behovet for eventuelle tiltak.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Noen deler av den opprinnelige grunnmuren er av sparesteinsmur, rehabilitert og tilbygget med grunnmur av lettklinkerblokker i 2003 og 2004. Grunnmuren er utvendig pusset. Fundamenteringen består av lokalt fjell, stripefundament av betong over grunnfjell, eller lokale løsmasser.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Bilde av grunnmur, lettklinkerblokker i krypkjeller.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Frittstående grunnmur fremstår som velholdt og fungerer som skille sammen med planter/hekk mot naboen. Det er flere støttemurer på eiendommen som ifølge eier er solid forankret til grunnen, men disse er ikke tilstandsvurdert da de er dekket med beplantning og opparbeidet hage.

Årstall: 2004

Kilde: Egenerklæring



Frittstående støttemur mot naboens hage



Grunnmursplast som skille mellom planter og jord mot støttemurens bakside.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på toppen av fjell med fall til to sider. Det er opparbeidet plenareal på østsiden. Naturlig terrengfall mot øst og vest.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast, vannledning av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, innelima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert innelima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene, informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av en eventuelt radonmåling.

Rekkverkshøyde:

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men er utført etter byggetidens krav på 0,90 meter fra ferdig gulv. Det er ikke krav om å øke rekkverkshøyden, men ved oppgradering av balkong eller innglassing må gjeldende krav i forskrift TEK17, ivaretas for å sikre tilstrekkelig personsikkerhet og redusere risiko for fallulykker. Krav til rekkverkshøyde er 1 meter etter gjeldende forskrift.



Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

Standard

Bygget er oppført med enkel standard. Enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel bod for oppbevaring av hageutstyr plassert ved tomtengrense Wrights gate.

Boden er oppført på grunn, vegger av bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning. Saltak form (fall til to sider) tekket med enkeltkrommet glasert teglstein. Boden har vinduer mot sør og en enkelt boddør mot vest.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht 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

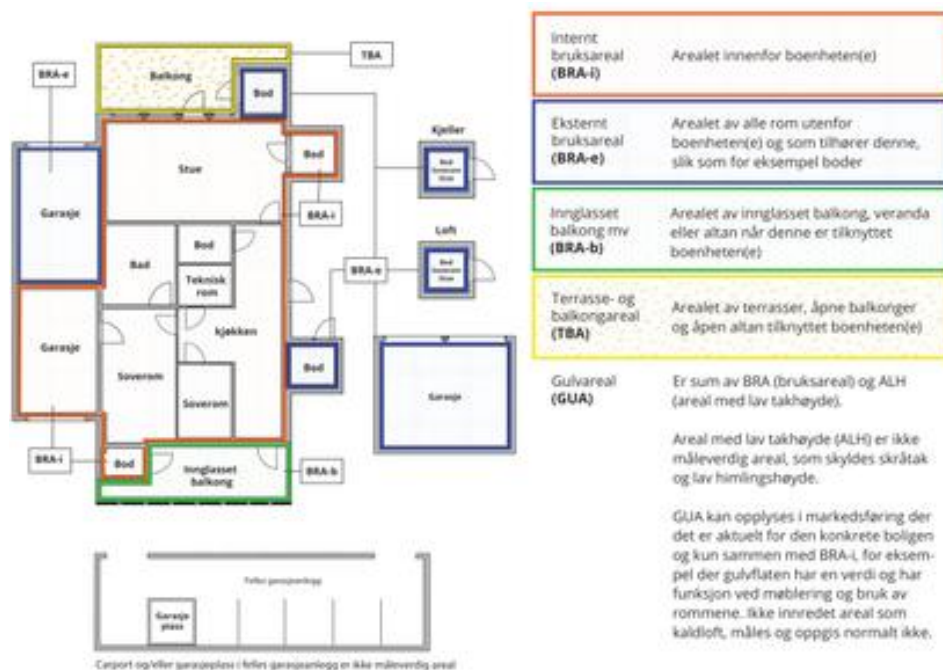
Hva er målverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	157			157	46
Etasje	105			105	8
Underetasje	80	10		90	6
SUM	342	10			60
SUM BRA	352				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje, stue m/trapp, spisestue, kjøkken, peisestue, trapperom		
Etasje	Loftstue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor/gang		
Underetasje	Entré, bad, teknisk rom, trimrom, kontor, hybel kjøkken	Bod	

Kommentar

Arealene er plassmål og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Deler av arealet på loft er ikke målbar pga. lav takhøyde (under 1,90 meter). TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv.

Det er ikke samsvar med romfordeling og bruk av 2. etasje i forhold til plantegning som er forelagt. Det er to soverom over garasje og bad ligger på vest side på tegning men er oppført mot øst. Der badet er tegnet er det i dag en gang med kontor og trapp ned til to soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er plassmål og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boden er ikke søk da denne er i en størrelse og funksjon som ikke er søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Tom Richard Bråthen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	523		0	1375.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Linaaes gate 1							
Hjemmelshaver							
Bråthen Tom Richard							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Linaaes gate 1 ligger sentralt i Langesund, i et etablert og rolig boligområde med kort avstand til Idrettsanlegg 200m, badeplasser (Steinvika og Krogshavn) 5 minutter unna, Langesund torg 4 minutter gange. Porsgrunn sentrum ligger ca. 15–17 km fra Langesund, tilsvarende 20–25 minutter med bil, hvor du finner togstasjon og knutepunkt for buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei med privat avkjøring/adkomstvei til boligen. Vei adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger på fjell med stor tomt. Tomten er opparbeidet gress, frukt tre, hekk i bratte deler av tomten og forstøtningsmur mot boligen. Hekk på begge sider av gangvei til boligen. Utvendig trapper i skiferstein stor parkeringsplass av belegningsstein og noe gress på øst side. Naturtomt utenfor støttemur mot øst.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	2321981			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.05.2026	Kjeldal Elektro AS	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis 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.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- 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 ren 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."

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX2094>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0102/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Linaaes gate 1, 3970 LANGESUND	Meglerfirma Nordvik Skien og Porsgrunn
Selgere Tom Richard Bråthen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 12. mars 2000	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 2321981 Forsikret i: Tryg forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kan ikke huske. Tror kontaktene kom via Fagflis

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bamble Rør

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: dette er 22-23 år siden. Tror ikke det var samme krav til dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hansen og Mustad AS. i Huset ble ombygd, delvis revet og bygd ut i 2003-2004.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Huset er stort sett bygd ut i alle retninger, lite igjen av tidlige mur mot uteareal under bakken.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Arbeidene ble utført av Kjeldal Elektro As. Tror alle arbeidene er dokumentert hos dem. Elektrisk ble fornyet 100% og er senere vedlikeholdt og oppgradert av Kjeldal Elektro As og EL- Servise, Stathelle. Disse skal ha ajourført all dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bamble Rør AS, Brevikstrand. Nye rørledninger inn til huset fra hovedledning.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hansen og Mustad AS

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Har vanlig tilknytning til kommunalt vann og kloakk nett.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Skiftet filtre på ventilasjon, nylig gjort 15.04.2026.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: opparbeidelse av hage

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Lite område i hjørne mot nord-øst. fuktinntregning. Medførte råte i en bannsville i veggkonstruksjon etter 25 år. Er utbedret.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært noe maur på våren, har hatt firma til bekjempelse i 2025, i år har vi ikke sett noe.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har gjennomgått eiendommen i 2026. fant råteskaden i underetasje ved boring i vegg, var ikke synlig på innsiden. Utbedret.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann har gjort dette nylig, rapport ikke ferdig.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. foreligger antageligvis hos arkitekt.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0102/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Tom Richard Bråthen

Dato

2026-04-19

Identifikasjon



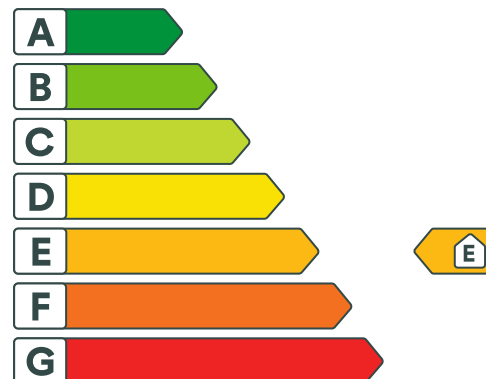
Tom Richard Bråthen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Adresse Linaaes gate 1, 3970 LANGESUND	
Dato for energimerking 18.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-297121
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 165273257
Gårdsnummer 106	Bruksnummer 523
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1948	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 352,0 m²	Oppvarmet bruksareal 342,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
247,90 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
235,32 kWh/m²

Totalt levert pr. år
80 481 kWh



Linaaes gate 1, 3970 LANGESUND



Detaljering

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



Linaaes gate 1, 3970 LANGESUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 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.

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: 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 på varmeanlegg

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

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

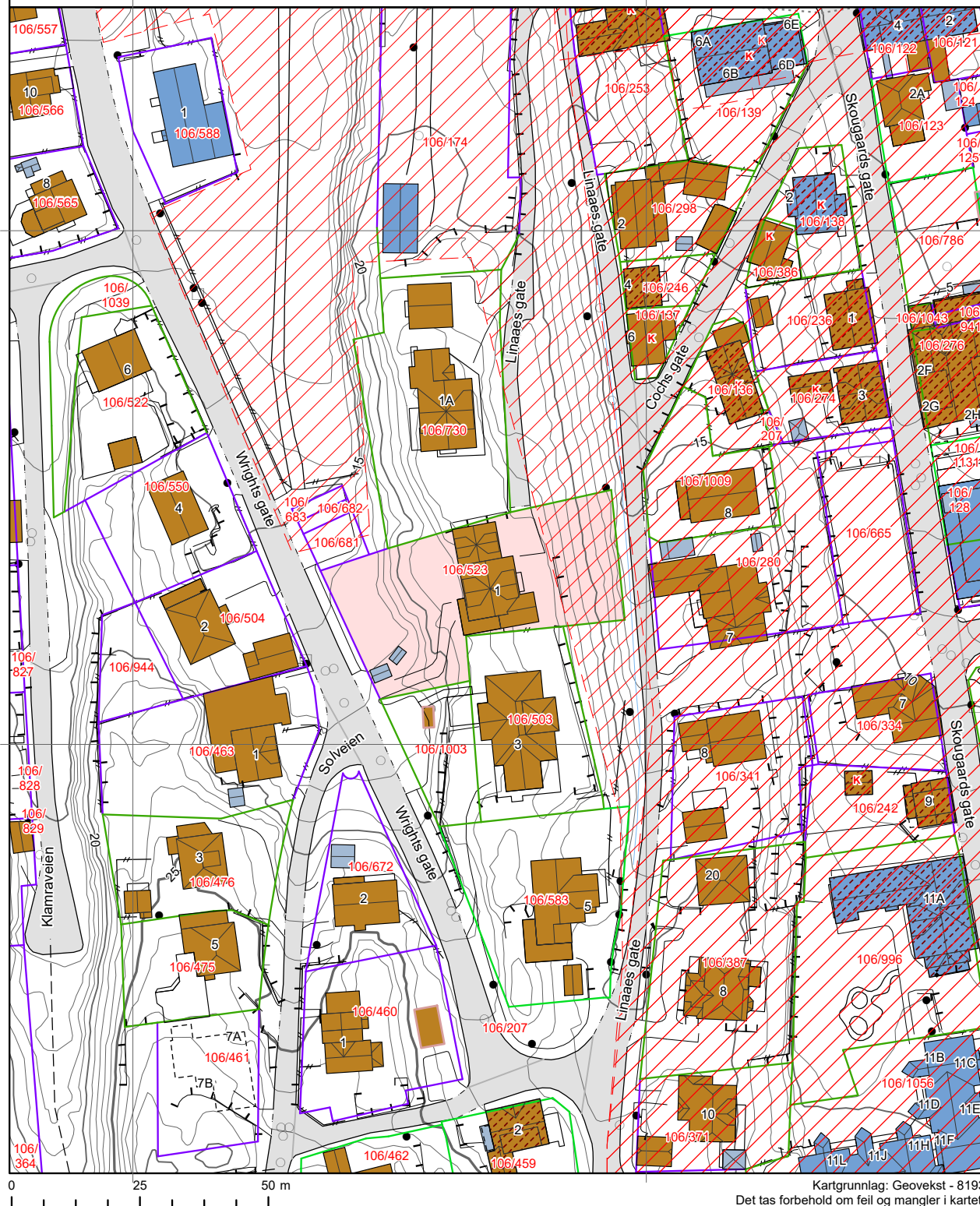
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturmønne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturmønne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

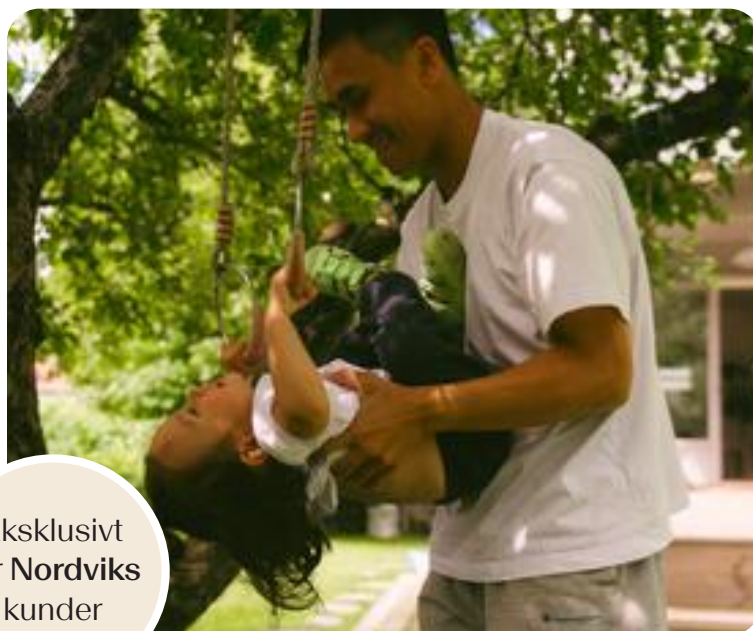
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo

Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo

Telefon: 22 99 99 99

Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobebehyller 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, persienn og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Linaaes gate 1 3970 LANGESUND
Matrikkel: Gnr 106, bnr 523 (ideell andel 1/1) i Bamble kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

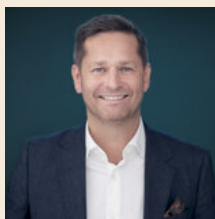
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



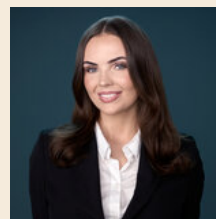
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
k.thingstad@nordvikbolig.no
970 01 500



Sofie Husby

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Skien og Porsgrunn
s.husby@nordvikbolig.no
912 49 019

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

