PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

KJELLESTADBAKKEN 47
A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig
Kjellestadbakken 47 A, 3960 STATHELLE
BAMBLE kommune
gnr. 25, bnr. 141

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3391 **Eiendomsverdi ref nr:** DE3190

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, branncelle 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Beskrevne bolig er oppført 1960 med areal over tre-plan og tilbygget i 1980. Nåværende eiere kjøpte boligen i 2017.
Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert plate på grunn med murt grunnmur i betongblokker. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på løsmasser. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 100 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende trepanel.
Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med plassbygget takstoler. Takverk er tekket med betong takstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner. Etasjeskille er i betong og trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv.
Boligens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmer i trevirke. Pipe oppført i murt teglstein tilkoblet peisovn i stue og kjellerstue.
Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av profilerte betongtakstein dkiftet 2010.
Takflatene er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelig område ved takfot/takstein.

Taksteinene fremstår i hovedsak hele og jevnt lagt, med normal alders- og værpåvirkning. Det er ikke registrert begroing/misfarging på overflater av takflaten. Ved kontroll under takstein ved takfot er det registrert undertak av takpapp/duk på fast underlag. Synlig del av undertaket fremstår uten tydelige skader på kontrollert område.

Det er ikke registrert synlige knekte eller vesentlig forskjøvede takstein på tilgjengelige områder.
Normal levetid på betongtakstein er 45 til 60 år, avhengig av klimatiske forhold. Dette til orientering for nye hjemmelshavere.
Takrenner og nedløp er utført i metall/lakkerte stålprodukter. Synlige deler fremstår i god stand, uten tydelige deformasjoner, skader, lekkasjespor eller vesentlig korrosjon ved befaringstidspunktet.

Beslag ved takfot, gavl og øvrige overganger fremstår hele og uten synlige skader.

Det er registrert ett skorsteinsløp over tak. Skorsteinen er beslått/innkledd med metall og har overdekning på toppen. Synlige deler fremstår med noe rustskader.
Takkonstruksjonen er oppført som trekonstruksjon med plassbygget sadlet takverk med delvis skråhimlinger. Konstruksjonen er opprinnelig fra byggeåret 1960.

Adkomst til loft skjer via stige i gang.

Konstruksjonen har synlige skader etter treskadeinsekter. Se bilder. Skadene fremstår som av eldre dato, men det anbefales kontroll av skadedyrfirma.
Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger som utgjør en lukket konstruksjon. Konstruksjonen er derfor kun kontrollert i mindre loftsareal.
Det anbefales å etterisolere loftet/skråhimlinger som et energisparende tiltak.

Skjulte forhold i isolasjon, dampsperre, undertak og øvrige lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.
Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1960, med utvendig liggende og stående trekledning. Fasaden er utført med malt trepanel. Hulrom isolert med 100 mm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/malt.

Ved visuell kontroll fremstår kledningen i hovedsak jevn vedlikeholdt. Det ble registrert stedlige råteskader og synlig slitasje/elde. Se bilder. Stedvis utskiftninger må beregnes.

Selve bindingsverket, isolasjon, vindsperre og øvrige skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater.
Vinduer i boligen er i hovedsak trevinduer med isolerglass, med varierende alder fra 1980 tallet.

Synlige vinduer fremstår i hovedsak med stor bruksslitasje ut fra alder. Det ble registert mindre råteskader og værslitt trevirke på tilgjengelige karmer og rammer.

Vinduer er omkring 45 år gamle. Isolerglass, pakninger, beslag og mekaniske komponenter har begrenset levetid, og det må forventes gradvis økende vedlikeholdsbehov og risiko for punktering av isolerglass med økende alder.
Boligen har hovedinngangsdør skiftet ca 1980 en to-fløya terrassedør med glassfelt skiftet 1979. Dør etablert katteluke.

Ved visuell kontroll fremstår dørblad, karmer, terskler, hengsler og beslag med høy alder og synlig elde. Dører bør beregnes skiftet.
Det er etablert terrasse utført med terrassebord av impregnert trevirke.

Deler av terrassen er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Overflater har synlig retningsavvik. Terrassen har synlige råteskader langs yttervegg i fasadepanel.
Det ble registrert tydelige, større overflateavvik som indikerer vesentlig svekkelse eller manglende fundamentering.
Underliggende fundamentering og deler av konstruksjonen mot terreng er delvis skjult og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut.
Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.
Tiltak må beregnes.

Boligen har også etablert balkong med adkomst fra soverom i 2. etasje. Gulvet er tekket med stålplater. Rekkverk i malt trevirke. Stålplatene har synlige rustskader og utgått levetid. Rekkverk med høy alder og synlig elde. Tiltak må beregnes.

Beskrivelse av eiendommen

INNVENDIG Gå til side

Gulvene hovedsakelig av laminat og fliser. Det er opplyst at det er elektriske varmekabler i bad. Overflater fremstår i hovedsak jevnt lagt og med normal bruksslitasje.
Stedvis noe gjennstående arbeider.
Overflatene er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige områder. Underliggende gulvkonstruksjon, limsjikt og øvrige skjulte forhold er ikke kontrollert. Varmekabelanlegget inngår i den elektriske installasjonen og er ikke funksjonskontrollert som del av denne vurderingen.
Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av malt MDF-panel, tapetserte flater og panel. Himlingene har malte plater, panel og MDF-panel.

Badet har fliser på gulvflater og våtromsplater på veggflater.

Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje, men med stedvis noe gjenstående arbeider og preg av egeninnsats.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner bak vegg- og himlingsplater er ikke kontrollert.
Etasjeskillet mot grunn er utført som isolert betongkonstruksjon. Etasjeskillet mellom underetasje,1.etasje og 2.etasje utført som trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøvebaserte målinger av gulvenes planhet på tilgjengelige områder. I stue i 1. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 20 mm.

Målingene er utført på enkelte tilgjengelige punkter og er ikke en fullstendig nivellering av samtlige gulvflater. Møbler, innredning og gulvbelegg begrenser kontrollmuligheten enkelte steder.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større setninger, unormal nedbøyning eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruktiv svikt i etasjeskillene ved befaringstidspunktet. Registrerte høydeavvik vurderes som moderate og kan forekomme som følge av normale toleranser, materialbevegelser og konstruksjonens alder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller dokumentasjon som viser eventuell radonsikring i konstruksjonen. Krav til radonsperre ble ført innført etter TEK2010.

Eiendommen ligger på område med leirholdige løsmasser. Forekomst av radon kan variere lokalt og kan ikke vurderes sikkert ut fra grunnforhold alene. Uten gjennomførte målinger foreligger det derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen.
Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet peisovn plassert i stue og kjellerstue. Ildsteder er montert på ubrennbart underlag av kobberplate og fliser. Pipe og brannmur tekket med fliser og murpuss.
Synlige deler av pipe, vedovn, røykrør og tilslutning mot pipe fremstår i normal brukstilstand uten tydelige skader, deformasjoner eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige sotmerker eller sprekkdannelser på tilgjengelige deler.
Innvendig røykløp og skjulte deler av elementpipen er ikke kontrollert som del av denne visuelle vurderingen.
Rom under terreng består av kjellerstue, bad og soverom. Det er lagt fliser og laminat på gulvflater, samt tapet og MDF-panel på veggflater. Hulltaking er foretatt i vegg i kjellerstue mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktmålinger.
Innvendig trapp mellom underetasje, 1.etasje og 2.etasje er utført i malt trekonstruksjon og rekkverk/spiler langs trappeløpet. Trappen mangler håndløper på vegg.

Trappen fremstår visuelt stabil og i normal brukstilstand. Det ble ikke registrert tydelige skader, løse trinn eller vesentlige deformasjoner ved befaringstidspunktet.
Innvendige dører består hovedsakelig av eldre finérdører og noen speildører i MDF med tilhørende karmer, listverk og beslag.
Dørene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder.
Stedvis må utskiftning av eldre finérdører påregnes.
Det ble registrert spor etter treskadeinsekter på loftet, i bærende dragere av trevirke. Skadene fremstår som av eldre dato, men det anbefales at et skadedyrfirma med kompetanse på treskadeinsekter foretar en nærmere undersøkelse.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Badet i 1. etasje er fra ca. 2000, med nye våtromsplater etablert på vegg i 2023. Rommet har flislagt gulv og våtromsplater på veggflater. Malt takplater i himling. Det er etablert servant på vegg, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Badet fremstår med behov for oppgradering. Våtrommet er ikke bygget i henhold til dagens krav. Vindu er etablert i våtsone. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktiv lekkasje eller omfattende fuktskader, men tiltak må beregnes.
Utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil kunne føre til fuktskader.
Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Dokumentasjon på utførte våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk i PVC.

Det er målt flatt gulv fra terskel til sluket i gulvet. Fall til sluk vurderes som ett avik etter gjeldene krav til fall mot sluk.
Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.
Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.
Badet har mekanisk avtrekksvifte montert på vegg. Viften er plassert høyt i rommet og er beregnet for borttransport av fuktig luft. Det er også etablert vindu på badet som bidrar til utskiftning av luft. Dør har etablert luftespalte.

Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.

Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt, og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.
Bad har våtsone mot yttervegg og hulltagning er ikke mulig.
Fuktmåling er utført med bruk av fuktindikator i våtsoner.
Det ble ikke observert synlig misfarging, oppsvelling, lukt eller andre

Beskrivelse av eiendommen

forhold som indikerer fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.
Målingen er stikkprøvebasert og gjelder det undersøkte punktet.
Øvrige skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

Våtrom › Kjeller › Bad
Badet i underetasje er fra ca. 2023. Rommet har vinylbelegg gulv og våtromsplater på veggflater. Malt takplater i himling. Det er etablert innrdening med servant på vegg, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjnisje.

Badet fremstår med behov for oppgradering. Våtrommet er ikke bygget i henhold til dagens krav. Vindu og dør er etablert i våtsone.
Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktiv lekkasje eller omfattende fuktskader, men tiltak må beregnes.
Utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil kunne føre til fuktskader.
Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Dokumentasjon på utførte våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Veggene på badet har etablert våtromsplater. Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner bak overflater kan ikke kontrolleres uten inngrep.
Gulvet er tekket med vinylbelegg. Badet har sluk i PVC.

Det er målt mindre fall til sluk (25 mm) fra terskel til sluket i gulvet.
Fall til sluk vurderes bra etter gjeldene krav til fall mot sluk.
Vinylbelegg fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje.
Det ble ikke registrert tydelige sprekker eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.
Skjulte konstruksjoner under belegg, herunder oppbygning og, varmekabelanlegg er ikke kontrollert under dette punktet.
Badet har mekanisk avtrekksvifte montert på vegg. Dør mangler luftespalte.

Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.

Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt, og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.
Bad har våtsone mot yttervegg og hulltagning er ikke mulig.
Fuktmåling er utført med bruk av fuktindikator i våtsoner.
Det ble ikke observert synlig misfarging, oppsvelling, lukt eller andre forhold som indikerer fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.
Målingen er stikkprøvebasert og gjelder det undersøkte punktet.
Øvrige skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1.Etasje › Kjøkken
Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte, malte heltre dør- og skuffefronter. Dekksider med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr er ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulvflater, tapet på veggflater og malte takplater i himling.
Innredningen har høy alder og synlig slitasje på overflater.
Vaskemaskin mangler sluk og bør flyttes til våtrom.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Mindre kjøkken nylig etablert i kjeller med slette dør- og skuffefronter i MDF med vanøtt dekor. Dekksider med laminerte skrog. Avtrekk med kullfilter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Avtrekk med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Vannledningsanlegget er utført som kobber rør. Hovedstoppekran for vanninntaket er plassert i underetasje og fremstår tilgjengelig for betjening.
Plast og soil avløpsrør.

Synlige deler av rør, koblinger og ventiler ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, tydelige fuktmerker eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet.
Store deler av vannledningene ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av anlegget.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon supplert med vindusventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Synlige ventiler fremstår tilgjengelige og uten tydelige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer mangelfull funksjon, men luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt.

Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige komponenter og opplysninger gitt ved befaring. Skjulte kanalføringer og eventuell innvendig oppbygning er ikke kontrollert.
VV tank på 200 liter etablert i gang.
Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 1960, og er delvis oppgradert de senere år med nye automatsikringer m.m.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater samt digital strømmåler. Hovedsikringer på 50 ampere med 230 V anlegg. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Ved befaring ble sikringsskap og synlige deler av det elektriske anlegget kontrollert visuelt. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig, uten synlige tegn til varmgang, misfarging eller andre åpenbare skader på tilgjengelige komponenter.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert med måleinstrumenter eller ved demontering av komponenter. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige deler.
Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Synlig brannsikkerhetsutstyr er kontrollert visuelt ved befaringen.

Det er ikke registrert åpenbare mangler ved tilgjengelig utstyr.
Funksjon, batterikapasitet, alder og serviceintervall på røykvarslere og slokkeutstyr er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering.

Boligen har peisovner tilknyttet teglsteinspipe. Soverom i kjeller mangler godkjent rømningsvei/vindu.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på tomt hvor byggegrunnen hovedsakelig antas å bestå av løsmasser med oppfylt steinmasser, basert på opplysninger om området og tidligere opplysninger om grunnforholdene. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, bæreevne eller fundamenteringsforhold.

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse og plen. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak svakt skrånende, med høyere terreng mot baksiden av eiendommen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Leirholdige masser kan generelt være følsomme for endringer i fuktinnhold, dreneringsforhold og belastning. Det er derfor viktig at overvann, takvann og terrengfall håndteres slik at vann ikke belaster fundamenter og omkringliggende masser unødvendig.

Fundamentenes utførelse, dybde og grunnforholdene under bygningen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på tomten.
Boligen har 3 vegger med tilfylte masser. Utvendig fuktsikring består av knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast med isolert grunnmur etablert 2019 mot vest. Restrende drenering fra byggeår og består av smøremembran på gruynnmur og drensrør i tegl.
Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i underetasje kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert.
Knotteplast mot vest mangler klemklist etablert i overgang knotteplast til grunnmur.
Grunnmur oppført i murt betongblokker. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig. Grunnmur fyller sin funksjon.
Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Tomten er opparbeidet med adkomst- og gruset gårdsplass.
Opparbeidet grøntarealer med plen og frukttrær. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som tydet på erosjon, terrengbevegelser eller andre forhold som kan påvirke bygningen negativt. Vegetasjon og uteområder fremstår normalt vedlikeholdt og i samsvar med eiendommens karakter som bolig.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er hovedsakelig ført under terreng frem til bygningen og er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Ledningsmateriale, alder og utførelse på de utvendige ledningene er ikke kjent ved befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler av installasjonene. Ifølge eier er avløpsrør skiftet til kommunalt nett i 2025.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga mistanke om lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på de tilgjengelige delene av anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

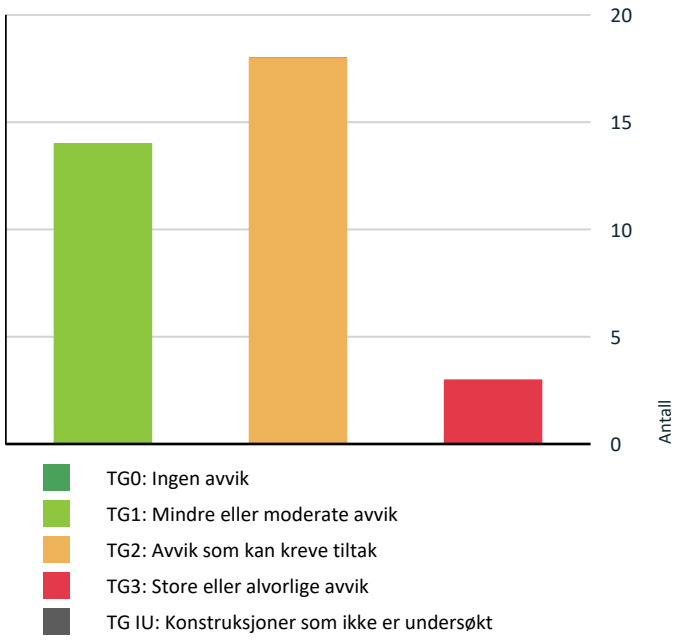
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

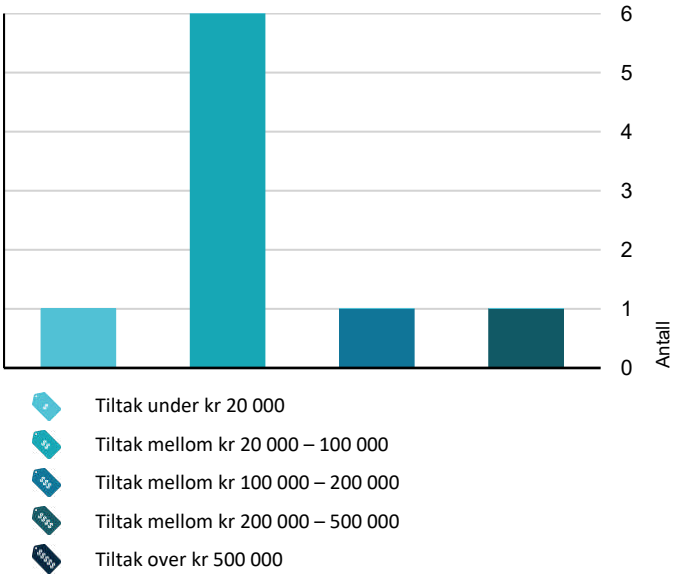
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.
- Soverommet i kjelleren mangler godkjent rømningsvei.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1960

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygget med entre/Gang

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av profilerte betongtakstein dkiftet 2010. Takflatene er besiktiget fra bakkenivå og fra tilgjengelig område ved takfot/takstein.

Taksteinene fremstår i hovedsak hele og jevnt lagt, med normal alders- og værpåvirkning. Det er ikke registrert begroing/misfarging på overflater av takflaten. Ved kontroll under takstein ved takfot er det registrert undertak av takpapp/duk på fast underlag. Synlig del av undertaket fremstår uten tydelige skader på kontrollert område.

Det er ikke registrert synlige knekte eller vesentlig forskjøvede takstein på tilgjengelige områder.
Normal levetid på betongtakstein er 45 til 60 år, avhengig av klimatiske forhold. Dette til orientering for nye hjemmelshavere.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i metall/lakkerte stålprodukter. Synlige deler fremstår i god stand, uten tydelige deformasjoner, skader, lekkasjespor eller vesentlig korrosjon ved befaringstidspunktet.

Beslag ved takfot, gavl og øvrige overganger fremstår hele og uten synlige skader.

Det er registrert ett skorsteinsløp over tak. Skorsteinen er beslått/innkledd med metall og har overdekning på toppen. Synlige deler fremstår med noe rustskader.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er oppført som trekonstruksjon med plassbygget sadlet takverk med delvis skråhimlinger. Konstruksjonen er opprinnelig fra byggeåret 1960.

Adkomst til loft skjer via stige i gang.

Konstruksjonen har synlige skader etter treskadeinsekter. Se bilder. Skadene fremstår som av eldre dato, men det anbefales kontroll av skadedyrfirma.
Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger som utgjør en lukket konstruksjon. Konstruksjonen er derfor kun kontrollert i mindre loftsareal.
Det anbefales å etterisolere loftet/skråhimlinger som et energisparende tiltak.

Skjulte forhold i isolasjon, dampsperre, undertak og øvrige lukkede konstruksjoner er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er symptom på aktivitet fra biologiske skadegjørere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Begrenset ventilering kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
• Det anbefales å undersøke omfang og årsak til aktiviteten, samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre angrep og skadeutvikling.
• Det bør gjennomføres kontroll av skadedyrfirma for å avklare om det fortsatt er aktivitet fra biologiske skadegjørere, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre skade på takkonstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for ytterligere svekkelse av trekonstruksjonen og fremtidige skader.



Tilstandsrapport



Spor etter treskadeinnsekter.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret 1960, med utvendig liggende og stående trekledning. Fasaden er utført med malt trepanel. Hulrom isolert med 100 mm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/malt.

Ved visuell kontroll fremstår kledningen i hovedsak jevn vedlikeholdt. Det ble registrert stedlige råteskader og synlig slitasje/elde. Se bilder. Stedvis utskiftninger må beregnes.

Selve bindingsverket, isolasjon, vindsperre og øvrige skjulte deler av veggkonstruksjonen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for råte i underliggende konstruksjon.
Det anbefales også å undersøke bindingsverk og andre skjulte deler bak råteskadet kledning for eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader i fasadepanel langs terrassegulv

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i boligen er i hovedsak trevinduer med isolerglass, med varierende alder fra 1980 tallet.

Synlige vinduer fremstår i hovedsak med stor bruksslitasje ut fra alder. Det ble registert mindre råteskader og værslitt trevirke på tilgjengelige karmer og rammer.

Vinduer er omkring 45 år gamle. Isolerglass, pakninger, beslag og mekaniske komponenter har begrenset levetid, og det må forventes gradvis økende vedlikeholdsbehov og risiko for punktering av isolerglass med økende alder.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

• Normal levetid for isolerglass er 35 til 50 år, avhengig av klimatiske forhold.

Stedvis utskifting av vinduer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte vinduskarmer og reparasjon av sprekker i trevirket for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og inntrenging av fukt.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råteskader, redusert isolasjonsevne og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig råteskader i vindusrammer.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har hovedinngangsdør skiftet ca 1980 en to-fløya terrassedør med glassfelt skiftet 1979. Dør etablert katteluke.

Ved visuell kontroll fremstår dørblad, karmer, terskler, hengsler og beslag med høy alder og synlig elde. Dører bør beregnes skiftet.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører anbefales skiftet for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid. Værslitasje og sprekker i trevirket øker risikoen for fuktinntrengning og påfølgende råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert terrasse utført med terrassebord av impregnert trevirke.

Deler av terrassen er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Overflater har synlig retningsavvik.
Terrassen har synlige råteskader langs yttervegg i fasadepanel.
Det ble registrert tydelige, større overflateavvik som indikerer vesentlig svekkelse eller manglende fundamentering.
Underliggende fundamentering og deler av konstruksjonen mot terreng er delvis skjult og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler.
Tiltak må beregnes.

Boligen har også etablert balkong med adkomst fra soverom i 2. etasje. Gulvet er tekket med stålplater. Rekkverk i malt trevirke. Stålplatene har synlige rustskader og utgått levetid. Rekkverk med høy alder og synlig elde. Tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større skader og deformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å få utført en grundig fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige utbedringer eller rehabilitering.
- Det bør gjennomføres grundig utbedring av skader og deformasjoner, samt kontroll av fundamentering og konstruksjon, for å sikre tilstrekkelig bæreevne og hindre videre forringelse.
Dersom skadene ikke utbedres, er det risiko for ytterligere svekkelse av konstruksjonen, redusert sikkerhet og mulige følgeskader på bygget.
Skjulte deler bør undersøkes nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene hovedsakelig av laminat og fliser. Det er opplyst at det er elektriske varmekabler i bad. Overflater fremstår i hovedsak jevnt lagt og med normal bruksslitasje.
Stedvis noe gjennstående arbeider.
Overflatene er vurdert ut fra synlige og tilgjengelige områder.
Underliggende gulvkonstruksjon, limsjikt og øvrige skjulte forhold er ikke kontrollert. Varmekabelanlegget inngår i den elektriske installasjonen og er ikke funksjonskontrollert som del av denne vurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er observert noe gjennstående arbeider samt preg av egeninnsats og lite fagmessig utførelse på enkelte områder.
- Gjenværende arbeider må sluttføres.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av malt MDF-panel, tapetserte flater og panel. Himlingene har malte plater, panel og MDF-panel.

Badet har fliser på gulvflater og våtromsplater på veggflater.

Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje, men med stedvis noe gjenstående arbeider og preg av egeninnsats.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige overflater. Skjulte konstruksjoner bak vegg- og himlingsplater er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er observert gjenstående arbeider og stedvis preg av egeninnsats på overflatene.

Konsekvens/tiltak

• Gjenstående arbeider må sluttføres.

Det er observert preg av egeninnsats på overflatene. Konsekvensen av dette er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av fagperson.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet mot grunn er utført som isolert betongkonstruksjon. Etasjeskillet mellom underetasje,1.etasje og 2.etasje utført som trebjelkelag.

Det er foretatt stikkprøvebaserte målinger av gulvenes planhet på tilgjengelige områder. I stue i 1. etasje ble det registrert et høydeavvik på ca. 20 mm.

Målingene er utført på enkelte tilgjengelige punkter og er ikke en fullstendig nivellering av samtlige gulvflater. Møbler, innredning og gulvbelegg begrenser kontrollmuligheten enkelte steder.

Det ble ikke registrert tydelige tegn til større setninger, unormal nedbøyning eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruktiv svikt i etasjeskillene ved befaringstidspunktet. Registrerte høydeavvik vurderes som moderate og kan forekomme som følge av normale toleranser, materialbevegelser og konstruksjonens alder.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Konsekvensen av høydeforskjeller er redusert brukskomfort, samt risiko for forkortet levetid på gulvbelegg og eventuelle følgeskader dersom det legges nye gulv uten utbedring.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller dokumentasjon som viser eventuell radonsikring i konstruksjonen. Krav til radonsperre ble ført innført etter TEK2010.

Eiendommen ligger på område med leirholdige løsmasser. Forekomst av radon kan variere lokalt og kan ikke vurderes sikkert ut fra grunnforhold alene. Uten gjennomførte målinger foreligger det derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å fastslå radonnivået i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet peisovn plassert i stue og kjellerstue. Ildsteder er montert på ubrennbart underlag av kobberplate og fliser. Pipe og brannmur tekket med fliser og murpuss.
Synlige deler av pipe, vedovn, røykrør og tilslutning mot pipe fremstår i normal brukstilstand uten tydelige skader, deformasjoner eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige sotmerker eller sprekkdannelser på tilgjengelige deler.
Innvendig røykløp og skjulte deler av elementpipen er ikke kontrollert som del av denne visuelle vurderingen.





Tilstandsrapport

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

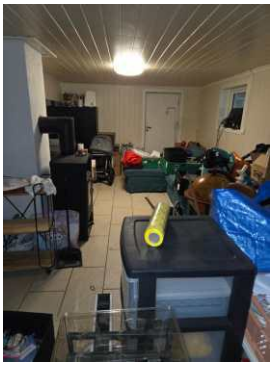
Beskrivelse

Rom under terreng består av kjellerstue, bad og soverom. Det er lagt fliser og laminat på gulvflater, samt tapet og MDF-panel på veggflater. Hulltaking er foretatt i vegg i kjellerstue mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktmålinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet er kun delvis kontrollert grunnet mange lagrede gjenstander, noe som har begrenset tilgangen til enkelte områder. Dette medfører at det kan være forhold som ikke er avdekket ved befaringen.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom underetasje, 1.etasje og 2.etasje er utført i malt trekonstruksjon og rekkverk/spiler langs trappeløpet. Trappen mangler håndløper på vegg.

Trappen fremstår visuelt stabil og i normal brukstilstand. Det ble ikke registrert tydelige skader, løse trinn eller vesentlige deformasjoner ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at håndløper monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av eldre finérdører og noen speildører i MDF med tilhørende karmer, listverk og beslag.
Dørene er visuelt kontrollert på tilgjengelige områder.
Stedvis må utskiftning av eldre finérdører påregnes.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

• Det bør vurderes lokal utbedring eller utskiftning av dører med betydelig slitasje, for å sikre funksjonalitet og estetisk standard. Dersom slitasjen ikke utbedres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på dører og karmer.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble registrert spor etter treskadeinsekter på loftet, i bærende dragere av trevirke. Skadene fremstår som av eldre dato, men det anbefales at et skadedyrfirma med kompetanse på treskadeinsekter foretar en nærmere undersøkelse.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje er fra ca. 2000, med nye våtromsplater etablert på vegg i 2023. Rommet har flislagt gulv og våtromsplater på veggflater. Malt takplater i himling. Det er etablert servant på vegg, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Badet fremstår med behov for oppgradering. Våtrommet er ikke bygget i henhold til dagens krav. Vindu er etablert i våtsone. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktiv lekkasje eller omfattende fuktskader, men tiltak må beregnes.
Utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil kunne føre til fuktskader.
Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak fliser og overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Dokumentasjon på utførte våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

• Våtrommet bør oppgraderes slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone og konstruksjon, for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer ved normal bruk.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte våtromsarbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet har sluk i PVC.

Det er målt flatt gulv fra terskel til sluket i gulvet. Fall til sluk vurderes som ett avik etter gjeldene krav til fall mot sluk.
Flisoverflaten fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker, løse fliser eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.
Skjulte konstruksjoner under flisene, herunder oppbygning, varmekabelanlegg og tettesjikt, er ikke kontrollert under dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å unngå risiko for vannansamling på gulvet og mulig fuktskade i konstruksjonen. Ved eventuell oppussing eller rehabilitering av badet bør korrekt fall etableres i henhold til gjeldende forskrifter.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Badet har mekanisk avtrekksvifte montert på vegg. Viften er plassert høyt i rommet og er beregnet for borttransport av fuktig luft. Det er også etablert vindu på badet som bidrar til utskiftning av luft. Dør har etablert luftespalte.

Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.

Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt, og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Bad har våtsone mot yttervegg og hulltagning er ikke mulig. Fuktmåling er utført med bruk av fuktindikator i våtsoner.
Det ble ikke observert synlig misfarging, oppsvelling, lukt eller andre forhold som indikerer fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.
Målingen er stikkprøvebasert og gjelder det undersøkte punktet. Øvrige skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet i underetasje er fra ca. 2023. Rommet har vinylbelegg gulv og våtromsplater på veggflater. Malt takplater i himling. Det er etablert innrdening med servant på vegg, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjnisje.

Badet fremstår med behov for oppgradering. Våtrommet er ikke bygget i henhold til dagens krav. Vindu og dør er etablert i våtsone. Det ble ikke registrert tydelige tegn til aktiv lekkasje eller omfattende fuktskader, men tiltak må beregnes.
Utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil kunne føre til fuktskader.
Våtrommets skjulte oppbygning, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige konstruksjoner bak overflater, kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Dokumentasjon på utførte våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

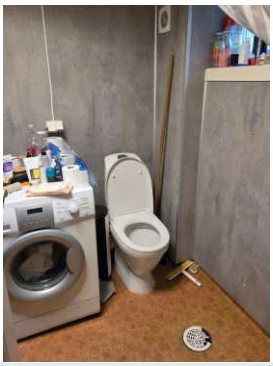
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet bør oppgraderes slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom, inkludert korrekt utførelse av tettesjikt, sluktilslutning og gjennomføringer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte arbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, og øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.

Utvidet bruk av dusj på eksisterende flater kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene på badet har etablert våtromsplater. Synlige vegg- og himlingsoverflater fremstår i hovedsak hele og med normal bruksslitasje ut fra alder. Det ble ikke registrert tydelige fuktmerker, misfarging, oppsvelling, avskalling eller andre synlige forhold som indikerer pågående fuktpåvirkning ved befaringstidspunktet.

Skjulte konstruksjoner bak overflater kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er tekket med vinylbelegg. Badet har sluk i PVC.

Det er målt mindre fall til sluk (25 mm) fra terskel til sluket i gulvet. Fall til sluk vurderes bra etter gjeldene krav til fall mot sluk.
Vinylbelegg fremstår i hovedsak hel og med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert tydelige sprekker eller andre vesentlige skader ved befaringstidspunktet.
Skjulte konstruksjoner under belegg, herunder oppbygning og, varmekabelanlegg er ikke kontrollert under dette punktet.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte montert på vegg. Dør mangler luftespalte.

Synlig ventilasjonsutstyr fremstår helt og uten tydelige skader. Det er ikke registrert synlige tegn til kondens- eller fuktskader på vegger eller himling ved befaringstidspunktet.

Selve luftmengden og avtrekkskapasiteten er ikke målt, og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad har våtsone mot yttervegg og hulltagning er ikke mulig. Fuktmåling er utført med bruk av fuktindikator i våtsoner.
Det ble ikke observert synlig misfarging, oppsvelling, lukt eller andre forhold som indikerer fuktproblematikk i området ved befaringstidspunktet.
Målingen er stikkprøvebasert og gjelder det undersøkte punktet. Øvrige skjulte deler av konstruksjonen er ikke kontrollert.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte, malte heltre dør- og skuffefronter. Dekksider med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr er ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulvflater, tapet på veggflater og malte takplater i himling.
Innredningen har høy alder og synlig slitasje på overflater. Vaskemaskin mangler sluk og bør flyttes til våtrom.

Vurdering av avvik:

• Innredningen har synlig slitasje og mindre skader. Utskiftning bør påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Mindre kjøkken nylig etablert i kjeller med slette dør- og skuffefronter i MDF med vanøtt dekor. Dekksider med laminerte skrog. Avtrekk med kullfilter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført som kobber rør. Hovedstoppekran for vanninntaket er plassert i underetasje og fremstår tilgjengelig for betjening.
Plast og soil avløpsrør.

Synlige deler av rør, koblinger og ventiler ble kontrollert visuelt. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, tydelige fuktmerker eller andre synlige skader ved befaringstidspunktet.
Store deler av vannledningene ligger skjult i vegger, gulv og øvrige konstruksjoner og er derfor ikke kontrollert. Vurderingen gjelder synlige og tilgjengelige deler av anlegget.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å være oppmerksom på at kobberrør med skjøter eldre enn 33 år har usikker gjenværende levetid, og det er økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Vurdering av røranlegget og eventuelt utskifting bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon supplert med vindusventiler. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Synlige ventiler fremstår tilgjengelige og uten tydelige skader ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer mangelfull funksjon, men luftmengder og ventilasjonskapasitet er ikke målt.

Ventilasjonsløsningen er vurdert ut fra synlige komponenter og opplysninger gitt ved befaring. Skjulte kanalføringer og eventuell innvendig oppbygning er ikke kontrollert.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i gang.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og innredning.
Manglende tiltak medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret 1960, og er delvis oppgradert de senere år med nye automatsikringer m.m. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer/jordfeilautomater samt digital strømmåler. Hovedsikringer på 50 ampere med 230 V anlegg. Det foreligger kursfortegnelse i skapet.

Ved befaring ble sikringsskap og synlige deler av det elektriske anlegget kontrollert visuelt. Sikringsskapet fremstår ryddig og oversiktlig, uten synlige tegn til varmgang, misfarging eller andre åpenbare skader på tilgjengelige komponenter.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert med måleinstrumenter eller ved demontering av komponenter. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil eller mangler, som kan medføre fare for brann, personskade eller driftsavbrudd.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr. Synlig brannsikkerhetsutstyr er kontrollert visuelt ved befaringen.

Det er ikke registrert åpenbare mangler ved tilgjengelig utstyr. Funksjon, batterikapasitet, alder og serviceintervall på røykvarslere og slokkeutstyr er ikke kontrollert utover enkel visuell vurdering.

Boligen har peisovner tilknyttet teglsteinspipe. Soverom i kjeller mangler godkjent rømningsvei/vindu.

Vurdering av avvik:

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.

• Soverommet i kjelleren mangler godkjent rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen ligger på tomt hvor byggegrunnen hovedsakelig antas å bestå av løsmasser med oppfylt steinmasser, basert på opplysninger om området og tidligere opplysninger om grunnforholdene. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver grunnens oppbygning, bæreevne eller fundamenteringsforhold.

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, terrasse og plen. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak svakt skrånende, med høyere terreng mot baksiden av eiendommen.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

Leirholdige masser kan generelt være følsomme for endringer i fuktinnhold, dreneringsforhold og belastning. Det er derfor viktig at overvann, takvann og terrengfall håndteres slik at vann ikke belaster fundamenter og omkringliggende masser unødvendig.

Fundamentenes utførelse, dybde og grunnforholdene under bygningen er ikke kontrollert. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold på tomten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har 3 vegger med tilfylte masser. Utvendig fuktsikring består av knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast med isolert grunnmur etablert 2019 mot vest. Restrende drenering fra byggeår og består av smøremembran på gruynnmur og drensrør i tegl.
Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i underetasje kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert.
Knotteplast mot vest mangler klemklist etablert i overgang knotteplast til grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Klemlist må etableres i overgangen mellom knotteplast og grunnmur mot vest for å sikre korrekt fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.



Manglende klemlist til grunnmur over knotteplast.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i murt betongblokker. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Tomten er opparbeidet med adkomst- og gruset gårdsplass. Opparbeidet grøntarealer med plen og frukttrær. Ved befaring ble det ikke registrert forhold som tydet på erosjon, terrengbevegelser eller andre forhold som kan påvirke bygningen negativt. Vegetasjon og uteområder fremstår normalt vedlikeholdt og i samsvar med eiendommens karakter som bolig.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utvendige vann- og avløpsledninger er hovedsakelig ført under terreng frem til bygningen og er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Ledningsmateriale, alder og utførelse på de utvendige ledningene er ikke kjent ved befaringstidspunktet. Vurderingen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler av installasjonene. Ifølge eier er avløpsrør skiftet til kommunalt nett i 2025.

Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som ga mistanke om lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på de tilgjengelige delene av anlegget.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Tilstandsrapport

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Det bør innhentes dokumentasjon på type og utførelse av vannledning. Manglende informasjon medfører usikkerhet om ledningens tilstand og levetid, noe som øker risikoen for uforutsette skader eller funksjonssvikt i fremtiden.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.

• Soverommet i kjelleren mangler godkjent rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales at håndløper monteres på vegg i hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte feil eller mangler, som kan medføre fare for brann, personskade eller driftsavbrudd.

• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

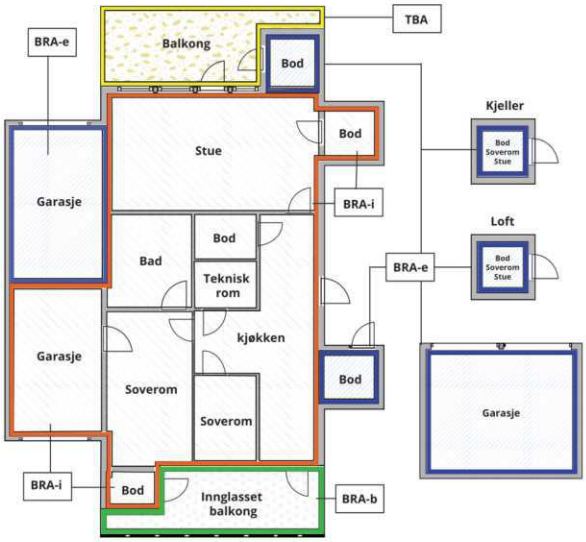
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje	65			65			65
2.Etasje	37			37		5	42
Kjeller	50			50			50
SUM	**152**					**5**	**157**
SUM BRA	**152**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, gang, bad, stue		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue, gang, bad, soverom, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Innredet rom i kjeller er ikke omsøkt og godkjent i kommune.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Mats Andreas Skreosen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	25	141		0	730.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Kjellestadbakken 47 A

Hjemmelshaver

Skreosen Mats Andreas, Bamble Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendommen ligger i Kjellestadbakken i Bamble kommune, i et etablert boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse.

Området har nærhet til kollektivtransport, med bussholdeplasser i gangavstand, samt tilgang til skole-, barnehage-, service- og rekreasjonstilbud. Det er også gode muligheter for tur og friluftsliv i nærområdet.

Eiendommen har en bra beliggenhet pent opparbeidede utearealer med terrasser i impregnert trevirke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til boligområdet.
Adkomstforholdene fremstår normale for området, med kjørbar forbindelse frem til boligen og tilhørende parkerings-/uteareal. Det er ikke registrert synlige forhold ved befaringen som tilsier vesentlige begrensninger i adkomsten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boligbebyggelse. Gjeldende reguleringsforhold og eventuelle hensynssoner må ses i sammenheng med kommunens til enhver tid gjeldende kommuneplan og reguleringsplaner. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier at boligens eksisterende bruk avviker fra områdets karakter som boligområde.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med romslig terrasse-/uteoppholdsarealer og beplantning. Terrenget er delvis lett skrånende, med høyereliggende terreng mot baksiden av boligen.

Adkomst- og inngangspartiet er opparbeidet med gruset areasl og utearealene fremstår generelt ryddige og normalt vedlikeholdt.

Takvann og overflatevann er ført til rør og terreng.
Tomtens eksakte areal, grenser og eventuelle rettigheter/heftelser er ikke kontrollert ved befaring og må ses i sammenheng med matrikkelopplysninger og øvrige eiendomsdokumenter

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

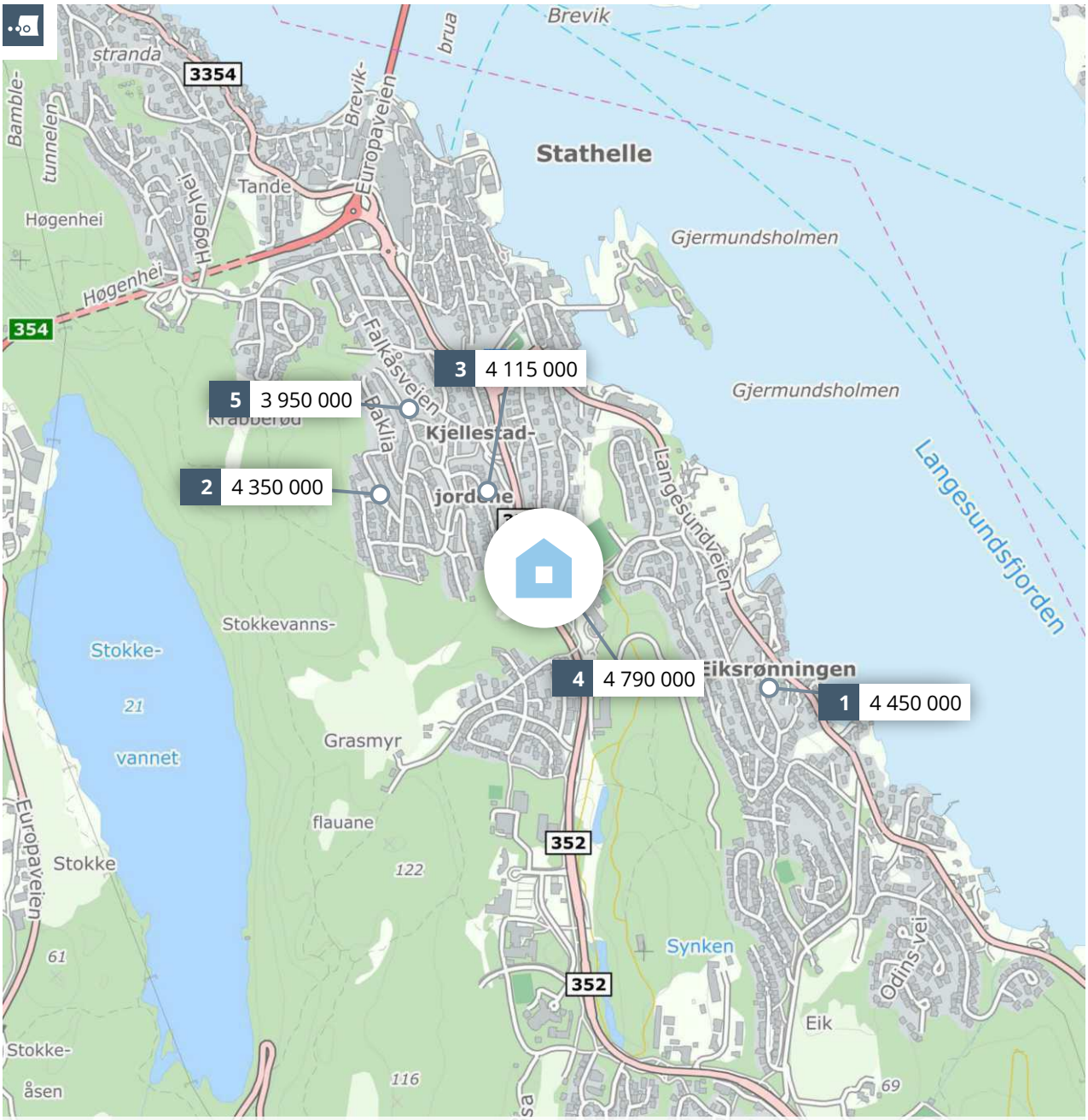
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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



Meglers verdivurdering

KJELLESTADBAKKEN 47 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 22.10.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kjellestadbakken 47 A, 3960 STATHELLE

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1960

GNR 25 BNR 141 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4012 BAMBLE GRUNNKRETS EIKSTRAND

Verdivurdert til

3 000 000

-	3 000 000	19 737
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	152 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skauveien 6				10.03.2026	4 390 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**30 272**
	147 m²	1927	787 m²	4 sov						
2	Brattelia 2				04.06.2025	4 350 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**30 851**
	141 m²	1977	529 m²	4 sov						
3	Brinken 16				05.06.2025	3 500 000	**4 115 000**	0	4 115 000	**26 210**
	157 m²	1979	588 m²	3 sov						
4	Kjellestadbakken 51				18.11.2025	4 790 000	**4 790 000**	0	4 790 000	**19 315**
	248 m²	2008	913 m²	4 sov						
5	Bregneveien 1				09.12.2024	4 000 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**16 737**
	236 m²	1977	750 m²	5 sov						

Fin enebolig på Stathelle

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.08.2015	06.05.2016	06.06.2016	1 950 000	1 820 000	0	1 820 000	
03.04.2008		04.06.2008	1 640 000	1 590 000	-	1 590 000	
26.05.2000		26.05.2000	-	275 000	-	275 000	1
06.11.1995		06.11.1995	-	495 000	-	495 000	

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

Eneboliger til salgs i 3960 STATHELLE nå

6
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

32
dager

Eneboliger solgt i 3960 STATHELLE siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

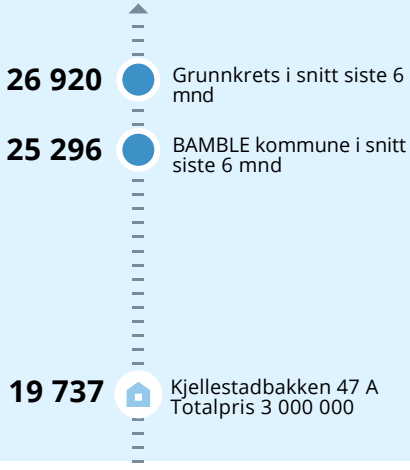


Solgt i snitt i løpet av

90
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260148
Addresse	Kjellestadbakken 47 A		
Postnr.	3960	Sted	STATHELLE
Selgers navn	Mats Andreas Skreosen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

7525098

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Det hender det kan boble/lukte fra sluket i dusjen i hoved etg når man bruker vasken på badet.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Monterte nye baderomsplater på bad i kjeller

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg har utført(jeg er tømrer)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Avløpsrør knakk under huset i fjor. Nå er det nytt pvc rør hele strekket til kommunalt

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nytt avløpsrør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Langesund rør har utført arbeidet og lagt det i boligmappa

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det drypper vann fra 2 takrenner på huset.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er en sprekk i grunnmur i kjeller, og den tetter jeg når jeg kjøpte huset med mørtel. Jeg har ikke rørt den siden og den har ikke endret seg.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

1 vindu på soverom oppe(rosa rom) vil ikke åpne seg lengre.1 åpningsvindu på soverom oppe er skrudd igjen Alle 4 vinduene i 2 etg er klare til å byttes ut snart, de er gamle.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har isolert og drenert den ene siden av huset

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg har drenert og isolert en side av huset

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Fjernet en vegg som var vaskerom, pigga opp gulvet og la nytt avløpsrør, støpte/fora ut veggen/ bygde kjøkken

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert sikringsskap i kjeller og nytt åpent anlegg, montert el bil lader

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Monterte ny varmepumpe i fjor. Den er veldig bra

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Scandic markiser AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Kjeller har blitt leid ut som rom i egen bolig

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hybel i kjeller

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det kommer noen år inn sukkermaur på badet i kjelleren.De forsvinner fort med gift

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Det må monteres en brannplate/stålplate på veggen ved stakeluke i kjeller. Det var et krav fra feiervesenet.

Er forholdet utbedret?

Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er montert fra forje eier, noen lys i stable mur på utsiden, noen av disse løsner og funker ikke. Noen fungerer, men det er gammelt og slitt

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 21.10.2026

Signert av *Mats Andreas Skreosen*

Initialer selger:
M A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kjellestadbakken 47A, 3960 STATHELLE**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372066**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165251121**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **141**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **152,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **265,10**

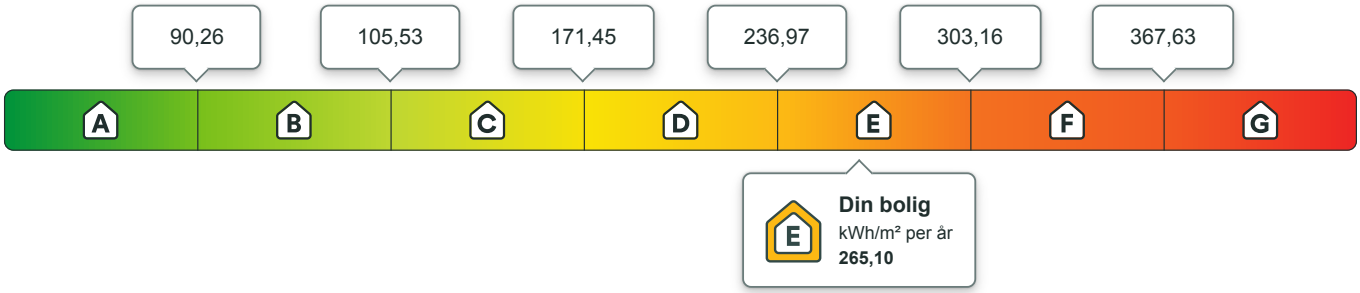
Kjellestadbakken 47A, 3960 STATHELLE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
38 107,25	**250,71**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kjellestadbakken 47A, 3960 STATHELLE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Kjellestadbakken 47A, 3960 STATHELLE

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

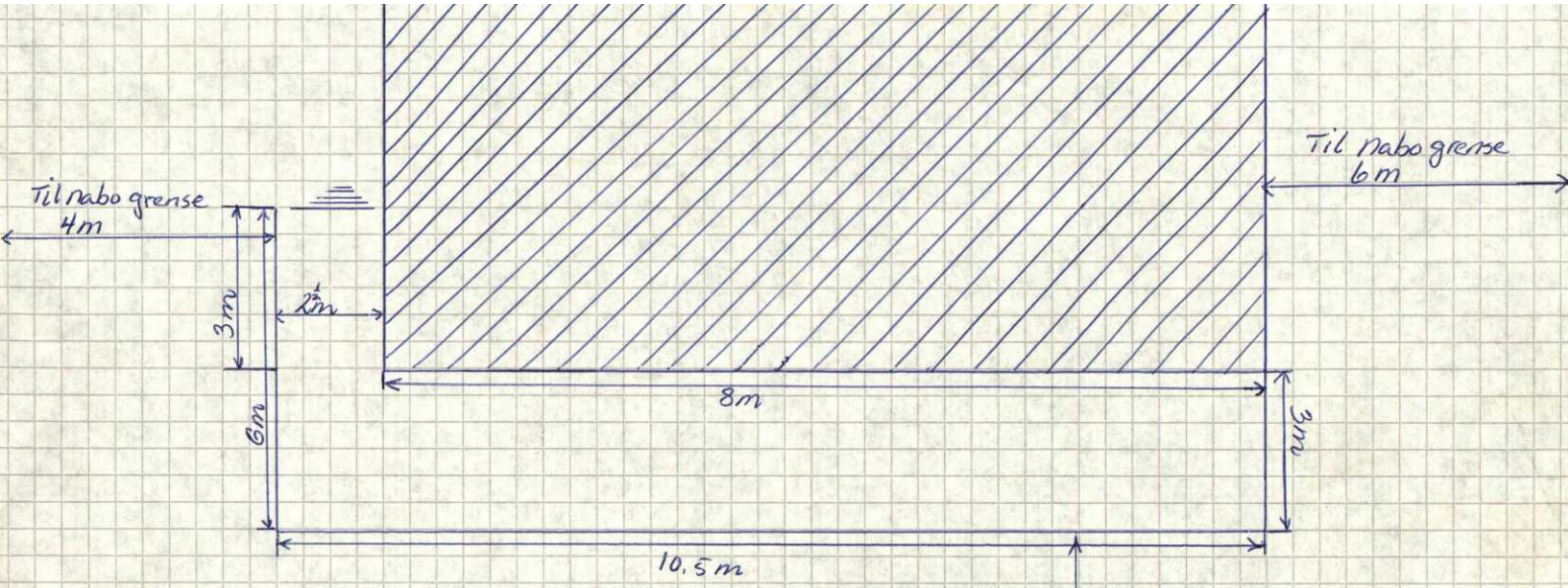
Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.



Bamble kommune
Byggesaksavdelingen
Melding registrert: 10/5-00

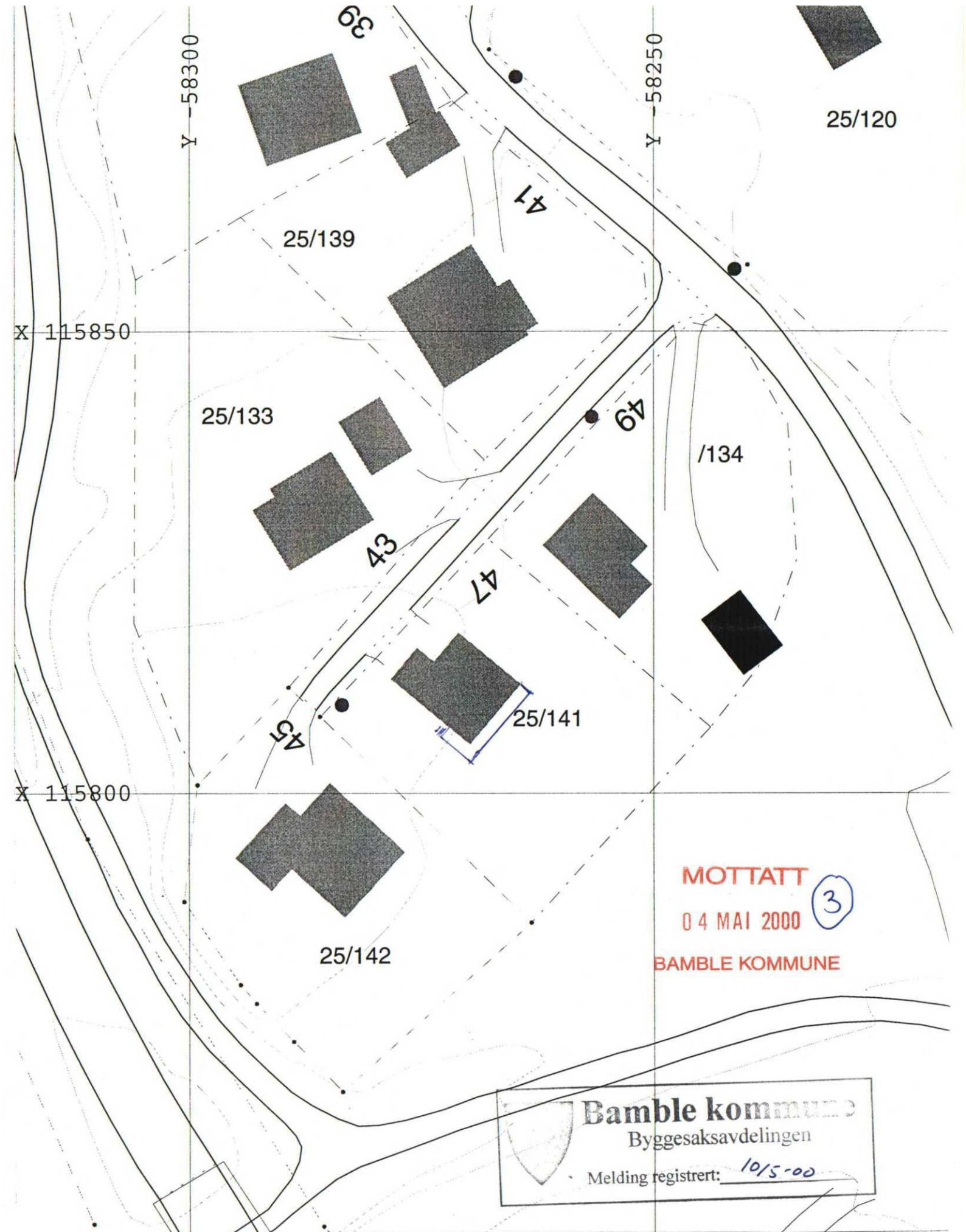
* Max høyde terrasse = 1,45 m

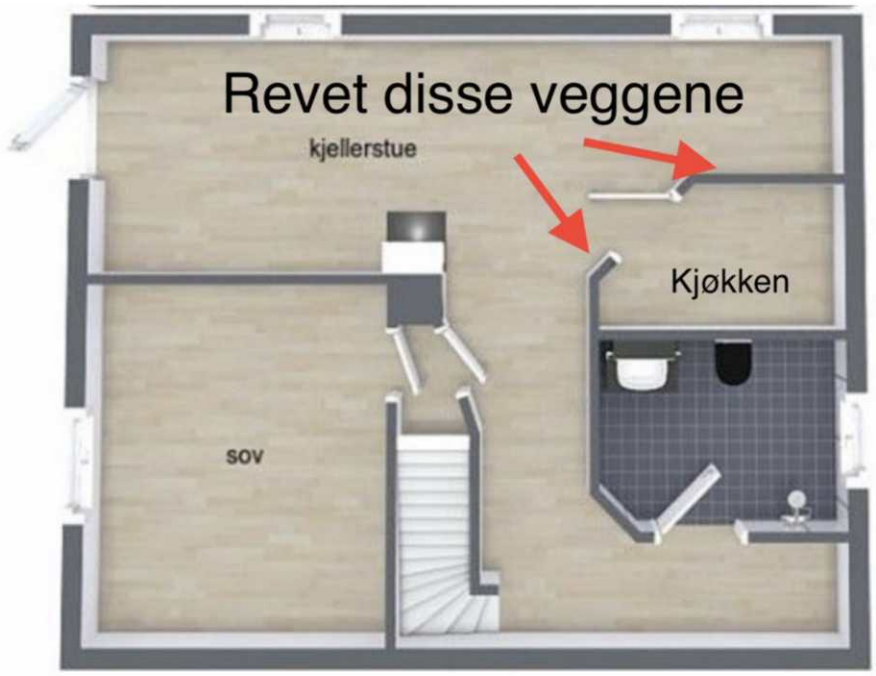
* Høyde rekkverk 0,95m

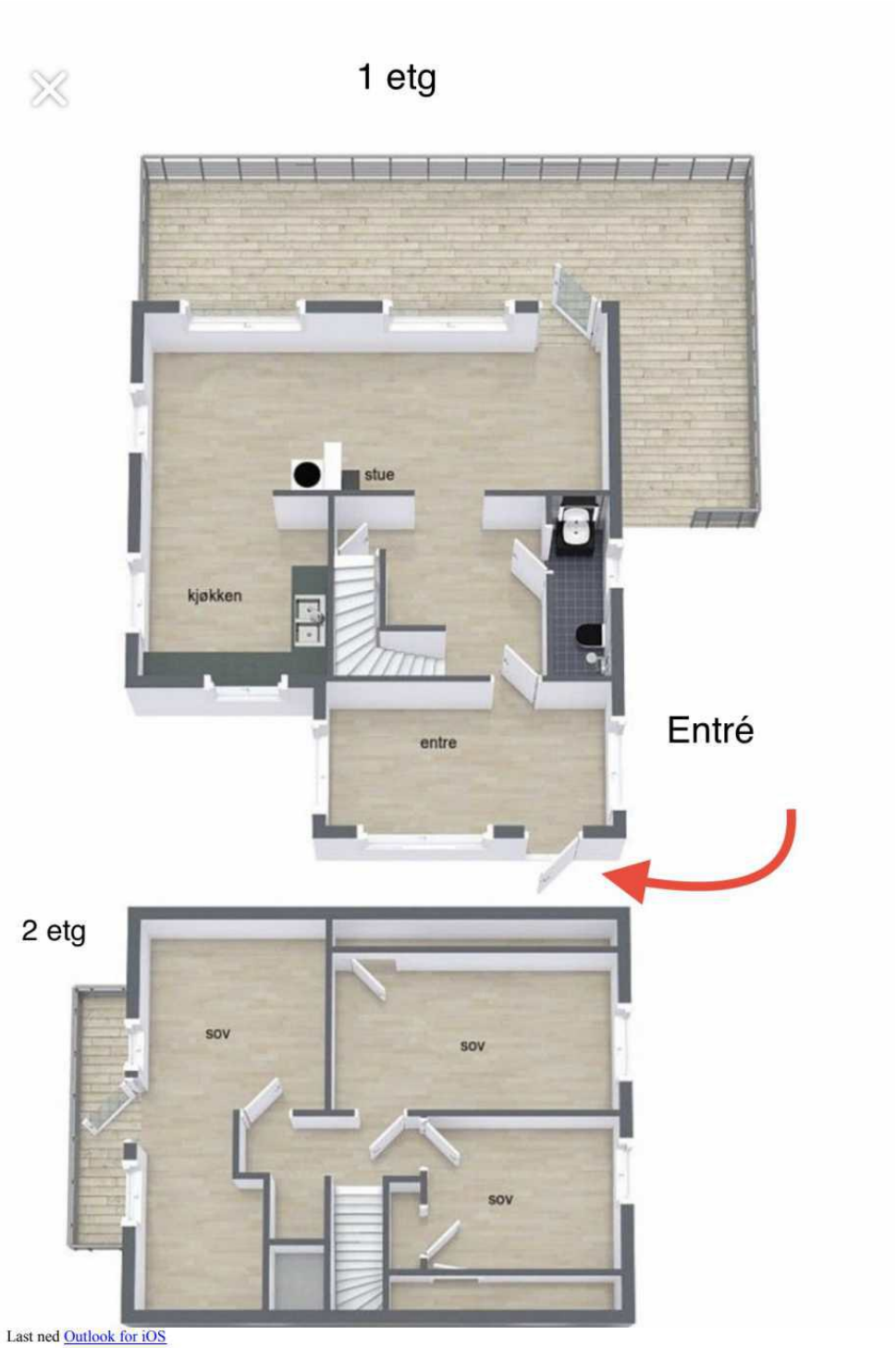
* antall søyler totalt 75stk

Hus/terrasse sett ovenifra

MOTTATT
04 MAI 2000
BAMBLE KOMMUNE
4


Y -58300
Y -58250
39
47
25/139
25/120
X 115850
25/133
49
/134
43
47
43
25/141
X 115800
25/142
MOTTATT
04 MAI 2000
3
BAMBLE KOMMUNE
Bamble kommune
Byggesaksavdelingen
Melding registrert: 10/5-00
X 115750
N
Dato: 25/04/00
Målestokk 1:500
Bamble kommune, oppmålingsavdelingen


Revet disse veggene
kjellerstue
Kjøkken
SOV



Last ned Outlook for iOS

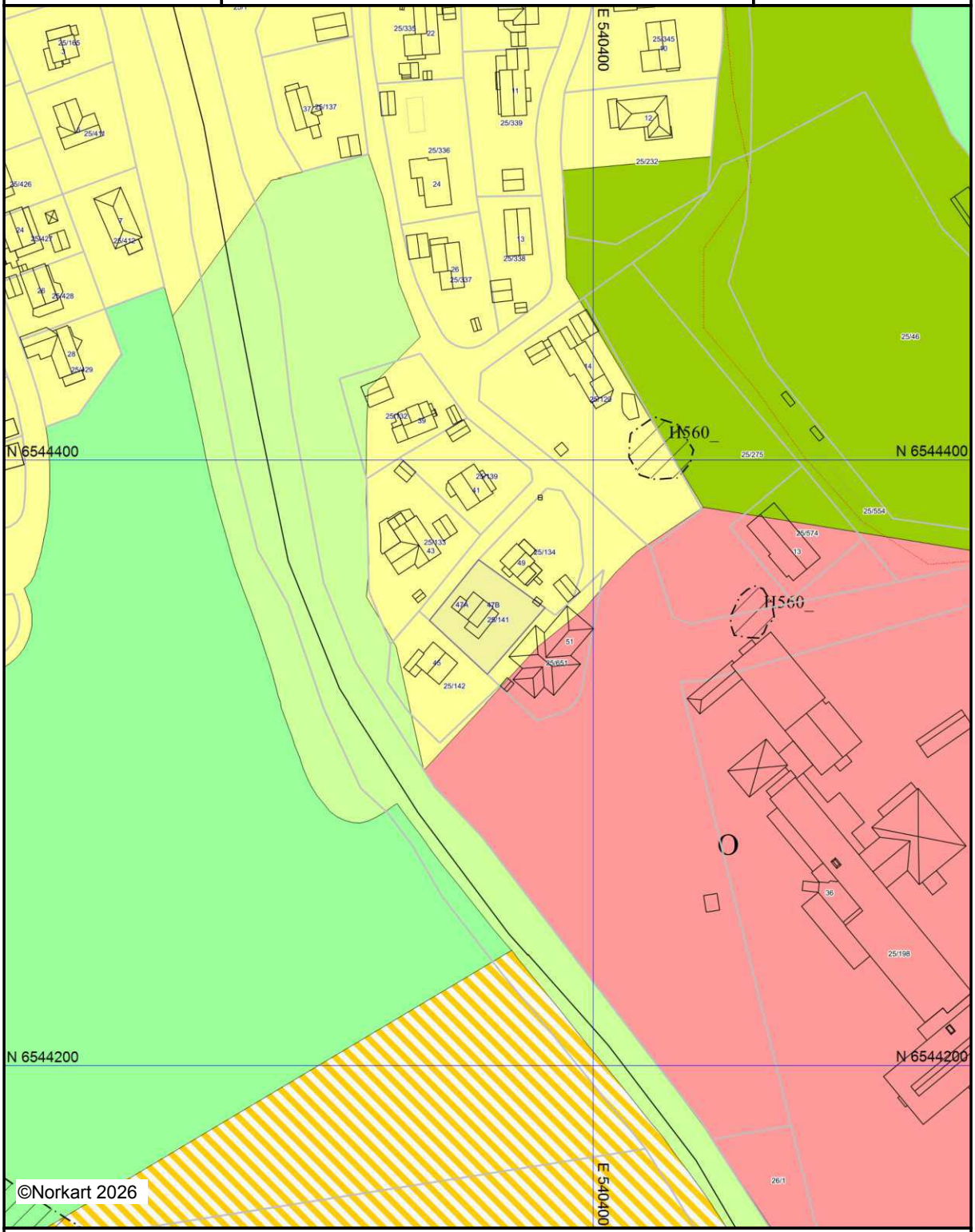
Bamble kommune

Kommuneplan

Eiendom: 25/141
Adresse: Kjellestadbakken 47A
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Farleder - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

ambita

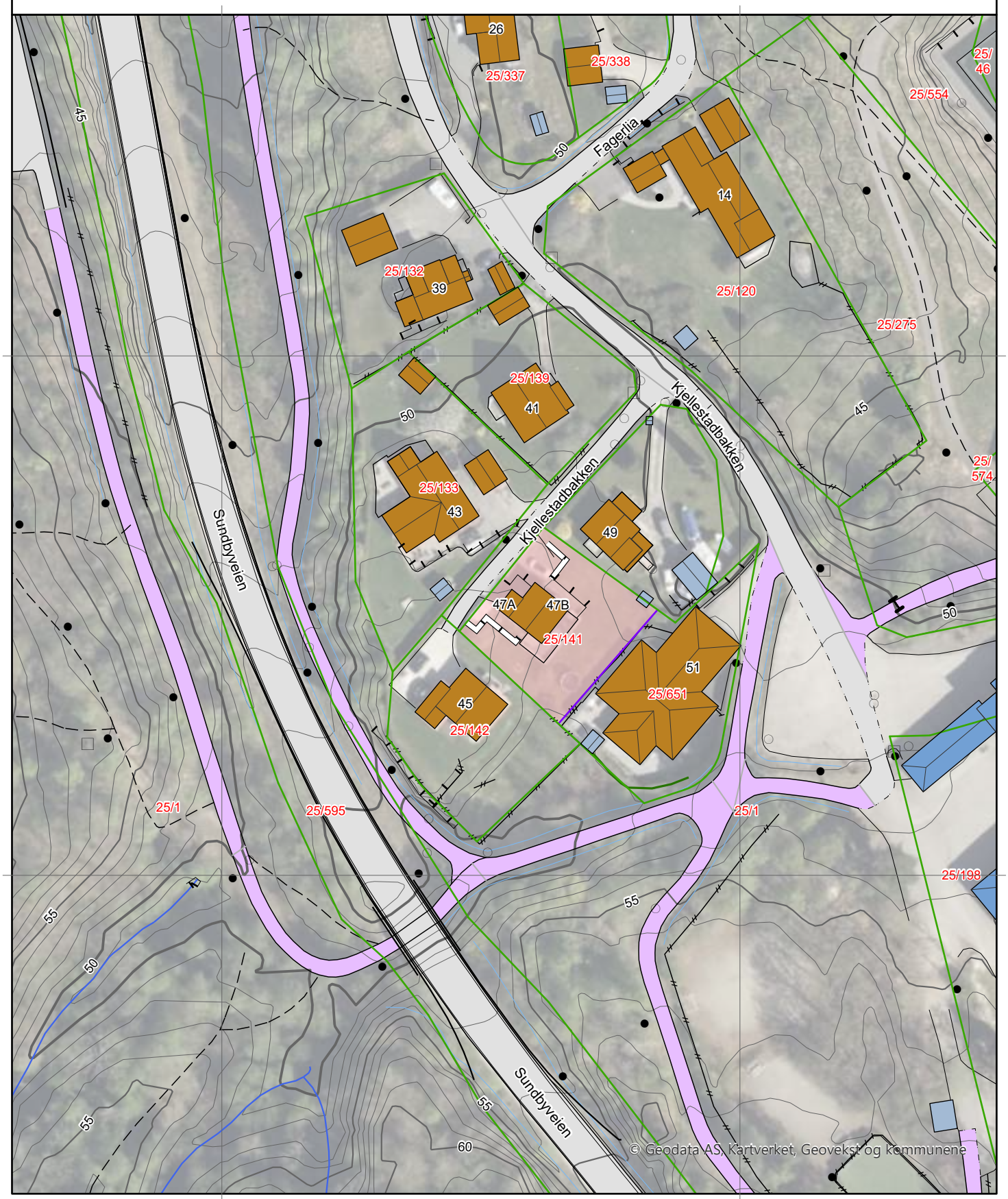
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/25/141/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

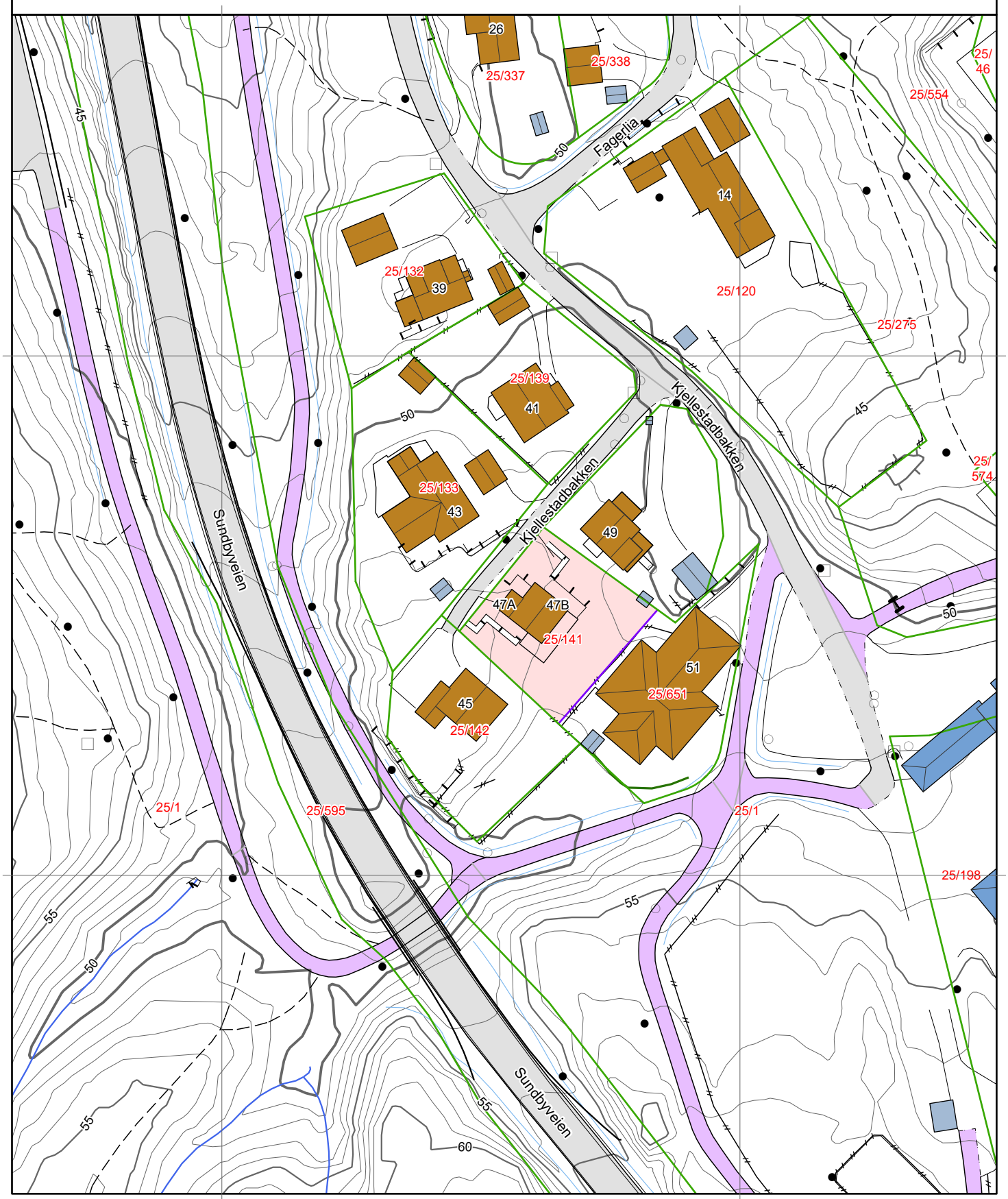
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/25/141/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak


Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

GRENLAND
BRANN OG REDNING IKS

MATS ANDREAS SKREOSEN
Kjellestadbakken 47A
3960 STATHELLE

Saksnr: 2025/4408 **Dato:** 18.03.2025 **Saksbeh.:** Trine Gurine Andersen

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Kjellestadbakken 47A, bruksenhet H0101, 3960 STATHELLE den 18.03.2025

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: MATS ANDREAS SKREOSEN
For brannvesenet: Trine Gurine Andersen

Formål
Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp - 46212

1. **Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale.

2. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Det mangler ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feieluken.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til GBR innen 16.06.2025 Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2025/4408** ved svar.

Spørsmål rettes til Trine Gurine Andersen på trine.gurine.andersen@gbr.no eller **99 12 87 35**.

Med vennlig hilsen

Trine Gurine Andersen
Brannforebygger
99 12 87 35
trine.gurine.andersen@gbr.no

Grenland brann og redning IKS
-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Stempelmerke 20,- kroner.

Nr. 1654 a.
ENERETT: SEM & STENERSEN A/S. OSLO
10—56.

12/9 Avskrift av ~~Vedlegg til~~ Til innhefting i panteboka. dagbok nr. 1734-1958.

Bamble sorenskriveri

Grunnseddel.

Undertegnede Kristian Skaugen

..... født .....
(Datum og årstall.)

som eier av gården Kjellestad g.nr. 25 br.nr. 1

i Bamble herred fester herved bort for en tid av 99

nittini år en hustomt benevnt Leirstad

til herr Ivar Georg Wohan Markusen

og etterfølgende eiere av de bygninger som oppføres på tomten.

Tomten har følgende grenser:

Fra bolt A i tomtens nordöstre hjörne sörover til B.. 31.20 m.

Fra bolt B videre til C i vestlig rettning ..... 29.70 "

Fra bolt C nordover til D ..... 31.80 "

Fra bolt D östover langs prosjektert gate til

utgangspunktet A ..... 25.80 "

Den diagonale avstand B til D ..... 41.70 "

Alle grenselinjer er rette linjer.

Grensen A til B er felles med gnr.25, bnr.134.

Parsellens areal er : 870.- kvm.

I årlig grunnleie betaler festeren til grunneieren ukrevet kr. 65.25

..... som betales hvert års 23. desember, første gang den 23/12-58.

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i de bygninger som til enhver tid står på tomten, med tilhørende festerett og med prioritet etter de lån som blir bevilget av Noregs Småbruk- og Bustadbank.

Betales ikke grunnleien i rett tid har grunneieren rett til uten forutgående søks-

mål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

Festeren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.

For festet gjelder dessuten følgende betingelser:

Så lenge lån av Noregs Småbruk- og Bustadbank påhviler husene, skal

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke og
c. banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, dersom ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Skåbelle den 10-9 1958

Som eier: Kristian Skaugen

Som fester: Ivar Marcussen
Ivar Marcussen

Vi/jeg bekrefter at .....
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Margot Skaugen
Jacob Skaugen

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, fogdmann eller sakfører).

Dette dok. er anmerket på gnr. 28 bnr. 141 i Bamble.

Kjellestadbakken 47A

Nabolaget Stathelle/Eikstrand - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 382 elever, 19 klasser	3 min 0.2 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 208 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 468 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	14 min 1.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Kiwi Grasmyr	13 min
Recharge Campus Grasmyr	15 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stathelle barneskole Linje M1, M1N, 459	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min 15.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

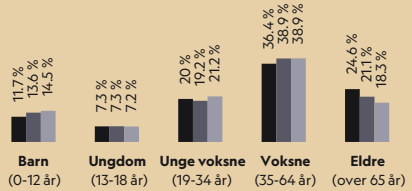
BARNEHAGER

Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (... 17 barn	11 min 0.9 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage ... 50 barn	12 min 1.1 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år) 74 barn	14 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Grasmyr	13 min
Coop Extra Stathelle	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stathelle/Eikstrand	1 160	544
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Stathelle barneskole	3 min
Bunes Stadion	4 min
MOVA Stathelle	15 min
MOVA Langesund	7 min

«Flott fjordutsikt og nærhet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

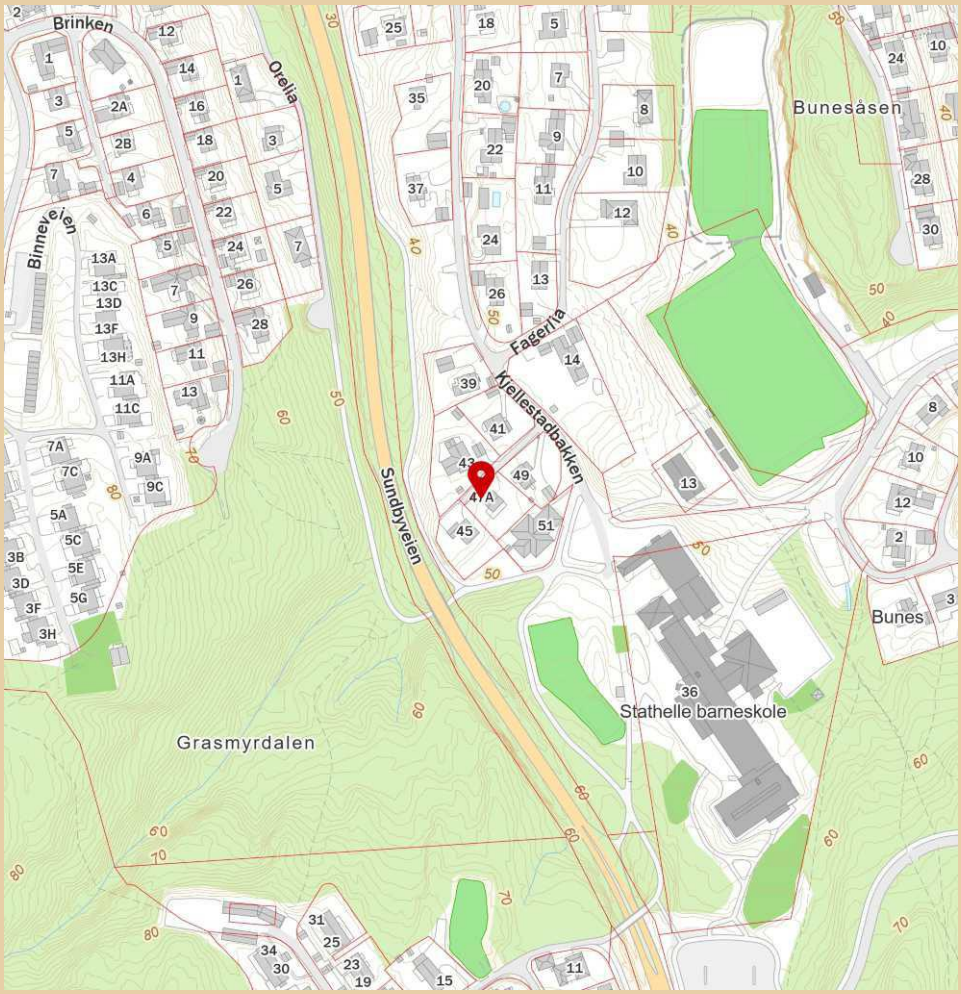
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

—

Gateparkering
Lett 85/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kjellestadbakken 47 A, 3960 Stathelle
Gnr. 25, Bnr. 141, Bamble kommune.

Oppdragsnummer:
103260148

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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