PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BYGDEVEGEN 195

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

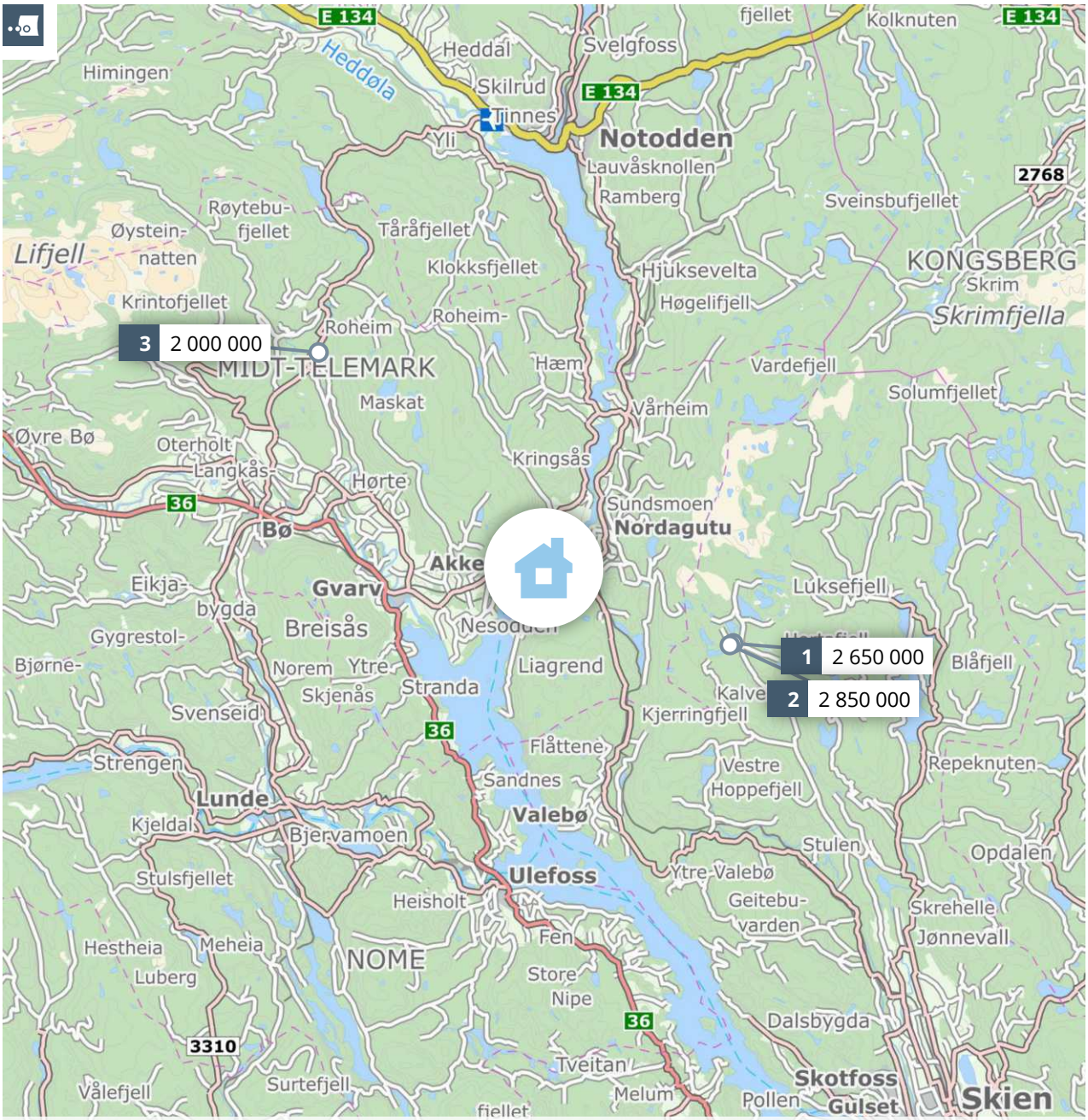
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BYGDEVEGEN 195

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 08.05.2026

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: Morten Kvelland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bygdevegen 195, 3812 AKKERHAUGEN

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 156 BNR 37 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4020 MIDT-TELEMARK GRUNNKRETS SAUAR

Verdivurdert til

5 000 000

-	5 000 000	14 970
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	334 m²	- m²	- m²	92 m²	376 m²	53 m²

Tomt	3 229 m²
Byggeår	1890

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	8
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Flekkeråsen 58				26.10.2023	2 700 000	**2 650 000**	0	2 650 000	**27 320**
	97 m²	2011	1 013 m²	3 sov						
2	Flekkeråsen 20				18.04.2023	2 990 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**27 941**
	102 m²	2014	1 699 m²	5 sov						
3	Vatnarvegen 415				08.07.2024	2 090 000	**2 000 000**	0	2 000 000	**21 277**
	94 m²	1970	1 196 m²	3 sov						

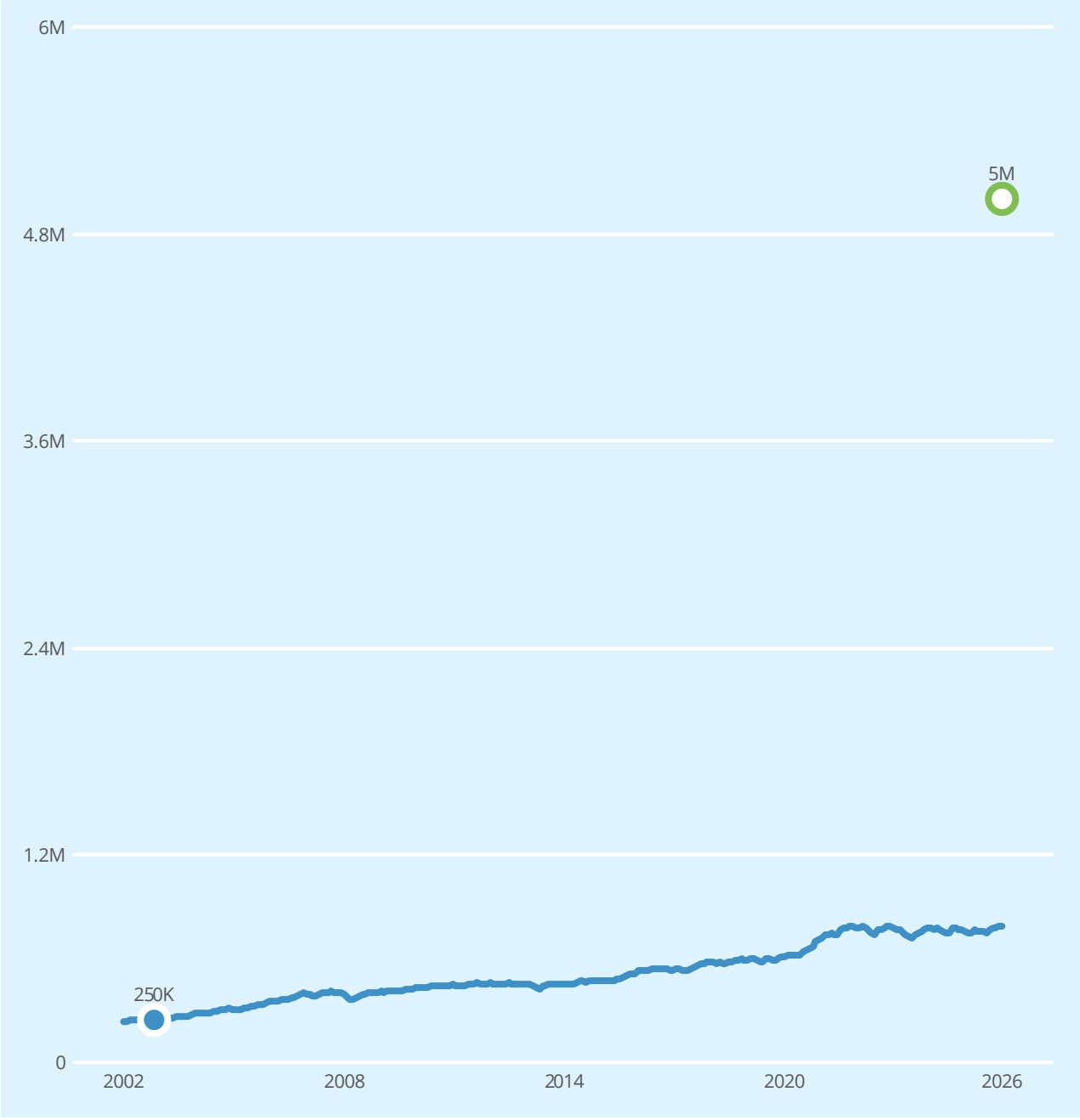
Eiendommen går under navnet "Holta/Tangen" og fremstår ekstremt sjelden. Det er blant annet 1 hovedhytte, samt anneks og uthus på eiendommen.
Stor gressplen ligger som et tun i midten av eiendommene, og derfra har man tilgang til stor brygge med stupebrett, Idyllisk badstue på brygga, badestamp, samt et herlig område med utvendig pizzaovn.
Dette er eiendommen for storfamilien hvor man trenger mye plass, flere soner eller for den som vil drive med utleie av en perle ved Telemarkskanalen.
Dagens eier har tilpasset eiendom til av 3 deler i familien har hatt hvert sitt sted til å trekke seg tilbake, og bruke slik dem vil.
Fra elva utenfor stuedørsvinduet kan du fortsette opp til Notodden, eller følge Telemarksvassdraget, og ut i sjøen.
Området er Norgesidyll på sitt beste, med bilvei helt frem, og båtlivet rett utenfor døren.

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	
15.10.2015		15.10.2015	-	1 000 000	-	1 000 000	1
12.08.2003		12.08.2003	-	250 000	-	250 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Fritidsboliger til salgs i MIDT-TELEMARK kommune nå

17
fritidsboliger til salgs

2.5M
2 383 000 Prisantydning i snitt
2.3M
2.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
137
dager

Fritidsboliger solgt i MIDT-TELEMARK kommune siste 9 mnd

20
fritidsboliger solgt

1 729 000 Prisantydning i snitt
1 612 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
191
dager

for 7.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Stall/anneks

Bygdevegen 195, 3812 AKKERHAUGEN

MIDT-TELEMARK kommune

gnr. 156, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 334 m² BRA-i: 334 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3129 **Eiendomsverdi ref nr:** MG1238

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår samlet sett i normal til brukbar stand sett i forhold til alder og byggemåte, men med flere forhold som tilsier behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger.
Konstruksjonene er i hovedsak stabile uten tegn til vesentlige setningsskader, men det er registrert risikoforhold knyttet til krypkjeller med eksponert grunn og fuktpåvirkning. Taktekking med teglstein fremstår som funksjonell med normal slitasje.
Våtrom fremstår som funksjonelle, men med avvik i fallforhold og manglende dokumentasjon på tettesjikt.
Tekniske installasjoner, herunder vann, avløp og elektrisk anlegg, fremstår som delvis modernisert, men med varierende alder og standard. Det anbefales kontroll og eventuelle oppgraderinger ved behov.
Tilbygget del med merknader vedrørende fundamentering og alder. Utbedringer er utført etter befaring og dokumentert med bilder.

Fritidsboligen fremstår samlet sett i enkel til normal stand sett i forhold til alder, byggemåte og bruk som fritidsbolig. Bygningen er oppført med tradisjonelle konstruksjoner og materialvalg, og det må påregnes et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.
Konstruksjonen vurderes som stabil ved visuell befaring, men med naturlig slitasje og elde på bygningsdeler. Taktekking og ytterkledning fremstår som funksjonelle, men med behov for jevnlig vedlikehold. Vinduer og dører har varierende alder og standard.
Fritidsboligen har enkle tekniske løsninger uten fullverdig installasjonsnivå som i helårsbolig.

Se for øvrig beskrivelser i rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Takrenner og nedløp er utført i lakkert stål. Helbeslått pipe.
Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2015.
Yttervegger er oppført i laftet tømmer eldre del, reisverk og bindingsverks konstruksjon med utvendig stående trekledning. Mot vest har deler av fasader etablert skifer panel.
Kledningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder, med noe værslitasje og behov for vedlikehold.
Vestvegg fremsto på befaring med stedvis råteskader og lite fagmessig utførelse. Se bilder. TG 2.
Eier har etter befaring vasket og malt fasader. Ukjent om råteskader er skiftet.
Det er stedvis begrenset avstand mellom terreng og kledning, samt åpne partier i underkant av kledningen.
Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon. Innvendige overflater består av panel i himling og vegger.
Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer og dragere, noe som var en vanlig utførelses metode på oppføringstidspunktet.
Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader, men mindre retnings avvik.
Det er begrensede kontrollmuligheter av lukket konstruksjoner.
Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.
Tilbygget del har etablert plassbygget pulttak tekket med papp membran. Ukjent hvordan konstruksjonen er isolert og ventilert. En utvidet kontroll bør foretas.
Synlig store avvik på overflater. TG 3.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder fra 1975, 2010 til 2015. Rammer og karmer i trevirke.
Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold.
Det er registrert kondens mellom glass i enkelte vinduer (vinduer fra 1975), noe som indikerer svikt i tetting (punkterte isolerglass).
Stedvis utskiftninger må beregnes på eldre vinduer.
Hvit entredør av eldre dato. To-fløya balkongdør fra 1975 med isolerglass. Rammer og karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon med har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes på sikt.
Eiendommen har terrasse- og balkongkonstruksjoner oppført i trekonstruksjon, fundamentert på pilarer. Gulv er utført med terrassebord i impregnert trevirke.
Konstruksjonen fremstår som normalt solid oppført, med tilkomst via trapper med tilknytning til terreng.
Overflater bærer preg av værpåvirkning og naturlig slitasje over tid.
Rom/areal under terrasse er åpent og uisolert, med eksponerte konstruksjoner og naturlig ventilasjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av panel og tapet på vegger. Stue med synlig laftet tømmer. Malt slette flater/gipsplater, MDF panel og panel i himlinger. Himling i stue utført med himlingsløsning med synlige dragere i malt trevirke.
Gulv er utført med parkett, laminat og fliser. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Overflatene fremstår generelt med normalt god standard og gir et helhetlig preg i boligen.
Trepanel kan ha noe krymping, mindre sprekker og naturlige bevegelser som følge av materialets egenskaper.
Overflatene er av eldre dato og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med underliggende furugulv.
Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen. Mindre avvik ble registrert i eldre del, som vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.
Etasjekille over kryperom eldre del mangler stedvis isolasjon. Synlig avvik på overflater. TG 3.
Boligen er utstyrt med mursteinspipe med tilhørende vedovn og åpent ildsted i stue. Vedovn er plassert på ubrennbar plate (kobber), i henhold til vanlig praksis. Pie og brannmur tekket med fliser og skifer.
Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befaring. Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feiing.
Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger
Bygningen er fundamentert med krypkjeller bestående av ringmur i gråsteinsmur med trebjelkelag over. Krypekjelleren har ikke etablert noen adkomst under hoveddel og følgelig ikke inspisert.
Tilbygget del med synlig mindre kryperom. Se bilder. Krypkjelleren har begrenset høyde og tilgjengelighet, noe som gir reduserte kontrollmuligheter.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med eik trinn. Malt rekkverk.
Trapp fyller sin funksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige dører er hovedsakelig utført i malt fyllingsdører og tilhørende karmer i tre.
Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden. Det registreres normal bruksslitasje på dørblad og karmer.

VÅTROM

Gå til side

Vaskerom

Vaskerommet er plassert i 1 etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom utført etter tidligere byggestandard (tilsvarende TEK97-nivå).
Vegger er utført med tapet og malt panel. Gulv er belagt med belegg med oppkant på vegg. Himling er utført med panel. Overflater fremstår som hele ved visuell kontroll.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og servant med skap. Det er opplegg for vaskemaskin med tilhørende vann- og avløpstilkoblinger.
Det er vindu i rommet som gir naturlig ventilasjon. Vaskerommet fremstår med normal bruksmessig standard.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller oppbygging av våtrommet.
Vaskerom har etablert malt panel og tapet på veggflater.
Målt med laser ble det registrert fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Gulvflater tekket med vinylbelegg. Sluk i PVC.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og servant med skap.
Ventilasjon består av ventil i vegg. Løsningen fremstår som enkel, men funksjonell, og er i tråd med vanlig utførelse for boliger oppført/oppgradert etter eldre standard.
Våtsone har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Bad

Bad 1 er plassert i 2.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom.
Vegger er utført med våtromsplater, gulv har etablert fliser med sokkelflis på vegg. Himling er utført med malt panel.
Rommet er utstyrt med dusjnisje, servant med innredning, VV tank på 120 liter og gulvmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.
Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter tidligere byggestandard (tilsvarende TEK10-nivå). Det foreligger ikke synlig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.
Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling. Sokkelflis langs gulvflater.
Gulvet er belagt med fliser med oppkant mot vegg på ca. 7 cm, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.
Det er målt tilnærmet flatt gulv med manglende fall mot sluk. Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 25 mm. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.
Gulv overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tilkobling mellom tettesjikt og sluk.
Slukets tilstand viser normal bruksslitasje.
Tettesjiktets funksjon og utførelse kan ikke fullt ut verifiseres uten ytterligere undersøkelser.
Rommet er utstyrt med dusjnisje, servant med innredning, vv tank på 120 liter og gulvmontert toalett
Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. Ventilasjonsløsningen vurderes å være funksjonell basert på visuell observasjon. Det er ikke foretatt funksjonstest av den elektriske viften.
Fuktmålinger kun utført med fuktindikator og fuktmåling i vegg ved Hulltagning. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Bad 2

Bad 2 er plassert i 2.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom.
Gulv og veggflater er utført med fliser. Himling er utført med malt panel.
Rommet er utstyrt med heldekkende servant med innredning, veggmontert toalett og badekar. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.
Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter tidligere byggestandard (tilsvarende TEK10-nivå). Det foreligger ikke synlig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.
Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt panel i himling.
Gulvet er belagt med fliser med oppkant mot vegg, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.
Det er målt mindre fall til sluk på ca 12 mm. Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 28 mm. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.
Gulv overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.
Det er registrert plastsluk montert i gulv. Sluket fremstår som tilgjengelig for inspeksjon.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tilkobling mellom tettesjikt og sluk.
Slukets tilstand viser normal bruksslitasje.
Tettesjiktets funksjon og utførelse kan ikke fullt ut verifiseres uten ytterligere undersøkelser.
Rommet er utstyrt med heldekkende servant med innredning, veggmontert toalett og badekar.
Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. Ventilasjonsløsningen vurderes å være funksjonell basert på visuell observasjon. Det er ikke foretatt funksjonstest av den elektriske viften. Dør mangler luftespalte.
Fuktmålinger kun utført med fuktindikator og fuktmåling i vegg ved Hulltagning. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet fremstår med en helhetlig og funksjonell innredning bestående av hvite fronter, benkeplater i laminat med benkebeslag i stål og integrerte hvitevarer type Sigdal. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap.
Overflater på vegger består av tapetl, noe som gir et tradisjonelt preg. Himling med synlige bjelker fremstår som solid og uten synlige skader. Overflatene er generelt jevnt vedlikeholdt, men med noe normal bruksslitasje.
Gulvet er flislagt med robuste fliser og fremstår som slitesterkt og godt egnet for kjøkken bruk. Fugene har noe alderspreg og det må påregnes vedlikehold over tid.
Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, fremstår som

Beskrivelse av eiendommen

funksjonelle ved visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige skader på innredning eller overflater.
Samlet vurderes kjøkkenet å ha god bruksmessig standard, med normal slitasje og behov for ordinært vedlikehold.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vanninstallasjoner bestående av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system. Rørføringer er delvis synlige under innredning.
Synlige koblinger og rørføringer fremstår med normal bruksslitasje.
Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet, men enkelte eldre kobberrør og koblinger er observert.
Installasjonen vurderes å være utført etter eldre praksis, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.
Ventilasjonen baserer seg hovedsakelig på naturlig ventilasjon kombinert med mekaniske avtrekksløsninger i enkelte rom.
På bad er det installert elektrisk vifte for mekanisk avtrekk.
Det er etablert flere tilluftsventiler i boligen, samt luftespalter i vinduer, som bidrar til tilførsel av frisk luft. Dette gir et enkelt ventilasjonssystem basert på naturlig luftutskifting. Løsningen vurderes å være i tråd med eldre byggestandard.
VV tank på 120 liter etablert på bad 2.etasje.
Boligen har elektrisk anlegg med hovedsikring på 63 ampere.
Sikringsskapet er plassert innvendig og er utstyrt med manuelle og automatsikringer.
Det er installert nyere strømmåler (AMS-måler). Sikringsskapet fremstår oversiktlig merket, og det foreligger kursfortegnelse i skapet.
Det opplyses at anlegget er modernisert i ca. 2015. Anlegget vurderes derfor å være av en standard som var vanlig på oppføringstidspunktet, men ikke i henhold til dagens krav.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppgraderinger eller samsvarserklæringer.
Det er ikke utført kontrollmålinger eller inngrep i anlegget, og vurderingen er basert på visuell observasjon.

Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand, kapasitet og eventuelle behov for oppgraderinger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av stedlige masser.
Terrenget rundt boligen er skrånende, med partier av fjell, grus og stedvis opparbeidede masser.
Overflater rundt boligen består hovedsakelig av plen og natur terreng.
Terrengforholdene gir generelt gode avrenningsforhold bort fra bygningen, men enkelte partier med fall mot konstruksjonen (vest) kan medføre lokal vannpåvirkning ved nedbør og snøsmelting.

Det anbefales å påse at terreng faller fra bygningen, samt jevnlig kontroll av overflatevann og drenering for å redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur.
Boligen har ikke etablert noen form for drenering og har ingen rom under terreng.
Bygningen er fundamentert med grunnmur i natursteinsblokker etablert på stedlige masser. Krypkjeller er ikke tilgjengelig og gir en begrenset kontroll av bærende konstruksjoner og installasjoner.
Det er registrert punktfundamenter/pilarer som bærer trebjelkelag til tilbygget del. Fundamentene fremstår som enkle, men funksjonelle løsninger. Ukjent hvordan pilarer er telesikret i grunn.
Det er stedvis synlig fukt i grunnen, noe som er vanlig for denne typen konstruksjon med krypkjeller og eksponert grunn.
Det er ikke registrert tydelige tegn til setningsskader eller vesentlige konstruksjonsmessige avvik på befarings tidspunktet, men mindre avvik er registrert.
Terrenget fremstår generelt med fall bort fra bygningen, noe som er positivt for bortledning av overflatevann. Det er likevel registrert partier med fall mot tilbygget del mot øst, som kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjonen.
Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak ikke direkte inspiserbare, da disse er nedgravd. Vurdering er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og indirekte observasjoner.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet. Innvendige installasjoner og avløpsføringer fremstår som funksjonelle.
Alder på utvendige ledninger er ikke kjent, men det må påregnes at deler av anlegget kan være av eldre dato.
Avløp er ført til septiktank. Septiktank er ikke vurdert eller inspisert i denne rapport.

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

Boligen er ikke undersøkt med hensyn til radonmåling, og det foreligger ikke dokumentasjon på radonnivå. Dette anbefales kontrollert, da radon kan forekomme i bygg oppført på stedlige masser og fjell.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr, som fremstår som tilstede og i orden ved befaringstidspunktet. Det anbefales jevnlig kontroll av disse for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

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

Tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Bryggerhus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger finnes ikke.

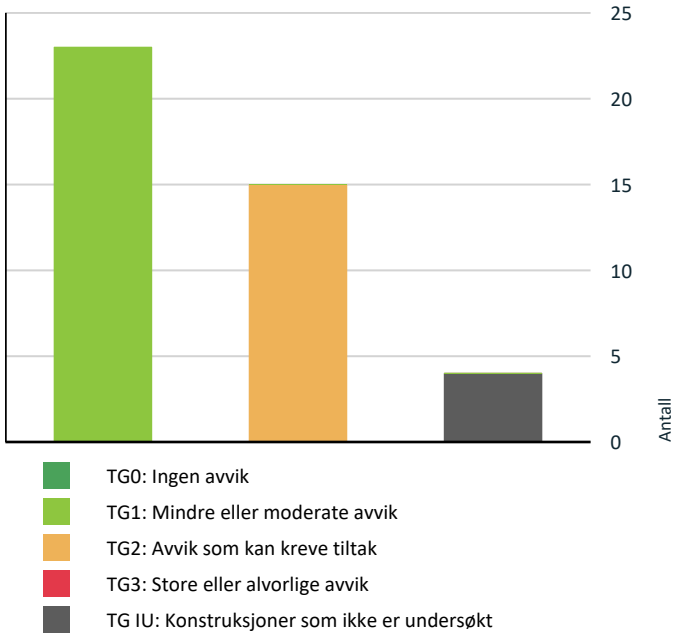
Stall/anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

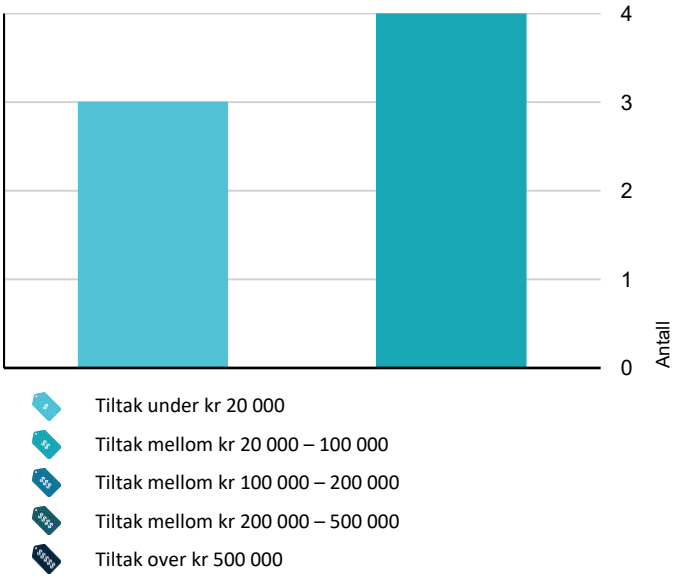
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking - 1	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1890

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1975	Tilbygg	Tilbygget vaskerom og soverom 1975.
2015	Modernisering	Modernisert 2015 av nåværende eier.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med takstein omlagt 2015. Takformen er saltak. Taktekking fremstår med normal alders slitasje, og det er registrert noe begroing på enkelte stein. Det ble ikke observert åpenbare skader på befaringstidspunktet, men vurderingen er begrenset til visuell kontroll. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Noram levetid på betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2015

TG IU Taktekking - 1

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tilbygget fløy tekket med papp membran. Tak er omtekket etter befaring. Bilder fremlagt.

Årstall: 2026

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i lakkert stål. Helbeslått pipe. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2015.

Årstall: 2015

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført i laftet tømmer eldre del, reisverk og bindingsverks konstruksjon med utvendig stående trekledning. Mot vest har deler av fasader etablert skifer panel.
Kledningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder, med noe værslitasje og behov for vedlikehold.
Vestvegg fremsto på befaring med stedvis råteskader og lite fagmessig utførelse. Se bilder. TG 2.
Eier har etter befaring vasket og malt fasader. Ukjent om råteskader er skiftet.
Det er stedvis begrenset avstand mellom terreng og kledning, samt åpne partier i underkant av kledningen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Værslitt trepanel



Feil montert vannbrett.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon. Innvendige overflater består av panel i himling og vegger.
Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer og dragere, noe som var en vanlig utførelses metode på oppføringstidspunktet.
Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader, men mindre retnings avvik.
Det er begrensede kontrollmuligheter av lukket konstruksjoner. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.
Tilbygget del har etablert plassbygget pulttak tekket med papp membran. Ukjent hvordan konstruksjonen er isolert og ventilert. En utvidet kontroll bør foretas.
Synlig store avvik på overflater. TG 3.

Vurdering av avvik:

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

Tilbygget del med ukjent ventilasjon og isolasjon. Synlig avvik på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Om mulig innhent dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er ventilert og isolert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass med varierende alder fra 1975, 2010 til 2015. Rammer og karmer i trevirke.
Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold.
Det er registrert kondens mellom glass i enkelte vinduer (vinduer fra 1975), noe som indikerer svikt i tetting (punkterte isolerglass).
Stedvis utskiftninger må beregnes på eldre vinduer.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 på eldre isolerglass vinduer med begrenset videre levetid. TG 1 nyere isolerglass vinduer fra 2010 og 2015.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hvit entredør av eldre dato. To-fløya balkongdør fra 1975 med isolerglass. Rammer og karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon med har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes på sikt.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:

• 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.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Værslitt trevirke balkongdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eiendommen har terrasse- og balkongkonstruksjoner oppført i trekonstruksjon, fundamentert på pilarer. Gulv er utført med terrassebord i impregnert trevirke.
Konstruksjonen fremstår som normalt solid oppført, med tilkomst via trapper med tilknytning til terreng.
Overflater bærer preg av værpåvirkning og naturlig slitasje over tid.
Rom/areal under terrasse er åpent og uisolert, med eksponerte konstruksjoner og naturlig ventilasjon.

Årstall: 2015



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av panel og tapet på vegger. Stue med synlig laftet tømmer. Malt slette flater/gipsplater, MDF panel og panel i himlinger. Himling i stue utført med himlingsløsning med synlige dragere i malt trevirke.
Gulv er utført med parkett, laminat og fliser. Bad med fliser på vegg og gulvflater.
Overflatene fremstår generelt med normalt god standard og gir et helhetlig preg i boligen.
Trepanel kan ha noe krymping, mindre sprekker og naturlige bevegelser som følge av materialets egenskaper.
Overflatene er av eldre dato og tilfredsstiller ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med underliggende furugulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen. Mindre avvik ble registrert i eldre del, som vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.
Etasjekille over kryperom eldre del mangler stedvis isolasjon. Synlig avvik på overflater. TG 3.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med mursteinspipe med tilhørende vedovn og åpent ildsted i stue. Vedovn er plassert på ubrennbar plate (kobber), i henhold til vanlig praksis. Pie og brannmur tekket med fliser og skifer.
Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befaring. Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feiing.
Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Med tanke på alder har pipe trolig innvendig slitasje i pipeløp. Innsetning av nytt røykrør bør beregnes på sikt.





TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med krypkjeller bestående av ringmur i gråsteinsmur med trebjelkelag over. Krypekjelleren har ikke etablert noen adkomst under hoveddel og følgelig ikke inspisert.
Tilbygget del med synlig mindre kryperom. Se bilder. Krypkjelleren har begrenset høyde og tilgjengelighet, noe som gir reduserte kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Manglende adkomst til kryperom

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etablerer adkomst til kryperom så en forsvarlig kontroll kan foretas.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med eik trinn. Malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig utført i malt fyllingsdører og tilhørende karmer i tre.
Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden. Det registreres normal bruksslitasje på dørblad og karmer.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er plassert i 1 etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom utført etter tidligere byggestandard (tilsvarende TEK97-nivå).
Vegger er utført med tapet og malt panel. Gulv er belagt med belegg med oppkant på vegg. Himling er utført med panel. Overflater fremstår som hele ved visuell kontroll.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og servant med skap. Det er opplegg for vaskemaskin med tilhørende vann- og avløpstilkoblinger.
Det er vindu i rommet som gir naturlig ventilasjon. Vaskerommet fremstår med normal bruksmessig standard.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt eller oppbygging av våtrommet.





1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Vaskerom har etablert malt panel og tapet på veggflater.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Målt med laser ble det registrert fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Gulvflater tekket med vinylbelegg. Sluk i PVC.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og servant med skap.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventil i vegg. Løsningen fremstår som enkel, men funksjonell, og er i tråd med vanlig utførelse for boliger oppført/oppgradert etter eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1 er plassert i 2.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom. Vegger er utført med våtromsplater, gulv har etablert fliser med sokkelflis på vegg. Himling er utført med malt panel.
Rommet er utstyrt med dusjnisje, servant med innredning, VV tank på 120 liter og gulvmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.
Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter tidligere byggestandard (tilsvarende TEK10-nivå). Det foreligger ikke synlig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Årstall: 2015



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling. Sokkelflis langs gulvflater.

Årstall: 2015

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser med oppkant mot vegg på ca. 7 cm, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.
Det er målt tilnærmet flatt gulv med manglende fall mot sluk.
Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 25 mm. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.
Gulv overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er flatt. Se vedlegg krav til fall våtrom: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG 2 pga. mangle fall til sluk.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tilkobling mellom tettesjikt og sluk. Slukets tilstand viser normal bruksslitasje.
Tettesjiktets funksjon og utførelse kan ikke fullt ut verifiseres uten ytterligere undersøkelser.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må innhentes dokumentasjon.

Om mulig innhent dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjnisje, servant med innredning, vv tank på 120 liter og gulvmontert toalett

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. Ventilasjonsløsningen vurderes å være funksjonell basert på visuell observasjon. Det er ikke foretatt funksjonstest av den elektriske viften.

Årstall: 2015

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger kun utført med fuktindikator og fuktmåling i vegg ved Hulltagning. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Årstall: 2015





2.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad 2 er plassert i 2.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom. Gulv og veggflater er utført med fliser. Himling er utført med malt panel. Rommet er utstyrt med heldekkende servant med innredning, veggmontert toalett og badekar. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra visuelle observasjoner.
Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter tidligere byggestandard (tilsvarende TEK10-nivå). Det foreligger ikke synlig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Årstall: 2015



2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt panel i himling.

Årstall: 2015

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med fliser med oppkant mot vegg, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.
Det er målt mindre fall til sluk på ca 12 mm. Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 28 mm. Fallforholdene tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger.
Gulv overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Årstall: 2015

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

Se beskrivelse bad 1.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert plastsluk montert i gulv. Sluket fremstår som tilgjengelig for inspeksjon.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tilkobling mellom tettesjikt og sluk. Slukets tilstand viser normal bruksslitasje.
Tettesjiktets funksjon og utførelse kan ikke fullt ut verifiseres uten ytterligere undersøkelser.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Manglende dokumentasjon

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.



2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med heldekkende servant med innredning, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2015

2.ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk avtrekksvifte montert i vegg. Ventilasjonsløsningen vurderes å være funksjonell basert på visuell observasjon. Det er ikke foretatt funksjonstest av den elektriske viften. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dør mangler luftespalte.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Luftespalte bør etableres i dør/terskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmålinger kun utført med fuktindikator og fuktmåling i vegg ved Hulltagning. Ingen unormale fuktverdier ble målt.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med en helhetlig og funksjonell innredning bestående av hvite fronter, benkeplater i laminat med benkebeslag i stål og integrerte hvitevarer type Sigdal. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap.
Overflater på vegger består av tapetl, noe som gir et tradisjonelt preg.
Himling med synlige bjelker fremstår som solid og uten synlige skader.
Overflatene er generelt jevnt vedlikeholdt, men med noe normal bruksslitasje.
Gulvet er flislagt med robuste fliser og fremstår som slitesterkt og godt egnet for kjøkken bruk. Fugene har noe alderspreg og det må påregnes vedlikehold over tid.
Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige skader på innredning eller overflater.
Samlet vurderes kjøkkenet å ha god bruksmessig standard, med normal slitasje og behov for ordinært vedlikehold.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2015

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vanninstallasjoner bestående av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system. Rørføringer er delvis synlige under innredning.
Synlige koblinger og rørføringer fremstår med normal bruksslitasje. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer på befaringstidspunktet, men enkelte eldre kobberrør og koblinger er observert.
Installasjonen vurderes å være utført etter eldre praksis, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygning.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen baserer seg hovedsakelig på naturlig ventilasjon kombinert med mekaniske avtrekksløsninger i enkelte rom.
På bad er det installert elektrisk vifte for mekanisk avtrekk.
Det er etablert flere tilluftsventiler i boligen, samt luftespalter i vinduer, som bidrar til tilførsel av frisk luft. Dette gir et enkelt ventilasjonssystem basert på naturlig luftutskifting. Løsningen vurderes å være i tråd med eldre byggestandard.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 120 liter etablert på bad 2.etasje.

Årstall: 2015

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

Boligen har elektrisk anlegg med hovedsikring på 63 ampere.
Sikringsskapet er plassert innvendig og er utstyrt med manuelle og automatsikringer.
Det er installert nyere strømmåler (AMS-måler). Sikringsskapet fremstår oversiktlig merket, og det foreligger kursfortegnelse i skapet.
Det opplyses at anlegget er modernisert i ca. 2015. Anlegget vurderes derfor å være av en standard som var vanlig på oppføringstidspunktet, men ikke i henhold til dagens krav.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, oppgraderinger eller samsvarserklæringer.
Det er ikke utført kontrollmålinger eller inngrep i anlegget, og vurderingen er basert på visuell observasjon.

Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand, kapasitet og eventuelle behov for oppgraderinger.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av stedlige masser. Terrenget rundt boligen er skrånende, med partier av fjell, grus og stedvis opparbeidede masser.
Overflater rundt boligen består hovedsakelig av plen og natur terreng. Terrengforholdene gir generelt gode avrenningsforhold bort fra bygningen, men enkelte partier med fall mot konstruksjonen (vest) kan medføre lokal vannpåvirkning ved nedbør og snøsmelting.

Det anbefales å påse at terreng faller fra bygningen, samt jevnlig kontroll av overflatevann og drenering for å redusere risiko for fuktbelastning mot grunnmur.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ikke etablert noen form for drenering og har ingen rom under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med grunnmur i natursteinsblokker etablert på stedlige masser. Krypkjeller er ikke tilgjengelig og gir en begrenset kontroll av bærende konstruksjoner og installasjoner.
Det er registrert punktfundamenter/pilarer som bærer trebjelkelag til tilbygget del. Fundamentene fremstår som enkle, men funksjonelle løsninger. Ukjent hvordan pilarer er telesikret i grunn. Det er stedvis synlig fukt i grunnen, noe som er vanlig for denne typen konstruksjon med krypkjeller og eksponert grunn.
Det er ikke registrert tydelige tegn til setningsskader eller vesentlige konstruksjonsmessige avvik på befarings tidspunktet, men mindre avvik er registrert.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget fremstår generelt med fall bort fra bygningen, noe som er positivt for bortledning av overflatevann. Det er likevel registrert partier med fall mot tilbygget del mot øst, som kan bidra til økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Mindre terreng justeringer bør utføres mot vest.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak ikke direkte inspiserbare, da disse er nedgravd. Vurdering er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og indirekte observasjoner.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet. Innvendige installasjoner og avløpsføringer fremstår som funksjonelle.
Alder på utvendige ledninger er ikke kjent, men det må påregnes at deler av anlegget kan være av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Anlegget bør sjekkes.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Avløp er ført til septiktank. Septiktank er ikke vurdert eller inspisert i denne rapport.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

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

Beskrivelse

Boligen er ikke undersøkt med hensyn til radonmåling, og det foreligger ikke dokumentasjon på radonnivå. Dette anbefales kontrollert, da radon kan forekomme i bygg oppført på stedlige masser og fjell.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og slokkeutstyr, som fremstår som tilstede og i orden ved befaringstidspunktet. Det anbefales jevnlig kontroll av disse for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Bryggerhus



Anvendelse

Byggeår
2004

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Frittliggende bryggerhus oppført med isolert betongplate på grunn med areal over ett plan + hems. Konstruksjonen består av trekonstruksjon med plassbygget sal tak tekket med stålplater. Bryggerhus inneholder kjøkken, stue, bad/vaskerom, og soverom i 1.etasje. Hems med sovemulighet.
Bryggerhus oppført 2004 og tilbygget soverom 2018.
Bygget er ikke vurdert i NS3600. Kun enkelt beskrevet.



Utvendige forhold
Ytterveggene er utført med stående bordkledning, antatt montert på bindingsverkskonstruksjon. Kledningen fremstår ved befaringstidspunktet som jevnt over i god visuell stand, med tilfredsstillende overflatebehandling og uten tydelige tegn til større skader, deformasjoner eller svikt i materialet.
Det er ikke mulig å verifisere om det er etablert tilfredsstillende lufting bak kledningen, eller om konstruksjonen er utført i henhold til dagens anbefalte prinsipper med luftespalte og musebånd. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre opphopning av fukt bak kledningen, med risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon.
Vindusomramminger og øvrige detaljutførelser fremstår visuelt som tette og uten åpenbare svakheter, men det forutsettes at nødvendige beslag og tettesjikt er korrekt utført bak synlige flater.

Saltak tekket med lakkert stålplater. Takrenner montert.
Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takplater uten synlige eller større skader.
Det registreres normal værslitasje og alderspreg på takplater, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring. Dette er forventet for denne type tekking.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.



Innvendige forhold
Innvendige overflater fremstår generelt som jevnt vedlikeholdt og med normal standard for boligens alder. Det er gjennomgående benyttet malt MDF flater og panel på vegger og himlinger, som gir et helhetlig og tradisjonelt uttrykk. Overflatene fremstår i hovedsak uten større skader.
Gulv overflater med laminat laminat. Overflater vurderes innvendige å være i tilfredsstillende stand, med normal bruksslitasje og behov for jevnlig overflatevedlikehold som maling. Det er ikke avdekket vesentlige avvik utover dette.
Hems med sovemulighet.

Tekniske installasjoner
Det er innlagt vann og avløpsrør. Rør i røranlegg til bad. PVC avløpsrør. Anlegget med alder fra 2004. Boligen har elektrisk anlegg med hovedsikring på 50 ampere. Sikringsskapet er plassert innvendig og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern.
Det er installert nyere strømmåler (AMS-måler). Sikringsskapet fremstår oversiktlig merket, og det foreligger kursfortegnelse i skapet.
Det er ikke utført kontrollmålinger eller inngrep i anlegget, og vurderingen er basert på visuell observasjon.
Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand, kapasitet og eventuelle behov for oppgraderinger.

Kjøkken
Kjøkkenet fremstår med en helhetlig og funksjonell innredning bestående av malte fronter, benkeplate i laminat og integrerte hvitevarer. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap.
Overflater på vegger og himling består av MDF panel, noe som gir et tradisjonelt preg. Gulvflater belagt med laminat.
Integrerte hvitevarer, herunder gass komfyr som fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige skader på innredning eller overflater.

Samlet vurderes kjøkkenet å ha god bruksmessig standard, med normal slitasje og behov for ordinært vedlikehold.



Våtrom
Bad er plassert i 1.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom. Gulvflater tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Malt MDF panel på veggflater. Himling er utført med malt MDF panel.
Rommet er utstyrt med servant med innredning, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.
Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter tidligere

byggestandard (tilsvarende TEK97-nivå). Det foreligger ikke synlig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet. Merknad på manglende fall til sluk (gulv er flatt). TG 2.

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Eiendommen har frittstående bod/stabbur oppført i trekonstruksjon/laftet tømmer med saltak tekket med papp tekke. Bygningen er fundamentert på punktvis opplegg med pilarer.
Bygningen fremstår som en tradisjonell konstruksjon med eldre byggeskikk og materialbruk. Laft og detaljer har et naturlig slitasjepreg som følge av alder og værpåvirkning.
Takpapp med utgått levetid.
Punktfundamentering på pilarer gir begrenset kontakt med terreng, men kan være utsatt for mindre bevegelser over tid.
Bygget er ikke vurdert i NS3600. Kun enkelt beskrevet.

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

Stall/anneks



Anvendelse

Byggeår
2011

Kommentar

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

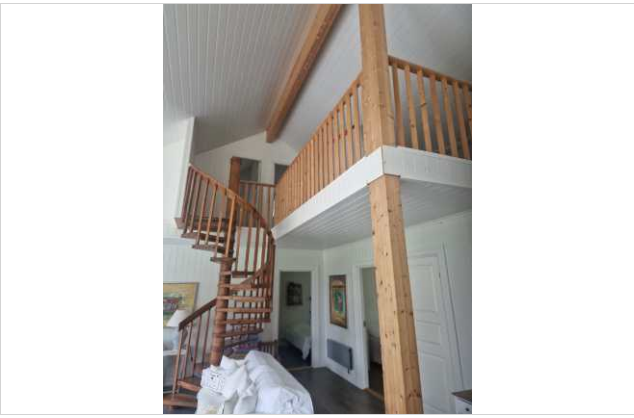
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Frittliggende stall/anneks oppført med isolert betongplate på grunn. Konstruksjonen består av trekonstruksjon med plassbygget sal tak tekket med stålplater. Anneks inneholder kjøkken, stue, bad/vaskerom, 2 soverom og bod i 1.etasje. 2 soverom og oppholdssone i 2.etasje.
Bygget er ikke vurdert i NS3600. Kun enkelt beskrevet.

Utvendige forhold
Ytterveggene er utført med stående bordkledning, antatt montert på bindingsverkskonstruksjon. Kledningen fremstår ved befaringstidspunktet som jevnt over i god visuell stand, med tilfredsstillende overflatebehandling og uten tydelige tegn til større skader, deformasjoner eller svikt i materialet. Det fremstår som at kledningen er av nyere dato eller har vært gjenstand for

vedlikehold i nyere tid.
Det er ikke mulig å verifisere om det er etablert tilfredsstillende lufting bak kledningen, eller om konstruksjonen er utført i henhold til dagens anbefalte prinsipper med luftespalte og musebånd. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan medføre opphopning av fukt bak kledningen, med risiko for skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon.
Vindusomramminger og øvrige detaljutførelser fremstår visuelt som tette og uten åpenbare svakheter, men det forutsettes at nødvendige beslag og tettesjikt er korrekt utført bak synlige flater.

Saltak tekket med lakkert stålplater. Takrenner montert.
Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takplater uten synlige eller større skader.
Det registreres normal værslitasje og alderspreg på takplater, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring. Dette er forventet for denne type tekking.
Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.



Innvendige forhold
Innvendige overflater fremstår generelt som jevnt vedlikeholdt og med normal standard for boligens alder. Det er gjennomgående benyttet malt MDF flater og panel på vegger og himlinger, som gir et helhetlig og tradisjonelt uttrykk. Overflatene fremstår i hovedsak uten større skader.
Gulv overflater varierer mellom fliser og laminat. Overflater vurderes innvendige å være i tilfredsstillende stand, med normal bruksslitasje og behov for jevnlig overflatevedlikehold som maling. Det er ikke avdekket vesentlige avvik utover dette.



Tekniske installasjoner
Det er innlagt vann og avløpsrør. Rør i røranlegg til bad. PVC avløpsrør. Anlegget med alder fra 2011. Boligen har elektrisk anlegg med hovedsikring på 63 ampere. Sikringsskapet er plassert innvendig og er utstyrt med automatsikringer og jordfeilvern.
Det er installert nyere strømmåler (AMS-måler). Sikringsskapet fremstår oversiktlig merket, og det foreligger kursfortegnelse i skapet.
Det er ikke utført kontrollmålinger eller inngrep i anlegget, og vurderingen er basert på visuell observasjon.
Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand, kapasitet og eventuelle behov for oppgraderinger.

Kjøkken

Kjøkkenet fremstår med en helhetlig og funksjonell innredning bestående av malte fronter, benkeplate i laminat og integrerte hvitevarer. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og åpne overskap.
Overflater på vegger og himling består av MDF panel, noe som gir et tradisjonelt preg. Gulvflater belagt med laminat.
Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige skader på innredning eller overflater.

Samlet vurderes kjøkkenet å ha god bruksmessig standard, med normal slitasje og behov for ordinært vedlikehold.





Våtrom
Bad er plassert i 1.etasje og fremstår som et tradisjonelt våtrom. Gulv og veggflater er utført med fliser. Himling er utført med malt MDF panel.
Rommet er utstyrt med servant med innredning, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett. .
Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter tidligere byggestandard (tilsvarende TEK10-nivå). Det foreligger ikke synlig dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.
Merknad på manglende fall til sluk (gulv er flatt). Bad mangler også forskriftsmessig ventilasjon. TG 2.

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

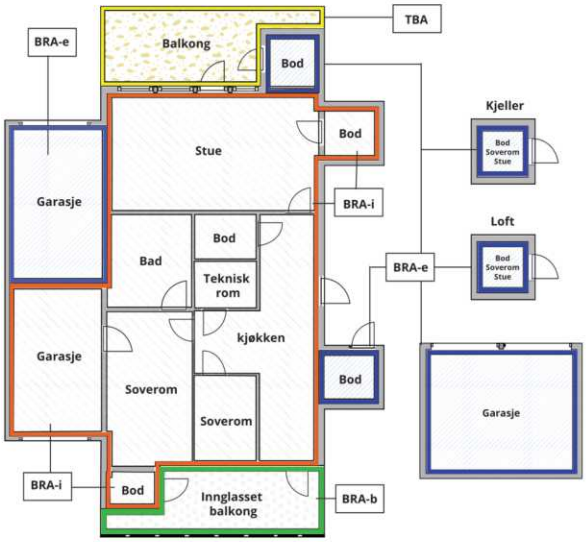
Hva er måleverdig areal?

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	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	105			105	38		105
2.Etasje	42			42		6	48
SUM	**147**				**38**	**6**	**153**
SUM BRA	**147**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, stue 2, vaskerom, soverom		
2.Etasje	Gang, bad, bad 2, soverom, soverom 2, oppholdssone		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Bryggerhus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	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	56			56	24		56
Hems						12	12
SUM	**56**				**24**	**12**	**68**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, bad, soverom		
Hems	Hems med sove mulighet		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Stabbur

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	11			11	
SUM	**11**				
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger finnes ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Stall/anneks

	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	97			97	30		97
2.Etasje	23			23		35	58
SUM	**120**				**30**	**35**	**155**
SUM BRA	**120**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, bod		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, oppholdssone		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Annette Aas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4020 MIDT-TELEMARK	156	37		0	3229.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bygdevegen 195

Hjemmelshaver
Aas Annette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende langs Bygdevegen på Akkerhaugen i Midt Telemark kommune. Nærområdet er bestående ab landbrukseiendommer og LNF areal Flott utsikt over Sauarelva og nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei fra offentlig vegnett. Adkomstveien fremstår som gruset og av enkel standard, tilpasset området og type bebyggelse.
Veien gir fremkommelighet til eiendommen, men kan være noe værutsatt med hensyn til vedlikehold, spesielt i perioder med nedbør og vinterforhold. Det må påregnes behov for jevnlig vedlikehold som grusing.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til landbruksformål (LNF-område) og fritidsbebyggelse. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til landbruk, natur og friluft, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.
Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Om tomten

Tomten fremstår som en flott opparbeidet areal med plen og beskrevet bebyggelse med innslag av løvskog og nåletrær. Terrenget er lett skrånende, dels flatt med naturlige høydeforskjeller som er stedvis tilpasset med planerte flater rundt bygningene.
Eiendommen har et landlig preg med stor grad av opparbeidelse, noe som gir et naturlig uttrykk og gode tilpasninger til omkringliggende landskap. Adkomst og gårdsplass er i hovedsak gruset, og det er etablert oppstillingsmuligheter for kjøretøy på egen grunn.
Tomten har varierende grunnforhold med fjell, grus og løsmasser.
Samlet sett vurderes tomten som romslig og funksjonell, med gode solforhold og naturskjønne omgivelser med grense mot Sauarelven mot øst.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MG1238

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250137

Selger 1 navn
Annette Aas

Gateadresse
Bygdevegen 195

Poststed	Postnr
AKKERHAUGEN	3812

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 00

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250137

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble lag nytt belegg på toalett da det manglet sluk
Arbeid utført av	Fargeriket Bø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ble ikke byggemeldt da det var innvendig arbeid

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet vannledning og stoppekran ute og nytt røropplegg og sluk på vaskerom
Arbeid utført av	Rørlegger Kisfoss og Rørleggermesteren i Sauherad

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Midt Telemark Energi har nylig vært å kontrollert el-anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250137

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert nye gradrenner og vindskier
Arbeid utført av	Blikkenslager Hørtefoss

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250137

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250137

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annette Aas	0ae7e0e552d197bab164e be6d850da1611d48cc2	18.08.2025 19:14:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250137

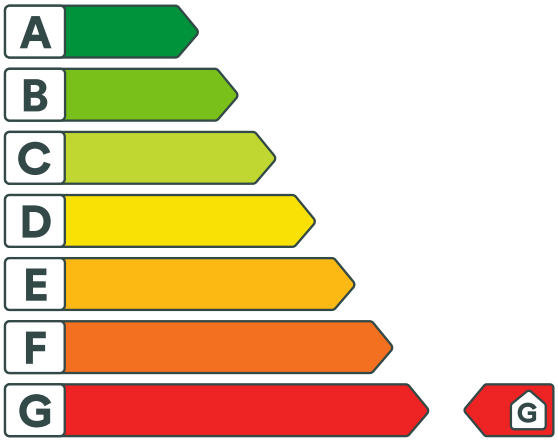
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Bygdevegen 195, 3812 AKKERHAUGEN**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293021**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165776267**
Gårdsnummer **156**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **404,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **447,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **65 828 kWh**

Bygdevegen 195, 3812 AKKERHAUGEN

Detaljering

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

Bygdevegen 195, 3812 AKKERHAUGEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 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: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Midt-Telemark kommune

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Telefon: 35 05 90 00

Mailadr. post@mt.kommune.no

Utskriftsdato: 18.08.2025

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	156	**Bruksnr.**	37	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bygdevegen 195, 3812 AKKERHAUGEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Midt-Telemark kommune

Adresse: Boks 83, 3833 BØ

Mail: post@mt.kommune.no

Tlf: 35 05 90 00

Utskriftsdato: 18.08.2025

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

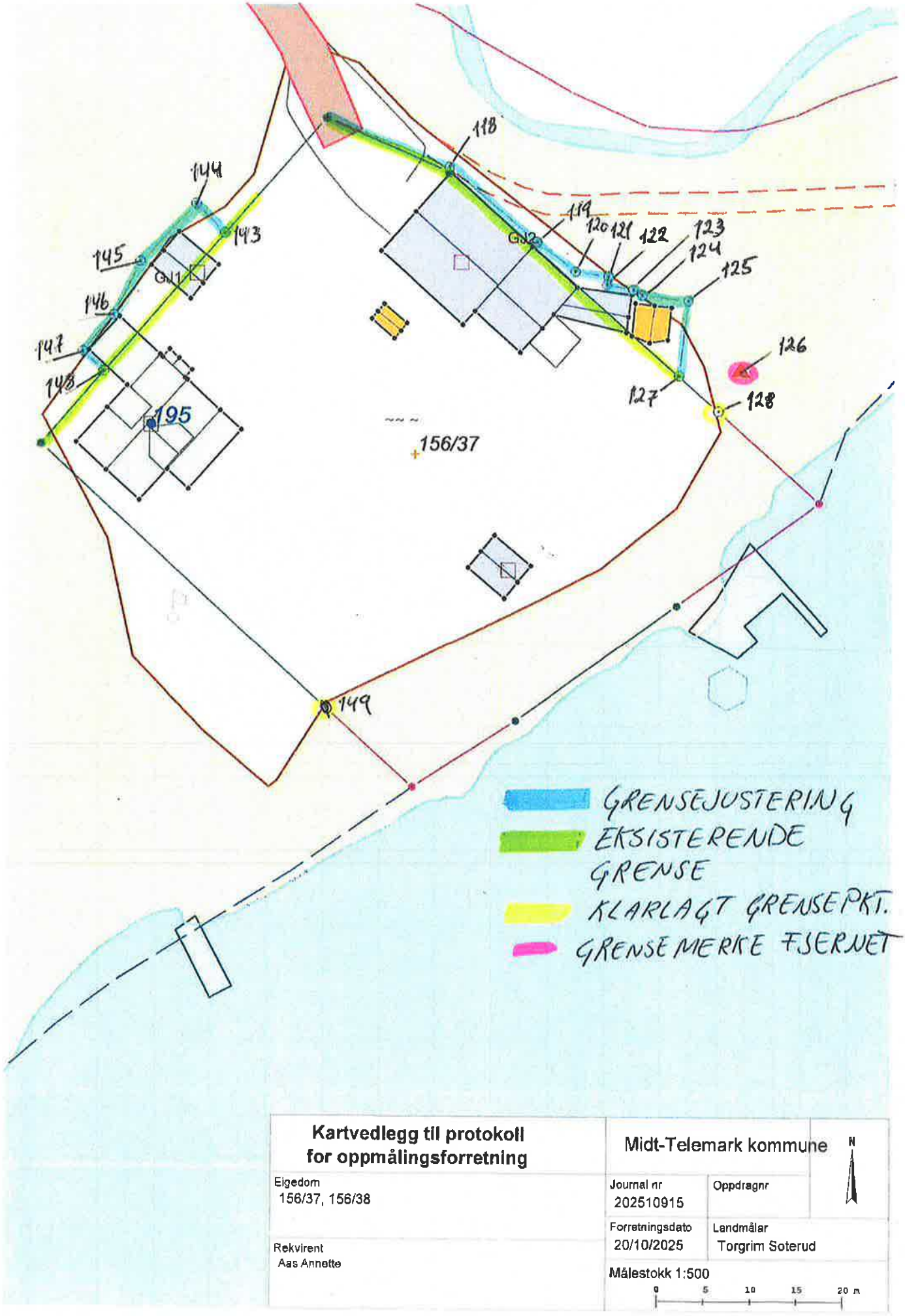
Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	156	**Bruksnr.**	37	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bygdevegen 195, 3812 AKKERHAUGEN								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i våre arkiv.	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning

Midt-Telemark kommune

N

Eigedom
156/37, 156/38

Journal nr
202510915

Oppdragnr

Forretningsdato
20/10/2025

Landmålar
Torgrim Soterud

Rekvirent
Aas Annette

Målestokk 1:500

0 5 10 15 20 m

007348

Midt-Telemark kommune

Partsliste

Saksnummer	Side 1 av 1
202510915	

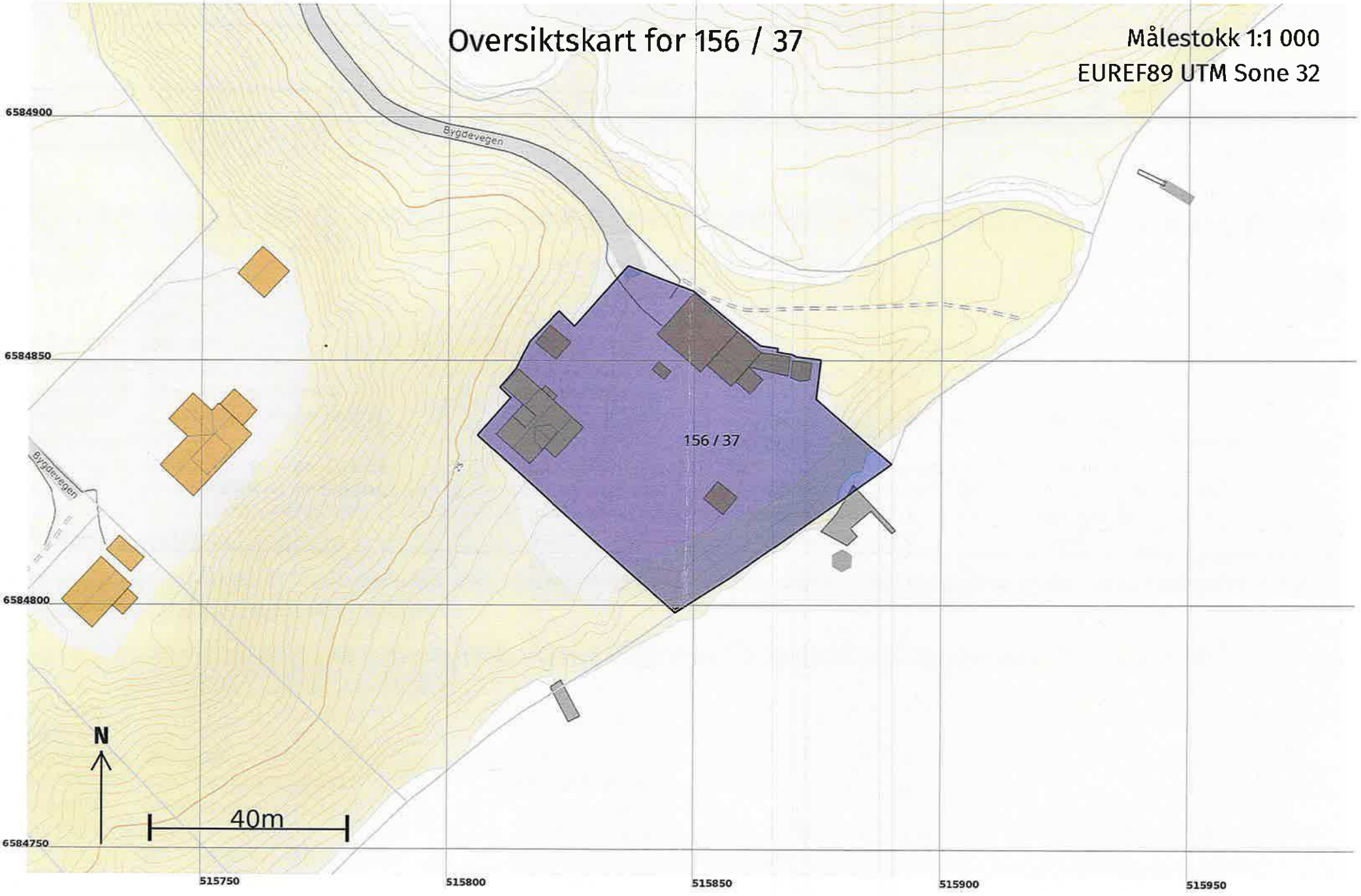
Partar			Varsling			Under forretninga			
Namn	Gnr./Bnr./Fnr./Snr.	Partsstilling	Sendt Dato / Måte	Svar Mottakskvitt.	Svar Ev. fullm. 1)	Opp-møte	Godkj.	Signatur ved avløysar / Signatur - registrert eigar	ID 2)
Adresse		Eigarforhold							
Briskelid Morten	156/38	Rekvirent				☒	☐		
Smestadhagan 8, 0376 Oslo		Hjemmelshaver	Digitalt			☒	☒		
Aas Annette	156/37	Rekvirent				☐	☐		
Fabriciusgata 12, 3912 Porsgrunn		Hjemmelshaver	Digitalt			☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		
						☐	☐		

1) Avløysar: (SUF) Avløysar med avgjerdsfullmakt: (SMF)

2) Førarkort: (F) Pass: (P) Bankkort m/ bilde: (B)

Oversiktskart for 156 / 37

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Bygningsnr: 165 776 259
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6584854 Øst: 515823
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	25	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Annet enn bolig	0	0		0	0	156/37

Bygningsnr: 165 776 267
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6584838 Øst: 515818
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Varmepumpe
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	141,1	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	138	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	138			Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	40	40	0	0	0
H01	0	0	98	98	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2099 Bygdevegen 195	H0101	Fritidsbolig	138	0		0	0	156/37

Midt-Telemark kommune
Adresse: Bøgata 67, 3800 Bø i Telemark
Telefon: 95727882

Utskriftsdato: 18.08.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Midt-Telemark kommune

Kommunenr.	4020	**Gårdsnr.**	156	**Bruksnr.**	37	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bygdevegen 195, 3812 AKKERHAUGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4020/dokumenter/2692/F%c3%b8resegner%20KPA%20Midt-Telemark_06.12.21.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 082 m^2 **KPHensynsonenavn** H310 **KPFare** Ras- og skredfare
	Delareal 3 047 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** _

Delareal	35 m^2
Arealbruk	Spredt næringsbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	BR11

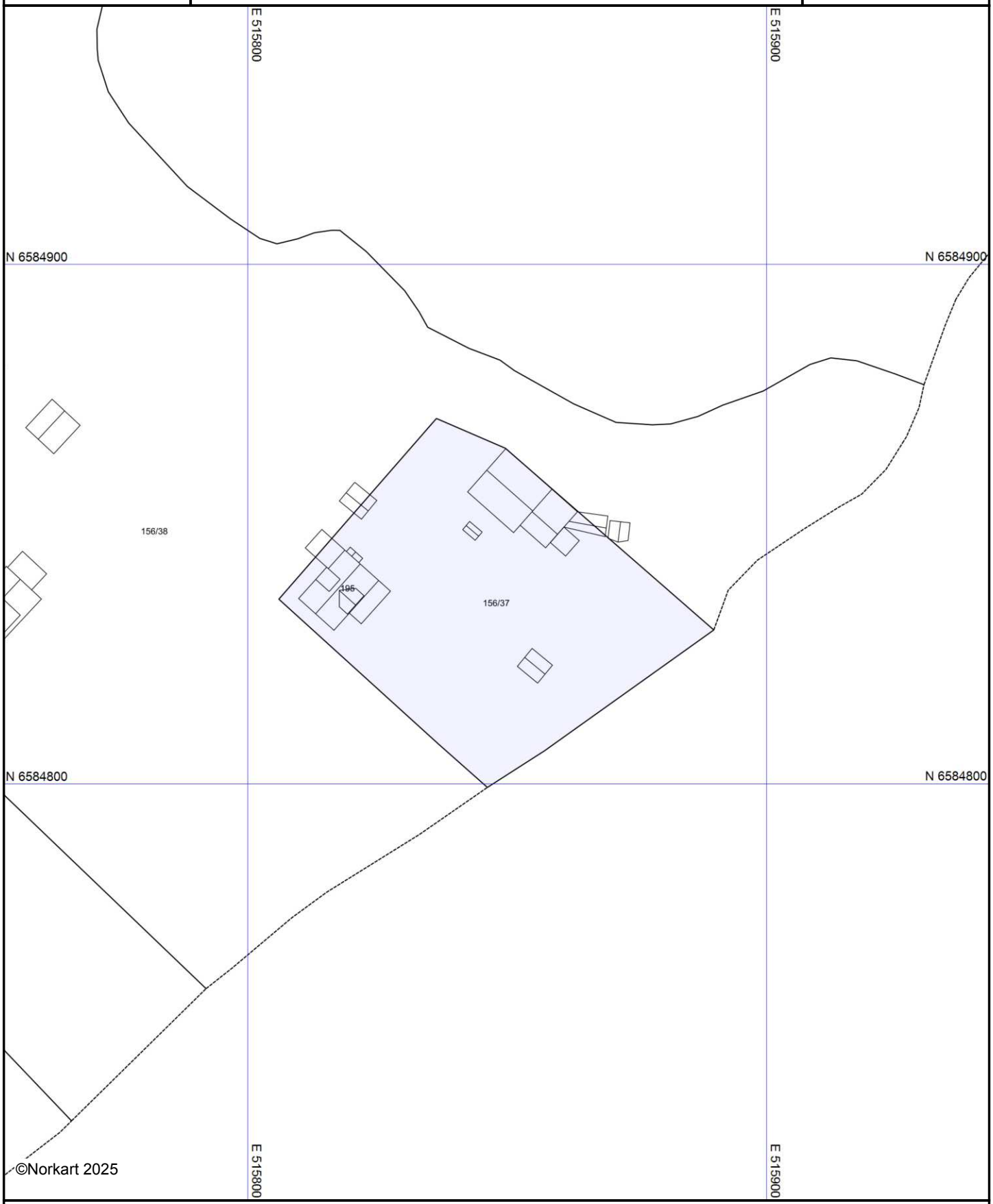
Midt-Telemark kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 156/37
Adresse: Bygdevegen 195
Utskriftsdato: 18.08.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

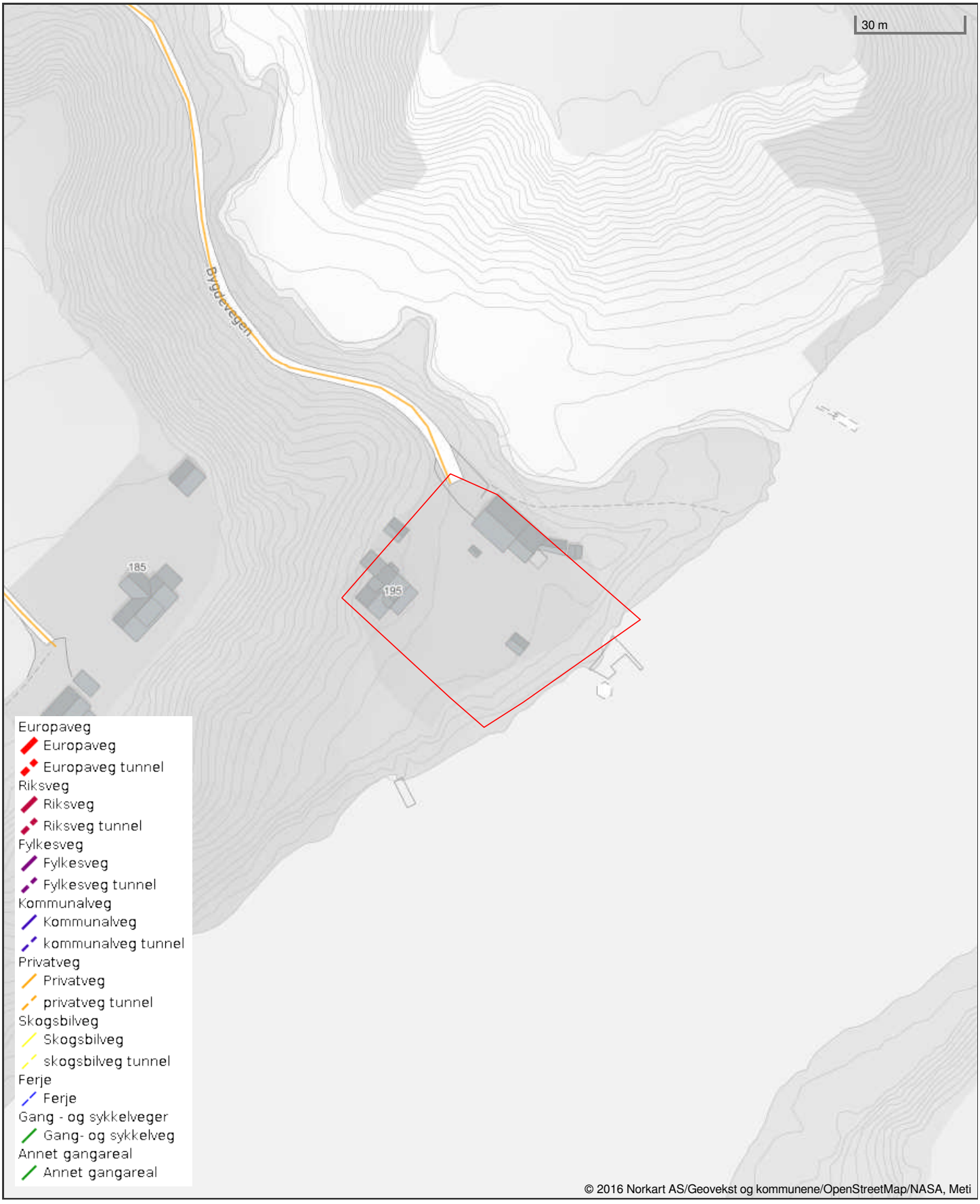


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 18.08.2025

Vegstatuskart for eiendom 4020 - 156/37//



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.

ambita

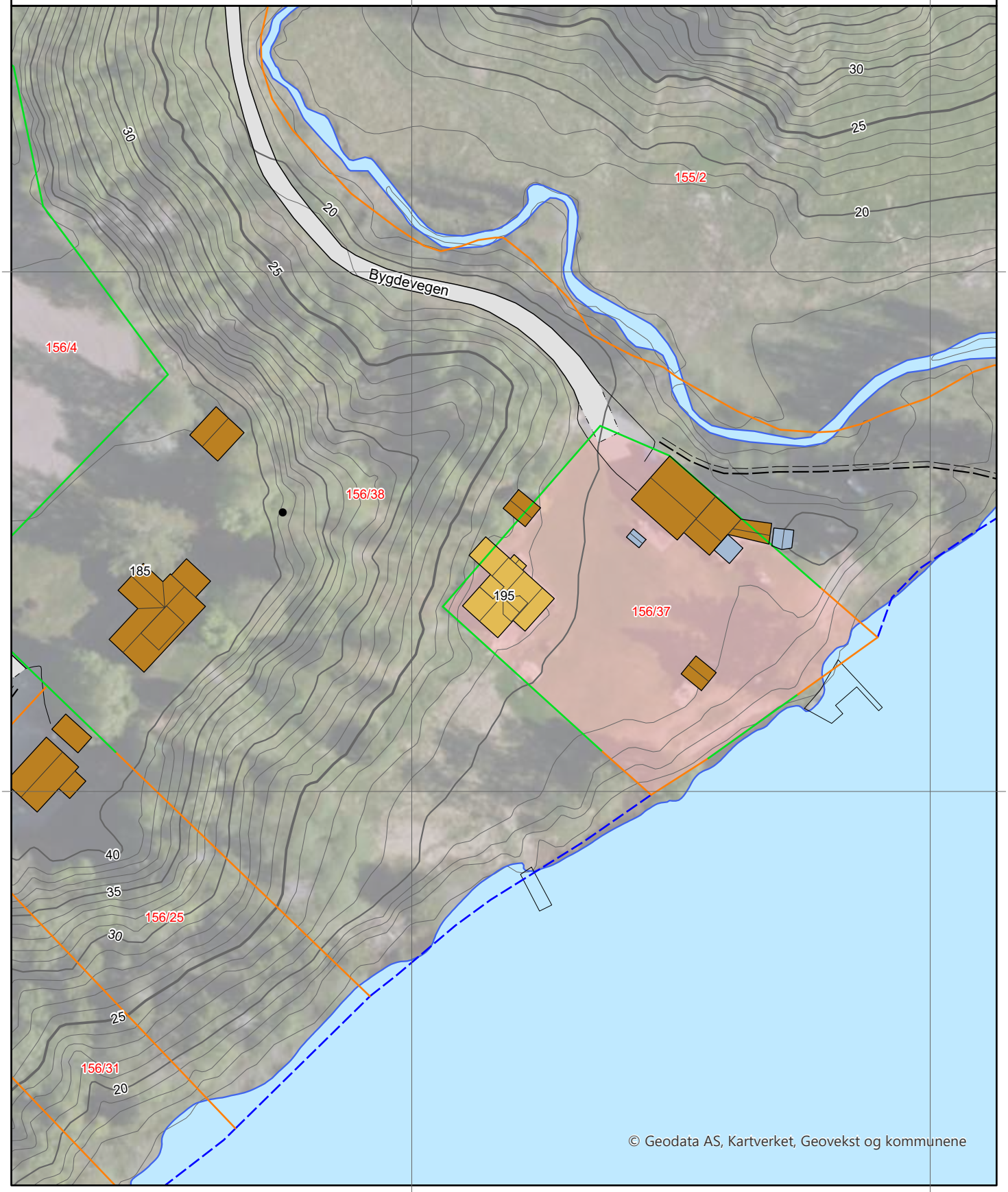
Kommune: 4020 Midt-Telemark
Eiendom: 4020/156/37/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.8.2025



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

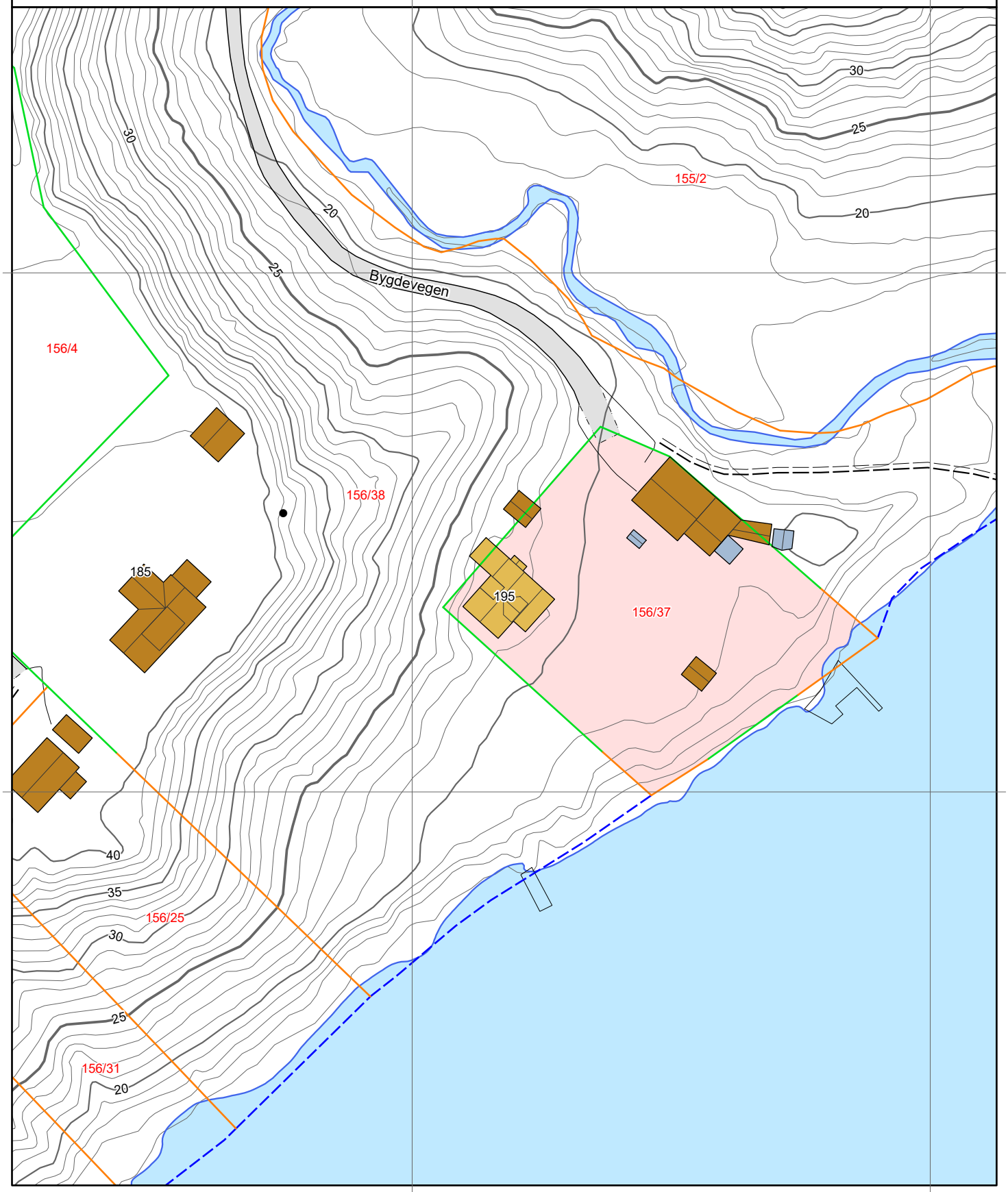
Kommune: 4020 Midt-Telemark
Eiendom: 4020/156/37/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.8.2025



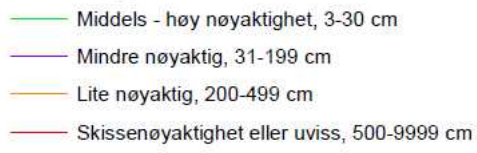
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

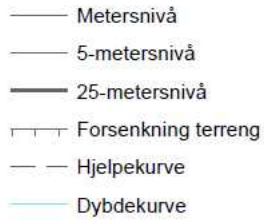


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Bygdevegen 195

DAGLIGVARE

Coop Prix Gvarv	8 min
Joker Nordagutu	8 min

AVSTAND TIL BYER

Notodden	23 min
Skien	40 min
Porsgrunn	51 min
Oslo	1 t 52 min

AKTIVITETER

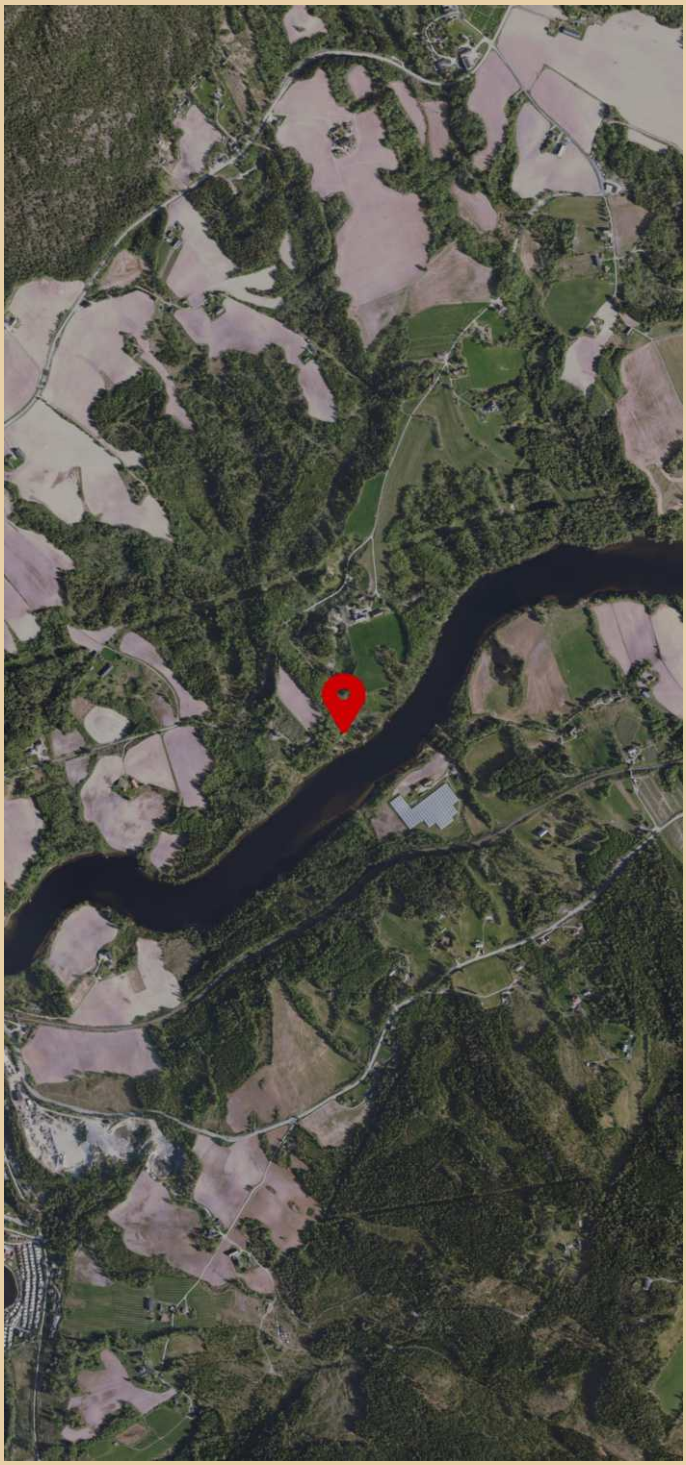
Idunsvoll	3 min
Sauar Ballbinge	4 min
Gvarv stadion	7 min
Gvarv gml stadion fotballbane	10 min
Nordagutu	9 min
Kjapps sportsplass	9 min
Hørte	12 min
Stålebanen - Grusbane	14 min

SPORT

Idunsvoll	3 min
Sauar Ballbinge	4 min
Sporty24 Bø	17 min
Groven Fitness	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandefjord lufthavn Torp	1 t 24 min
Nordagutu stasjon Linje F5, R55	8 min 7.8 km
Akkerhaugen Linje 185, 323, B323	3 min 1.7 km
Norsjø hotell Linje 185, 323, B323	3 min 1.9 km





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

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:
Bygdevegen 195, 3812 Akkerhaugen
Gnr. 156, Bnr. 37, Midt-telemark kommune.

Oppdragsnummer:
103250137

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 996 36 651

E-post: morten.kvelland@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.
