

# Lundtveitvegen 116

Nome - Lunde



Prisantydning: **kr 2 200 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no



# Landlig beliggende enebolig med flott utsikt og barnevennlig tomt - 2 soverom med mulighet for 3

## OMRÅDE

**Nome - Lunde**

## ADRESSE

**Lundtveitvegen 116, 3825**

**LUNDE**

## Prisantydning

**kr 2 200 000,-**

Omkostninger: **kr 72 990,-**

Totalpris: **kr 2 272 990,-**

Formuesverdi: **kr 371 995,-**

Kommunale avgifter: **kr 18 198,- per år**



BRA-i: 158 m<sup>2</sup>

BRA Total: 158 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1967

Soverom: 2

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1803 m<sup>2</sup>

**Fredrik Risanger Busk**

Eiendomsmegler

**45 07 36 47**

**[fredrik.busk@sormegleren.no](mailto:fredrik.busk@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# Lundtveitvegen 116

Velkommen til Lundtveitvegen!

Fin og landlig beliggenhet på Lundtveit et lite stykke utenfor Lunde sentrum. Flott og vidstrakt utsikt utover jorder mot elva Østeråa og med gode solforhold på eiendommen.

Boligen har en planløsning over to etasjer, med hovedetasje og underetasje. I hovedetasjen er det vindfang, gang, stue i vinkel og åpen løsning mot kjøkken, bad, toalettrom og to soverom

Underetasjen er innredet med gang som er åpen mot vaskeromsdel, kjellerstue, mellomgang med fremtidig kjøkkenmulighet, bad, soverom og teknisk rom. Underetasjen er ikke søkt bruksendret.

## OM EIENDOMMEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 85, bruksnummer 11 i Nome kommune.

### Standard

Boligen holder normal standard, og fremstår velholdt. Planløsningen går over to plan med inngang til begge etasjer samt innvendig trapp.

Fra gårds plass er det inngang via inngangsparti med terrasse til vindfang med plass til klesoppheng. Videre inn i gangen innenfor er det plass til garderobeskap.

Stuen er stor, og ligger i åpen vinkelløsning mot kjøkkenet. Her er det plass til sofagruppe og stor spisestue, og det er utgang til stor terrasse med flott utsikt utover jordene. I stuen er det montert vedovn, og det er også radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Mer informasjon om dette systemet under punktet om oppvarming i salgsoppgaven.

Kjøkkenet har lys, profilert innredning med integrert stekeovn og platetopp, samt oppvaskmaskin under benk og frittstående kjøleskap.

Hovedsoverommet i etasjen har plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverom 2 har plass til seng og kontorpult, og det er plassbygget garderobeskap.

Bad i hovedetasje har flislagt gulv og gips på vegger. Det er montert hjørnebadekar og plassbygget servantmøbel med overliggende skålvask. Dusjnise med hånd- og takdusj. Takstmann gjør oppmerksom på at det er avdekket fuktskader i tilknytning til dusjnisen. Se tilstandsrapporten.

Separat toalettrom med gulvmontert toalett og servant på vegg. Servanten er ikke tilknyttet vann. og avløp.

Fra kjøkken er det trapp ned til underetasjen, der man kommer ned i en gang som i dag er åpen mot det som

benyttes som vaskerom. Vaskerommet har flislagt gulv og opplegg for vaskemaskin, kondensstørketrommel og mer. Godt med stikkontakter, og frittstående garderobeskap.

Kjellerstuen i etasjen er romslig, med plass til sofagruppe, kontorpult og tv-møblement. Her er det også lukket peisovn som er tilknyttet det vannbårne varmeanlegget for oppvarming av vann.

Kjellerstuen er åpen mot en mellomgang med mulighet for å montere kjøkkeninnredning, med blant annet opplegg for tilknytning av vann og avløp. Innenfor dette rommet ligger underetasjens bad. Her er det montert toalett, plassbygget servantmøbel tilsvarende i hovedetasjen, samt dusjnise. Servant er ikke tilkoblet.

I underetasjen er det også innredet et romslig soverom. Fra gang i underetasje er det utgang til hagen. I tillegg er det bod/teknisk rom i underetasje. Underetasjen er innredet og bruksendret uten søknad til kommunen. Se punkt om ferdigattest/brukstillatelse.

### Areal

BRA - i: 158 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 158 m<sup>2</sup>

TBA: 34 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Entré, soverom, kjellerstue, bad, mellomgang (mulighet for kjøkken), gang/vaskerom, teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Vindfang, entré, to soverom, bad, stue/kjøkken, trapperom, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m<sup>2</sup> Terrasse ved inngangsparti og utenfor stuen

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

### Byggemåte og tilstandsrapport

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Tor André Strøm den 10.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det ble registrert fukt ved lufting av kloakk (se bilde). Det ble også ved hulltaking mot bad registrert forhøyede fuktverdier. Årsak er trolig kondensutfordringer i forbindelse med kloakklufting samt utettheter i damp/fukt sperre.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Utvendig beslistning er stedvis ført for nærmere beslag, konsekvensen av dette er at vann trekkes opp i ender og fører til oppsprukne bord og råteskader. Anbefalt avstand er

6mm-8mm.

Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Overflater vegger og himling

Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Det ble registrert fuktskader i himling (tak) i dusjnise. Årsak er trolig kondens i forbindelse med loft.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det foreligger ikke samsvarerklæring på hele anlegget og det mangler kursfortegnelse i sikringsskap. Det ble registrert enkelte løse ledninger.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Dører

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Innvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Overflater Gulv

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Ventilasjon

Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom > Underetasje > Gang/Vaskerom underetasje > Overflater Gulv

Våtrom > Underetasje > Gang/Vaskerom underetasje > Ventilasjon

Våtrom > Underetasje > Bad undetetasje > Overflater vegger og himling

Våtrom > Underetasje > Bad undetetasje > Overflater Gulv

Våtrom > Underetasje > Bad undetetasje > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > Underetasje > Bad undetetasje > Ventilasjon

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Varmesentral

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Tomteforhold > Septiktank

TG IU (Ikke undersøkt):

Varmtvannstank av ukjent type, som er en del av

vannbåren varme systemet. Ikke kontrollert av meg da jeg ikke har kompetanse på denne typen anlegg. Fungerer med dagens tilstand.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme  
Anlegget er ikke kontrollert av meg da jeg ikke har kompetanse på området.

Tomteforhold > Terrengforhold  
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen:  
Kun eventuelt integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

## **TOMT OG OMRÅDE**

### **Beliggenhet**

Fin og landlig beliggenhet på Lundtveit et lite stykke utenfor Lunde sentrum. Flott og vidstrakt utsikt utover jorder mot elva Østeråa og med gode solforhold på eiendommen.

Fra boligen er det cirka 3 kilometer til Lunde sentrum med Kiwi og Coop Extra dagligvareforretninger og blant annet klesbutikk. Her er det også togstasjon med stopp langs Sørlandsbanen, togstrekningen fra Stavanger til Oslo via Kristiansand, Kongsberg og Drammen. Her er det også bussforbindelse til Skien og Bø via Ulefoss.

Lundtveitvegen er et flott utgangspunkt for turer i skog og mark, uansett hvor sprek man er, med flere merkede turløyper og toppturer.

### **Tomt**

1803 m<sup>2</sup>, eiet

### **Parkering**

God plass til parkering av flere biler i stor, gruset gårdsplass foran boligen. Her er det også montert elbillader.

### **Skolekrets**

Lunde 10-årige skole: cirka 2,3 kilometer fra eiendommen.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Det er montert vannbåren varme i underetasje som også er tilknyttet radiatorer i hovedetasje. Vannet i kretsen varmes opp via varmesløyfe i peisovn i underetasje, i tillegg til at systemet er tilknyttet varmtvannstank som også har elektrisk varmekolbe. For øvrig er det i hovedetasjen montert eldre Jøtul vedovn. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Energi- og oppvarmingskarakter**

Gul - F

## **ØKONOMI**

### **Formuesverdi primær**

Kr 371 995 pr 2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 487 980 pr 2023

### **Kommunale avgifter**

Kr 18 198 pr 2024

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er oppgitt totalt for 2024, og det kan være økninger i takt med de generelle prisøkningene i Nome kommune for 2025.

Kommunale avgifter inkluderer gebyr for vann, septiktømming, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt.

### **Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

## **OFFENTLIGE OPPLYSNINGER**

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse av ukjent grunn, trolig alder og datidens rutiner hos kommune og byggherre.

Det foreligger ikke tegninger, men det er høyst sannsynlig at underetasje er innredet og bruksendret uten at dette er søkt godkjent. Rommen oppfyller tilsynelatende krav til lovlig opphold med rømningsveier og takhøyde, men dette er ikke kontrollert og bekreftet med for eksempel kommunen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via privatveg, og det er tinglyst veirett. Veiretten inneholder også bestemmelser om vedlikehold og snøbrøyting, og det må påregnes utgifter til dette.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i uregulert område, som i kommuneplanens arealdel er vist med formålet for LNFR-areal med spredt boligbebyggelse. LNFR står for landbruk, natur, friluftsliv og reindrift og formålet er å ivareta arealer som benyttes til dette. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

### **Legalpant**

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

07.06.2016 - Dokumentnr: 506637 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4018 Gnr:85 Bnr:4  
Bestemmelser om vedlikehold og snøbrøyting

07.06.2016 - Dokumentnr: 506664 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:4018 Gnr:85 Bnr:2  
Bestemmelse om vedlikehold og snøbrøyting

### **Adgang til utleie**

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Prisantydning**

Kr 2 200 000

### **Totalpris**

Kr 2 272 990

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 200 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

55 000,00 (Dokumentavgift)  
16 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
56 090,00 (Omkostninger totalt (uten HELP  
Boligkjøperforsikring))  
72 990,00 (Omkostninger totalt (med HELP  
Boligkjøperforsikring))

-----  
2 256 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP  
Boligkjøperforsikring))  
2 272 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP  
Boligkjøperforsikring))  
-----

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt

tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte

skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](https://sormegleren.no/personvern)

### **Meglernes vederlag**

Meglernes vederlag er avtalt til 2,20 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-

oppgjørshonorar kr 7.950,- og markedspakke kr 21.000,-  
I tillegg dekker oppdragsgiver direkte utlegg.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få  
dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte  
utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

**Selger**

Caroline Repstad Slåtta  
Jarl-Vettle Slåtta

**Oppdragsansvarlig**

Fredrik Risanger Busk  
Eiendomsmegler  
fredrik.busk@sormegleren.no  
Tlf: 450 73 647

Sørmegleren Telemark AS, avd. Porsgrunn, Storgata 126C  
3902 Porsgrunn  
Tlf: 355 20 100  
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

**Oppdragsnummer**

81240272

**Salgsoppgavedato**

04.03.2025

---



Stue i vinkelløsning



Boligen har vannbåren varme, som i hovedetasje leveres via radiatorer



Åpen vinkelløsning mot kjøkkenet



Plass til stor spisestue



I tillegg til vannbåren varme er det vedovn og varmepumpe i stuen



Kjøkken med profilerte fronter



Hovedsoverom i hovedetasjen



Soverom 2 har plassbygget garderobeskap



Baderom i hovedetasje





Takstmann påpeker fuktskade i himling - se tilstandsrapport i salgsoppgaven



Trapp ned fra kjøkkenet til romslig gang i underetasje - Underetasjen er innredet og bruksendret uten søknad og er derfor ikke godkjent



Kjellerstue med peisovn - Underetasjen er innredet og bruksendret uten søknad og er derfor ikke godkjent



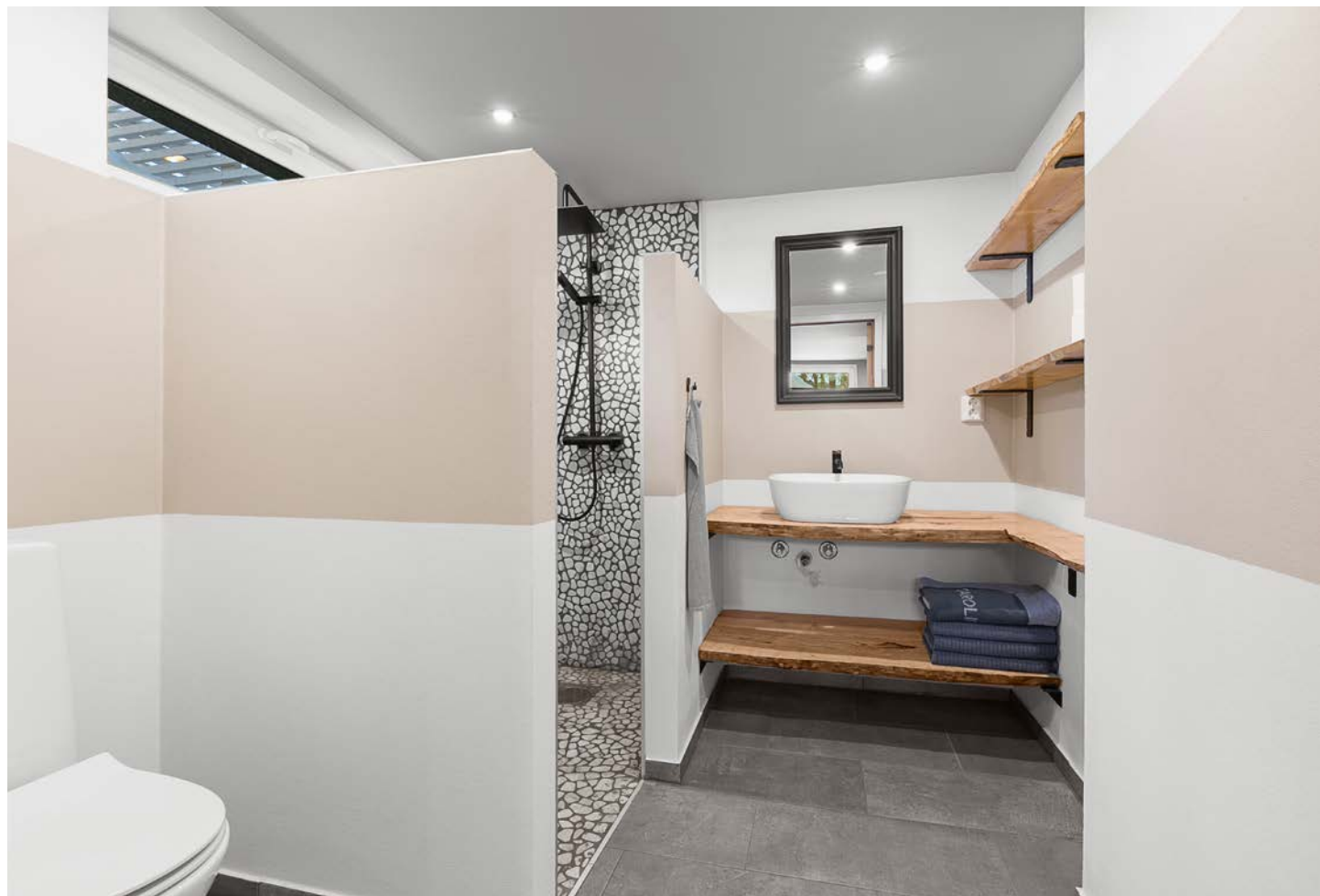
Peisovnen er tilknyttet vannbåren varme med varmesløyfe, som bidrar til å varme opp vannet ved fyring i peisen



Soverom i underetasje - Innredet og bruksendret uten søknad og er derfor ikke godkjent. Rømningsvei via vindu er ivarettatt i soverom og kjellerstue



Mellomgang/fremtidig kjøkken tilknyttet kjellerstuen



Bad i underetasje



Vaskerom som en del av delvis åpen kjellergang





Flott utsikt fra terrassen utenfor stuen



Rolige, landlige omgivelser, men kort vei til sentrum



Terrasse ved inngangspartiet







Easee elbillader montert på husvegg ved gårdsplass

# Lundtveitvegen 116

## 1. Etasje



boligfotograf1.no

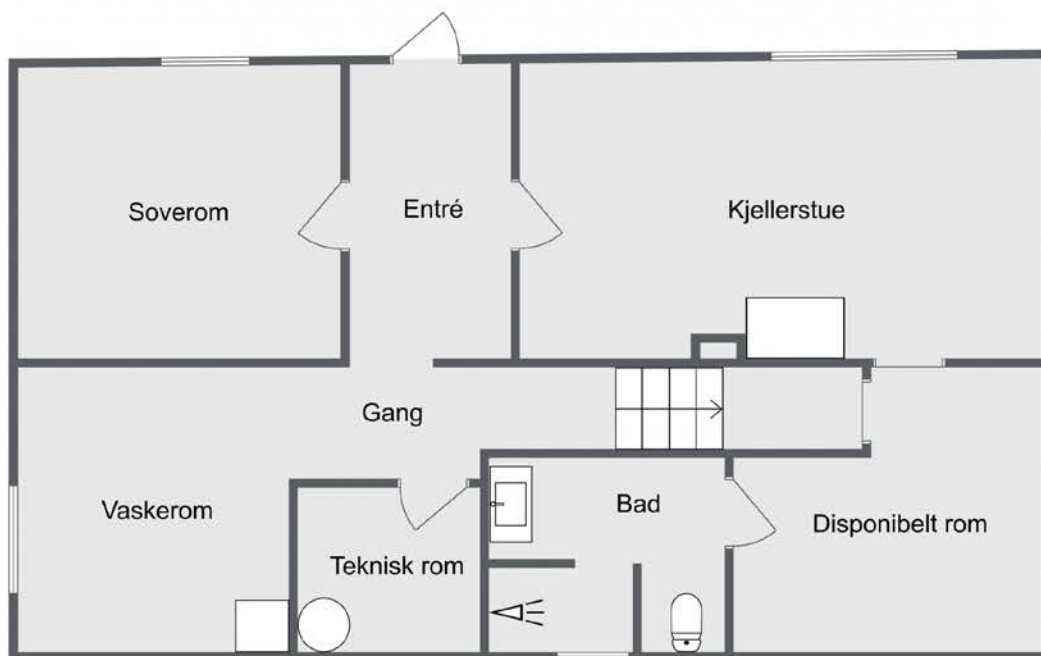


**SØRMEGLEREN**

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

# Lundtveitvegen 116

## Underetasje



boligfotograf1.no



**SØRMEGLEREN**

# Nabolagsprofil

Lundtveitvegen 116 - Nabolaget Bjervamoen - vurdert av 32 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Lunde stasjon<br>Linje 103, 121, 323 | 6 min<br>2.7 km |
| Lunde stasjon<br>Buss, tog           | 6 min<br>2.7 km |
| Lunde stasjon<br>Linje F5            | 6 min<br>2.7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp             | 1 t 28 min      |

## Skoler

|                                                           |                   |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| Lunde 10-Årige skole (1-10 kl.)<br>279 elever, 20 klasser | 5 min<br>2.3 km   |
| Nome vgs - avd. Lunde<br>350 elever, 29 klasser           | 6 min<br>2.7 km   |
| Nome vgs - avd. Søve<br>150 elever                        | 21 min<br>16.2 km |

«Stille rolig, flott utsikt og solrikt.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

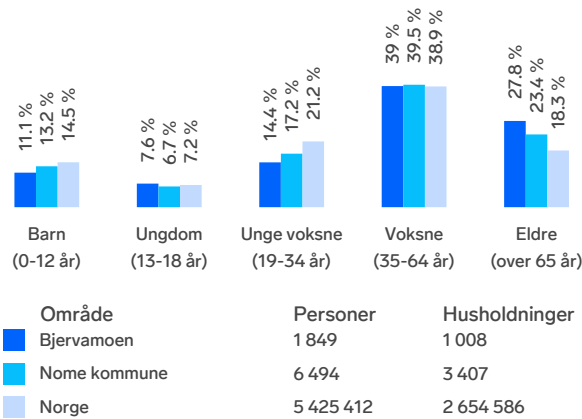
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Sluseparken barnehage (1-5 år)<br>55 barn | 7 min<br>3.5 km   |
| Skoemyra barnehage (1-5 år)<br>35 barn    | 8 min<br>3.9 km   |
| Svenseid barnehage (1-5 år)<br>19 barn    | 14 min<br>11.2 km |

## Dagligvare

|                                               |                 |
|-----------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Lunde                                    | 5 min           |
| Coop Extra Brugata<br>Post i butikk, PostNord | 6 min<br>2.7 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 2024

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Gateparkering

Lett 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport



Lunde idrettspark

4 min 🚗

Ballspill, basket, fotball, friidrett, s...

2.2 km



Lundehallen

6 min 🚗

Aktivitetshall

2.5 km



SKY Fitness Ulefoss

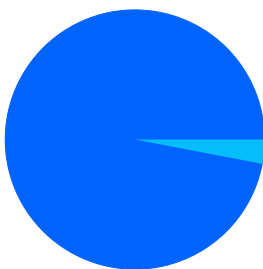
19 min 🚗



Sporty24 Bø

20 min 🚗

## Boligmasse



97% enebolig  
3% annet

## Varer/Tjenester



Ulefoss Senteret

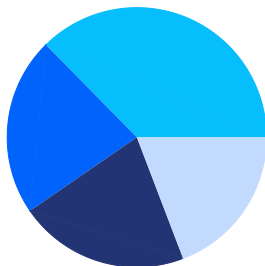
19 min 🚗



Vitusapotek Ulefoss

19 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder  
37% 6-12 år  
19% 13-15 år  
21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



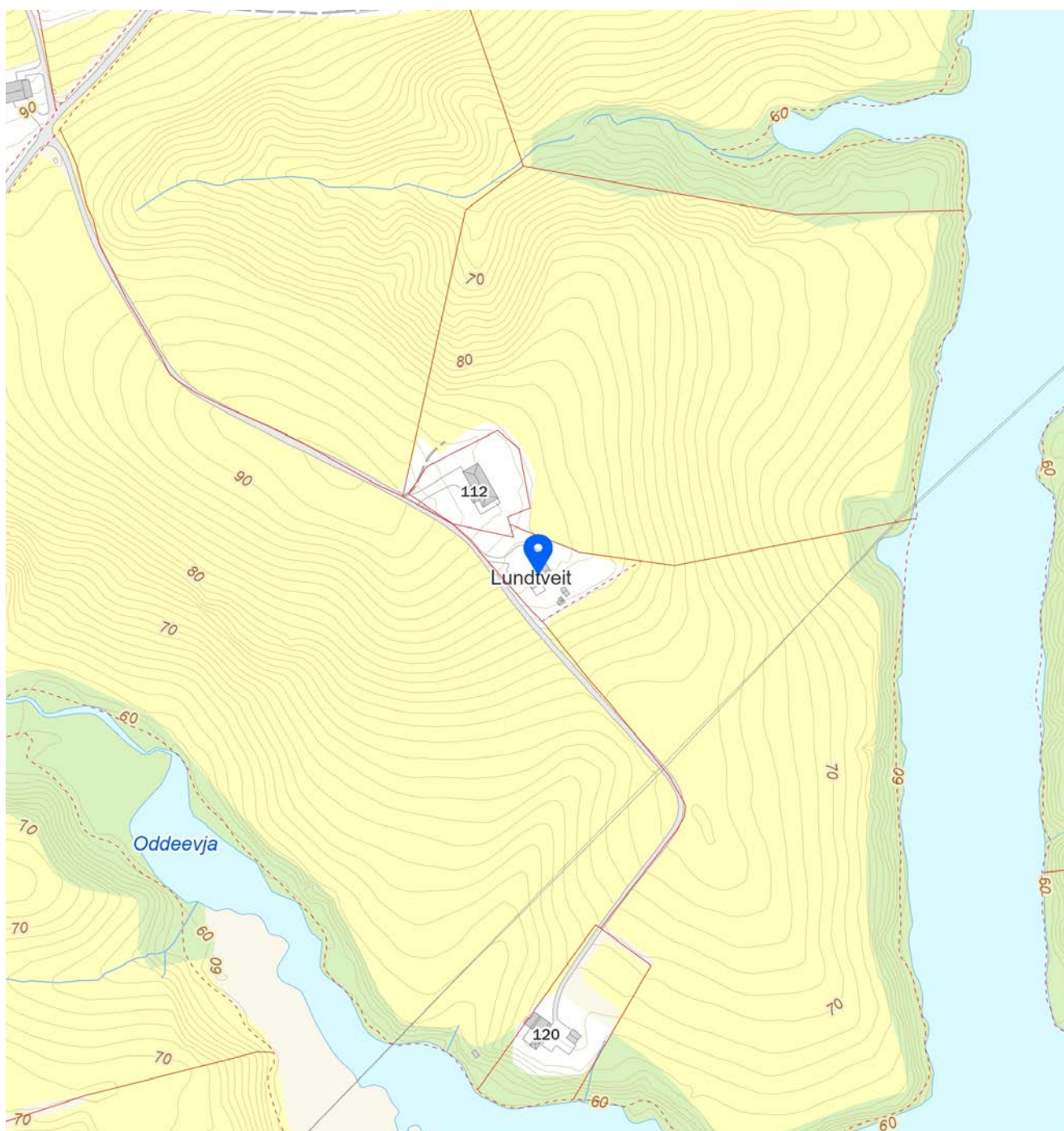
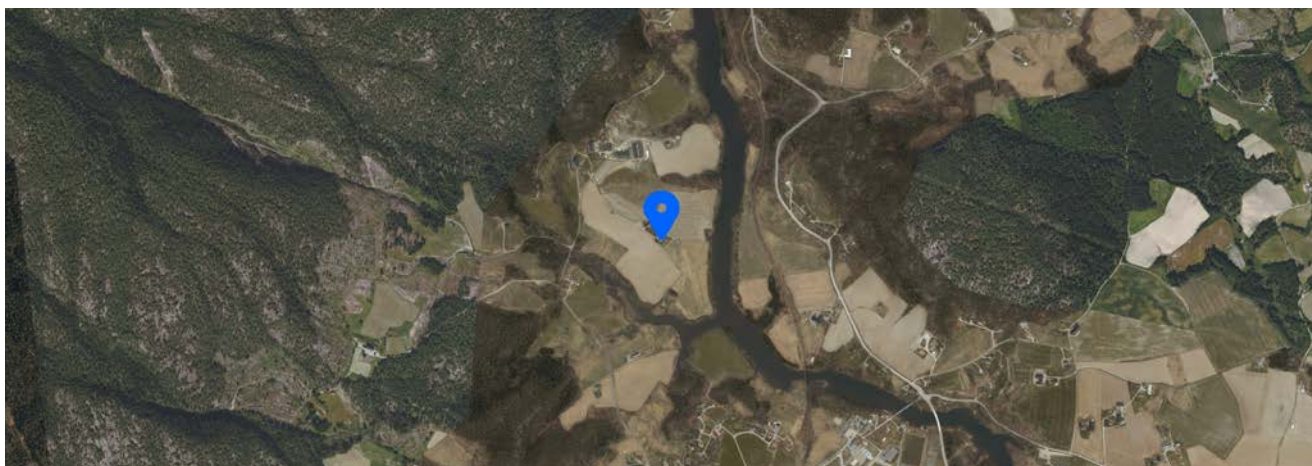
0%

48%

Bjervamoen  
Nome kommune  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Lundtveitvegen 116 , 3825 LUNDE

 NOME kommune

 gnr. 85, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m<sup>2</sup> BRA-i: 158 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 25.02.2025

Oppdragsnr.: 12956-1923

Referansenummer: CO1550

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm



TAKSTFORUM  
Telemark



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

## 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.

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

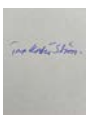
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- \*Landbruk.
- \*Skjønn
- \*Næring.
- \*Skade.
- \*Bolig
- \*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157



# 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevene bolig består av underetasje og 1.etg. Bygget antas å være oppført med grunnmur av betongblokker. Over grunnmur antas det å være bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning. Isolasjon er for meg ukjent. Taket har form som saltak tekket med betongstein.

Boligen fremstår som funksjonell og er stedvis oppgradert de senere år, i hovedsak underetasje. Men på grunn av alder og slitasje på enkelte bygningsdeler så må det regnes oppgraderinger de kommende år.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

## Enebolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein antatt fra 1990-tallet. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag, luftehatt samt takstige.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolasjon er ukjent. Fasade har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre i 1.etg. I underetasjen er det ny dør av eik.

Veranda med adkomst fra stue, oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Veranda ved inngangsparti oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Utvendig trapp av tre til veranda,.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

#### 1.etg:

Overflater på gulv er laminat.

På vegger er det panel, pakt strie og malte slette flater.

Det er malte slette flater i himlinger (tak).

#### Underetasje:

Overflater på gulv er flis og laminat.

På vegger er det malte slette flater og malt puss.

Det er malte slette flater i himlinger (tak).

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1.etg

Overflater på vegger er malte plater samt kulestein i dusjnise, i himling (tak) er det malte slette flater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyr er badekar, glassdører til dusjnise samt dusjgarnityr. Det er frittstående vask plassert på tykke trebord.

Det er naturlig ventilering.

#### Gang/Vaskerom underetasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater på vegger er malte slette flater, i himling (tak) er det malte slette flater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Utstyr er opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering.

#### Bad underetasje:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater på vegger er malte plater samt dekorstein i dusjnise.

Gulvet er flislagt samt dekorstein i dusjnise. Rommet har elektriske varmekabler og vannbåren varme ifølge eier.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyr er toalett, dusjgarnityr samt frittstående vask.

Det er elektrisk styrt vifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt strie og det er malte slette flater i himlinger (tak).

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Hvitevarer er integrert stekeovn og nedfelt koketopp.

Det er installert automatisk vannstopper med sensor for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPEIALROM

[Gå til side](#)

#### Toalettrom:

Overflater på gulv er flis, på vegger er det malte plater og det er malte slette flater i himling (tak).

Utstyr er toalett og veggmontert vask samt hånddusj, det er også sluk.

Luftbehandling er elektrisk vifte.

Plassbygget skyvedør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank av ukjent type, som er en del av vannbåren varme systemet.

Ikke kontrollert av meg da jeg ikke har kompetanse på denne typen anlegg. Fungerer med dagens tilstand.

Det er vannbåren varme i hele underetasjen ifølge eier.

Peis i kjellerstue er tilkoblet vannbåren varme for oppvarming av gulvvarme i underetasje samt radiatorovner i 1.etg ifølge eier.

Anlegget er ikke kontrollert av meg da jeg ikke har kompetanse på området. Ifølge eier fungerer anlegget fint.

For kontroll av anlegget må det kontaktes autorisert rørlegger.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer, plassert i trapperom.

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det er røyksensorer tilkoblet alarmsentral (Verisure).

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ny drenering og fuktsikring av grunnmur, grunnmuren er også

# Beskrivelse av eiendommen

isolert utvendige.

Bygningen har grunnmur antatt av betongblokker fra byggeår, som senere år har blitt etterisolert og pusset utvendig.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til

grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige

vannledninger er fra 2021 og det er offentlig vannforsyning via

private stikkledninger.

Septiktanken er av betong.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Jeg har ikke mottatt tegninger på boligen.

Tidligere eier har gjort diverse endringer i underetasjen.

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

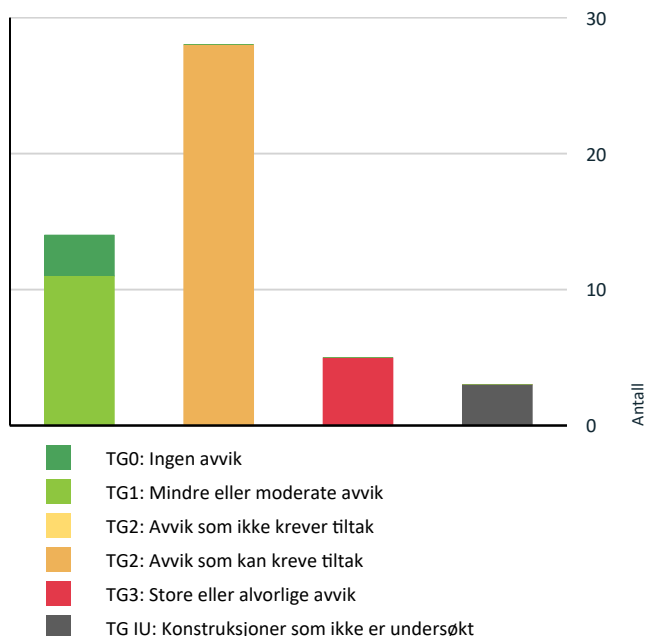
Er det oppført tilbygg eller utført bruksendringer som ikke er omsøkt må det omsøkes og eventuelt tilbakeføres til opprinnelig godkjent areal.

Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

I 2016 ble det enklere å bruksendring loft og kjeller i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig takhøyde være 2 m og rømningsvindu i rom.

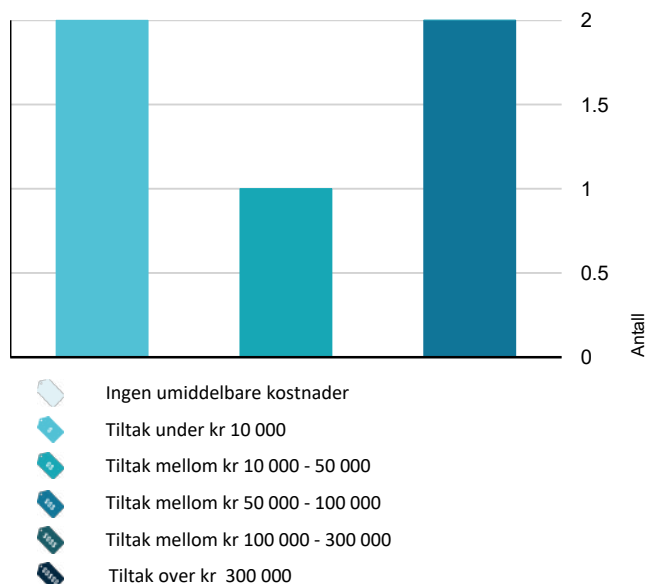
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.etg > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Gang/Vaskerom underetasje > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad undetetasje > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Byggeår opplyst av Eiendomsverdi.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein antatt fra 1990-tallet.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det ble registrert en del svertesopp på undertak ved takutstikk.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



svertesopp

### TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag, luftehatt samt takstige.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det ble stedvis registrert noe rustdannelser.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendige takrenner og beslag vil være naturlig å skifte i sammenheng med skifte av takteking.

### TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, isolasjon er ukjent. Fasade har liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

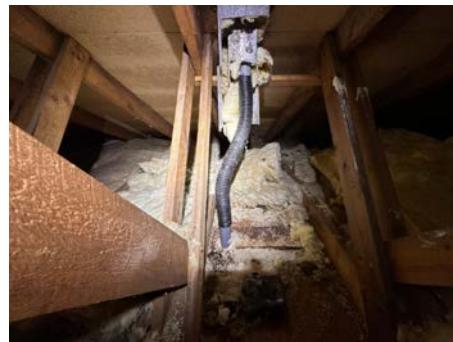
Det er påvist fuktskader i bunn av plater bak kledning. Hva slags type dette er er ukjent med virker å være sponplater noe som ikke er normalt å benytte.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ved bytte av kledning må det også regnes med og skifte bakenforliggende plater.

# Tilstandsrapport



Kloakklufting



Høye fuktverdier



Fukt i himling på bad



Dårlig lufting

## TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fukt ved lufting av kloakk (se bilde). Det ble også ved hulltaking mot bad registrert forhøyede fuktverdier. Årsak er trolig kondensutfordringer i forbindelse med kloakklufting samt utettheter i damp/fukt sperre.

Det ble registrert spor etter mus.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lokal utbedring må utføres. Konsekvensen av avvik er at fukt har rent fra loft og ned i vegg mellom gang og bad i 1.etg samt i himling (tak) ved dusjnisje og på toalettrom.

Kostnadsestimat er usikkert.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvnedig beslistning er stedvis ført for nærme beslag, konsekvensen av dette er at vann trekkes opp i ender og fører til oppsprukne bord og råteskader. Anbefalt avtsand er 6mm-8mm.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke. Lysforhold, luftfukt og temperaturer er forhold som varierer og kan gjøre det vanskelig å avdekke punkterte glass. Det kan være punkterte glass som ikke ble avdekket ved besiktigelse.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass i underetasjen.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hoveddytterdør og malt balkongdør i tre i 1.etg. I underetasjen er det ny dør av eik.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hoveddør og verandadør er av eldre årgang og må regnes med og skiftes de kommende år på grunn av alder og slitasje.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med adkomst fra stue, oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

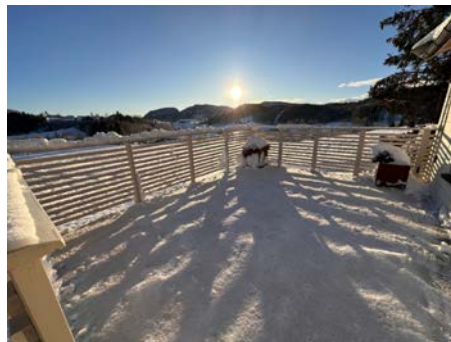
Veranda ved inngangsparti oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre til veranda.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

# Tilstandsrapport

## 1.etg:

Overflater på gulv er laminat.

På vegger er det panel, malt strie og malte slette flater.

Det er malte slette flater i himlinger (tak).

## Underetasje:

Overflater på gulv er flis og laminat.

På vegger er det malte slette flater og malt puss.

Det er malte slette flater i himlinger (tak).

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det kan stedvis vurderes og oppgradere enkelte overflater på grunn av alder og slitasje, samt stedvis noe arbeider som ikke er fagmessig utført.

Det ble registrert bom (hulrom) under enkelte flis i entrè/gang i underetasjen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må være opp til ny eier/eiere og vurdere behov for oppgraderinger da dette er en smakssak.

## TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

## 1.etg:

Det ble i stue målt høydeforskjell på 16 mm innenfor 2m.

På soverom ble det målt høydeforskjell på 2mm innenfor 2m.

## Underetasje:

Det ble i kjellerstue målt høydeforskjell på 4mm innenfor 2m

På soverom ble det målt høydeforskjell på 3mm innenfor 2m.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.



## TO 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TO 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet ildsted i stue i 1.etg samt i kjellerstue.

Siste tilsyn ble utført i 2020 ifølge Nome kommune, det ble da ikke registrert avvik.

## Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Fungerer med dagens tilstand.



Liten avstand til brennbart materiale (vedovn 1.etg).

## TO 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (åpne murkonstruksjoner).

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det ble ved bruk av fuktindikator registrert varierende fuktvariasjoner med høyeste verdier indikert i bunn av vegger, dette er å anse som normalt på eldre boliger da fukt suges opp kapillært via grunn på grunn av manglende fuktsikring (plast) under fundamenter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik da det i hovedsak er åpne murkonstruksjoner.

## 1. ETASJE > BAD 1.ETG

Boligen har malt tretrapp.

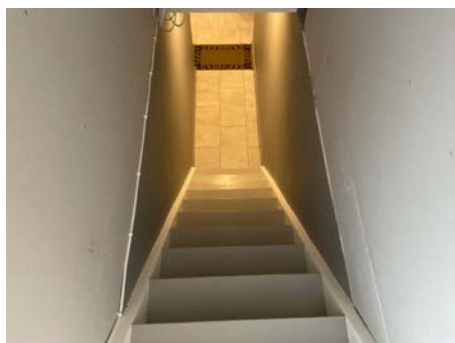
## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Trappen er smal (0.76cm).

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



## 1. ETASJE > BAD 1.ETG

Innvendige dører av varierende årgang og typer.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Dør til underetasje tar i karm

## VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD 1.ETG

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

## 1. ETASJE > BAD 1.ETG

### 1. TG 3 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er malte plater samt dekorstein i dusjnise, i himling (tak) er det malte slette flater.

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
  - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det ble registrert fuktskader i himling (tak) i dusjnise. Årsak er trolig kondens i forbindelse med loft.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Himling (tak) i dusj sone.

## 1. ETASJE > BAD 1.ETG

### 1. TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og i dusjnise er det dekor stein. Rommet har elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 1. ETASJE > BAD 1.ETG

### 1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

# Tilstandsrapport

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Innhent dokumentasjon på utførelse om mulig.



## 1.ETASJE > BAD 1.ETG

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er badekar, glassdør til dusjnijse samt dusjgarnityr. Det er frittstående vask plassert på tykke trebord.

## 1.ETASJE > BAD 1.ETG

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### 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.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## 1.ETASJE > BAD 1.ETG

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i gang.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Avviket må sees i sammenheng med fukt fra loft.



## UNDERETASJE > GANG/VASKEROM UNDERETASJE

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > GANG/VASKEROM UNDERETASJE

### TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er malte slette flater, i himling (tak) er det malte slette flater.

## UNDERETASJE > GANG/VASKEROM UNDERETASJE

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) under enkelte flis.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må etableres tett overgang mellom gang og vaskerom for å hindre vann i å renne ut i etasjen ved en eventuell lekkasje.

## UNDERETASJE > GANG/VASKEROM UNDERETASJE

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



## UNDERETASJE > GANG/VASKEROM UNDERETASJE

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > GANG/VASKEROM UNDERETASJE

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



## UNDERETASJE > GANG/VASKEROM UNDERETASJE

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (yttervegg).

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

## UNDERETASJE > BAD UNDETETASJE

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



## UNDERETASJE > BAD UNDETETASJE

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er malte plater samt dekorstein i dusjnise.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



## UNDERETASJE > BAD UNDETETASJE

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt samt dekorstein i dusjnise. Rommet har elektriske varmekabler og vannbåren varme ifølge tidligere eier.

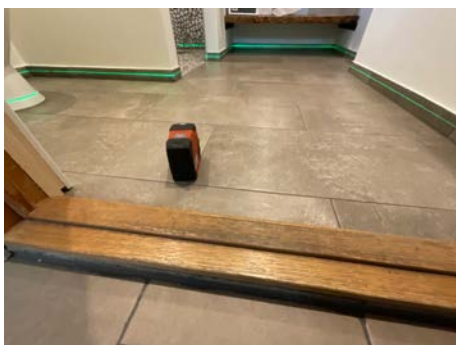
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



### UNDERETASJE > BAD UNDETETASJE

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



### UNDERETASJE > BAD UNDETETASJE

#### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er toalett, dusjgarnityr samt frittstående vask.

## Vurdering av avvik:

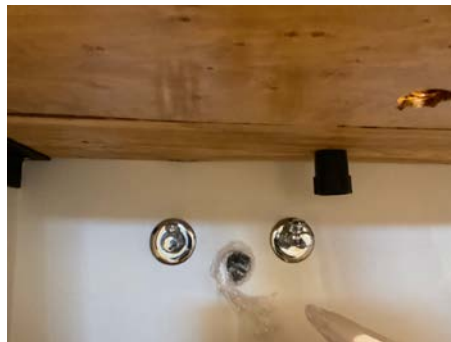
- Det er avvik:

Vann og avløp til vask var ikke tilkoblet på befaringen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vann og avløp må tilkobles.



### UNDERETASJE > BAD UNDETETASJE

#### ! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



### UNDERETASJE > BAD UNDETETASJE

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulighet for fuktmåling via åpning på teknisk rom.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier.



### KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt strie og det er malte slette flater i himlinger (tak).

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt benkeplater av stein og heltrukket benkebeslag..

Hvitevarer er integrert stekeovn og nedfelt koketopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- enkelte skjeve fronter og noe slitte hengsler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.

Oppgradering etter eget ønske og behov.



## 1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

## 1.ETASJE > TOALETTRUM

### TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Overflater på gulv er flis, på vegger er det malte plater og det er malte slette flater i himling (tak).

Utstyr er toalett og veggmontert vask samt hånddusj, det er også sluk. Luftbehandling er elektrisk vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vask er ikke tilkoblet.

Det ble registrert noe sprekker i himling (tak).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.



# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast (rør i rør).

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG 2 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe plassert i stue i 1.etg.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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



### TG IU Varmtvannstank

Varmtvannstank av ukjent type, som er en del av vannbåren varme systemet.

Ikke kontrollert av meg da jeg ikke har kompetanse på denne typen anlegg.

Fungerer med dagens tilstand.

### TG IU Vannbåren varme

Det er vannbåren varme i hele underetasjen ifølge tidligere eier. Peis i kjellerstue er tilkoblet vannbåren varme for oppvarming av gulvvarme i underetasje samt radiatorovner i 1.etg ifølge tidligere eier.

Anlegget er ikke kontrollert av meg da jeg ikke har kompetanse på området.

For kontroll av anlegget må det kontaktes autorisert rørlegger.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst av tidligere eier.

### TG 3 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.*

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

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer, plassert i trapperom.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 Opplyst av tidligere eier.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
**Oppgradert store deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no**

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja** Det foreligger ikke samsvarerklæring på hele anlegget og det mangler kursfortegnelse i sikringsskap.

Det ble registrert enkelte løse ledninger.

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget samt at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.

Kostnadsestimat gjelder for kontroll av anlegget av godkjent personell.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## Branntekniske forhold

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

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

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.  
Det ble registrert røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.



### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Ny drenering og fuktsikring av grunnmur, grunnmuren er også isolert utvendige.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: Opplyst av tidligere eier.

## Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur antatt av betongblokker fra byggeår, som senere år har blitt etterisolert og pusset utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert sprekk i grunnmur i teknisk rom.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Utvendige vannledninger er fra 2021 og det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Septiktank

Septiktanken er av betong.

### 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.

# 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

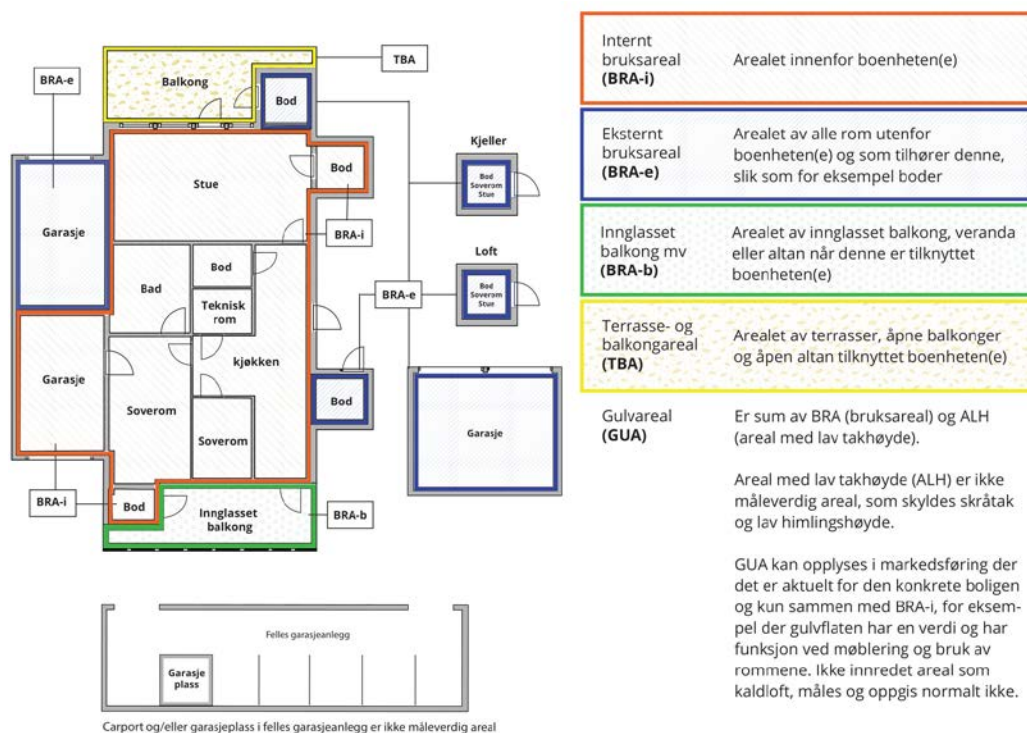
## Hva er måleverdig areal?

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.



## 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 82                            |                             |                            | 82  | 34                              |
| Underetasje    | 76                            |                             |                            | 76  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>158</b>                    |                             |                            |     | <b>34</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>158</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje    | Vindfang, Entré, Soverom, Soverom 2, Bad 1.etg, Stue/kjøkken, Trapperom, Toalettrom                                     |                             |                            |
| Underetasje | Entré, Soverom, Kjellerstue, Bad undetetasje, Mellomgang (mulighet for kjøkken), Gang/Vaskerom underetasje, Teknisk rom |                             |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Jeg har ikke mottatt tegninger på boligen.

Tidligere eier har gjort diverse endringer i underetasjen.

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor.

Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Er det oppført tilbygg eller utført bruksendringer som ikke er omsøkt må det omsøkes og eventuelt tilbakeføres til opprinnelig godkjent areal.

Å bruke endre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.

I 2016 ble det enklere å bruke endring loft og kjeller i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig takhøyde være 2 m og rømningsvindu i rom.

### Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 153        | 5          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede               | Rolle         |
|-----------|-------------------------|---------------|
| 10.1.2025 | Tor André Strøm         | Takstingeniør |
|           | Caroline Repstad Slåtta | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 3816 NOME | 85   | 11   |      | 0    | 1803 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Lundtveitvegen 116

### Hjemmelshaver

Caroline Repstad Slåtta og Jarl-Vettle Slåtta.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger ifølge Nome kommune.

### Tilknytning avløp

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

### Om tomten

Eiendommen ligger i noe skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, plen og beplantning.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                           | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 24.02.2025 |                                                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 14.01.2025 | Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Vann- og avløpsverk     | 14.01.2025 |                                                                     | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.02.2025 |           |
| 2       | 25.02.2025 |           |
| 3       | 03.03.2025 |           |
| 4       | 03.03.2025 |           |

# 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring 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 funksjonssprøving 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrade:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CO1550>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Lundtveitvegen 116, 3825 LUNDE

18 Feb 2025

## Informasjon om eiendommen

### Adresse

Lundtveitvegen 116

### Postadresse

Lundtveitvegen 116

### Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtok boligen 31.01.2024

Har du selv bodd i boligen?

☒

Ja

☐

Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden overtakelse.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

Hovedselger

Slåtta, Caroline Repstad

Medselger

Slåtta, Jarl-Vettle

## Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Fuktskade i himling i dusjen i 1.etg. Kommer av ukorrekt skjøting av ventilasjonsrør, som tidligere eier har gjort. Røret er ordnet og isolert av fagfolk.  
Dette har også rent i veggen mellom bad og gang.

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Der har lekket fra ukorrekt skjøting av ventilasjonsrør på loftet. Dette har rent utenfor røret og laget fuktskade i himling på badet og i veggen.

### 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

### 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

### 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

### 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### 8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 8.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 8.1.2 **Årstall**  
2018
- 8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
☐ Faglært    ☒ Ufaglært
- 8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Gjort av forrige eier i 2018.

## Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
☒ Ja    ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
2024
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
☒ Faglært    ☐ Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Montert el-bil lader
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
GK Norge AS
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
☒ Ja    ☐ Nei

## Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
☒ Ja    ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Spesifiser hvilken type**  
Septik
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
☐ Ja    ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fikset og isolert ukorrekt skjøting av lufting til kloakken.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggermester Kjetil Høidalen

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Noe mus på loftet



**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

### Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

### Andre opplysninger

---

**31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94460706**

# Egenerklæringsskjema

Name

**Slåtta, Caroline Repstad**

Date

**2025-02-18**

Name

**Slåtta, Jarl-Vettle**

Date

**2025-02-23**

Identification

 Slåtta, Caroline Repstad

Identification

 Slåtta, Jarl-Vettle



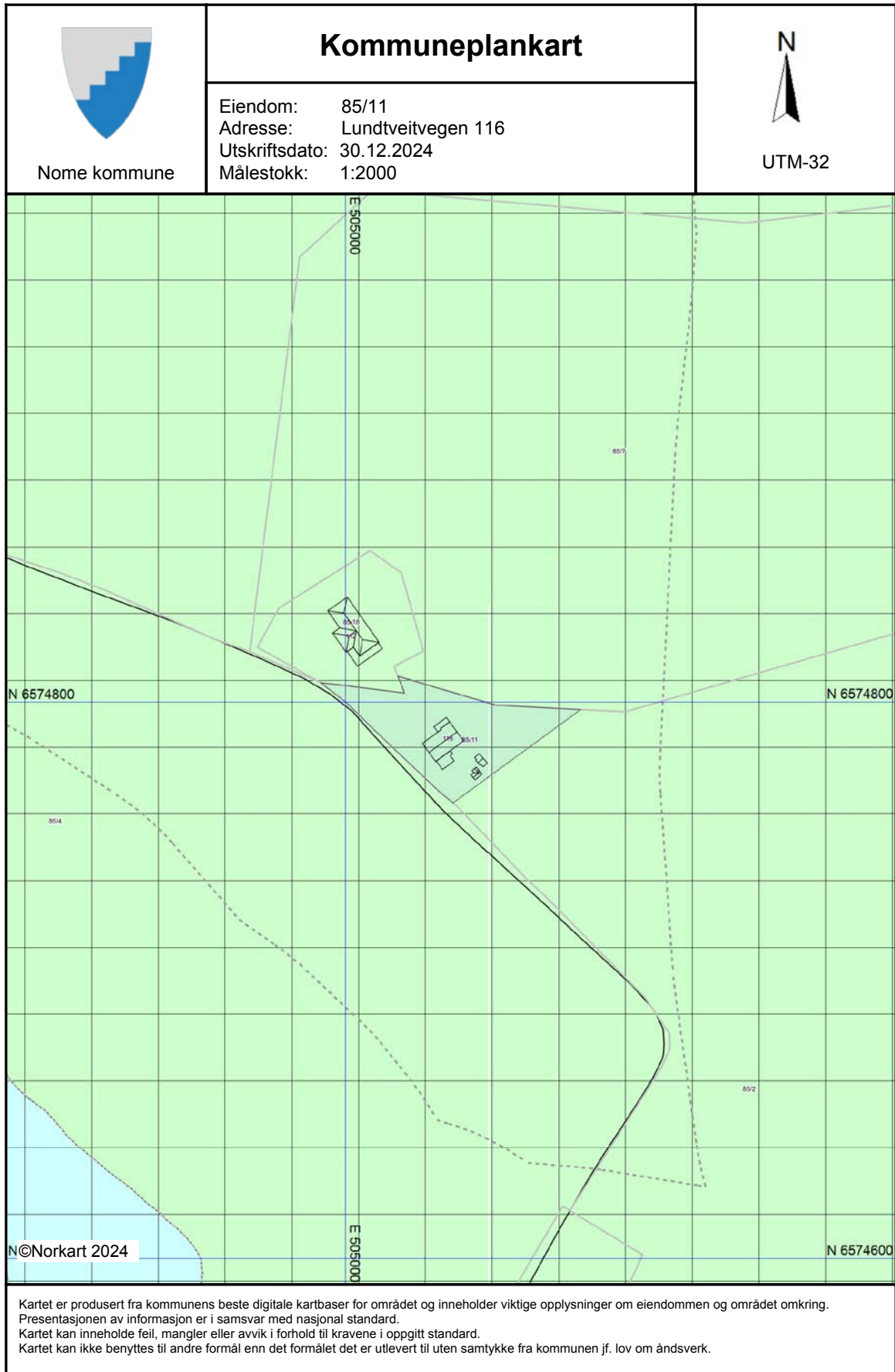
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

|                          |            |        |
|--------------------------|------------|--------|
| Slåtta, Caroline Repstad | 18/02-2025 | BANKID |
| Slåtta, Jarl-Vettle      | 13:06:18   | BANKID |
|                          | 23/02-2025 |        |
|                          | 13:00:02   |        |



## Tegnforklaring

### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

 Båndlegging etter andre lover - nåværende

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Båndlegginggrense

 Byggegrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

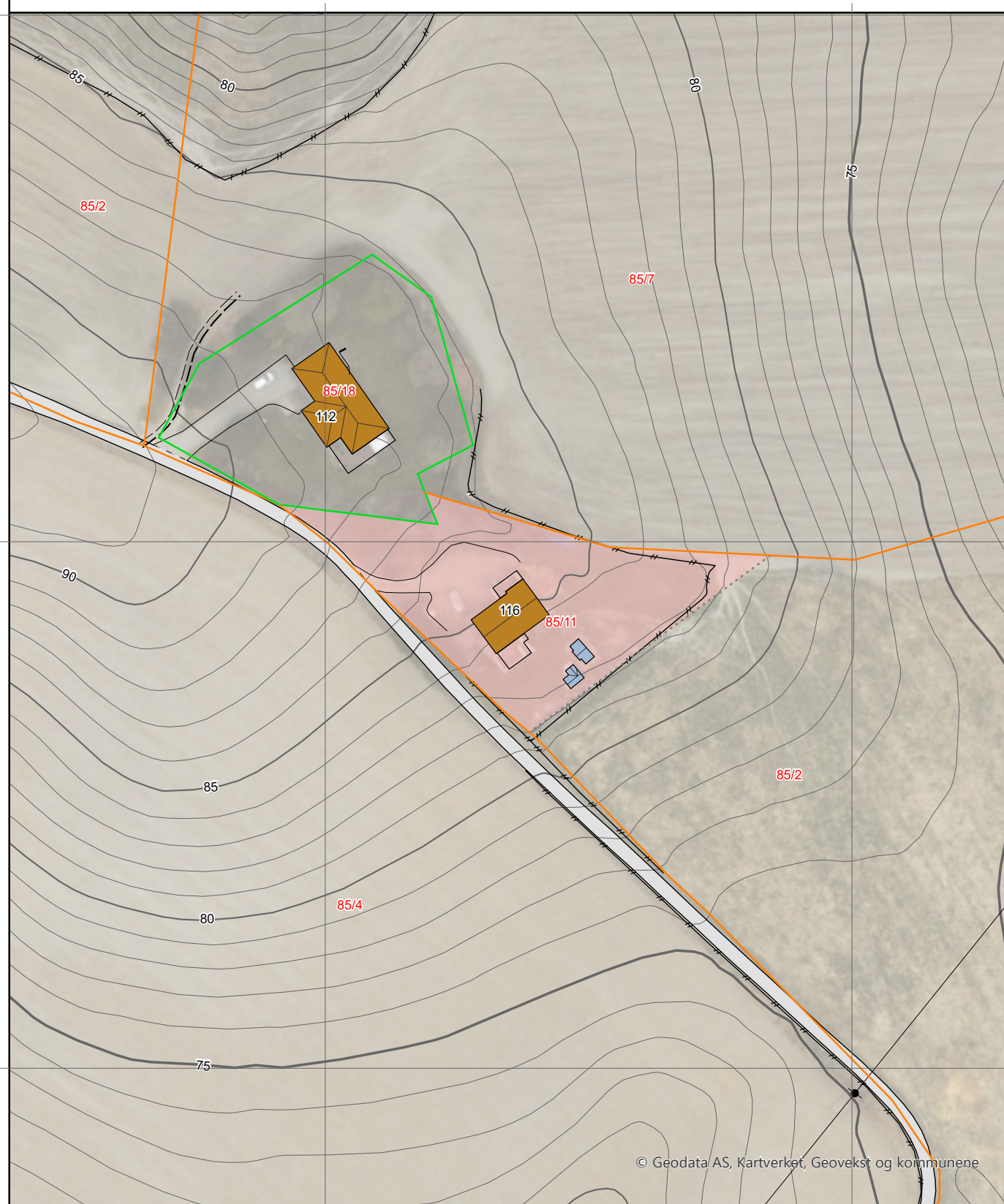
 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Jernbane - nåværende

## Eiendomsgrenser

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



# ambita

Kommune: 4018 Nome

Eiendom: 4018/85/11/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

... Fiktiv grenselinje

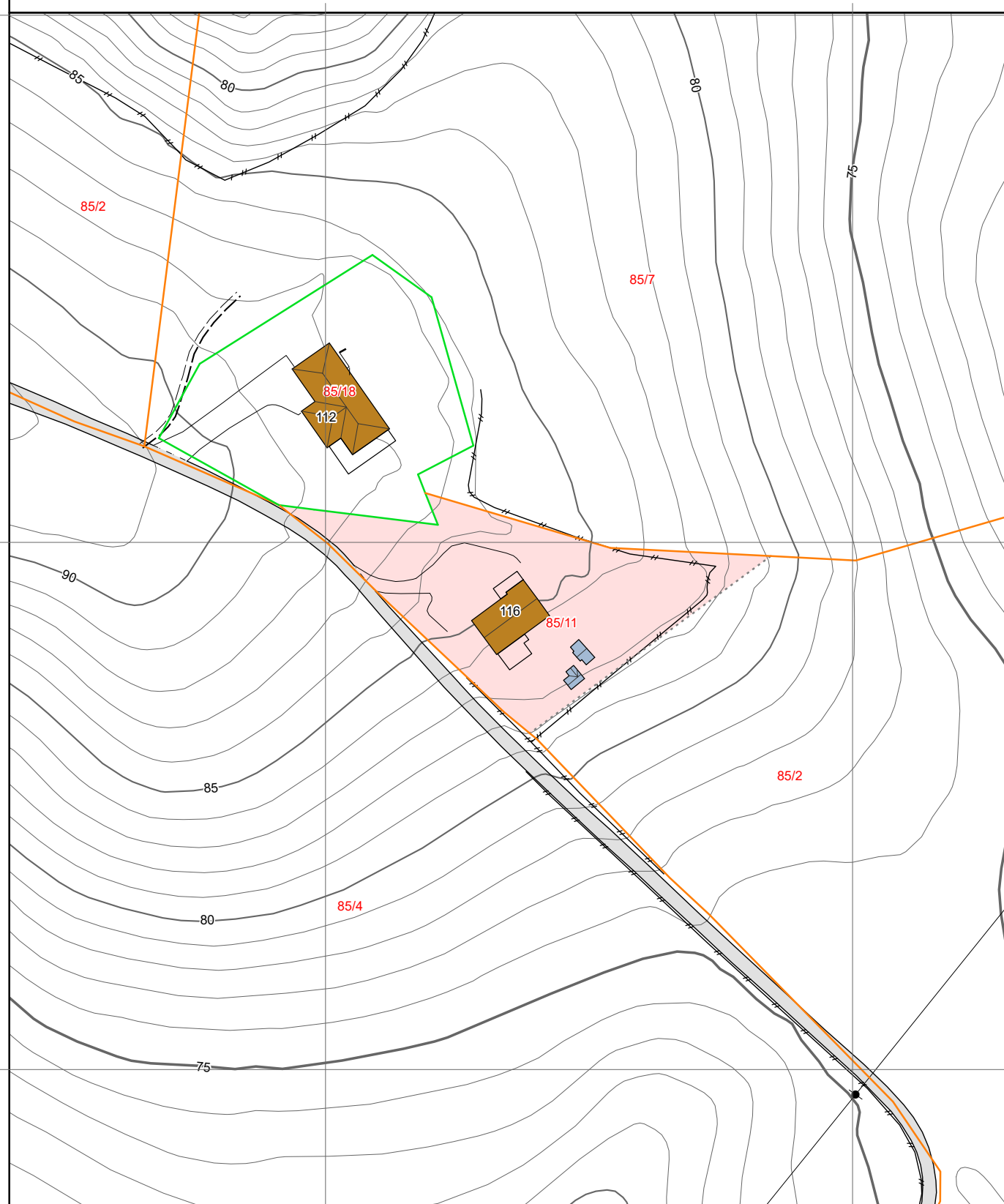
... Teigdelelinje

... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 30.12.2024



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring

|                                                                                   |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | Adressepunkt            |
|  | Kulturminne - punkt     |
|  | Naturvernområde - punkt |
|  | Kulturminne - flate     |
|  | Naturvernområde - flate |
|  | Bygningslinjer          |
|  | Tiltaklinje             |

### Eiendomsgrenser

|                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm         |
|  | Mindre nøyaktig, 31-199 cm                 |
|  | Lite nøyaktig, 200-499 cm                  |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm |

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Metersnivå          |
|  | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |

# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

# BUDSKJEMA



Eiendom:

Lundtveitvegen 116, 3825 LUNDE

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

|        |                |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

|      |             |                         |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

|  |
|--|
|  |
|--|

Budgiver er:

☐ Forbruker

☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Långiver bank           | Lånefinansiering kr. |
| Navn saksbehandler bank | Egenandel kr.        |
| Telefonnummer           | Sum totalt kr.       |

### Budgiver 1

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| E-post                    |

### Budgiver 2

|                           |
|---------------------------|
| Navn                      |
| Fødselsnummer (11 siffer) |
| Adresse                   |
| Postnr/-sted              |
| Telefonnummer             |
| E-post                    |

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

|           |           |
|-----------|-----------|
| Dato/sted | Dato/sted |
|           |           |

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/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.

# Notater

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

# Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

# Notater

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**FREDRIK RISANGER BUSK** | Eiendomsmegler | **45 07 36 47**

**fredrik.busk@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMAR AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00