

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 150 000,-
Omkostn.:	Kr 79 990,-
Total ink omk.:	Kr 3 229 990,-
Selger:	Christina Kristensen Bjune
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1986
BRA-i/BRA Total	188/234 kvm
Tomtstr.:	1255 m ²
Soverom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 4, bnr. 199
Oppdragsnr.:	1304240082

Innholdsrik enebolig | Stor og usjenert tomt | Gjennomgående god standard - Flytt rett inn!

En innholdsrik enebolig med planløsning over to etasjer, stor tomt med gode solforhold om sommeren, koselig terrasse og gressplen, romslig dbl. garasje.

Boligen fremstår som påkostet med innredet underetasjen i 2018 - gjennomgående god standard. Luft til vann varmepumpe med vannbåren varme i hele underetg. For øvrig kan det nevnes balansert ventilasjon, nyere overflater i hovedetg og en gjennomgående god standard.

Hovedetg: Stor entré, stue og kjøkken i åpen løsning, to soverom (et med garderobe), bad og toalett.

Underetasjen er ikke søkt bruksendret hos kommune - består av: Kjellerstue med vedfyring, soverom, stort bad og stort vaskerom, teknisk rom, bod og entré med utv. adkomst.

Her kan du flytte rett inn - Mulighet for overtagelse før jul!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Egenerklæringsskjema selger	39
Tilstandsrapport fra takstmann	44
Matrikkelrapport	69
Grunnkart	71
Kart - Kommuneplanens arealdel	73
Midlertidig brukstillatelse	74
Byggetegninger fra Bamble Kommune	75
Tinglyst heftelse - Bestemmelse om veg	80
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 188 m²

BRA - e: 46 m²

BRA totalt: 234 m²

TBA (terrasse- og balkongareal): 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 84 m²

1. etasje

BRA-i: 104 m²

Garasje

BRA-e: 46 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1255 m². Romslig, flat og lettstelt tomt. I all hovedsak bestående av stor, gruset gårds plass med god plass til parkering mm. Og gressplen med god plass til ballspill, sittegrupper, beplantning osv. Stor terrasse, vestvendt og usjenert, med svært gode solforhold. Terrasse har utg. både fra stue og fra hovedsoverom. I hagen er det drivhus med god plass til vekster.

Beliggenhet

Boligen har en fin og attraktivt beliggenhet i rolige omgivelser, med gangavstand til dagligvare, skole, bussforbindelser, turmuligheter m.m. Her ligger man noe tilbaketrukket fra veien, usjenert og solrikt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består i all hovedsak av eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Det ligger barnehager både i retning Porsgrunn, Skien og Stathelle. Nærmeste er barnehage på Herre, som ligger få minutters kjøring fra boligen -

Uksodden barnehage: <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/uksodden-barnehage/>

For øvrig har man barnehage på Rugtvedt, ca. 12 minutters kjøring - Marthas Hage: <https://laringsverkstedet.no/barnehage/marthas-hage>

Skolekrets

Herre skole ligger ca. 10 minutters gange fra boligen, med etablert sti og gangvei til skolen.

<https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/herre-skole/>

Offentlig kommunikasjon

Ca. 10 minutters gange til bussholdeplass på Herre, med jevnlig avganger til både Porsgrunn og Stathelle.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er oppført 1986 og tilbygget vindfang/entre på 1990 tallet. Innredet rom i kjeller 2018. Nåværende eier kjøpte boligen i 2016. Bolig har etablert grunnmur i murt lettklinkerblokker med utvendig murpuss. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig utlektet og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av valmet fabrikkframstilt takverk bærende på yttervegger. Takverk teknet med krum betongtakstein. Takrenner og beslag i lakkert stål. Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 og 3-lags isolerglassvinduer. Innvendig overflater består av laminat, belegg og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med fliser på gulvflater. Våtromsplater og malt flater på veggflater. Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet vedovn i stue. Boligens hovedbygningselementer er alle fra byggeår.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Bad hovedetasje - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Muggskadet undertak må utbedres.

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever tiltak):

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendige dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innvendige trapper: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Trapp fyller sin funksjon, men er bratt å gå i.

Bad underetasje - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket. Fall til sluk er ikke etablert forskriftsmessig i henhold til krav (tek 17), men fyller sin funksjon.

Terrangforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 13.11.2024 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Boligen har en innholdsrik planløsning over to etasjer som består av:

Hovedetasje: Meget romslig entré med garderobeskap - mulighet for større klesoppbevaring, romslig stue med vedfyring, spisestuedel med utg. til terrasse, kjøkken med integrerte hvitevarer og kjøkkenøy, bad, to soverom hvorav et har egen walk-in garderobe og stort toalettrom.

Underetasje: Kjellerstue med vedfyring, stort bad med badekar, dusjhjørne, servant og toalett, stort vaskerom med innredning og lagringsplass, bod/kontor, teknisk rom og romslig entré med utg. adkomst.

Underetasjen er ikke søkt bruksendret hos kommunen.

Romslig dobbel garasje med elektrisk port.

Standard

Dette er en romslig familiebolig med innholdsrik planløsning over to etasjer, stor dobbelgarasje og flott hage med stor gårdsplass, gressplen og solrik terrasse. Her bor man i et fint område på Herre, med nærhet til dagligvare, skole, turområder mm.

Inn på eiendommen møter man en romslig, gruset gårdsplass med svært god plass til biloppstilling, tilhenger, bobil eller båtopplag?

Stor dobbel garasje med elektrisk port. Garasje ligger delvis utenfor tomtegrense.

For øvrig kan hagen by på stor gressplen med plass til ballspill, lek og moro, beplantning mm. Drivhus ved garasje med plass til vekster, mulighet for lagring av ved i bakkant av garasje og ikke minst en stor og solrik terrasse!

Inn kommer man til en meget romslig entré med svært god plass til sko og yttertøy.

Det medfølger et garderobeskap, samtidig som man kan supplere med yttligere garderobeløsninger.

Fire trinn opp kommer man til mellomgang med dør til stort toalettrom og videre inn til romslig stue i åpen løsning med kjøkken.

Her er det store vindusflater, vedfyring, viftekonvektor og utg. til den store terrassen.

God plass til egen spisestue.

Kjøkkenet har fin innredning fra 2008, med integrerte hvitevarer som medfølger.

Frittstående kombiskap medfølger ikke. Her er det svært god skap- og benkeplass med kjøkkenøy som et godt supplement.

Badet i hovedetg. har flislagt gulv med varmekabler og panelte vegger/himling.

Dusjkabinett og servant med underskap.

Separat toalettrom - Meget romslig med oppbevaringsmuligheter.

Det er to soverom i hovedetasjen. Det største soverommet har utg. til terrasse og stor walk-in garderobe med innredning fra Ikea (PAX).

Det andre soverommet er av praktisk størrelse, koselig tapet og lun farge. God plass til både seng, klesoppbevaring mm.

Nåværende eier har innredet hele underetasjen. Dette er ikke søkt eller godkjent hos kommunen og er uten videre ansvar for selger.

Etasjen ble renoveret og innredet i 2017 og etter opplysninger fra eier ble alt ble revet inn til grunnmur, gulv pigget opp og det ble lagt totalt 20 cm isolasjon med fuktspærre og radonduk samt. vannbåren varme i hele etasjen m/ konvektor i hovedetg.

Via spiraltrapp ned fra hovedetg. kommer man ned i en koselig kjellerstue med vedfyring. Her er det god plass til tv-stue, kontordel mm.

Det er et rom som er innredet til soverom, med godkjent rømningsvei via vindu.

Mellomgang med dør til et stort og meget delikat bad. Her er det både stort dusjhjørne og badekar. For øvrig er badet innredet med wc og servant, god plass til klesoppbevaring.

Eget vaskerom, meget romslig. Her er det innredning med opplegg til vask og tørk, god lagringsplass. I tillegg til trådkurver som medfølger.

Etasjen har også utv. adkomst fra entré med lagringsplass. Herfra er det dør til teknisk rom, med opplegg til luft til vann-varmepumpe med vannbåren varme i hele underetg. og konvektor i hovedetg., og balansert ventilasjonsanlegg (her ble service tatt i fjor).

Huset ble malt utvendig i 2022.

Innbo og løsøre

Lampe over spisestue medfølger ikke.

For øvrig medfølger alt av garderobeskap, innredninger og oppbevaringsløsninger (med unntak av løse hyller i garasje).

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Kombiskap medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber fra Telenor. Pris på tv- og internettpakker avhenger av behov/ønske til den enkelte.

Parkering

Det er stor, gruset gårdsplass med svært god plass til parkering. Her er det også god plass til tilhenger, båtopplag mm.

Stor dobbelgarasje med elektrisk port.

Det gjøres oppmerksom på at deler av garasje ligger på utsiden av tomtegrensen.

Kjøper påtar seg risikoen for eventuelle kostnader og pålegg relatert til dette.

Forsikringsselskap

Gjensidige - polisenr. 89335529

Radonmåling

Det er iflg. opplysninger fra selger lagt radonsperre i underetg. men ikke foretatt radonmålinger. Selger har både bilder av utført arbeid og kvitteringer på materiell.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Det er lagt opp anlegg fra Sector Alarm, med brann/gass/fukt-detektorer i teknisk rom og for øvrig brannvarslere som er seriekoblet.

Mulighet for ny eier å overta dette

Energi

Oppvarming

Boligen har omfattende og svært strømeffektivt varmeanlegg med luft til vann-varmepumpe, med vannbåren varme i hele underetasjen samt viftekonvektor tilkoblet anlegget i hovedetg. For øvrig er det vedfyring i stue samt kjellerstue og elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger opplyser om strømforbruk på ca. 13 000 kwh i 2022 og ca. 14 500 i 2023.

Energikarakter

Gul D

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 350,- pr. 2024.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er delt opp i månedlige betalinger på ca. 2 029 kr pr. mnd.

Formuesverdi primær

Kr 542 659,- pr. inntektsåret 2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 062 105,- pr. inntektsåret 2022.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 199 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

02.03.1984 - Dokumentnr: 4139 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:4 Bnr:6

26.09.1985 - Dokumentnr: 17460 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:4 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på nybygg bolig, datert: 06.01.1987. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at underetasjen i sin helhet er innredet, uten at dette er godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Privat vei fra Hellestvedtveien. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings og arealplaner

Uregulert. I kommuneplanen/kommunedelplanen ligger boligen i et område avsatt til: Boligbebyggelse - nåværende.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud. Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt i budgivningen.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

79 990 (Omkostninger totalt)

95 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 229 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 245 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 247 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 79 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Barbro Trotland
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
barbro.trotland@aktiv.no
Tlf: 954 85 113

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

13.11.2024



Boligen har romslig tomt som i all hovedsak består av en stor gruset gårdsplass og stor gressplen med plass til ballspill, lek og moro.



Gressplen med god boltreplass, drivhus og diverse beplantning



Stor dbl. garasje. Garasje ligger delvis utenfor tomtengrense



Deilig terrasse med god plass til flere sittegrupper. Den ligger mot vest med gode solforhold om sommeren





Velkommen inn - Meget romslig entré med svært god plass til sko og klesoppbevaring



Garderobeskap medfølger



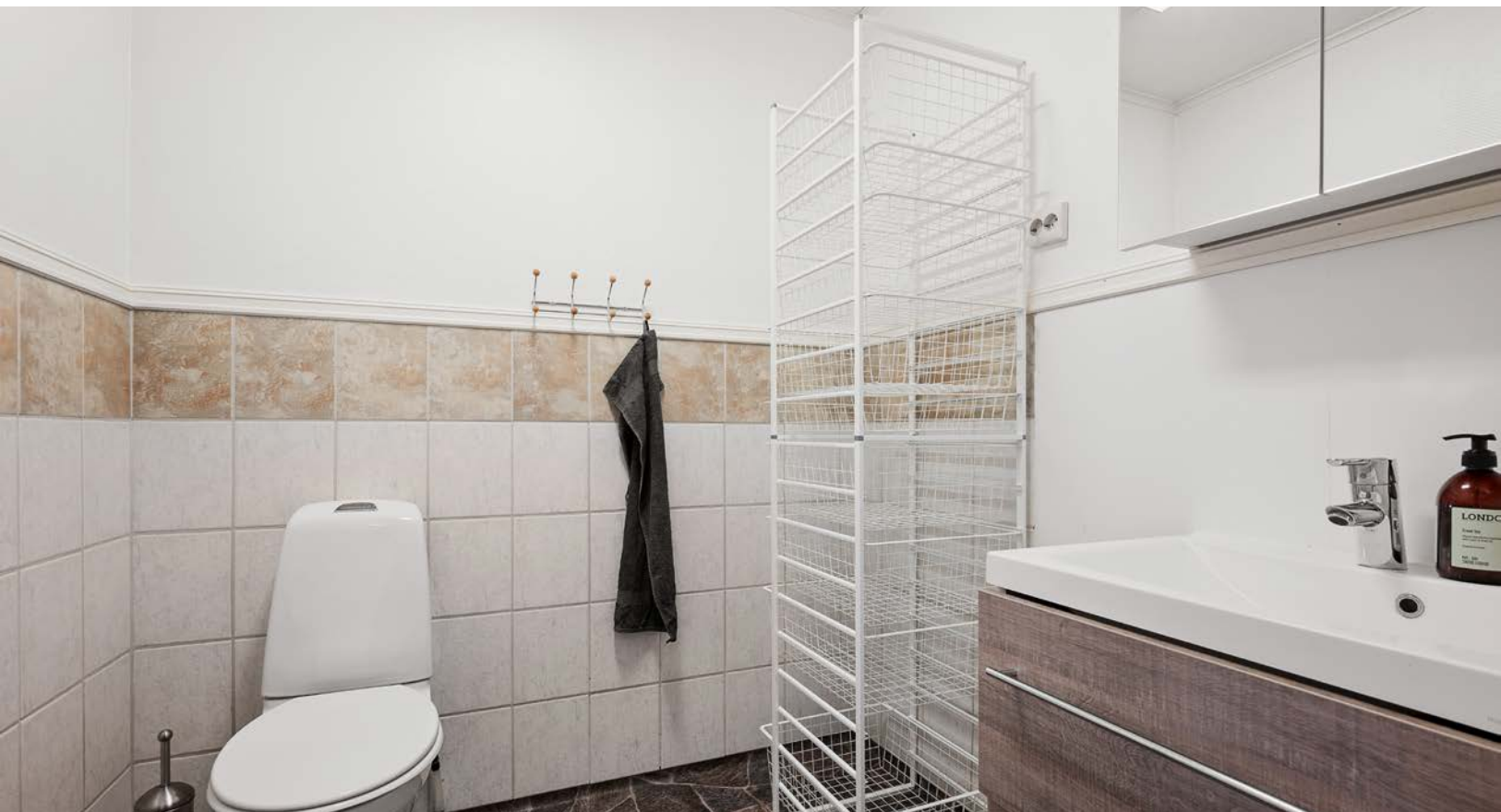








Bad i hovedetg. med dusjkabinett og servant. Separat toalettrom



Stort, separat toalettrom med wc og servant



Hovedsoverom med egen walk-in garderobe og utg. til terrassen



Hovedsoverom med skyvedør inn til garderobe





Nåværende eier har innredet hele underetg. Det er ikke søkt og godkjent bruksendring hos kommunen - Se info i salgsoppgave.



Koselig kjellerstue med vedfyring. Det er vannbåren varme i hele etasjen, med luft til vann varmepumpe. Anlegget har "varmepumpe" i hovedetg. med gjenvinningsvarme





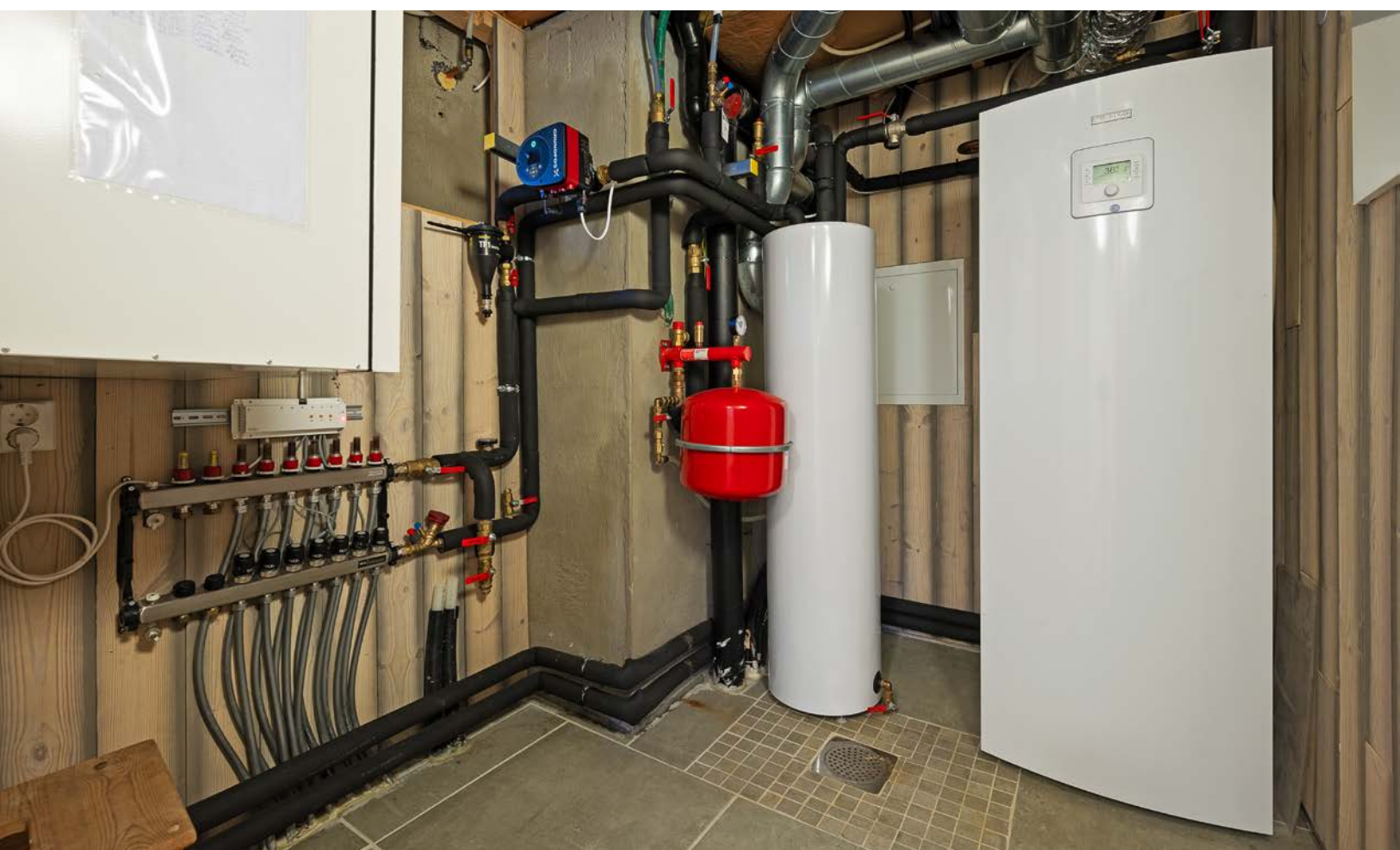




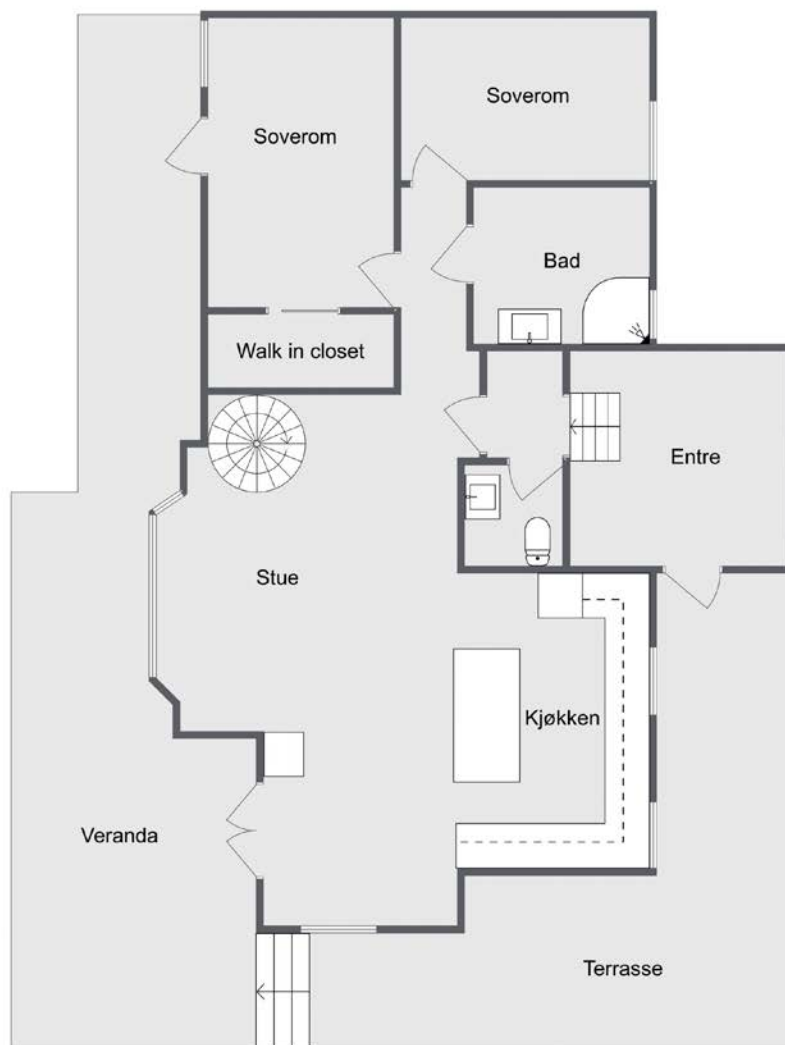
Stort vaskerom med innredning og trådhyller som medfølger



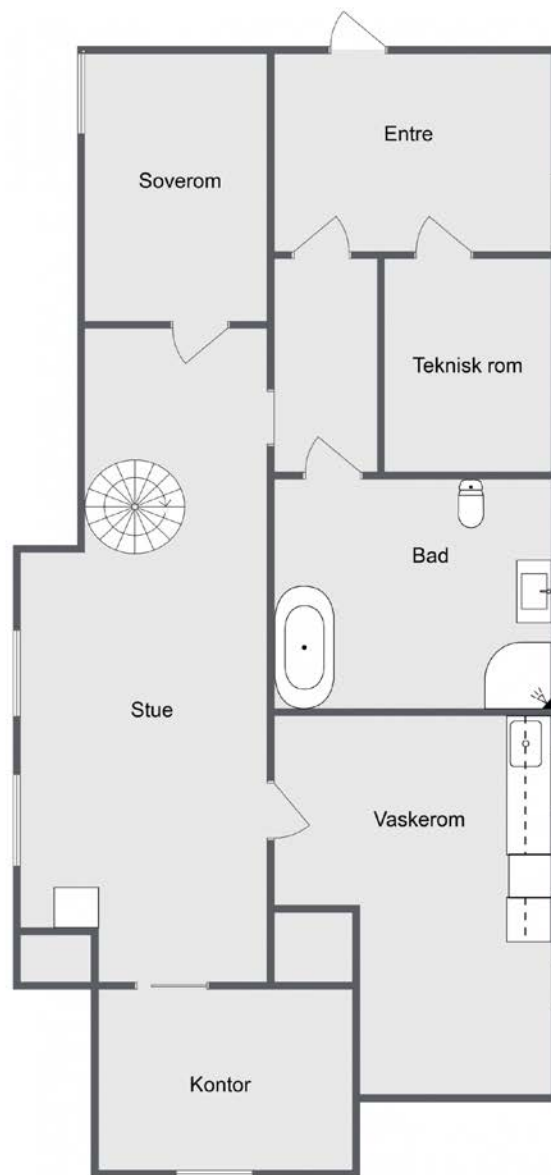
Del av vaskerom



1. Etasje



Underetasje



boligfotograf1.no

aktiv.

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

Vedlegg

Nabolagsprofil

Hellestvedtveien 68 - Nabolaget Herre - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Herretorvet Linje P8	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	21 min 16.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

Skoler

Herre skole (1-7 kl.) 84 elever, 7 klasser	13 min 1 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	18 min 15.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	18 min 14.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	18 min 15.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

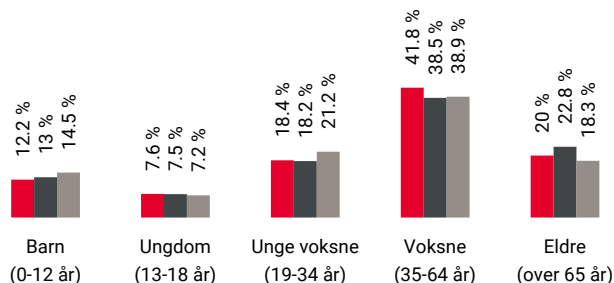
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herre	1 303	641
Bamble kommune	14 056	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Uksodden barnehage (1-5 år) 36 barn	4 min 2.4 km
Marthas Hage idrettsbarnehage (0-5 år) 81 barn	13 min 11.1 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	15 min 12.5 km

Dagligvare

Coop Prix Herre	8 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Gateparkering

Lett 93/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

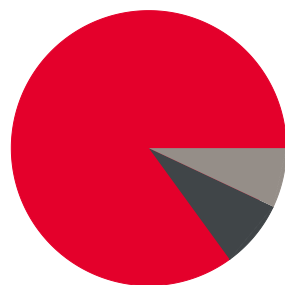
⚽ Revåsen ballplass, Herre 13 min 🚶
Ballspill 1 km

⚽ Herre skole 14 min 🚶
Ballspill, fotball 1 km

🚲 MOVA Stathelle 15 min 🚗

🚲 SATS Porselensfabrikken 17 min 🚗

Boligmasse



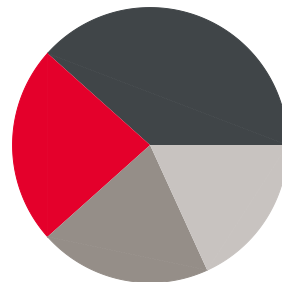
■ 85% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 7% annet

Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet 15 min 🚗

📦 Vitusapotek Stathelle 15 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

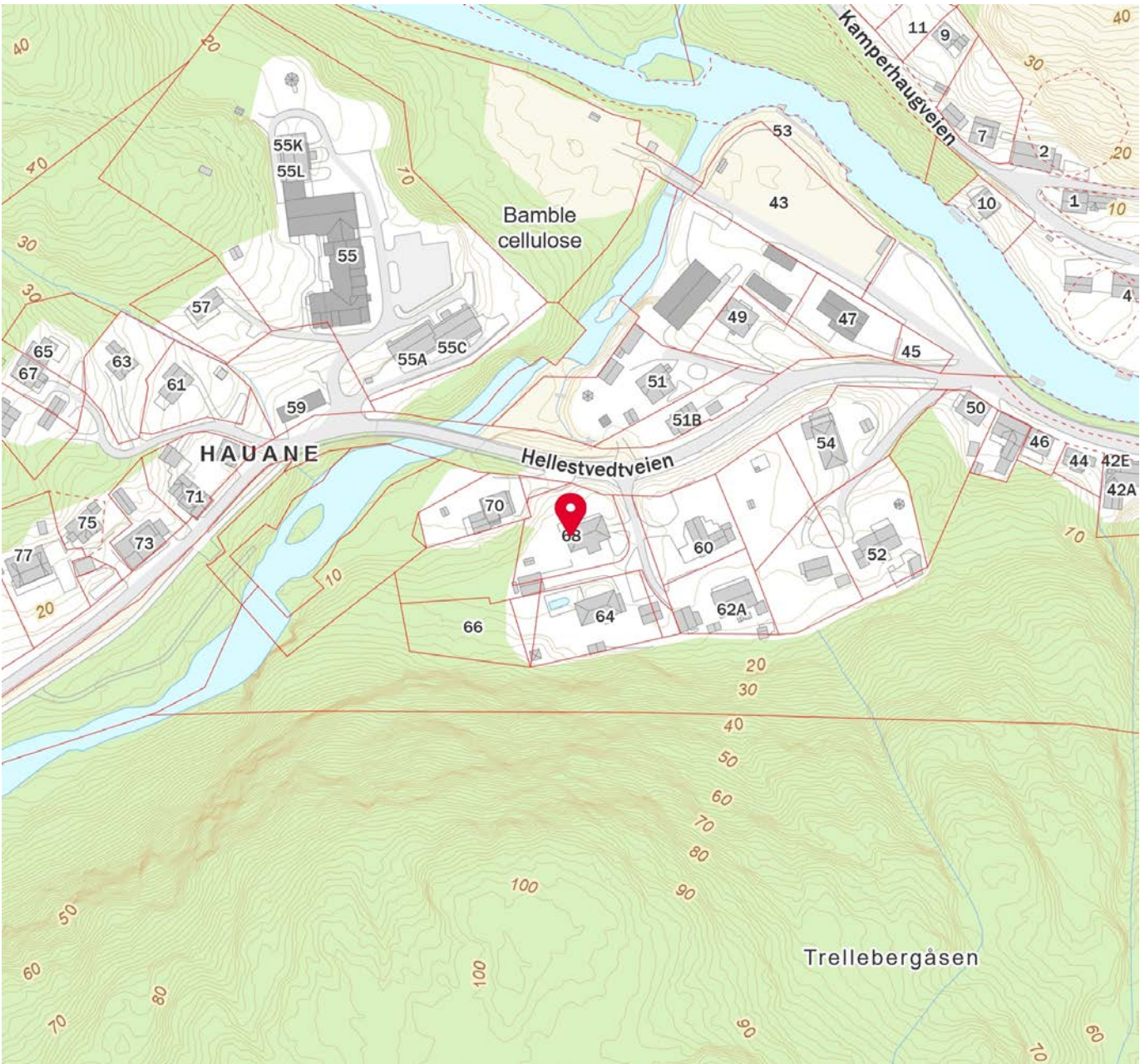
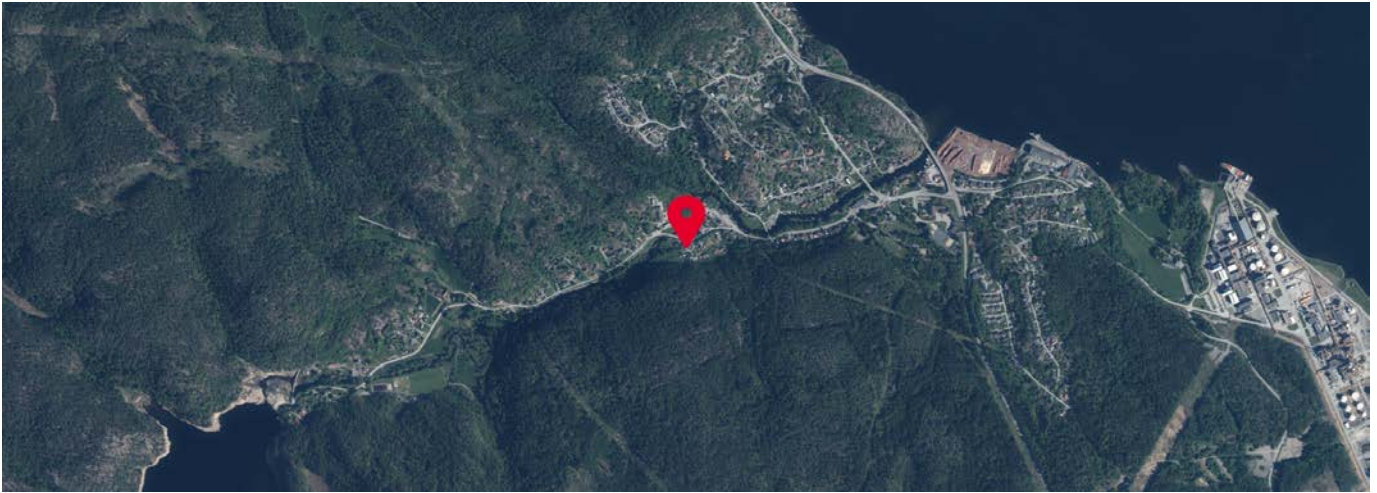


0% 43%

■ Herre
■ Bamble kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304240082	
Selger 1 navn	
Christina Kristensen Bjune	
Gateadresse	
Hellestvedtveien 68	
Poststed	Postnr
HERRE	3965
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89335529

Document reference: 1304240082

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Ble laget nytt bad og vaskerom kjeller 2017 / 18

Initialer selger: CKB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei Ja
- Beskrivelse

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Tilleggs kommentar

Totalrenovert underetg. i 2018

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.





Document reference: 1304240082

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Kristensen Bjune	76ced1d7cd038f7e7a18f423 6385d60fc94e1864	05.11.2024 08:58:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240082

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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hellestvedtveien 68, 3965 HERRE
 BAMBLE kommune
 # gnr. 4, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 13.11.2024

Oppdragsnr.: 18885-2410

Referansenummer: PQ5142

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er oppført 1986 og tilbygget vindfang/entre på 1990 tallet. Innrdet rom i kjeller 2018. Nåværende eier kjøpte boligen i 2016. Bolig har etablert grunnmur i murt lettklinkerblokker med utvendig murpuss. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig utlektet og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av valmet fabrikkframstilt takverk bærende på yttervegger. Takverk tekket med krum betongtakstein. Takrenner og beslag i lakkert stål.

Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 og 3-lags isolerglassvinduer.

Innvendig overflater består av laminat, belegg og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med fliser på gulvflater.

Våtromsplater og malt flater på veggflater. Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet vedovn i stue. Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til taksmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekke består av krum betongtakstein fra 1986. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Taktekke er i funksjonell stand.

Normal levealder for takstein med underlagsspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Merknad på stedvis noe mose på takstein.

TG 2 settes på grunn av over halvpart av forventet levetid er oppnådd.

Boligens takrenner og beslag består av takrenner i lakkert stål. Takrenner skiftet 2016. Takrenner og nedløp fyller sin funksjon.

Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig fasader består av stående trepanel fra byggeår. Antatt isolert med 15 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Innvendig platet/tapetsert.

Fasader er sist malt i 2022 ifølge eier. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen.

Utvendige fasader fremstår i god stand. Kun normal slitasje sett med tanke på alder.

Boligens takkonstruksjon består av valmet fabrikkframstilt takverk med W-takstoler.

Undertak består av sutak plater/lett undertak tekket med krum betongtakstein.

Inspisert fra loftsrom ble det registrert muggdannelser på undertak mot øst. Tiltak må beregnes med utskiftning av undertak/fjerning av mugg/soppdannelser.

Boligens vinduer består av tre-lags og to-lags isolerglassvinduer fra 1986. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. På befaringstidspunktet ble det påvist stedvis punktering på vinduer/isolerglass (karnapp). Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde.

Vinduer fremstår stedvis noe værslitt i rammer og karmen. TG 2 settes derfor her.

Inngangsdøren er en-fløya malt entredør skiftet 1995. En-fløya terrassedør med isolerglass fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes derfor å være i funksjonell stand. Terrassedører tetter godt. TG 2 på grunn av alder.

Dør fra gang i kjeller til uteareal.

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke mot øst og nord. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i spilepanel.

Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Terrasse etablert 2018.

Boligen har også etablert impregnert platting på grunn.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater i boligen består stort sett av laminat, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Fliser på gulvflater våtrom. Våtromsplater og malt panel på veggflater. Rom i kjeller nylig innredet 2018. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Etasjeskille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom. sponplater som bærende undergulv i 1.etasje Gulv i underetasje består av støpt isolert betongplate på grunn. Gulv i kjeller etablert vannbåren varme i gulvflater 2018. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasjeskiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm i underetasje.

I følge eier er det etablert radonsperre i nye gulver i kjeller. Dokumentasjon er fremlagt i form av bilder.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer med etablert vedovn i stue. Pipe og ildsted etablert forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Peisovn skiftet 2018.

Rom under terreng består av kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, kontor og teknisk rom. Kjeller innredet 2018. Laminat og fliser på gulvflater. MDF panel og panel på veggflater. Hulltagning er foretatt i vegg i soverom. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Trapp mellom etasjer består av vindeltrapp i stål med trinn i trevirke. Rekkverk i stål. Trapp fyller sin funksjon, men er bratt å gå i.

Innerdører består av hvite speildører skiftet de senere år. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Malt veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds armaturer og tett dusjkabinett til bad. Bad fra byggeår. Malt veggflater de senere år. Gulv har etablert fall til sluk. Sluk består av plastsluk. Ventilasjon består av ventil i himling.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk. Det er etablert opplegg til vaskemaskin med våtbenk, skyllekar i stål og skaper.

Ventilasjon består el-ventil i vegg. Kviteringer på utført arbeider fremlagt. Dokumentasjon er fremlagt.

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

Membran består av smøremembran under fliser på betong. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Synlig sluk i plast/PVC.

Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad

Bad i kjeller har etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Gulv har mindre fall til sluk. Sluk består av plastsluk. Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, veggmontert toalett, badekar og dusjnise med glassdører.

Ventilasjon består el-ventil i vegg.

Dokumentasjon på utført våtroms arbeider er fremlagt.

Målt med laser ble gulv målt flatt. Nedsenket gulv i dusjnise med mindre fall og spylekant.

Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Membran består av smøremembran under fliser på betong. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Synlig sluk i plast/PVC.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skufferonter type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Innredning med kjøkkenøy. Integriert hvitevarer. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning i god funksjonell stand. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPECIALROM

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og mindre innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i himling.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige synlige vannrør består av rør i røranlegg og kobber med plastkappe. Innvendige synlig avløpsrør er i plast.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereider fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon etablert 2018. Aggregat etablert i teknisk rom kjeller.

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater kjeller. Oppvarming via luft til vann. Varmepumpe etablert i stue fra spillvarme fra varmeanlegg. Anlegget etablert i teknisk rom. Kun visuelt kontrollert.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i vindfang. El-anlegg oppgradert 2016 og 2018.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres

oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. 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 bygningsakkyndig 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. Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert .

TOMTEFORHOLD

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen

[Gå til side](#)

Drenering rundt boligen er skiftet 2018.

Grunnmur isolert utvendig med Isodren isolasjonsplate med utvendig knotteplast.

Drensrør i perforert plast.

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker.

Utvendig teknet med murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terrang rundt boligen er flatt. Terrang heller mot grunnmur under terrasser. Fall fra grunnmur bør etableres.

Inntaksledning i PEL/plast. PVC avløpsledninger.

Nett fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest.

God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rom i kjeller er ikke inntegnet på tegninger/godkjent i Bamble kommune.

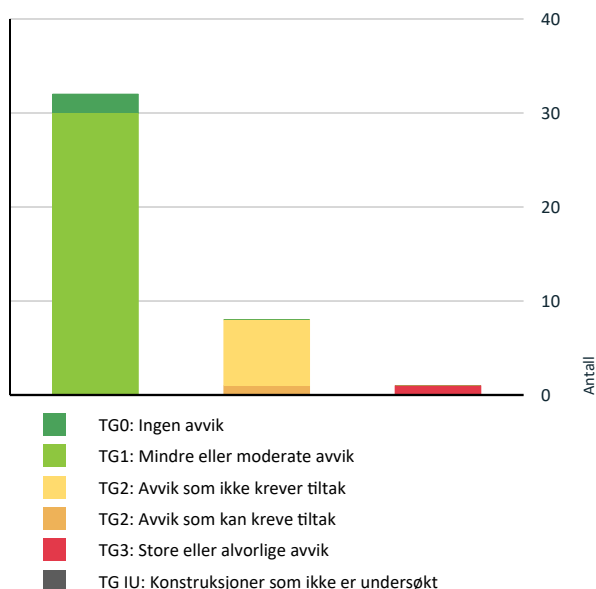
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

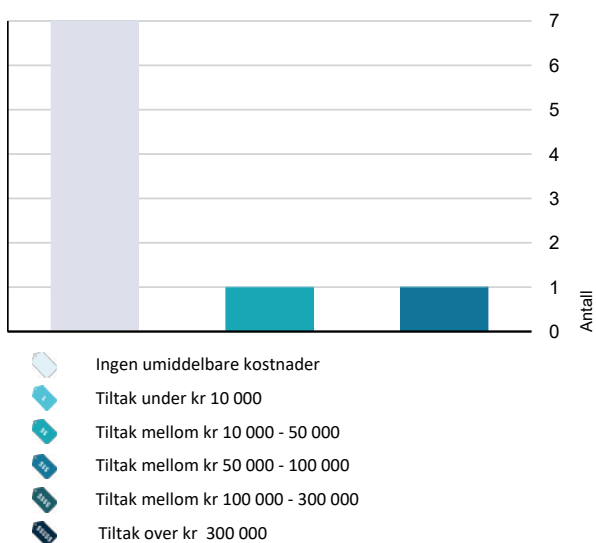
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1986

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Innredet kjeller til oppholdsrom. Ny utvendig drenering og isolert grunnmur 2018.
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekke består av krum betongtakstein fra 1986. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Taktekke er i funksjonell stand.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Merknad på stedvis noe mose på takstein. TG 2 settes på grunn av over halvpart av forventet levetid er oppnådd.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner og beslag består av takrenner i lakkert stål. Takrenner skiftet 2016. Takrenner og nedløp fyller sin funksjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig fasader består av stående trepanel fra byggeår. Antatt isolert med 15 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Innvendig plattet/tapetsert.

Fasader er sist malt i 2022 ifølge eier. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen.

Utvendige fasader fremstår i god stand. Kun normal slitasje sett med tanke på alder.

Årstall: 1986

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligens takkonstruksjon består av valmet fabrikkframstilt takverk med W-takstoler. Undertak består av sutak plater/lett undertak tekket med krum betongtakstein.

Inspisert fra loftsrom ble det registrert muggdannelser på undertak mot øst. Tiltak må beregnes med utskiftning av undertak/fjerning av mugg/soppdannelser.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Muggskadet undertak må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sopp og muggdannelser på undertak.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av tre-lags og to-lags isolerglassvinduer fra 1986. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. På befaringstidspunktet ble det påvist stedvis punkteringer på vinduer/isolerglass (karnapp). Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde. Vinduer fremstår stedvis noe værslitt i rammer og karmen. TG 2 settes derfor her.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer - 2

Vinduer i kjeller er nylig skiftet 2018 når kjeller er innredet og består av to-lags isolerglass vinduer. Rammer og karmen i PVC. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2018

TG 2 Dører

Inngangsdøren er en-fløya malt entredør skiftet 1995. En-fløya terrassedør med isolerglass fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes derfor å være i funksjonell stand. Terrassedører tetter godt. TG 2 på grunn av alder. Dør fra gang i kjeller til uteareal.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke mot øst og nord. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i spillepanel. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Terrasse etablert 2018.

Boligen har også etablert impregnert plattning på grunn.

Årstall: 2018



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består stort sett av laminat, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, MDF panel og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Fliser på gulvflater våtrom. Våtromsplater og malt panel på veggflater. Rom i kjeller nylig innredet 2018. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom. sponplater som bærende undergulv i 1.etasje Gulv i underetasje består av støpt isolert betongplate på grunn. Gulv i kjeller etablert vannbåren varme i gulvflater 2018. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasjeskiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm i underetasje.

Årstall: 1986

! TG 0 Radon

I følge eier er det etablert radonsperre i nye gulver i kjeller. Dokumentasjon er fremlagt i form av bilder.

Årstall: 2018

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer med etablert vedovn i stue. Pipe og ildsted etablert forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke. Peisovn skiftet 2018.

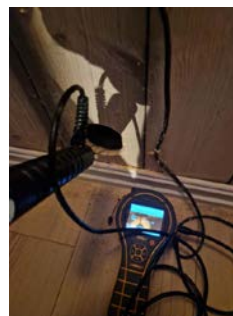


! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, kontor og teknisk rom. Kjeller innredet 2018. Laminat og fliser på gulvflater. MDF panel og panel på veggflater. Hulltagning er foretatt i vegg i soverom. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Årstall: 2018



! TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer består av vindeltrapp i stål med trinn i trevirke. Rekkverk i stål. Trapp fyller sin funksjon, men er bratt å gå i.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trapp fyller sin funksjon, men er bratt å gå i.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite speildører skiftet de senere år. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk. Det er etablert opplegg til vaskemaskin med våtbenk, skyllekar i stål og skaper. Ventilasjon består el-ventil i vegg. Kviteringer på utført arbeider fremlagt. Dokumentasjon er fremlagt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert våtromsplater på veggflater. Panel i himling.

Årstall: 2018

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 2018

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran består av smøremembran under fliser på betong. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Synlig sluk i plast/PVC.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert opplegg til vaskemaskin med våtbenk, skyllekar i stål og skaper.

Årstall: 2018

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling.

Årstall: 2018

KJELLER > VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2018

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller har etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Gulv har mindre fall til sluk. Sluk består av plastsluk. Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, veggmontert toalett, badekar og dusjnische med glassdører. Ventilasjon består el-ventil i vegg. Dokumentasjon på utført våtroms arbeider er fremlagt.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2018

KJELLER > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Nedsenket gulv i dusjnise med mindre fall og spylekant. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fall til sluk er ikke etablert forskriftsmessig i henhold til krav (tek 17), men fyller sin funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran består av smøremembran under fliser på betong. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Synlig sluk i plast/PVC.

Årstall: 2018



KJELLER > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, veggmontert toalett, badekar og dusjnise med glassdører.

Årstall: 2018

KJELLER > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling.

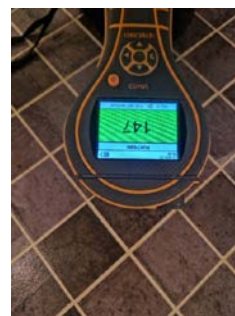
Årstall: 2018

KJELLER > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2018



1. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Malt veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds armaturer og tett dusjkabinett til bad. Bad fra byggeår. Malt veggflater de senere år. Gulv har etablert fall til sluk. Sluk består av plastsluk. Ventilasjon består av ventil i himling.

Årstall: 1986

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Bad med høy alder/utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1.ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 1986



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skufferonter type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Innredning med kjøkkenøy. Integriert hvitevarer. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning i god funksjonell stand.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgspopgaver



1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

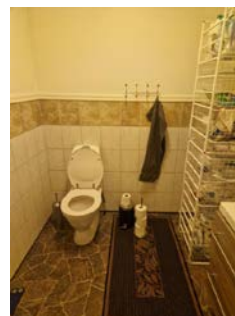
Årstall: 2008

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og mindre innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i himling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige synlige vannrør består av rør i røranlegg og kobber med plastkappe. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

1 TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon etablert 2018. Aggregat etablert i teknisk rom kjeller.

Årstall: 1986

1 TO 1 Vannbåren varme

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater kjeller. Oppvarming via luft til vann. Varmepumpe etablert i stue fra spillvarme fra varmeanlegg. Anlegget etablert i teknisk rom. Kun visuelt kontrollert.

Årstall: 2018



1 TO 1 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 har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i vindfang. El-anlegg oppgradert 2016 og 2018. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringdagen. 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.

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)?
Ja



1 TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert .

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

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på løsmasser. Det er ikke avdekket setningskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringdagen

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt boligen er skiftet 2018. Grunnmur isolert utvendig med Isodren isolasjonsplate med utvendig knotteplast. Drensrør i perforert plast.

Årstall: 2018

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.

Årstall: 1986

TG 2 Terrenghold

Terreng rundt boligen er flatt. Terreng heller mot grunnmur under terrasser. Fall fra grunnmur bør etableres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning i PEL/plast. PVC avløpsledninger. Nett fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel. Sadlet takverk tekket med lakkert stålplater. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Garasjeport i aluminium med el-åpner. Vinduer består av to-lags isolerglass vinduer. Et vindu med knust glass.

Fasader med behov for vask og overflatebehandling/maling.

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	104			104	36
Kjeller	84			84	
SUM	188				36
SUM BRA	188				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Kjøkken , Stue , Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Kjellerstue , Vaskerom , Kontor , Bad , Gang , Soverom , Teknisk rom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i kjeller er ikke inntegnet på tegninger/godkjent i Bamble kommune.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innrødet kjeller 2018-19

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		46		46	
SUM		46			

SUM BRA	46
----------------	-----------

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

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	182	6
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Christina Kristensen Bjune	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	4	199		0	1255.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hellestvedtveien 68

Hjemmelshaver

Bjune Christina Kristensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskravne enebolig er beliggende på Herre i Bamble kommune. Sentral beliggenhet på Herre med gangavstand til nærbutikk, skole og barnehage. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt. Pent opparbeidet med grøntareal/plen, prydbusker og gruset gårdsplass. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig med frittliggende garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/PQ5142>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Bamble kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4012 - Bamble kommune	4	199	0	0	Grunneiendom		Ja	1255,3	1257	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
02.03.1984	Nei	Nei	Nei			Nord: 6551498.42 Øst: 531565.81 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			4/199	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			4/199	0
Kart- og delingsforretning	02.03.1984		220-1982	Avgiver	4/6	-1257
				Mottaker	4/199	1257

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8565546	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	204	0	204
8565546-1	Tilbygg	Bolig	Tatt i bruk	16	0	16
300187186	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	44	44

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hellestvedtveien	68			Nord: 6551498 Øst: 531566 System: EPSG:25832		Stemmekrets 1-HERRE Kirkesokn 4-Bamble og Herre Tettsted 3041-Herre SKOLEKRETS 1-Herre Postnummerområde 3965-HERRE Grunnkrets 101-Herre

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedt

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter		
1255,3	Nord: 6551498,4200712 Øst: 531565,80999848 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei		

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium			

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Bamble kommune

Grunnkart


Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 199	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hellestvedtveien 68 3965 HERRE			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Vegbom	 Hekk	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	 Teiggrense god nøyaktighet
 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Flaggstang
 Annet gjerde	 Loddrett mur	 Trapp
 Svømmebasseng	 Bru	 Veg
 Parkeringsområde	 Elvekant	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Høydekurve 5m	 Høydekurve
 Elv	Eiendomsteig	Husnummer
Husnummer med bokstav	Matrikelnummer	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.		



Skriv inn tittel her

Eiendom:

Gnr: 4

Bnr: 199

Fnr: 0

Snr: 0

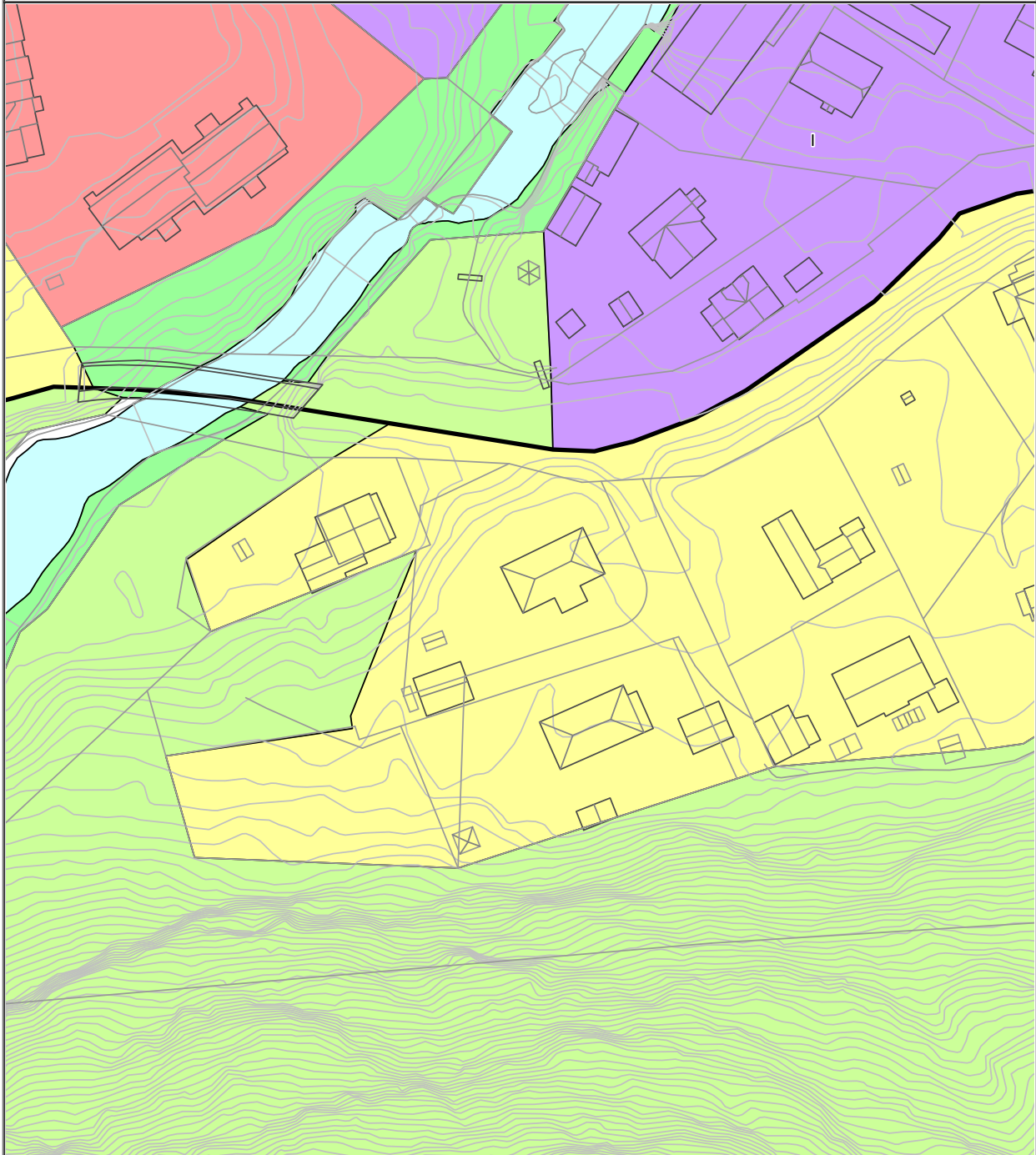
Adresse: Hellestvedtveien 68, 3965 HERRE

Hj.haver/Fester: BJUNE CHRISTINA K, Hellestvedtveien 68, 3965 HERRE

**BAMBLE
KOMMUNE**

Dato: 29/10-2024 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

3/87

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)		
Fjelly		4/199		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Bolig	3.10.85	29.10.85	refr.s.
Byggherre		Adresse		Tlf.
Hans Kristian HALvorsen		Fjelly, Herre		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Bjarne Apland,		3912 Herre		

B.a: 117 m² A: 1.256,5 Tilkopl.avg.vann/kloakk M6 8097
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget: Tilkopl.avg.vann/kloakk fra d.d.
Renovasjonsavgift fra d.d.
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: 1 stk. søppelstativ M6 8831
1 pipe - feieavgift fra dd.

1. Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller.
2. Stigetrinn for feing av pipe.
3. Røykvarsler må monteres før huset tas i bruk.
4. Det forutsettes tilfredstillende bortledning av overvann.
5. Inngangstrapp provisorisk, må utbedres før huset tas i bruk.
6. Taknedløp ufullstendig.
7. 2 kjellervinduer ikke innsatt.
8. Grunnmur/pipe utføres vanntett.
9. Tilpasning av mønepanner.
10. Justering av isolasjon på loft.
11. Gulv/vegg våtrom utføres vanntett.
12. Håndlist på innvendig kjellertrapp.
13. Det tas forbehold om at det skal framføres separat overvann og spillvannsledning når kommunen framfører sitt separate avløpssystem.

Arbeidet må være utført innen: 1 - ett - år fra dato.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Langesund, 6.1.87	<p>BAMBLE KOMMUNE</p> <p>Bygningsvesen</p> <p><i>Bente Wold Sætre</i></p> <p>Bente Wold Sætre</p> <p>e. fullmakt</p> <p>Underskrift</p>

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggeløyvernmyndighet Lign.sjef
 Komm. rev. Komm. kass.

Kommunenes arkivnøkkel: 511

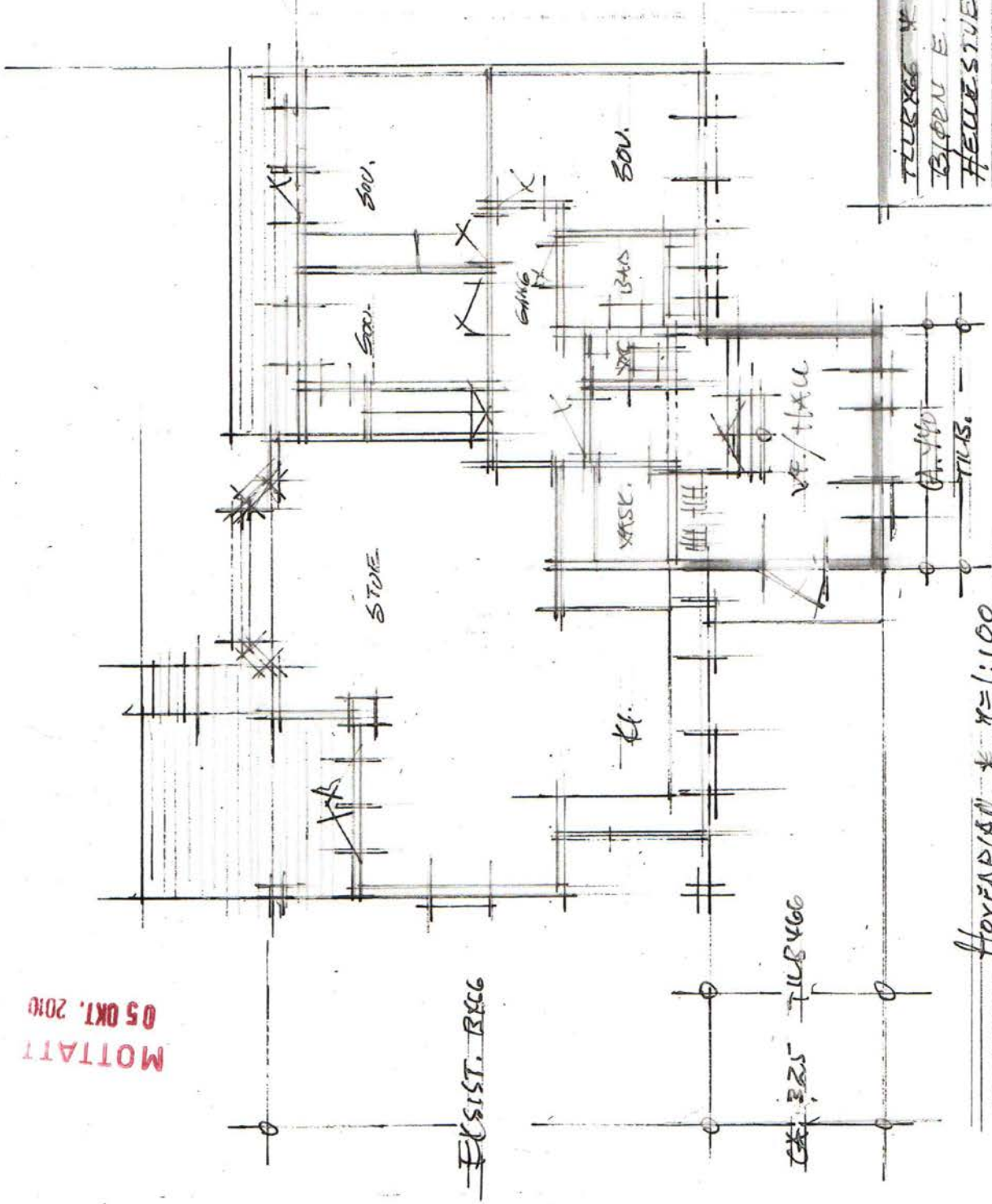
K-blankett 2128
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

MOTTATT
05 OKT. 2010



Bamble kommune
Byggesaksavdelingen
Se godkjenning av: 11.10.2010

TEGN.
10



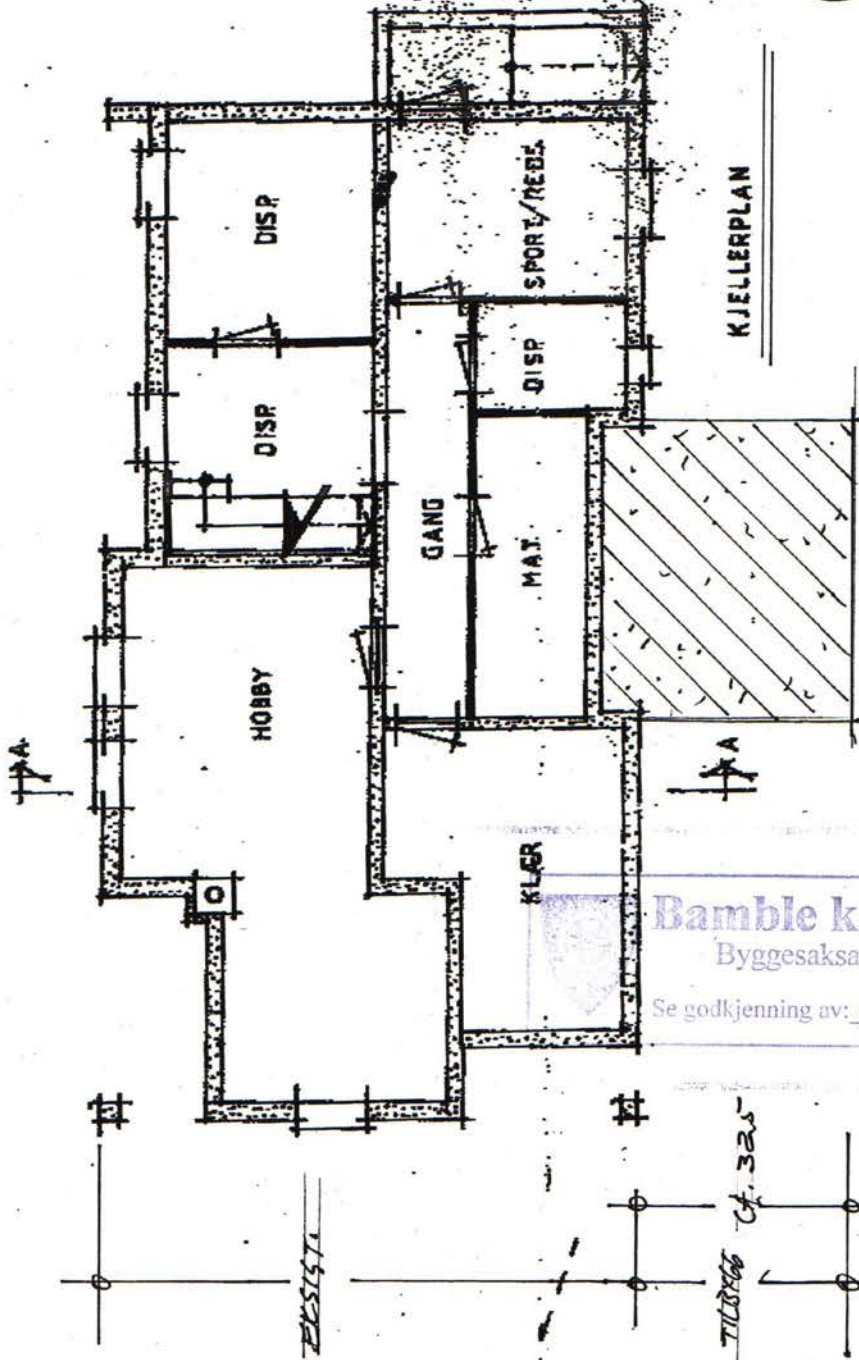
EXIST. BÅGG

ØRS TILBÅGG

Høydeplass * r=1:100

TURBEG
BJØRN E. ERIKSEN.
HEIESTUEBTUN. 68 & HERRE.
TUR. ct. 16.7 m²

MOTTATT
05 OKT. 2010



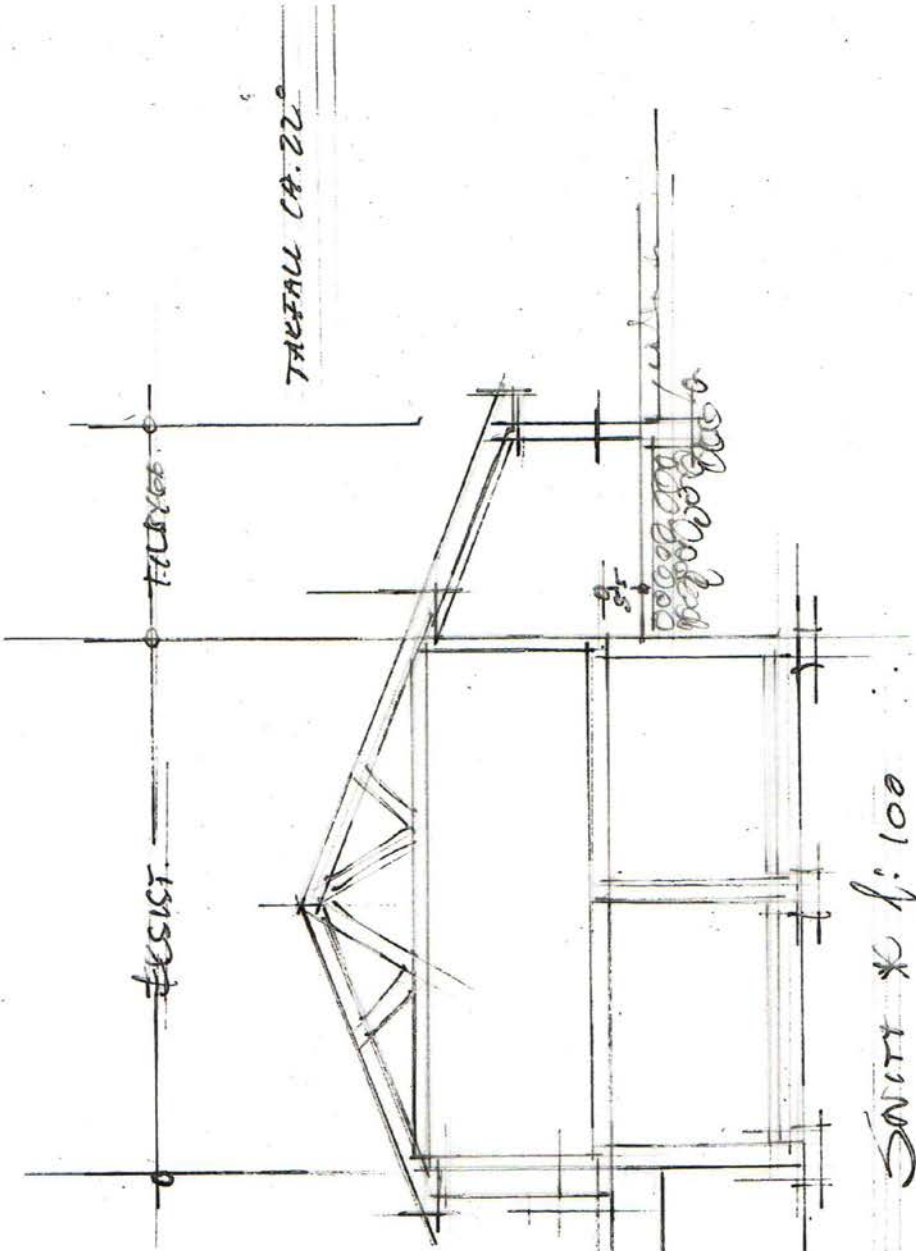
KJELLERPLAN

TEGN
2

MÅL = 1:100

Bamble kommune
Byggesaksavdelingen

Se godkjenning av: 11.10.2010



MOTTATT
05 OKT. 2010


Bamble kommune
 Byggesaksavdelingen
 Se godkjenning av: 11.10.2010

TEG. #

Bamble kommune
Byggesaksavdelingen

Se godkjenning av: 11.10.2010

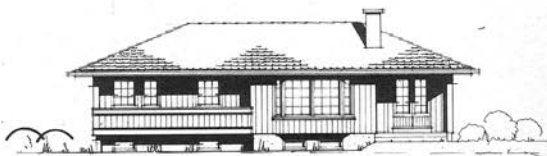
SXD

FASEDE - H = 1:100

ASP

ASP

MOTTATT
05 OKT. 2010



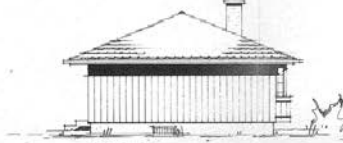
FASADE MOT -10&0



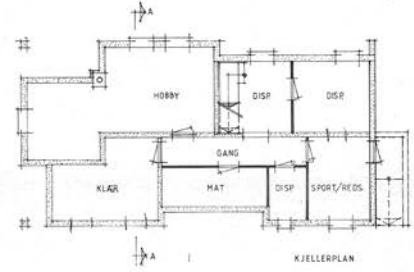
FASADE MOT -10&0



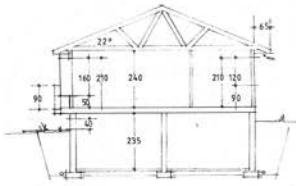
FASADE MOT -0&5



FASADE MOT -0&5



KJELLERPLAN



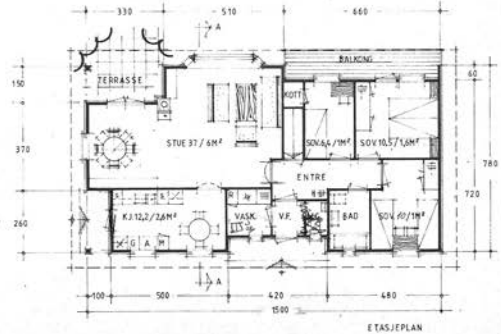
SNITT A-A

FORELØPIG GODKJENT.
Beknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes og/eller bestillinger nevnt i brev dateret 22.10.83 er oppfylt.

Handwritten signature and date: 22.10.83

BYGGERE: <i>JENS H. HALVØEN</i>	GRUNNPLATE: 102,97 M ²
BYGGE-STEDE: <i>4/199</i>	<i>BA 1128</i>
B KOMMUNE: <i>DALSLEK</i>	MÅL 1:100 * DATO: 1.2.83
APLAND-HUS	ARK. TYPE BERIT B ÷
39 12 HERRE * TLF 0 35 66 200 * R LUND ANDERSEN	

--- OPPR. TERRENG
- - - FERDIG TERRENG



ETASJEPLAN

GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/BARBRO TROTTLAND
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304240082
Vår referanse: 3617769/25214651
Bestilling: C3 2024-10-30 (3) 111

Dato
30.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17460	101	26.9.1985	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	4	6	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT

26. SEP 85 17460

BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIENSkjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²		Kommune
Gårdsnr. 4	Bruksnr. 199	Bamble

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr.
A/S APLANDHUS	██████████
3912 HEPRE	

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr.
Hans Kristian Halvorsen	10. 04. 59. ██████████

KJØPESUMMEN KR. 69.355,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

1. Selger gir fri grunn til vei. Tomtekjøperen må sammen med nabotomtens eiere - sørge for vei, vann og kloakk fram til sin tomt, - fra Hellestvedtveien. Dette må gjøres slik vegsjefen og bygningsmyndigheter krever.
2. Veien skal kunne nyttes som adkomst til bruksnr. 6 og 196
3. Framtidig utnyttelse av disse eiendommene som godtas av bygningsrådet, skal også godtas av eieren av bruksnr. 199.
4. Utgifter til tinglysningsgebyr og tilkoplingsavgift bæres av kjøper.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hellestvedtveien 68
3965 HERRE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland**Telefon:** 954 85 113
E-post: barbro.trotland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre