

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Per Arne Sandersen

Mobil 959 98 000

E-post per.arne.sandersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 106 640,-
Total ink omk.: Kr 3 606 640,-
Selger: Atle Vidar Sauesund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 199/199 kvm
Tomtstr.: 688.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 25
Oppdragsnr.: 1304240043

Romslig familiebolig med utsikt til Eidangerfjorden. Garasje og dobbel carport!

En innholdsrik enebolig med planløsning over to etasjer og flott beliggenhet i blindvei med fin sjøutsikt og meget gode solforhold.

Stor hage, fine uteområder og romslig carport.

Boligen ligger i et svært populært og godt etablert boområde i Avstikkeren på Eik/Asvall. Barnevennlige, solrike omgivelser i blindvei med lite trafikk. Det er kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Boligen har også nærhet til fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Kun en kort tur unna Alti Brotorvet med et bredt utvalg butikker og servicefunksjoner.

Boligen har planløsning over to etasjer og inneholder:

1. Etasje: Entré, gang, kjellerstue, bad, 2 soverom og diverse bodrom.

Hovedetasje: Kjøkken, stue, bad, 2 soverom og gang.

Frittstående carport med plass til to biler. Garasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Tilstandsrapport	49
Eiendomsinformasjon	72
Grunnkart	74
Ferdigattest, carport	76
Midlertidig brukstillatelse, bolig	79
Tegninger	81
Planstatus	84
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 199 m²

BRA totalt: 199 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 108 m²

1. etasje

BRA-i: 91 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

688.9 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiet tomt på ca. 689kvm. Tomten er pent opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, fine uteplasser, diverse beplantning og en fin hage som strekker seg rundt boligen. Her kan fine dager usjenert og uforstyrret nytes ute på en av de fine terrassene, eller ute i hagen med god plass til lek og moro. Hagen er inngjerdet med gjerde og hekk og opparbeidet med prydbusker og blomsterbed.

Beliggenhet

Pent beliggende enebolig i Avstikkeren på Eik/Asvall. Boligen ligger i en blindvei med lite trafikk i et svært populært og godt etablert boområde bebodd av mennesker i alle aldere. Barnevennlig, sjønært og solrikt område med kort vei til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet til boligen som Asvallstrand og Kyststien mellom Stathelle og Langesund. Nærhet til "alt" av servicefunksjoner med Alti Brotorvet med sitt brede utvalg butikker, spisemuligheter, tannlege og andre praktiske servicefunksjoner.

Kun en kort kjøretur unna ligger Langesund, som virkelig må oppleves på sommerstid. I sentrum yrer det av liv på sommerstid med koselige festivaler som sjantfestivalen, revyfestivalen og fiskefestivalen. Det holdes konserter på Wrightegaarden nesten hele sommeren. Langesund byr også på fine butikker og spisesteder, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

Adkomst

Følg øvre vei fra Stathelle mot Langesund. Ta av til Avstikkeren og så av til Asvallveien. Følg veien nesten til endes, Njårds Vei og boligen er på venstre side av veien.

Bebyggelsen

Består i hovedsak av eneboligbebyggelse.

Skolekrets

Stathelle.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med areal over to etasjer oppført 1979. Nåværende eier har eid boligen siden byggeår. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på fjell. Grunnmur i murt lettklinker blokker og betong. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Valmet fabrikkframstilt W- takstoler tekket med shingel. Takrenner i plast. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Panel og malt takplater i himlinger. Våtrom med fliser på gulvflater i 1.etasje. Tapet og malt veggflater. Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet peis i stue. Boligen inneholder: Vindfang, hall, bad, vaskerom, 2 soverom og boder i underetasje. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom i 1.etasje.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Bad, 1.etg.: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på bad på grunn av alder/over 25 år.

Vaskerom, underetg.: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Ingen.

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

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 24.06.2024 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 forekomme 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 planløsning over to etasjer og inneholder:

1. Etasje: Entré, gang, kjellerstue, bad, 2 soverom og diverse bodrom.

Hovedetasje: Kjøkken, stue, bad, 2 soverom og gang.

Frittstående carport med plass til to biler. Garasje i tilknytning til boligen.

Standard

Velkommen til Njårds vei 2!

En flott beliggende enebolig i Avstikkeren med flott sjøutsikt og masse potensial. Boligen ligger i en blindvei i et meget populært og barnevennlig boområde med meget gode solforhold. Planløsningen er over to plan og inneholder blant annet 4 soverom og 2 bad. Ute har boligen fine uteområder med terrasser i flere plan og en stor, velholdt hage med god plass til lek og moro.

I den asfalterte oppkjørselen er det en romslig carport med plass til to biler og belegningsstein frem til inngangspartiet. Ved inngangspartiet er det opparbeidet en pen hagedel, "inngjerdet" i hekk. Her er det laget til en fin terrasse hvor man kan sitte usjenert og uforstyrret. Det er også etablert en praktisk, frittstående bod.

1. Etasje:

Flislagt entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. I gangen ved entréen er det laget et garderobe for ekstra klesoppbevaring.

Fra garderobe er det inngang til et kjekt verksted med arbeidsbenk og inngang til to romslige boder.

I første etasje er det laget til en kjellerstue med belegg på gulv og trepanel på vegger. Kjellerstuen har et gjennomført maritimt preg og er et koselig alternativ til stuen i hovedetasjen.

Det er to soverom i første etasje. Begge av praktisk størrelse med gode oppbevaringsmuligheter.

Badet i første etasje er innredet med dusjkabinett, servant i innredning og vegghengt toalett. Fliser på gulv og tapet på veggflater. Dusjkabinettet ble byttet i 2020. Vaskerommet er romslig, med opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel. Det er også etablert en arbeidsbenk med utslagsvask.

Hovedetasje:

I hovedetasjen møter man først den store stuen med den fine sjøutsikten. Et stort allrom med meget god plass til stue- og spisestuemøblement, samt videre utgang til terrasse mot vest.

Store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys og utsikt. Det er etablert varmepumpe og peis med innsats for oppvarming.

Kjøkkenet er romslig med belegg på gulvflater og tapet på vegg. Kjøkkeninnredningen har profilerte skap- og skuffronter, benkeplate i laminat og frittstående hvitevarer. God plass til frokostbord ved kjøkkenvinduene.

Hovedsoverommet er stort, med god plass til dobbeltsengen og rikelig med oppbevaringsmuligheter i plassbygde skap og skyvedørsgarderobe. Soverommet har videre utgang til tilhørende terrasse.

Soverom nummer to i hovedetasjen er i dag brukt som kontor/trimrom.

Badet i hovedetasjen har flislagt gulv og tapet på vegg. Et romslig baderom med hjørnebadekar med dusj, servant i innredning og toalett. Badromsinnredning med god plass til oppbevaring.

Ute er det opparbeidet flere fine uteområder, med terrasser i flere plan. Det er etablert delvis overbygget terrasse med terrassemarkise mot vest med utgang fra stue.

Terrassen er flislagt med videre tilgang til terrasse på lavere plan og hagen. Hagen er stor, og den strekker seg rundt boligen. Pent opparbeidet hage med prydbusker og blomsterbed. Hagen er inngjerdet med gjerde og hekk.

Vegger: Tapet og malt panel.

Gulv: Laminat, teppe og flis.

Tak: Malte takplater og panel.

Innbo og løsøre

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.

Parkering

Parkering i egen carport med plass til to biler eller i oppkjørsel.

Radonmåling

Radon måling er dette foretatt i 2008 og 2012 med tilfredsstillende resultater.

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.

Energi

Oppvarming

Etablert peis med innsats i stue og varmepumpe i trapp mellom første etasje og hovedetasjen. Forøvrig elektrisk oppvarming

Energikarakter

Oransje F

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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 23 042

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er delt inn i månedlige betalinger på ca. 1920,- pr. mnd.

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Grunnlag for eiendomsskatt: 1 863 100,-.

Formuesverdi primær

Kr 946 524

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 596 790

Formuesverdi sekundær år

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 Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 25 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:

4012/30/25:

17.01.1978 - Dokumentnr: 769 - Erklæring/avtale
vedr. reparasjon av tekn.anlegg
for egen regning.

13.06.2024 - Dokumentnr: 1561443 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Grenland Eiendomsmegling AS

Org.nr: 988 796 638

Elektronisk innsendt

28.06.1977 - Dokumentnr: 8838 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0814 Gnr:30 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 82934 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:30 Bnr:25

01.01.2024 - Dokumentnr: 497817 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:30 Bnr:25

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på carport datert: 15.01.1999

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen datert: 26.02.1979

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert for boligbebyggelse - nåværende.

Adgang til utleie

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

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 budgivingen.

Budgiving

Budgiving 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 budgiving, 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 budgiving 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.

Budgiving 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 budgiving, 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

3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

87 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 500 000,00))

106 640,- (Omkostninger totalt)

3 606 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 640

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6990,- og visningshonorar kr 3950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale opplysninger, fotograf, utleggsgebyr mm. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler / Partner
per.arne.sandersen@aktiv.no
Tlf: 959 98 000

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

27.06.2024



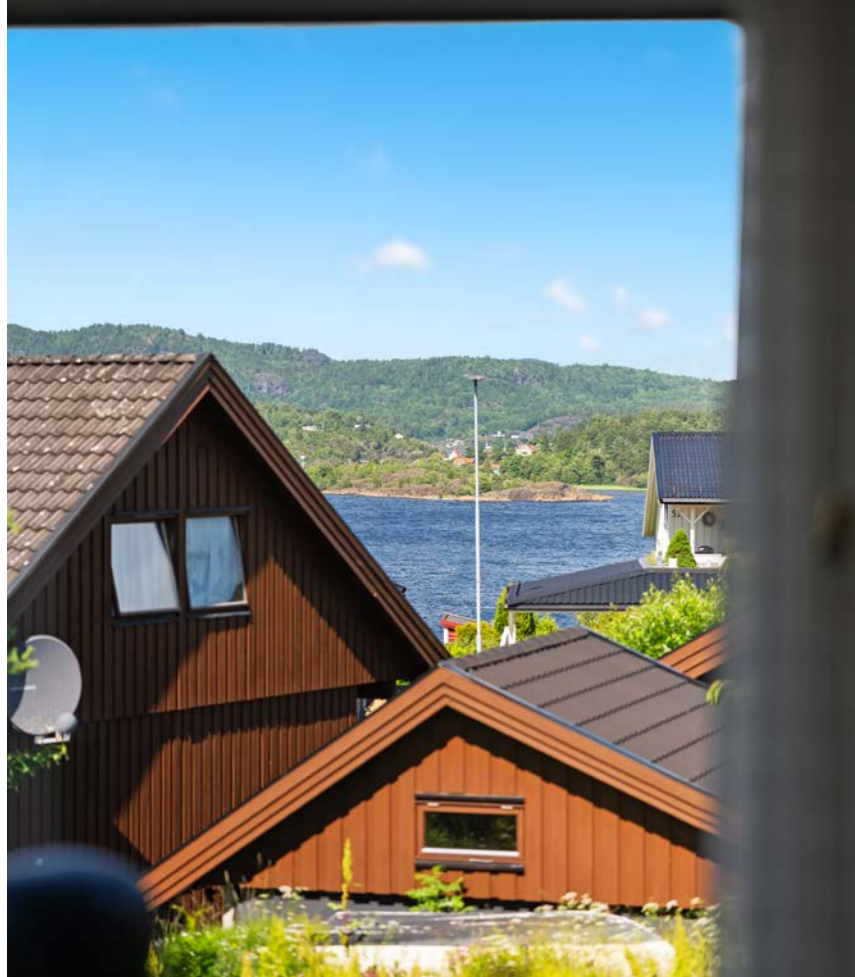








Boligen ligger flott til i et barnevennlig og solrikt område med kort vei til sjøen. Fra stue og vestvendt terrasse har man flott utsikt til Eidangerfjorden!





Romslig kjøkken med plass til frokostbord. Kjøkkeninnredning med profilerte skap- og skuffronter og frittstående hvitevarer. Godt med skap- og benk plass.









Det er totalt fire soverom i boligen, et av dem er i dag i bruk som kontor/trimrom



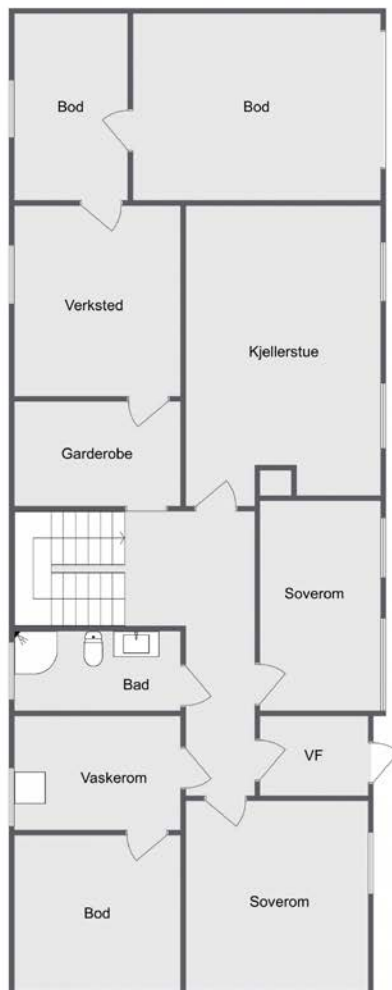






Njårds Vei 2

1. Etasje



aktiv.

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

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

Njårds Vei 2 2. Etasje



aktiv.

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

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















Vedlegg

Nabolagsprofil

Njårds vei 2 - Nabolaget Eik - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Avstikkeren Linje M1	14 min	1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	24 min	19.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min	

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 386 elever, 19 klasser	6 min	2.6 km
Langesund barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	6 min	3.9 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	6 min	2.6 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	5 min	2.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min	3.3 km

«Stille og rolig, samt hyggelige mennesker. Sentralt, samtidig skog og natur tett innpå deg. Har det man trenger av kjøpesenter, konsertmuligheter og fritidsaktiviteter i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

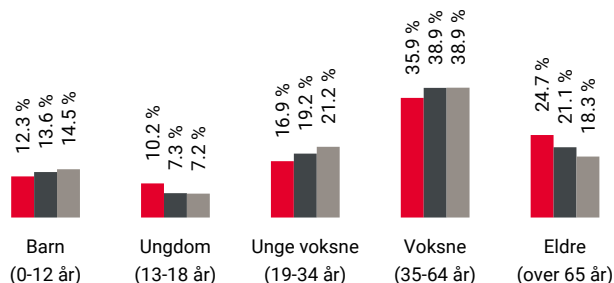
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eik	1 097	465
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	25 min	1.9 km
Solstua kulturbarnehage (1-5 år) 37 barn	26 min	2 km
Grashoppa barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min	2.2 km

Dagligvare

Kiwi Grasmyr PostNord	5 min	2.6 km
Coop Extra Stathelle Post i butikk	6 min	4.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

Tyskerjordet balløkke	17 min	
Ballspill	1.2 km	
Ekstrand balløkke	20 min	
Ballspill	1.5 km	
MOVA Langesund	7 min	
Puls Skjærgårdshallen	7 min	

Boligmasse



87% enebolig
13% annet

«Beliggenhet, utsikt, og nærhet til sjøen med offentlig strand like i nærheten»

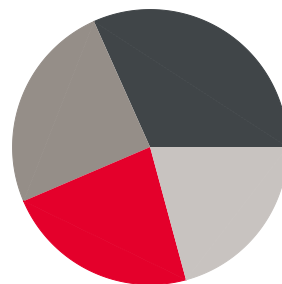
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet	7 min	
Vitusapotek Stathelle	7 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
32% 6-12 år
25% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



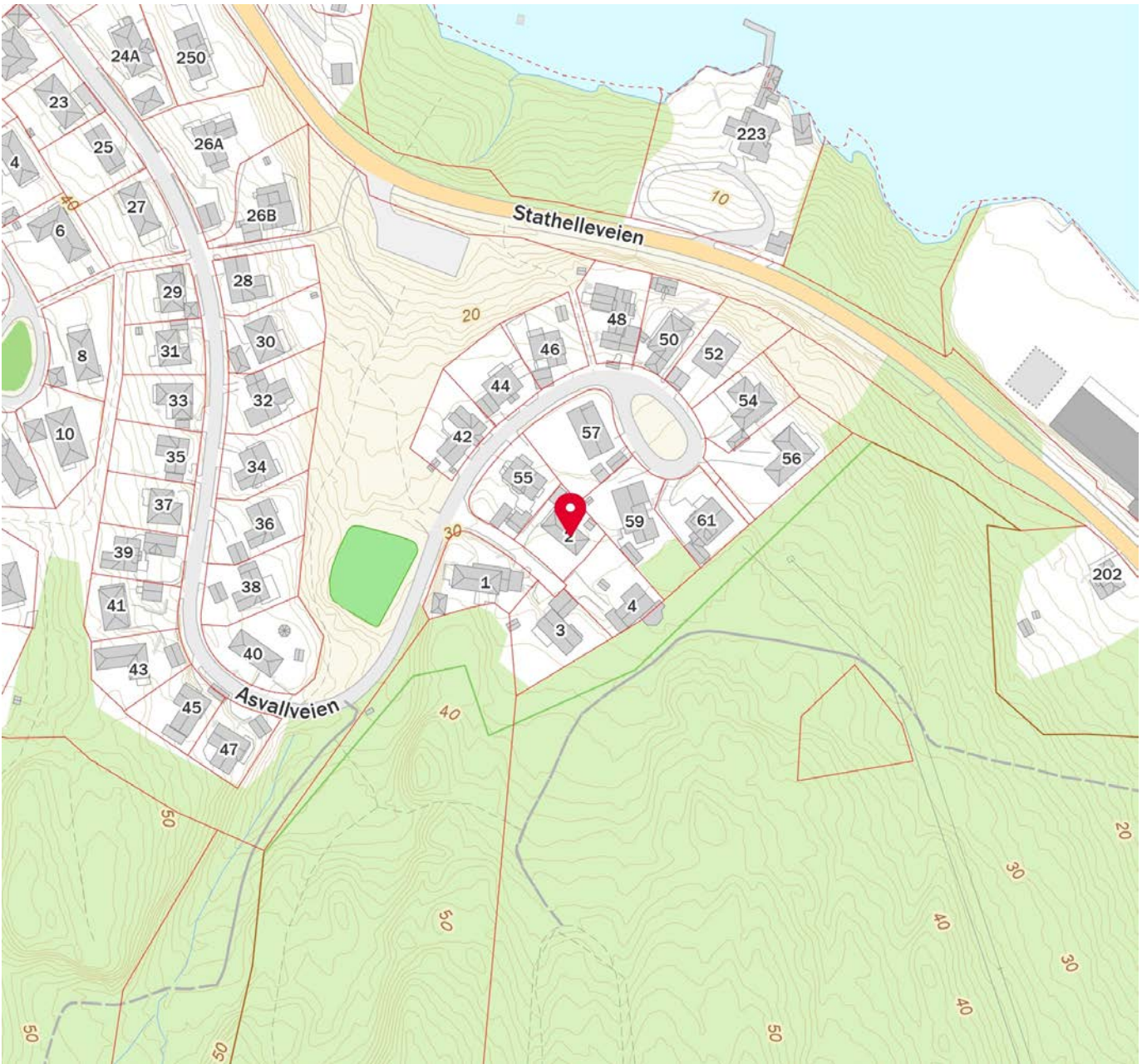
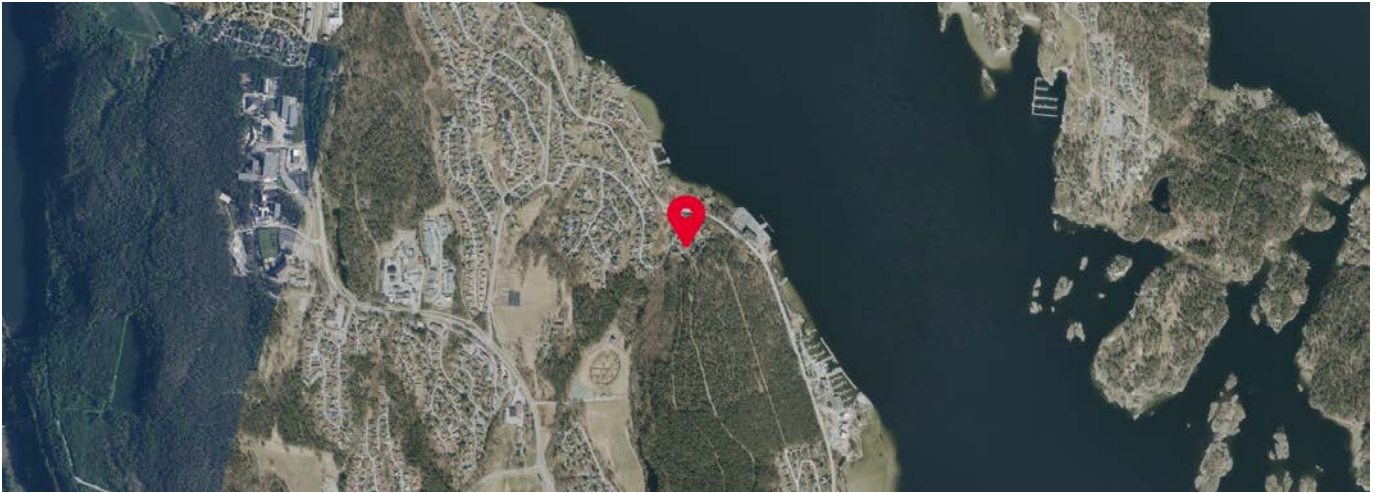
0%

43%

Eik
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304240043	
Selger 1 navn	
Atle Vidar Sauesund	
Gateadresse	
Njårds vei 2	
Poststed	Postnr
STATHELLE	3961
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Atle Sauesund
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1979
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	45
Antall måneder	4
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	tryg
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1304240043

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har malt opp og tapetsert, bad og våtrom og lagt fliser.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet utvendig stoppekran vann. Lagt ny vannledning fra kommunens hovedledning til utvendig stoppekran
Arbeid utført av	John Haugerud, Langesund/Bamble kommune

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Utbedret lekkasje rundt pipe i 2015, samt lien lekkasje i 2023. Utført av fagfolk
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	El Service Grenland. Kontroll 2011.
-------------	-------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Lagt fliser på garasjetak.

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

garasje i hus er avdelt til 2 boder.

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

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Målingene ligger innenfor grenseverdier. Målt 2 ganger. første gang 2008 og 2012

21.1 Radonmåling

År

2012

Verdi

129/140

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1304240043

Tilleggs kommentar

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Sauesund	865373934464c98bbb971cf 9ef261a02203657ce	25.06.2024 16:32:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240043

- 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
 Njårds vei 2, 3961 STATHELLE
 BAMBLE kommune
 # gnr. 30, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 17.06.2024

Rapportdato: 27.06.2024

Oppdragsnr.: 18885-2224

Referansenummer: KK2319

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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 vaskerom, 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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 en frittliggende enebolig med areal over to etasjer oppført 1979. Nåværende eier har eid boligen siden byggeår.

Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på fjell. Grunnmur i murt lettklinker blokker og betong. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag.

Valmet fabrikkframstilt W- takstoler tekket med shingel. Takrenner i plast.

Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Panel og malt takplater i himlinger. Våtrom med fliser på gulvflater i 1.etasje. Tapet og malt veggflater. Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet peis i stue.

Boligen inneholder: Vindfang, hall, bad, vaskerom, 2 soverom, kjellerstue og boder i underetasje. Kjøkken, stue, bad, gang og 2 soverom i 1.etasje.

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 inneklimate, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på slitasje, begrenset levetid. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det noe oppgradering og utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekk består av undertak med rupanel tekket med shingel. Shingel skiftet 2007 ifølge eier. Observert fra bakkenivå ble ingen mangler eller skader registrert på taktekk. Normal levetid på krum takshingel er 30 til 40 år avhengig av klimatiske forhold.

Takrenner og nedløp i plast. Nedløp ført til terreng. Helbeslått pipebeslag. Takrenner med høy alder og begrenset videre levetid. Pipehatt skiftet 2015.

Utvendig vegger består av tradisjonelt isolert bindingsverk vegger. Hulrom antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom med tanke på alder og datidens byggemåte.

Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmermanspanel). Ingen vesentlig mangler eller skader ble registrert. Fasadepanel nylig overflatebehandlet/malt 2020. Fasadepanel fyller sin funksjon.

Boligens takkonstruksjon består av fabrikkframstilt W-takstoler med valmet takverk. Takverk er bærende på yttervegg. Undertak består av taktro i rupanel med papp membran. Adkomst til loft fra loftstige i gang.

Konstruksjonen er godt ventilert. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert.

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Isolerglass skiftet i stuevindu mot vest og nord samt vindu i terrassedør 2014. Det er også byttet isolerglass i vinduer mot øst i underetasje og vinduer i trappegang 2015.

Vinduer fyller sin funksjon, men rammer og karmen har fått en høy alder. TG 2 på eldre isolerglass vinduer fra byggeår med begrenset videre levetid.

Malt entredører med mindre side glass fra byggeår. Dør fra stue til terrasse fra byggeår. Isolerglass skiftet 2014. Dører fyller sin funksjon. Boligen har etablert balkong mot øst med adkomst fra soverom. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Balkong fra byggeår.

Flislagt gulv over garasje etablert på betong. Ukjent om det er etablert membran under fliser. Rekkverk i malt trevirke. Fliser skiftet 2009.

Det er også etablert romslig impregneret plattinger på grunn. Ukjent hvordan plattinger er fundamentert. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består av laminat, fliser og teppe på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt takplater og malt panel i himlinger. Bad har fliser på gulvflater. Tapet på veggflater. Generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Se vedlegg oppgraderinger malt overflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Etasjeskille består av tradisjonelt isolert trebjelkelag. Sponplater som bærende undergulv. Himling i kjeller består av panel. Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert (12 mm), men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte. Etasjeskille fyller sin funksjon. Pipe oppført i murt lettklinker elementer. I stue er det etablert peis med innsats. Peis oppført i teglsstein. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Rom under terreng består av soverom, bad, vaskerom, kjellerstue og boder. Panel og plater på vegg. Fliser og laminat på gulvflater. Hulltagning foretatt i hall under trapp. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Trapp i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Innerdører består av malt slette finerdører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Tapet på veggflater etablert på respatex plater. Det er montert toalett/gulvmontert, badekar med dusjmulighet og innredning med servant med armatur. Ventilasjon består av ventil i himling. Membran etablert under betongplate. Sluk består av plast sluk. Toalett skiftet 2021. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom.

Bad

Bad i underetasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Bad har etablert membran under fliser. Ukjent type membran. Sluk består av plast sluk. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktmåler. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Vaskerom

Vaskerom i underetasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Malt veggflater. Målt med laser ble gulv målt flatt. Sluk består av plast sluk. Vaskerom fyller sin funksjon, men er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom. TG 3 settes på grunnlag av alder (over 25 år). Ingen unormale fuktverdier ble målt på vaskerom ved bruk av fuktindikator.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte profilerte (påmontert profilerte lister) dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål med ett hånds armatur. Benkeplate skiftet 2005. Fliser mellom over og underskaper på veggflater. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført ut i vegg. Innredning fra byggeår.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i kobber til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma. TG 2 på eldre anlegg fra byggeår på grunn av alder. 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 blandebatterier 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 ventiler i vinduer og yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Varmepumpe etablert i stue 2011. VV tank på 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår. 3 x 63 amp. inntakssikring. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av fjell/sprengningstein med oppfylt kult/pukk. Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuktsikring av grunnmur består av knotteplast etablert på grunnmur og drenerør i perforert plast fra byggeår. Dreneringen/tettesjikt med høy alder og erfaringsmessig vil drenering ha slitasje. Det er ikke registrert nevneverdig unormale fuktverdier i underetasje. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuktsøk. Drenering anses å ha redusert effekt, men til å fungere slik underetasje er innredet på befaringstidspunktet. Grunnmur oppført i murt lettklinkerblokker og betong. Utvendig tekket med murpuss og nylig malt. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon. Terreng rundt boligen er lett skrånende. Vann og avløpsrør fra byggeår. Nytt vannledning etablert fra kommunalt nett til utvendig stoppekran 2011. Resterende anlegg fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

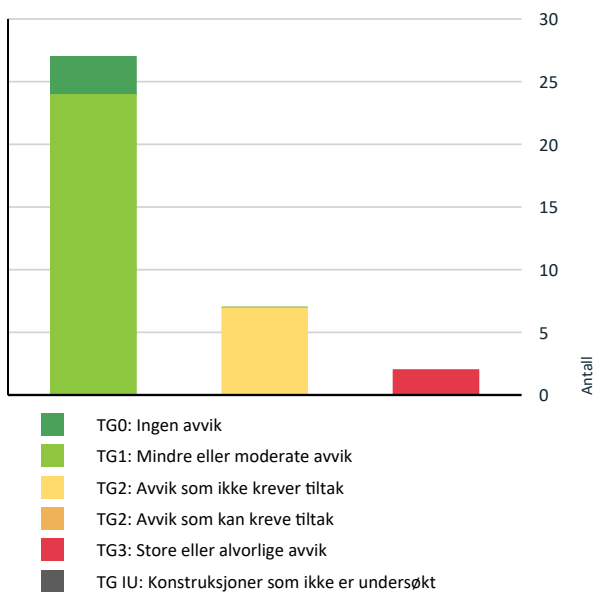
Tegninger innhentet

Carport

- Det foreligger ikke tegninger

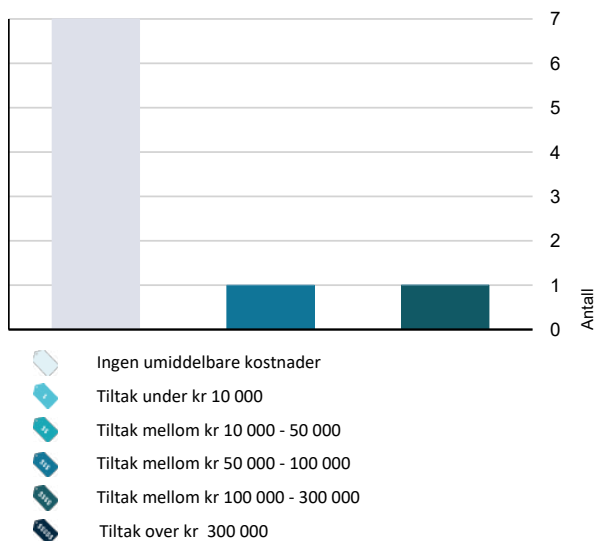
Sammendrag av boligens tilstand

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](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1979

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekke består av undertak med rupanel tekket med shingel. Shingel skiftet 2007 ifølge eier. Observert fra bakkenivå ble ingen mangler eller skader registrert på taktekke.

Normal levetid på krum takshingel er 30 til 40 år avhengig av klimatiske forhold.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Nedløp ført til terreng. Helbeslått pipebeslag. Takrenner med høy alder og begrenset videre levetid. Pipehatt skiftet 2015.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

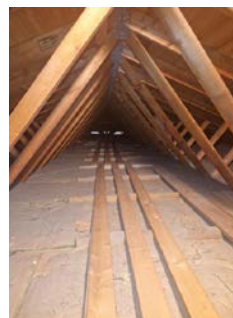
Utvendig vegger består av tradisjonelt isolert bindingsverk vegger. Hulrom antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom med tanke på alder og datidens byggemåte.

Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmerspanel). Ingen vesentlig mangler eller skader ble registrert. Fasadepanel nylig overflatebehandlet/malt 2020. Fasadepanel fyller sin funksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligens takkonstruksjon består av fabrikkframstilt W-takstoler med valmet takverk. Takverk er bærende på yttervegg. Undertak består av taktro i rupanel med papp membran. Adkomst til loft fra loftstige i gang. Konstruksjonen er godt ventilert. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert.



TG 2 Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Isolerglass skiftet i stuevindu mot vest og nord samt vindu i terrassedør 2014. Det er også byttet isolerglass i vinduer mot øst i underetasje og vinduer i trappegang 2015. Vinduer fyller sin funksjon, men rammer og karmen har fått en høy alder. TG 2 på eldre isolerglass vinduer fra byggeår med begrenset videre levetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Malt entredører med mindre side glass fra byggeår. Dør fra stue til terrasse fra byggeår. Isolerglass skiftet 2014. Dører fyller sin funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert balkong mot øst med adkomst fra soverom. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Balkong fra byggeår. Flislagt gulv over garasje etablert på betong. Ukjent om det er etablert membran under fliser. Rekkverk i malt trevirke. Fliser skiftet 2009. Det er også etablert romslig impregneret plattinger på grunn. Ukjent hvordan plattinger er fundamentert. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

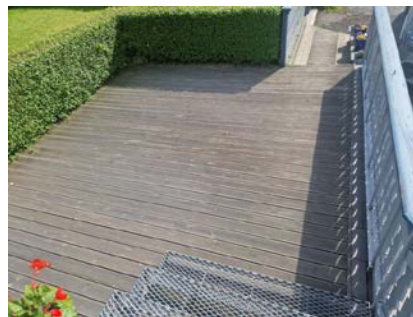
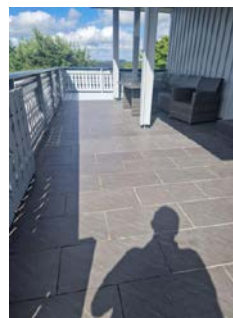
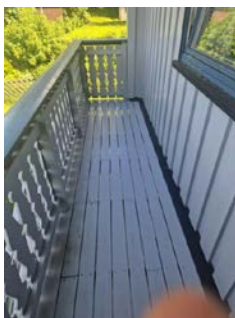
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 2 settes på grunn av ukjent alder og tilstand på membran under fliser på gulv over garasje. Ingen tegn til fukt ble registrert i boder under betong gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av laminat, fliser og teppe på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt takplater og malt panel i himlinger. Bad har fliser på gulvflater. Tapet på veggflater. Generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Se vedlegg oppgraderinger malt overflater. Fliser i hall med stedvis bom/løse til underlag.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av tradisjonelt isolert trebjelkelag. Sponplater som bærende undergulv. Himling i kjeller består av panel. Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert (12 mm), men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte. Etasjeskille fyller sin funksjon.

TG 0 Radon

Radon måling er dette foretatt i 2008 og 2012 med tilfredsstillende resultater.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. I stue er det etablert peis med innsats. Peis oppført i tegls stein. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av soverom, bad, vaskerom, kjellerstue og boder. Panel og plater på vegg. Fliser og laminat på gulvflater. Hulltagning foretatt i hall under trapp. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malt slette finerdører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Tapet på veggflater etablert på respatex plater. Det er montert toalett/gulvmontert, badekar med dusjmulighet og innredning med servant med armatur. Ventilasjon består av ventil i himling. Membran etablert under betongplate. Sluk består av plast sluk. Toalett skiftet 2021.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tg 3 settes på bad på grunn av alder/over 25 år.

Konsekvens/tiltak

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

Såfremt bad ikke ble utsatt for dusjing direkte på vegg og gulvflater fyller bad sin funksjon. Ønskes bad brukt videre i dagens tilstand må eventuelt tett dusjkabinett etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv har fall til sluk.

Årstall: 2004



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert tapet på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2004

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert membran under fliser. Ukjent type membran. Sluk består av plast sluk.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil bad fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må oppgradering beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Dusjkabinett skiftet 2020.

Årstall: 2008

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2004

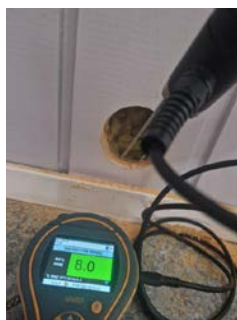
UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg ved bruk av fuktmåler. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Årstal: 2004 Kilde: Eier



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Malt veggflater. Målt med laser ble gulv målt flatt. Sluk består av plast sluk.

Vaskerom fyller sin funksjon, men er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom. TG 3 settes på grunnlag av alder (over 25 år).

Vurdering av avvik:

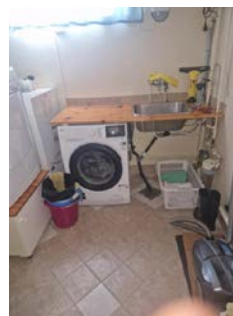
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerom fyller sin funksjon, men TG settes på grunn av alder .

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen unormale fuktverdier ble målt på vaskerom ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte (påmontert profilerte lister) dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål med ett hånds armatur. Benkeplate skiftet 2005. Fliser mellom over og underskaper på veggflater. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført ut i vegg. Innredning fra byggeår.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør i kobber til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma. TG 2 på eldre anlegg fra byggeår på grunn av alder. 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 blandebatterier 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue 2011.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter.

TG 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.

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår. 3 x 63 amp. inntakssikring. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1979
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Røykvarslere 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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell/sprengningstein med oppfylt kult/pukk.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuktsikring av grunnmur består av knotteplast etablert på grunnmur og drenerør i perforert plast fra byggeår. Dreneringen/tettesjikt med høy alder og erfaringsmessig vil drenering ha slitasje. Det er ikke registrert nevneverdige unormale fuktverdier i underetasje. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuktsøk. Drenering anses å ha redusert effekt, men til å fungere slik underetasje er innredet på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt lettklinkerblokker og betong. Utvendig teknet med murpuss og nylig malt. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Nytt vannledning etablert fra kommunalt nett til utvendig stoppekran 2011. Resterende anlegg 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

Carport

**Anvendelse****Byggeår****Kommentar****Standard**

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående carport ikke vurdert i denne rapport. Ikke målbart areal.

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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	91			91	33		91
Underetasje	108			108			108
SUM	199				33		199
SUM BRA	199						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken , Stue , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2		
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Kjellerstue , Bad , Vaskerom , Bod , Bod 2, Bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger 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:

Carport

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

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	163	36
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Atle Vidar Sauesund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	30	25		0	688.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Njårds vei 2

Hjemmelshaver

Sauesund Atle Vidar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne enebolig er beliggende i Njårds vei i Bamble kommune. Flott beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage, nærbutikk og gode turmuligheter. Nydelig utsikt over nærområdet med gode solforhold. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og boliger i rekke.

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

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig og frittliggende carport. Pent opparbeidet uteareal med plen, prydbusker og hekk.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Norsk takst, 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/KK2319>

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	30	25	0	0	Grunneiendom	NJÅRDVEI 2	Ja	688,9	690	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
28.06.1977	Nei	Nei	Nei			Nord: 6543307.16 Øst: 541754.38 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			30/25	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			30/25	0
Skylddeling	28.06.1977		2627	Avgiver	30/6	-690
				Mottaker	30/25	690

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165257855	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	193	0	193

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Njårds vei	2			Nord: 6543306 Øst: 541758 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Stathelle Grunnkrets 305-Eik SKOLEKRETS 3-Stathelle Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Postnummerområde 3961-STATHELLE Stemmekrets 3-STATHELLE

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
U-Uppgitt		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter		
688,9	Nord: 6543307,16007258 Øst: 541754,37999811 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

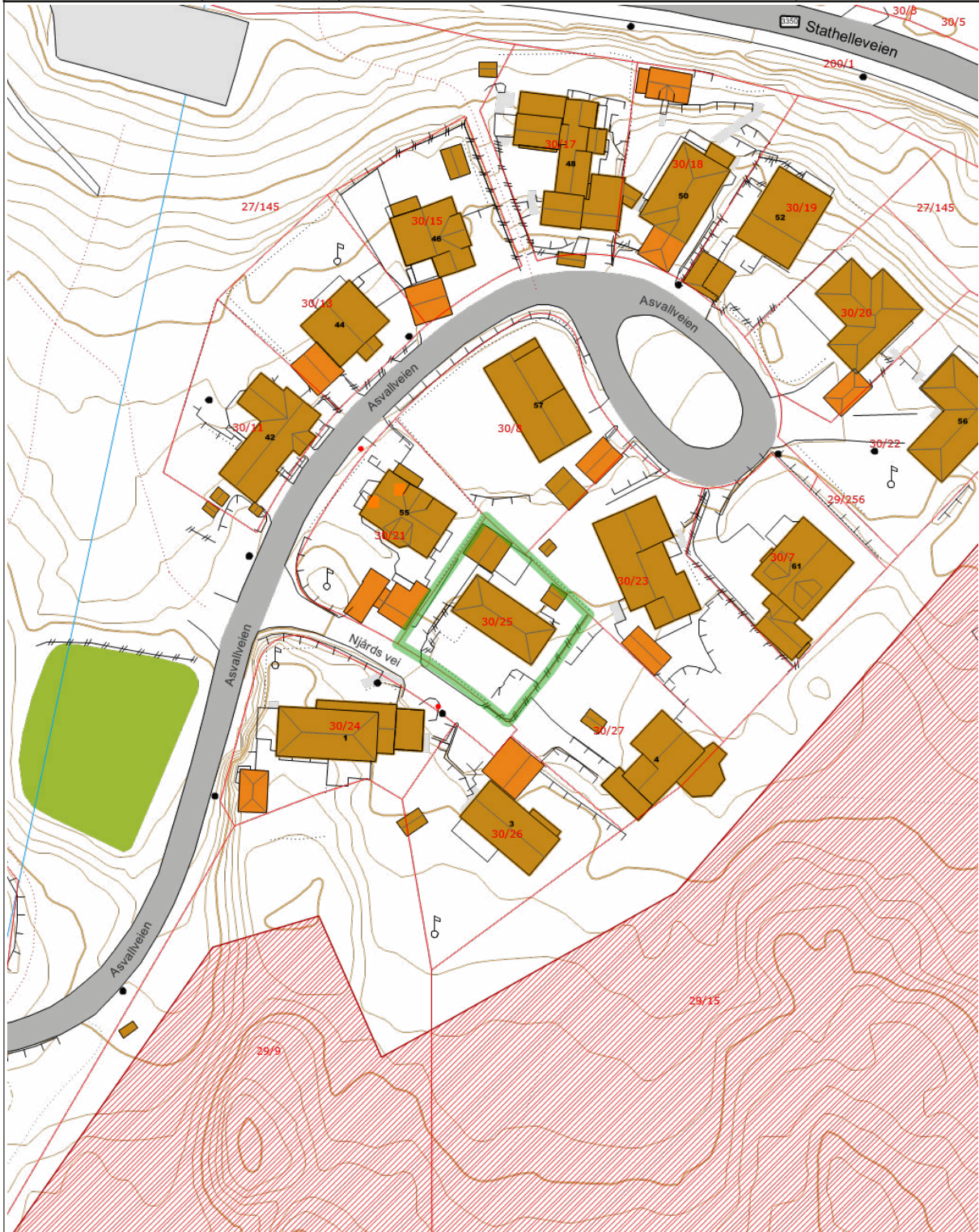
Eiendom: Gnr: 30 Bnr: 25 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Njårds vei 2
3961 STATHELLE





Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Naturvernområder - Naturreservat		Kommunegrense		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Masteomriss		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense fiktiv
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Låvebru
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Sti	■	Bygning tiltak - punkt	■	Takoverbygg
■	Udefinerte bygg	■	Bolig	■	Garasje og uthus
	Flaggstang		Annet gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur	■	Trapp	■	Veg
■	Parkeringsområde		Elv og bekk		Forsenkingskurve
	Høydekurve 5m		Høydekurve	■	Sport- og idrettsplass
	Eiendomsteig		Husnummer		Matrikelnummer
	Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				



**Enhet for
Oppmåling-, regulering- og
byggesaksforvaltning**

Atle Sauesund
Njårdsvei 2

3960 STATHELLE

Rådhuset
3970 Langesund
Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10
Org.nr. 940 244 145

Vår ref.:
99001555/

Deres ref.:

Arkiv:

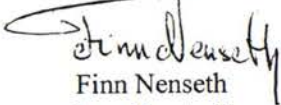
Dato:
15/01/99

FERDIGATTEST PÅ EIENDOM GNR. 30 BNR. 25

ARBEIDSSTED : Njårdsvei 2.
ARBEIDETS ART : Nybygg.
BYGGETS ART : Carport.

Ferdigattesten gjelder for carport.

Med hilsen


Finn Nenseth
bygn.kontrollør

Kopi: Bamble Folkeregister, 3970 Langesund.
Anmelder.
Ansvarhaver.
Kommunerevisjon, her.

Nyb. carpant

KONTROLL FOR INNFLYTTING

Navn: Alle Sauesund GNR- 30
Adr.: Njardsvai 1 BNR 25

- Skal søppelstativ kjøres ut fra kommunen. JA / NEI
Dersom svaret er NEI
oppgi adresse hvor stativet er tatt med fra
- Gvertatt etter andre
- Bor utenfor renovasjonsområdet.
- Grunnmur ikke pusset innavendig og utvendig over terrang.
- Ventil i grunnmur ikke innsatt.
- Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller.
- Vifte/ventil mangler i vaskerom, bad og toalett.
- Ventilasjonskanal fra bad og ikke ført over tak, ikke isolert på "loft".
- Luffing av kloakk skal føres over tak.
- Stigetrinn for feiling av pipe.
- Pipe - feieavgift JA / NEI
- Veranda ikke ferdig/dør må sikres.
- RØYKVARSLER.
- Diverse:

dato 15/1-99 sign. F. Nauseth

FERDIGMELDING / INNMÅLING AV STIKKLEDNINGER

TIL:

Drifts- og anleggsavdelingen i Skien Ingeniørvesenet i Porsgrunn
 Kommunalteknisk enhet i Bamble Teknisk sjef i Siljan

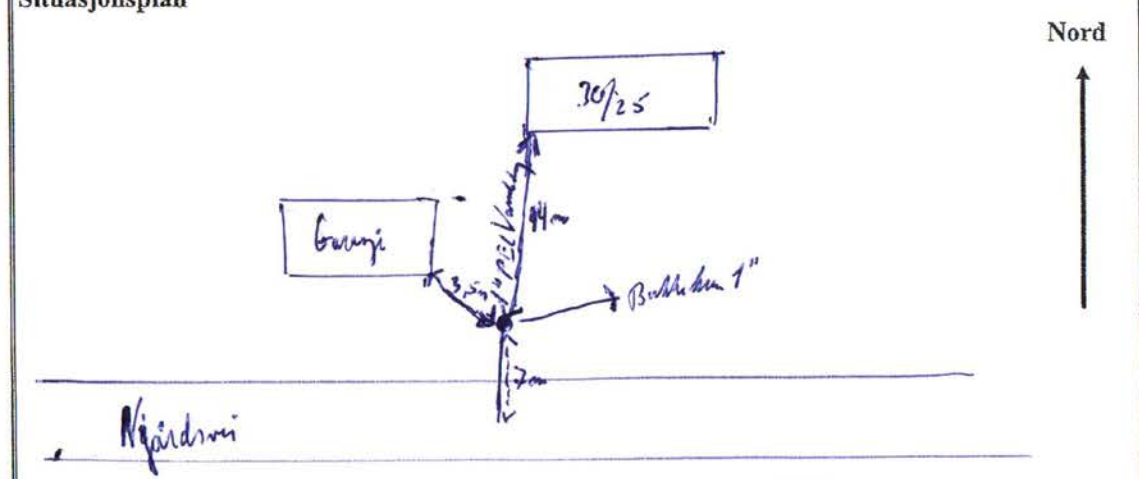
Byggeplass adresse: *Njårdsvri 3960 Stathelle* Gnr.: *30* Bnr.: *25*

Eier, fester av eiendommen: *Alle Sævesund* Adresse: *Njårdsvri Stathelle*

Underskrift: _____ FIRMA JOHN HAUGERUD
 Sted: *daugerund* Dato: *20/8-10* Utførende: *John Haugerud*
Aut. anleggsforretning

Stikkledning	Ledn.symboler	Dimensjon	Material	Spesielle installasjoner
VL-Vannledning	-----			
SP-Spillvann	-----			
AF-Avløp Fellesledning	-----			
PS-Pumpeledn. spillvann	→---→---→			
OV-Overvannsledning	-----			
DR-Drensledning	-----			

Dersom ledningskart i M=1:1000 / 1:500 finnes, skal skissen vise til ledninger og kummer på kartet. A4/A3-kopi legges ved. For nye områder der ledningskart ikke er ferdige, vis til ledninger og kummer på plankartet. A4/A3-kopi legges ved.



Jokid 10030159 (10/3136-1)
 FERDIGMELDING/INNMELDING OM
 STIKKLEDNING GNR. 30 BNR. 25

BAMBLE KOMMUNE

Arkivsaks.nr. <i>10/3136</i>	Løpenr. <i>22842/10</i>
24 AUG 2010	
Ark.kode P <i>AVG 30/25</i>	
Ark.kode S <i>M00</i>	
Avg. <i>TE</i>	Sbh. <i>LTA</i>

Tilkoplingsted må settes nøyaktig fra nærmeste tilhørende kum. Utvendig stoppekran og ledningstrase innmåles.

Ferdigmelding: i orden Merknad: _____
 ikke i orden

Sted: *daugerund* Dato: *20/8-10* Underskrift: *John Haugerud*

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Njårdsvei 2, Eik-Asvall		30/25		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolig	30.01.78	13.03.78	Refr.sak
Byggherre	Adresse		Tif.	
Atle Sauesund	Njårdsvei 2, 3960 STATHELLE			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Svein A.Løberg	Vallermyravn.2, 3900 PORSGRUNN			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Arne Aadalen	"		"	

Areal: 690 m². Leieareal: 116 m². Vann og kloakkavgift fra 26.02.79
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Renovasjonsavgift fra 26.02.79

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Vifte mangler i toalett i kjeller.
 2. Veranda ikke ferdig/dør må sikres.
- Diverse:
1. Taknedløp kobles til anlegg.
 2. Ovn ikke montert.
 3. Festing av sålebeslag på balkongdekke.
 4. Just. av selvlukker på branndør.
 5. Jernbjelker primes.
 6. Noe belistningsarbeid gjenstår.
 7. Tetting rundt rørgj.føringer på vaskerom.
 8. Tilfr.st. lufting av bod.
 9. 8" rør under avkjøring.

Arbeidet må være utført innen: **1 år fra dato.**

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Langesund	26.02.79
	Lars J.Nicolaysen
	Underskrift byng.sjef

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet
 Kommunekassa
 x Kommunerevisor
 x Ligningssjefen

Uthakelse

Skal søppelstativ fjernes ut fra kommunen. JA/NEI.
Inngangstrapp ikke ferdig

Grunnmur ikke pusset innvendig og utvendig over terreng

Ventil i grunnmur ikke innsatt

Kjellervinduer ikke innpusset/innsatt

Kjellergolv ikke støpt/pusset

Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller

Feieluke ikke innsatt

Garasje ikke oppført

Garasje ikke pusset

Garasjeport ikke innsatt

Garasjetak må kles med plater av klasse A-10 eller bedre

Dør garasje - kjeller må være branddør, minst B- 15

Kjellertrapp ikke montert

Spøenplater i.....rom mangler maling/belegg

Soverom ikke malt/tapetsert

Ventil mangler i vaskerom, bad og toalett i kjeller

Ventilasjonskanal fra bad og.....ikke ført over tak, ikke isolert på "loft"

Lufting av kloakk skal føres over tak.

Veranda ikke ferdig/dør må sikres

Grunnmursplate skal festes til grunnmur med plastlist eller impregnert trelist

Diverse:

Taknedlegg vurderes til anlegg

Oven ikke uranter

8" rør under arkivering

* Strøm ikke

Festing av sølebekke på balkongdekke

* Skive klør, hobby

Just av søkkuliker på bunn dør

fermbylker på nisjes

Nærløst art.

Tetting rundt rørgj. føringsrør på vaskerom

Tiltak Lufting av bod

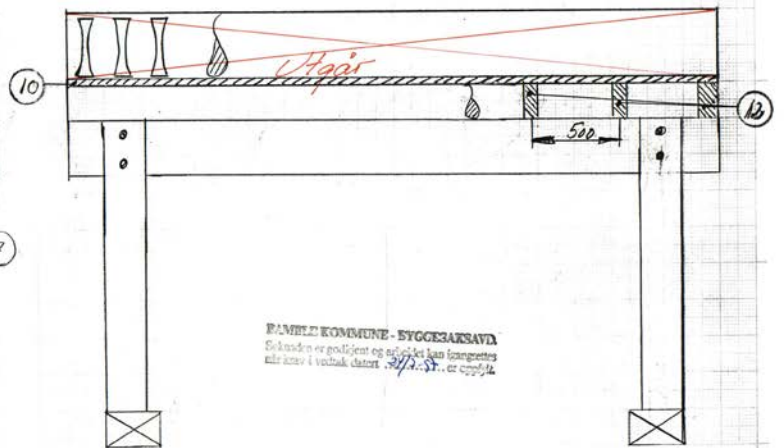
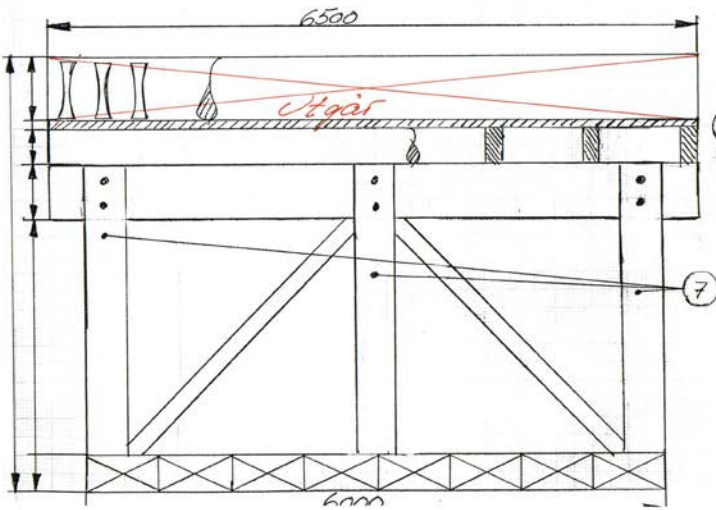
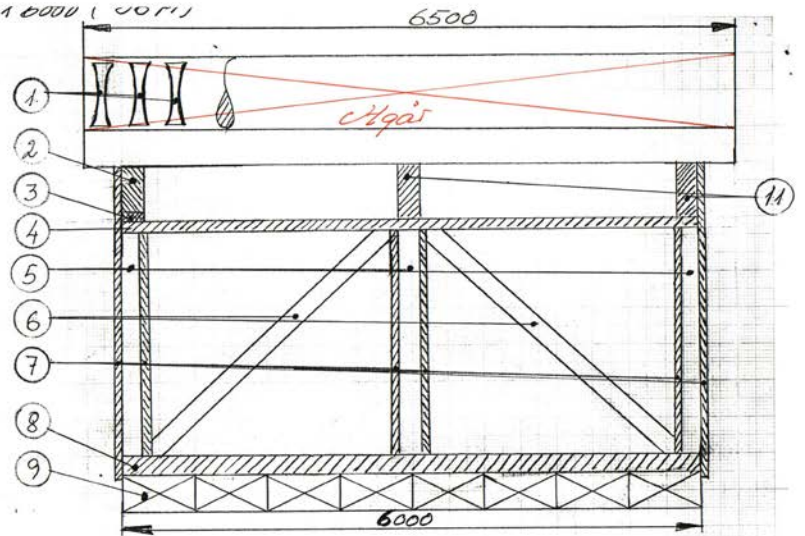
arsal 690 m²

2/2-79 F. Næss
Dato sign.
Gebyr kr.

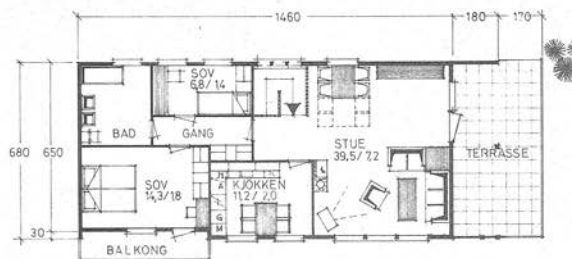
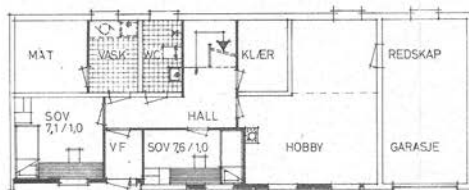
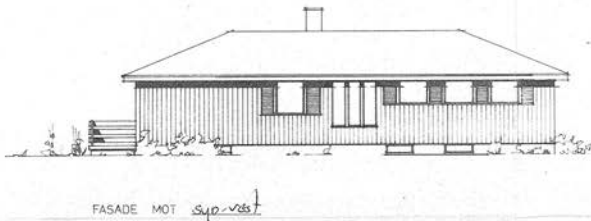
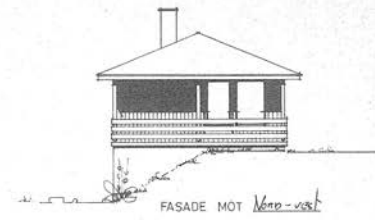
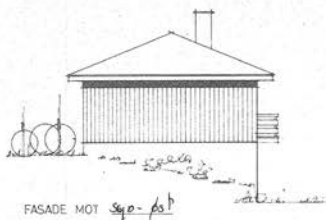
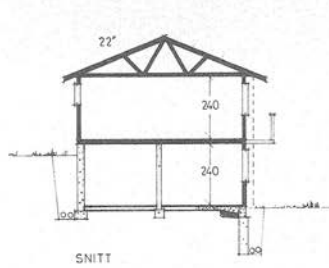
Nærløst nummerart. g. under

1. Profilstaver i rekkverk.
2. 1 stk 115 x 300 limtretrager
3. 100 x 115 Foring
4. 1 1/2" x 4" Toppville
5. 2 stk 2" x 4" Stendere
6. 2 stk 2" x 4" Avstivere
7. 1 1/2" x 5 1/2" Forblending
8. 2" x 4" Sville
9. 300 x 200 Sæleblokker
10. 3/4" x 5 Rippanel og papp
11. 2 stk 90 x 400 limtretrager
12. 2" x 7 Bjelketag, avstand mellom hver er 500.

KARPOTE 0000 1 6000 (0011)



FANBEI KOMMUNE - SYGGESEKSAVD
 Et skred er godkjent og utført kan konstruere
 når anse i vedtak datert 27.3.87. er utført

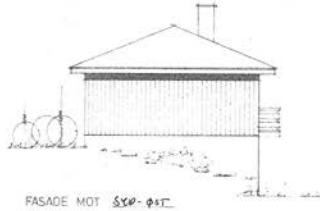
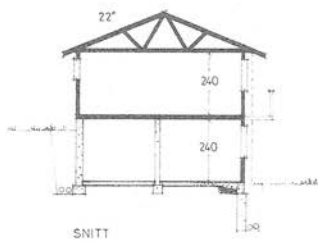


TYPE 23 A-24

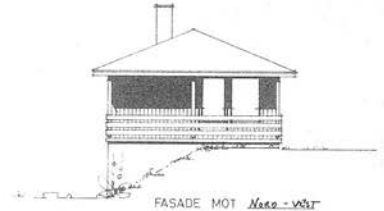
ATLE SAUESUND	MÅL	DATE	9-11-75
	1:100	REV.	14-11-77
		TEGN.	A. Høegh

BRUTTOFLATE 97,75 M²





FASADE MOT Svø-vest



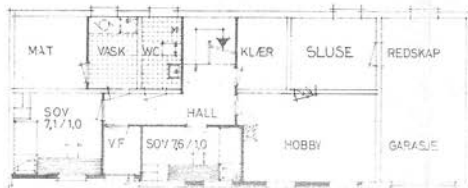
FASADE MOT Nøno-vest



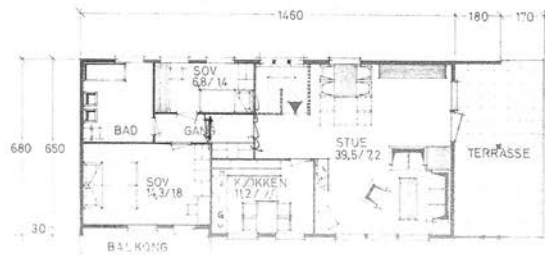
FASADE MOT Svø-vest



FASADE MOT Nøno-vest



SØKKT ETASJE



1 ETASJE

APPROBERTE TEGNINGER
10/3 1978

TYPE 23 A-24

ATLE SAUESUND

BRUTTOFLATE 97,75 m²





Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	30	25	0	0	Njårds vei 2, 3961 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan	688.86m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

13.06.2024 14:38:38

Side 1 av 1



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte 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”

Rettt 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 kontraktsignering 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


Rettt 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 renoverert 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 eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Njårds vei 2
3961 STATHELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Arne Sandersen**Telefon:** 959 98 000
E-post: per.arne.sandersen@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