

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Omkostn.: Kr 132 300,-
Total ink omk.: Kr 4 622 300,-
Selger: Tom-Erik Gundersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 161/182 kvm
Tomtstr.: 766 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 471
Oppdragsnr.: 1317250053

Familiebolig med integrert garasje, fantastisk utsikt, solrike uteplasser og hage.

Boligen går over to etasjer, og har innvendig en normal god standard. Det er flere stuer med delvis åpen løsning, og spisestuen fungerer som et naturlig bindeledd mellom de sosiale sonene.

Boligen har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gir en fantastisk utsikt mot fjorden.

Kjøkkenet er pusset opp i senere tid og fremstår moderne og stilrent.

Eiendommen har solrike uteplasser, samt flat hage med gressplen som er et godt lekeareal for de minste. På den sydvestvendt terrassen er det pergola, ypperlig når det er behov for skygge på solrike dager.

Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsplass, samt er det montert lader for elbil.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Kjellestad Vest, og ligger i blindvei med uten gjennomgangstrafikk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	46
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Nabolagsprofil	79
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 182 m²

TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasjer

1. etasje

BRA-i: 66 m² Vaskerom, toalettrom, soverom, hall, entré og tre boder.

BRA-e: 21 m² Garasje.

2. etasje

BRA-i: 95 m² Stue, spisestue, TV-stue, kjøkken, bad, to soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² Nordøstvendt veranda.

49 m² Sydvestvendt terrasse.

6 m² Nordøstvendt platting.

Ikke målbare arealer

Frittstående redskapsbod har GUA på 5 kvm. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak) betegnes i tilstandsrapport som ALH, og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Det ble målt følgende romhøyder av takstmann i eneboligen:

Underetasje: 2,33 meter på toalettrom og vaskerom, 2,34 meter på soverom, 2,35 meter i entré, 2,36 meter i hall og 2,37 meter i bodene.

Hovedetasje: 2,36 meter på bad, 2,42 meter på soverom og gang og 2,41 meter i øvrige rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

766 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 766 kvm.

Tomten er lett skrånende og pent opparbeidet med fine uteplasser, gressplen, hekk, blomsterbed, noe fjell, forstøtningsmurer, trær, gruslagt gårdsplass og asfaltert innkjørsel.

Sydvestvendt terrasse med gode solforhold og god plass til utemøbler. På terrassen er det en oppført en pergola, ypperlig når det er behov for skygge på solfulle dager. Fra stuen er det utgang til verandaen.

På baksiden av boligen og ved terrassen er det en flat gressplen og en frittstående lekestue, et godt lekeareal for de minste.

Fra stuen er det også direkte adkomst til en overbygd veranda med fantastisk utsikt mot fjorden. På denne verandaen er det formiddagssol.

Inngangspartiet er overbygd og har tilliggende platting.

Asfaltert innkjørsel og gruslagt gårdsplass med parkeringsmuligheter. I gårdsplassen er det oppført en frittstående redskapsbod. Fra gårdsplassen er det trapp opp til hagen.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget god beliggenhet på Kjellestad Vest, og ligger i blindvei med uten gjennomgangstrafikk. Fra eiendommen er det flott utsikt utover fjorden. Området er meget barnevennlig, og det er gangavstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Nærmeste dagligvarebutikker finner du på Stathelle, hvor du også har Brotorvet, et flott kjøpesenter med et godt utvalg av butikker, vinmonopol, treningssenter og kafeer. Det er flotte turmuligheter i nærområdet, samt kort avstand ned til sjøen med fine badeplasser og småbåthavn. Det er gangavstand til bussholdeplasser med gode forbindelser til både Langesund og Porsgrunn.

Adkomst

Fra Stathelle: Kjør øvre vei mot Langesund, og ta av til høyre mot Kjellestad Vest. Følg veien oppover og ta andre avkjørsel til venstre inn på Furuveien. Ta første vei til høyre inn i Lyngbakken. Følg Lyngbakken videre oppover og ta til høyre inn i Bauneveien, og deretter første stikkvei til venstre hvor eiendommen ligger på høyre side av veien,

merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Falkåsen barnehage avd. Lyngbakken | (1-2 år) | 400 m

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage | (2-5 år) | 900 m

Grasmyr naturbarnehage | (1-5 år) | 2.1 km

Skoler:

Stathelle barneskole | (1-7 kl.) | 1.3 km

Bamble ungdomsskole | (8-10 kl.) | 2.1 km

Bamble videregående skole | 2.5 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Det er gode bussforbindelser i området. Nærmeste bussholdeplass er Vestre Kjellestad, kun 9 minutters gangavstand fra boligen. Her går busslinje M1, som kjører i retning Langesund, Porsgrunn og Skien.

Tog: Nærmeste togstasjon er Porsgrunn stasjon, ca. 23 minutter unna med bil.

Fly: Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 44 minutter unna med bil.

Se vedlagt Nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av boligen er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger

for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 i rapporten.

Boligen er i henhold til rapporten oppført på støpt fundament og grunnmur. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer og terrassedører med 2-lags isolerglass. Ytterdør med 3-lags isolerglass.

Boligen har integrert garasje. Garasjen står i henhold til rapporten på grøvstøpt fundament, veggene er oppført av lettklinkerblokker og tak av etasjeskille i tre. Leddport med elektronisk portåpner. Det er montert lader til elbil i garasjen. Takstmann mener at garasjen fremstår i normalt god stand, hvor det ikke ble avdekket skader eller avvik med behov for tiltak.

Forhold som har fått TG2 i rapporten:

- Fundamenter og drenering: TG2 vurderes på grunn av enkelte setningsprekker i fundament og ukjent alder på drenering.
- Terrengforhold: TG2 vurderes på grunn av manglende fall vekk fra konstruksjonen.
- Yttervegger: TG2 vurderes på grunn av enkelte solsprekker, kledning for tett mot beslag og uten tilstrekkelig lufting under kledning.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 vurderes på grunn av mose og begroing på takstein og manglende snøfangere, samt slitasje ved overgang fra taknedløp til drensrør.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 vurderes på grunn av fuktskjolder rundt ventilasjonspipe og badventil tyder på mulig vanninntrenging.
- Balkonger, verandaer og lignende: TG2 vurderes på grunn av for lav rekkverkshøyde i henhold til dagens krav på verandaen og terrassen, samt ingen synlig oppkant mot vegg og dør på verandaen.
- Vaskerom: TG2 vurderes på grunn av ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.
- Bad: TG2 vurderes på grunn av noe fuktskjolder og svelling rundt avtrekksventil, samt noe svelling på baderomsinnredningen, sår i enkelte gulvflis og fordi membran har passert forventet levetid.
- Kjøkken: TG2 vurderes på grunn av manglende komfyrvakt.
- Innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes da vann- og avløpsrør nærmer seg forventet levetid og bør jevnlig overvåkes.
- Varmtvannsbereder: TG2 vurderes fordi varmtvannsberederen har passert forventet levetid.
- Varmesentraler: TG2 vurderes på grunn av manglende lekkasjesikring og dokumentasjon av parafintank.
- Ventilasjon: TG2 vurderes på grunn av naturlig avtrekk på bad og vaskerom, samt mekanisk avtrekk med plasmafilter på kjøkken.

I tilstandsrapporten opplyser også takstmannen følgende:

- Innvendig trapp mangler både håndrekke på vegg og rekkverk på åpen side. Dette utgjør et avvik fra krav etter gjeldende byggforskrift og kan medføre fallfare. Trappen må sikres med forsvarlig håndrekke og rekkverk i henhold til gjeldende forskriftskrav.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport avholdt den 21.05.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse Sprekk i mur i blomsterbed i oppkjørselen.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Var sølvkre/sjeggkre når jeg flyttet inn i 2019. Ble utført fjerning av disse av skadedyr firma. Ikke vært det siden behandling. Ikke lenger klassifisert som skadedyr heller.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Hovedsikring, sikringer, elbillader og nye kurser er utført av el service.

Egeninnsats er også utført i samsvar med el firma.

Arbeid utført av El service.

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Elbillader er montert i garasje.

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)?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Overflater i stue, spisestue, gang, kjøkken og soverommene er utført på egen innsats.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Svar: Ja.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Terrasser er byttet tarassebord på av meg.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har radonmåler selv. Godt under krav.

Radonmåling:

- År 2025.

- Verdi 27.

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller eierskifterapport fra takstmann.

Standard

Eneboligen går over to etasjer, og har innvendig en normal god standard. Fra boligen er det fantastisk utsikt utover Eidangerfjorden, Langesundsfjorden, Øya i Brevik og nærområdet.

Hovedetasje:

Kjøkken:

Kjøkkenet er pusset opp i senere tid og fremstår moderne og stilrent.

Kjøkkeninnredningen har mørke matte fronter og benkeplater i lys laminat med treimitasjon. I benkeplaten er det nedfelt en kjøkkenvask i kompositt. Mellom benkeplate og overskap er det hvite rektangulære fliser som har glatte og fine overflater. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, kjøkkenventilator, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det nisje til side-by-side kjøleskap med frysedel og is-/vannfunksjon, samt et frittstående venskap.

Spisestue:

Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og danner en naturlig sosial sone i boligen. Rommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og gir en fantastisk utsikt mot fjorden. Det er god plass til et større spisebord med tilhørende stoler, perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. Spisestuen er en forlengelse av kjøkkenet og stuen, og fungerer som et naturlig bindeledd mellom de sosiale sonene. Spisestuen har åpen løsning mot stuen.

Stue:

Boligens hovedstue er romslig, lys og innbydende. Den åpne løsningen gir god plass til både sofagruppe, mediemøbler og øvrig innredning, samtidig som planløsningen gir en behagelig romfølelse. I stuen/spisestuen er det en elegant og rentbrennende peisovn. Fra stuen er det direkte utgang til overbygd balkong, og til veranda med videre adkomst til hagen.

TV-stue:

Lun og innbydende TV-stue. TV-stuen var tidligere et soverom, men er bygd om til en koselig TV-stue, og brukes som et ekstra oppholdsrom for avslapning og underholdning. Ved behov for flere soverom kan stuen enkelt tilbakeføres til et soverom.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med badekar, toalett og hvit baderomsinnredning.

Soverom:

Lyst og romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er også plass til skrivebord, sminkebord eller ekstra oppbevaring etter behov. Et stort vindu gir godt med naturlig lys og fin utsikt utover fjorden.

Et soverom benyttes som treningsrom. Dette rommet innredet som et funksjonelt og lyst treningsrom, men opprinnelig byggemeldt som et soverom. Rommet er utstyrt med et speilfrontet garderobeskap som gir både oppbevaringsplass og en romfølelse som forsterkes ytterligere. Rommet egner seg godt som barnerom, kontor, gjesterom eller som i dag - et treningsrom.

Underetasje:

Hobbyrom/soverom/stue:

Dette rommet er byggemeldt som hobbyrom, men er innredet og benyttet som et soverom. Rommet har god plass til dobbeltseng. Dette rommet kan enten brukes som soverom, stue, hjemmekontor, gjesterom eller hobbyrom, avhengig av behov.

Vaskerom:

I underetasjen finner du et praktisk vaskerom utstyrt med dusjkabinett. Vaskerommet har lyse overflater med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Vaskerommet er utstyrt med dusjkabinett, enkel innredning med vask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. I innredningen er det skap- og benkeplass for oppbevaring av vaskemidler og annet utstyr.

Toalett:

Like ved vaskerommet ligger et eget toalettrom. Toalettrommet er innredet med toalett, servantskap og speil med integrert belysning.

Hall:

Fra entréen kommer du inn i en romslig trappegang som kan fungere som et oppholdsrom i underetasjen. Trappeforbindelsen til hovedetasjen er åpen og gir et fint visuelt løft til rommet. Det er god plass til garderobeløsninger med speilfronter som gir

både praktisk oppbevaringsplass.

Boder:

Det er gode lagringsmuligheter i boligen med tre boder.

Innvendige overflater i boligen:

Gulv:

- Underetasje: Malt belegg i entré, flis i hall, vaskerom og toalettrom, laminat på soverom og støpt dekke i øvrige rom.

- Hovedetasje: Flis på bad og laminat i øvrige rom.

Vegger:

- Underetasje: Våtromsplater på vaskerom, åpen mur i bodene, malt panel i toalettrom og slette malte overflater i øvrige rom.

- Hovedetasje: Flis på bad og slette malte overflater i øvrige rom.

Tak/himling:

- Underetasje: Ubehandlet og malt panel i alle rom.

- Hovedetasje: Takess på bad og beiset panel i øvrige rom.

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.

TV'er og TV-fester i stue og TV-stue samt lampe over spisestue medfølger ikke.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger utført ifølge selger:

2019:

- Byttet kjøkken.

- Satt inn ny moderne og rentbrennende peisovn i stue/spisestue.

2019/20:

- Pusset opp overflater i gang, stue, spisestue, kjøkken og soverommene.

- Byttet alle ytterdører og vinduer foruten vinduer som byttet glass i 2010.

2020:

- Malt boligen utvendig.

- Byttet til nye sikringer i sikringsskap.

- Montert ny ytterdør.

2022:

- Byttet til ny hovedsikring og montert lader til elbil.

2024:

- Byttet terrassebord på terrasse, veranda og platting ved inngangsparti.
- Beslått pipe utvendig.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt fiber for TV og internett fra XX frem til eiendommen.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i innkjørsel, gårdsplass og garasje.

Det er montert lader til elbil i garasjen.

Forsikringsselskap

Storebrand

Radonmåling

Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 27 Bq/m³, som er godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

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.

Energi

Oppvarming

Det er moderne peisovn fra Nordpeis i stue/spisestue i hovedetasje.

Det er peisovn i hall.

Varmepumpe plassert i trappeoppgangen.

Det er varmekabler i gulvet på badet i hovedetasjen, samt i hele underetasjen med unntak av toalettrom, entré og boder.

Ellers elektrisk oppvarming.

Det er nedgravd oljetank på eiendommen terrasse bak boligen, samt frakoblet parafintank i boligen. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Info strømforbruk

I selgers husstand har det bodd en person, og strømforbruket for 2024 var ca. 5 000 kWh. Selger har vært mye bortreist i forbindelse med jobb.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

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 kvm. 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 4 490 000,-

Kommunale avgifter

Kr 24 940,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt,

renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. kr 2078,28 pr. mnd.

Info eiendomsskatt

Eiendomskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 848 551,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 394 204,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Eiendommen er tilknyttet Storebrand, og har en årlig forsikringspremie på kr 9 600,-.

Eiendommen er tilknyttet fiber fra Telenor som leverandør av TV og internett, og koster kr 950,- per måned.

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, alarm, fyring/brensel og innvendig/utvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 471 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overtas fri for heftelser.

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

Dagboknr. 9630, tinglyst 12.07.1977, type heftelse: Skjøte ved salg av tomten som inneholder bestemmelser om at det kan legges kommunale vann- og kloakkledninger over eiendommen, eier er ansvarlig for bortledning av overflate- og grunnvann på eiendommen og at Norsk Hydro har rett til mineral forekomster på eiendommen. De andre bestemmelsene i servitutten antas å ikke ha betydning for eiendommen lengre.

Servitutten kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg datert 08.02.1978. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- 1. Inngangstrapp ikke ferdig, rekkverk på begge sider ved provisorisk inngang.
- 2. Grunnmur er delvis pusset utvendig.
- 3. Innvendig ventilrister i grunnmur ikke innsatt.
- 4. Veranda ikke ferdig/dører i stue må sikres.
- 5. Grunnmursplate skal festes til grunnmur med plastlist eller impregnert trelist.

Diverse:

- 1. 30 cm helle eksempelvis foran peis.
- 2. Vifte i vaskerom og løst gulvbelegg.
- 3. Isolasjon just. på loft v. el. gjennomgang.
- 4. Taknedløp kobles til anlegg.
- 5. Pipe trekker vann.
- 6. Kloakklufting ikke ført over tak.
- 7. 8" rør under avkjøring.
- 8. Diverse planering.

I den midlertidige brukstillatelsen står det at arbeidet må være fullført innen 1 år fra dato, og det er usikkert om alle arbeidene er fullført. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, og overtar alt ansvar og risiko for de potensielle gjenstående arbeidene.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i

plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 12.04.1978. Innholdet i disse er hovedsakelig i samsvar med dagens bruk. Et vindfang i hovedetasjen har blitt en del av kjøkkenet og et soverom er bygd om til TV-stue, men disse bruksendringene er ikke søknadspliktige i følge vedlagt eierskifterapport.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er utført mindre fasadeendringer på bygningen. To vinduer i hall i underetasje er erstattet med kun et vindu. I stue i hovedetasje er en skyvedør erstattet med en enkel verandadør. I hovedetasjen var det tidligere et vindfang med utgangsdør, som er tettet igjen med yttervegg. Et mindre vindu på kjøkkenet er utvidet til et større vindu. Disse tiltakene anses som fasadeendringer og er trolig søknadspliktig etter gjeldende regelverk. Det er uklart om tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen. Dersom tiltaket ikke lar seg godkjenne i ettertid, kan det føre til krav om tilbakeføring til opprinnelig tilstand. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstod ved visning, og bærer risikoen for videre bruk - herunder eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter og kostnader knyttet til godkjenning, tilbakeføring eller andre nødvendige tiltak.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.1978.

Vei, vann og avløp

I opplysninger fra kommunen opplyser kommunen at eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Det er Bamble kommune som er grunneier av stikkveien opp til eiendommen. Det foreligger ingen dokumentasjon eller skriftlig avtale for det kommunen mener er privat vei frem til eiendommen. I reguleringsplan for området, er den private veien/stikkveien frem til eiendommen regulert til felles avkjørsel for flere eiendommer.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i henhold til reguleringsplan Kjellestad vest datert 09.02.1976 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Eiendommen ligger i område som i gjeldende kommuneplan er avsatt til nåværende

boligbebyggelse.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

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

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense, og 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning: kr 4 490 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 15 900,-

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

Pantattest kjøper: kr 260,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr 545,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 4 490 000,-): kr 112 250,-

Omkostninger totalt: kr 127 750,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 4 622 300,-

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 132 300,-

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 dekningsalg 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 4 900/5 100/5 800 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 1,25 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, visninger kr 1 875,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markeds pakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

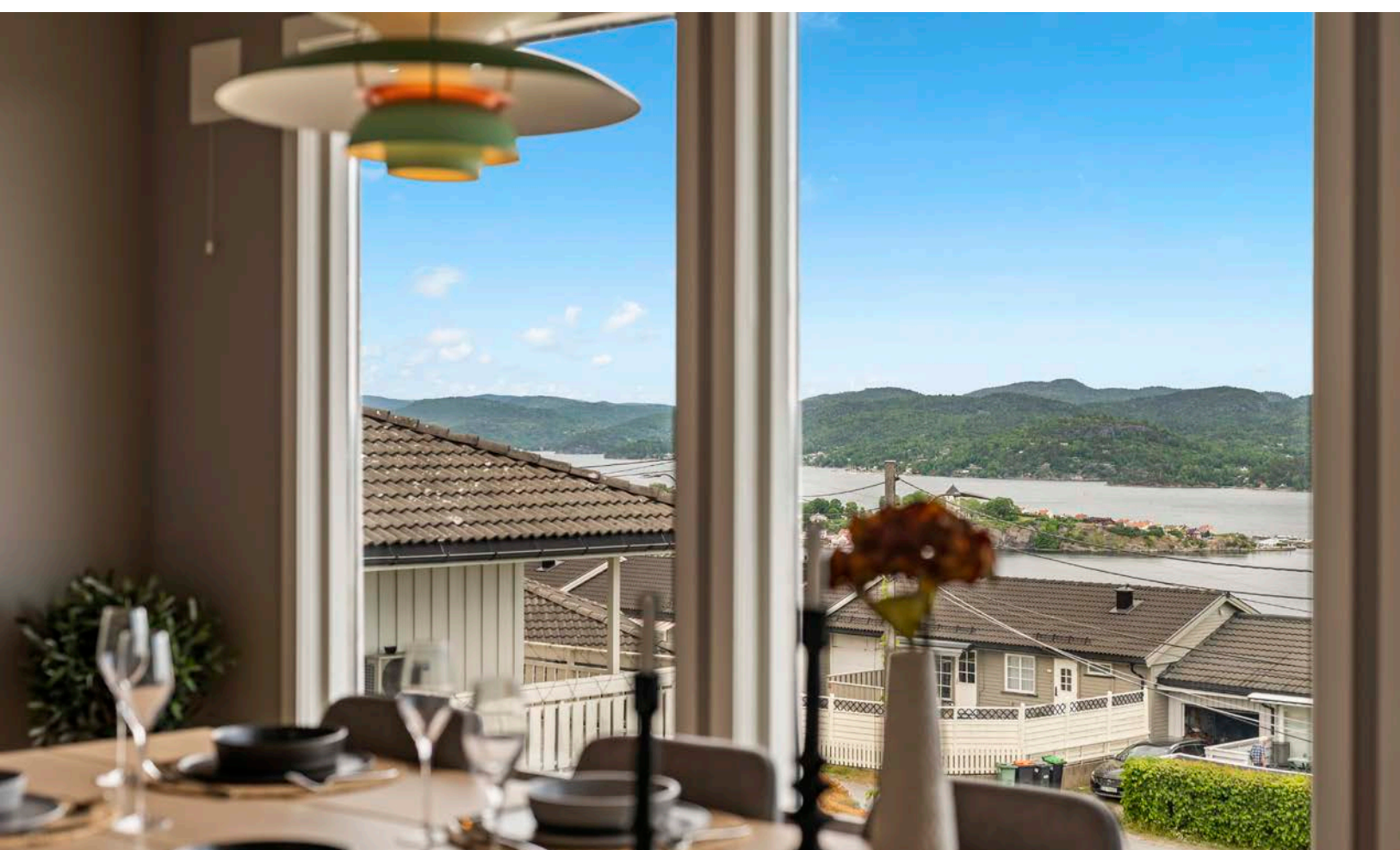
Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

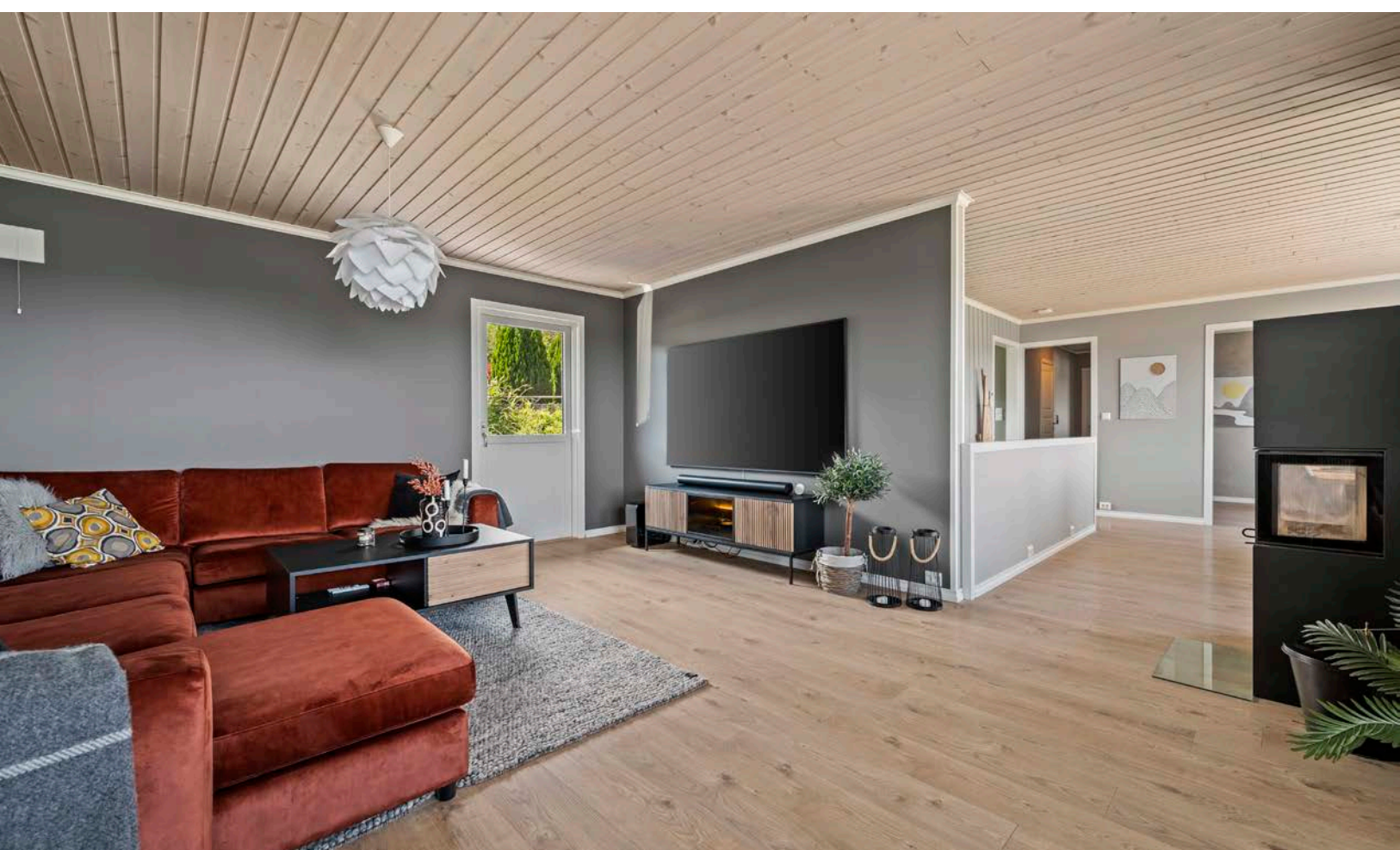
Salgsoppgavedato

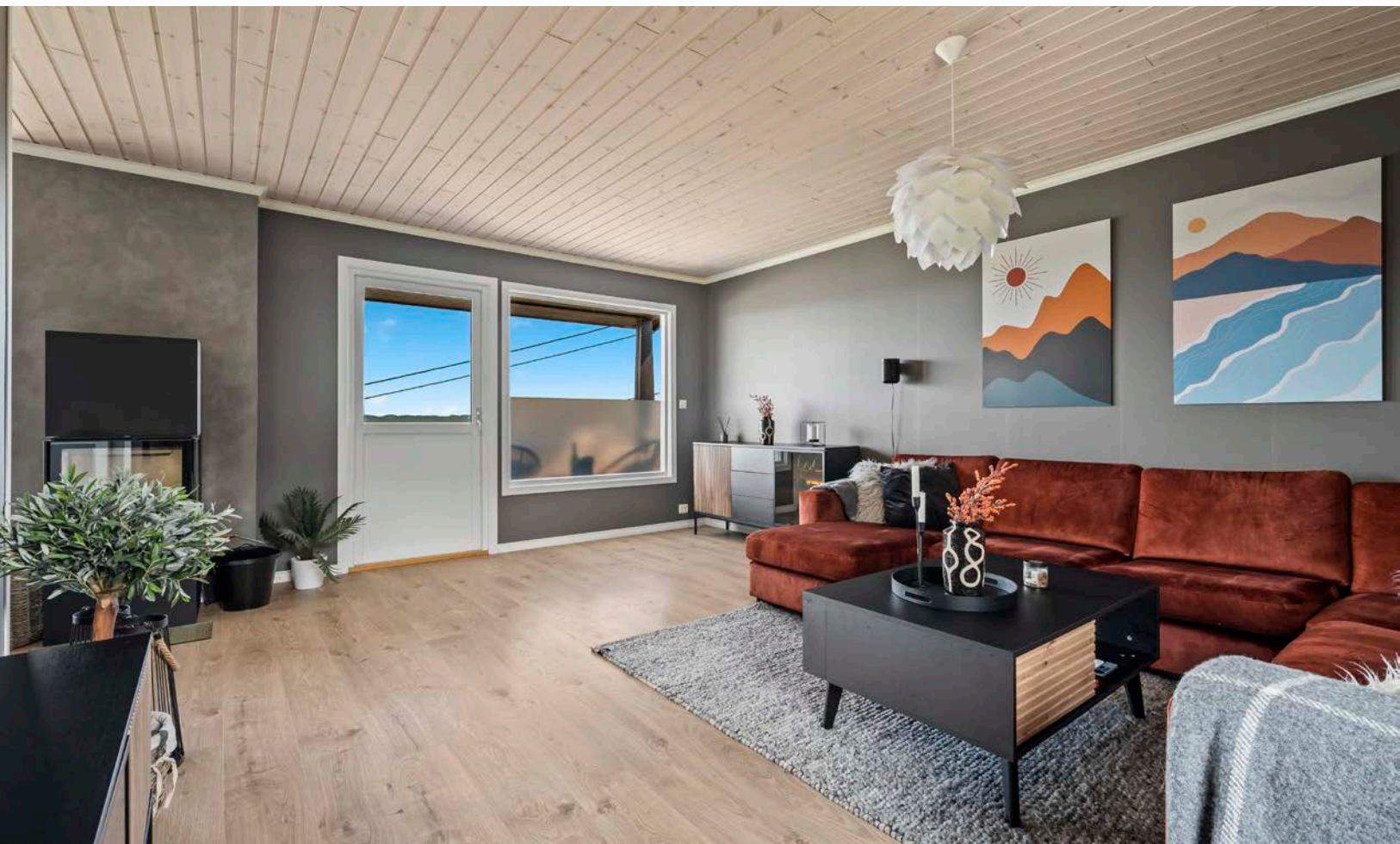
30.05.2025









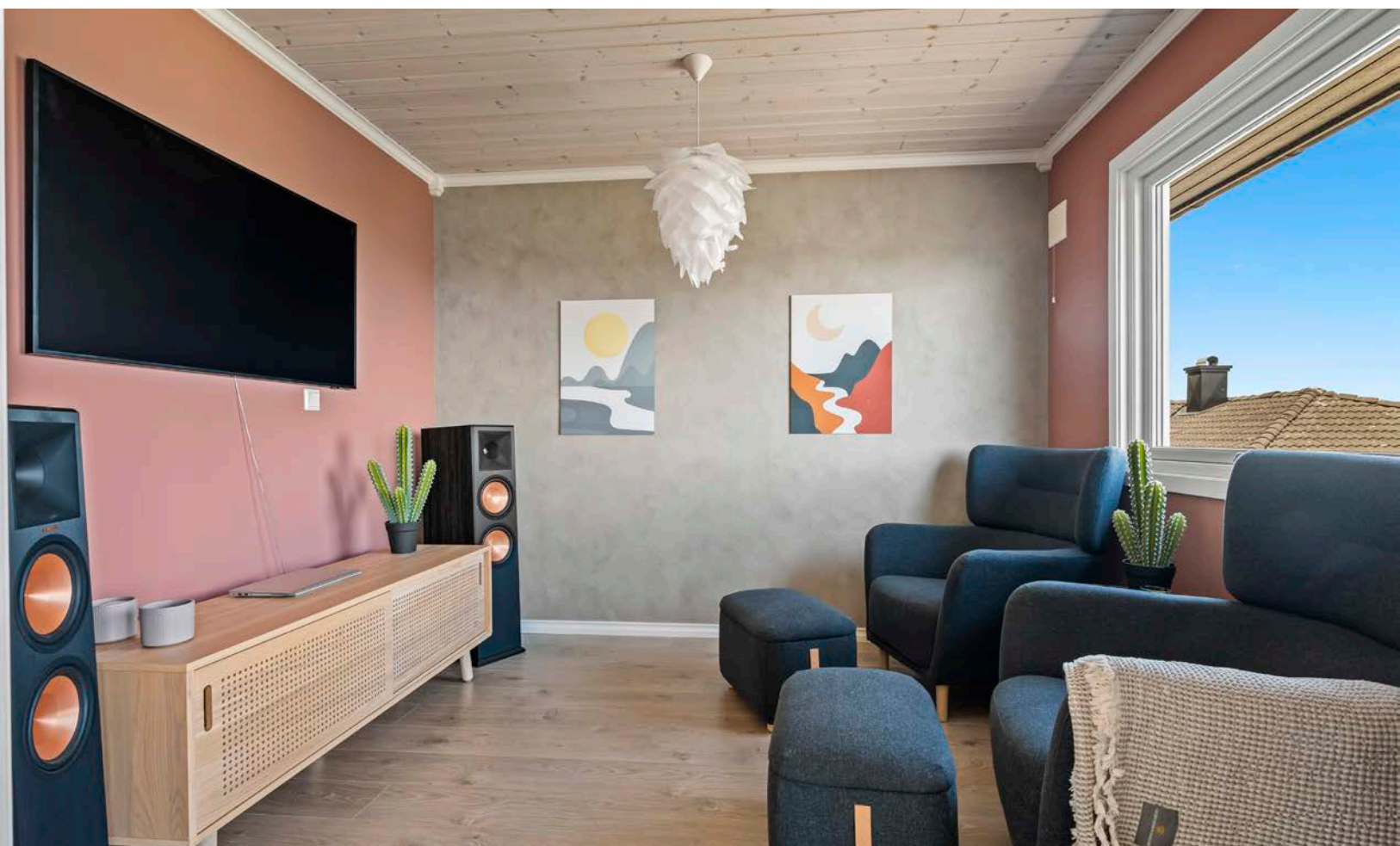




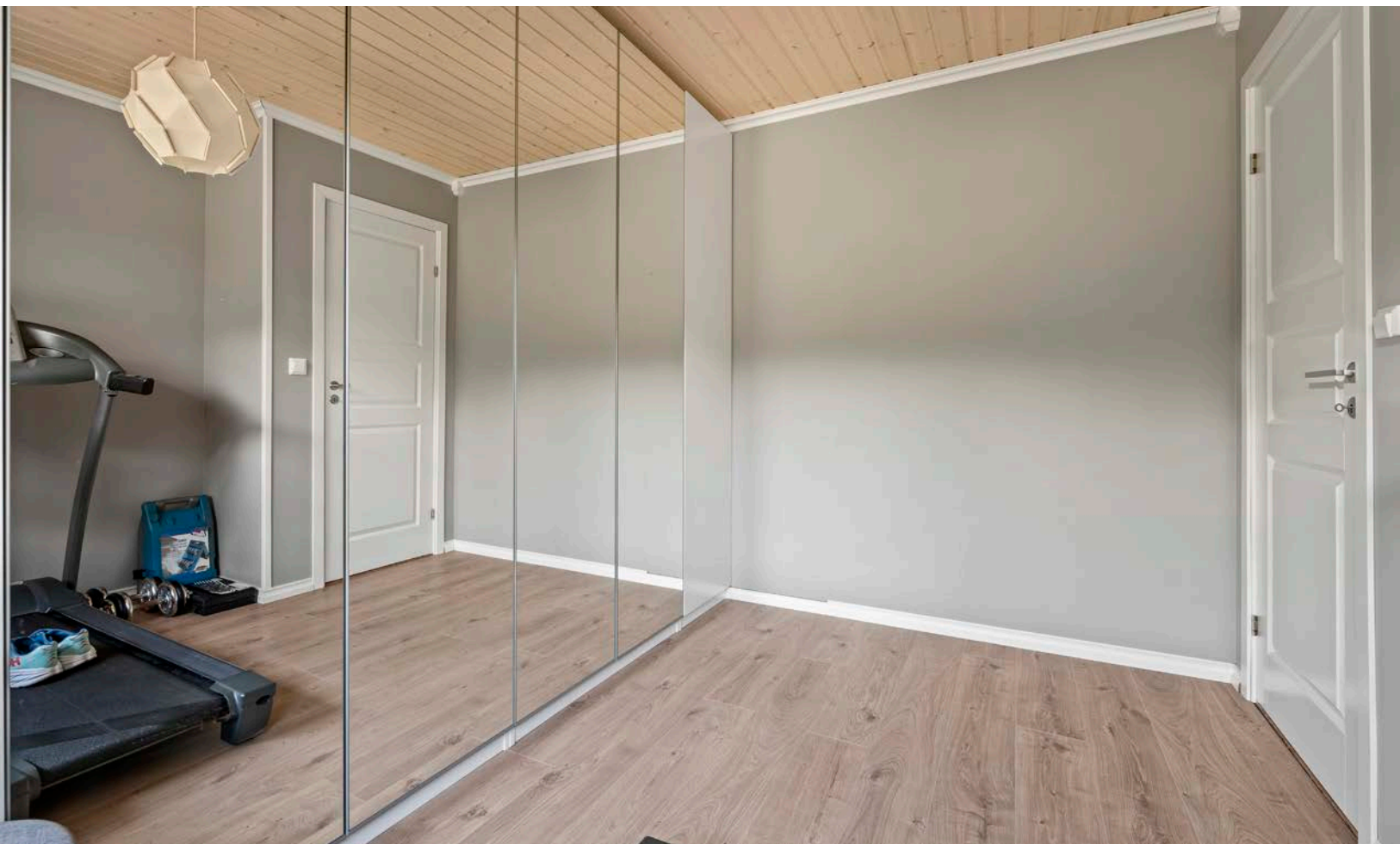




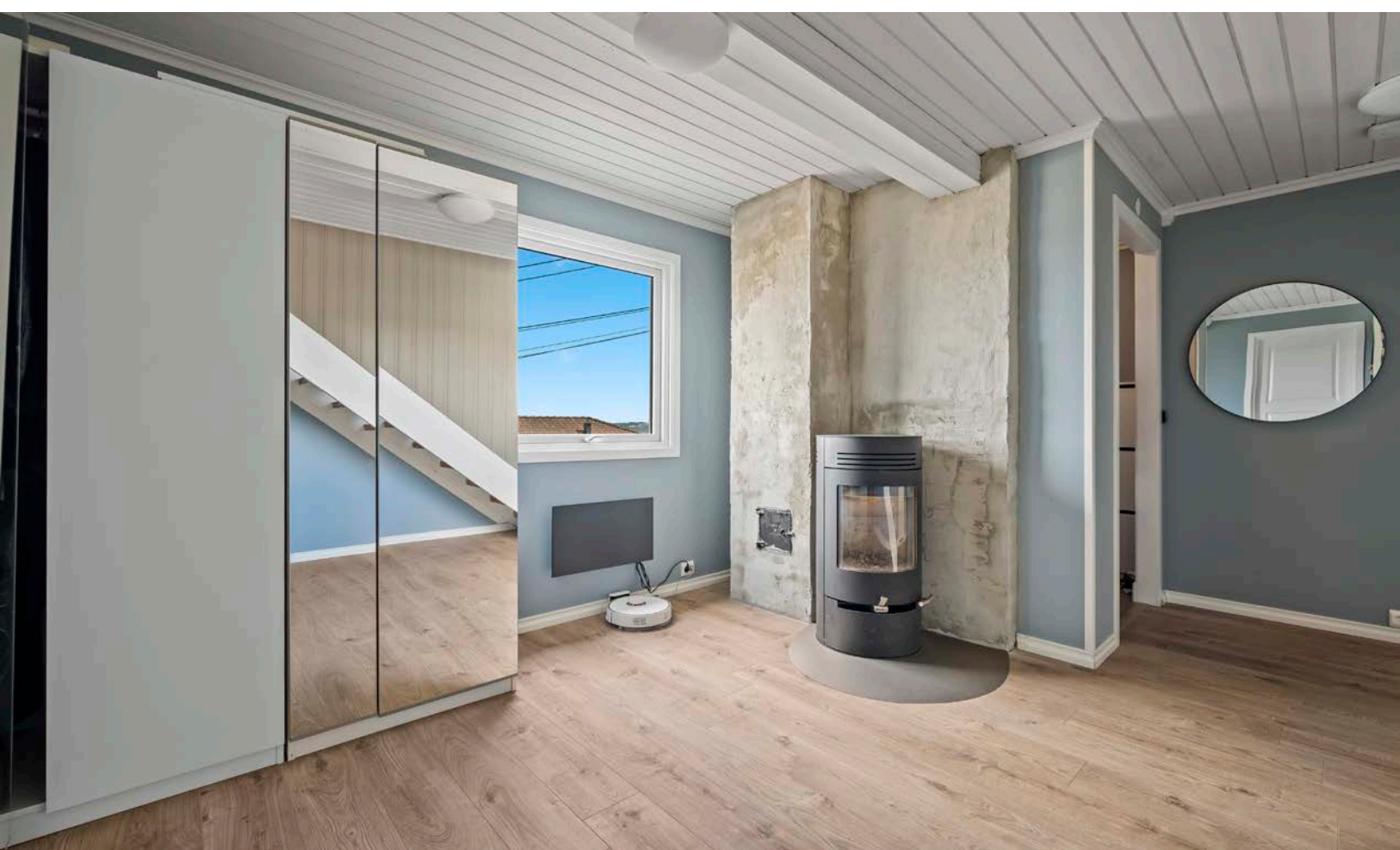








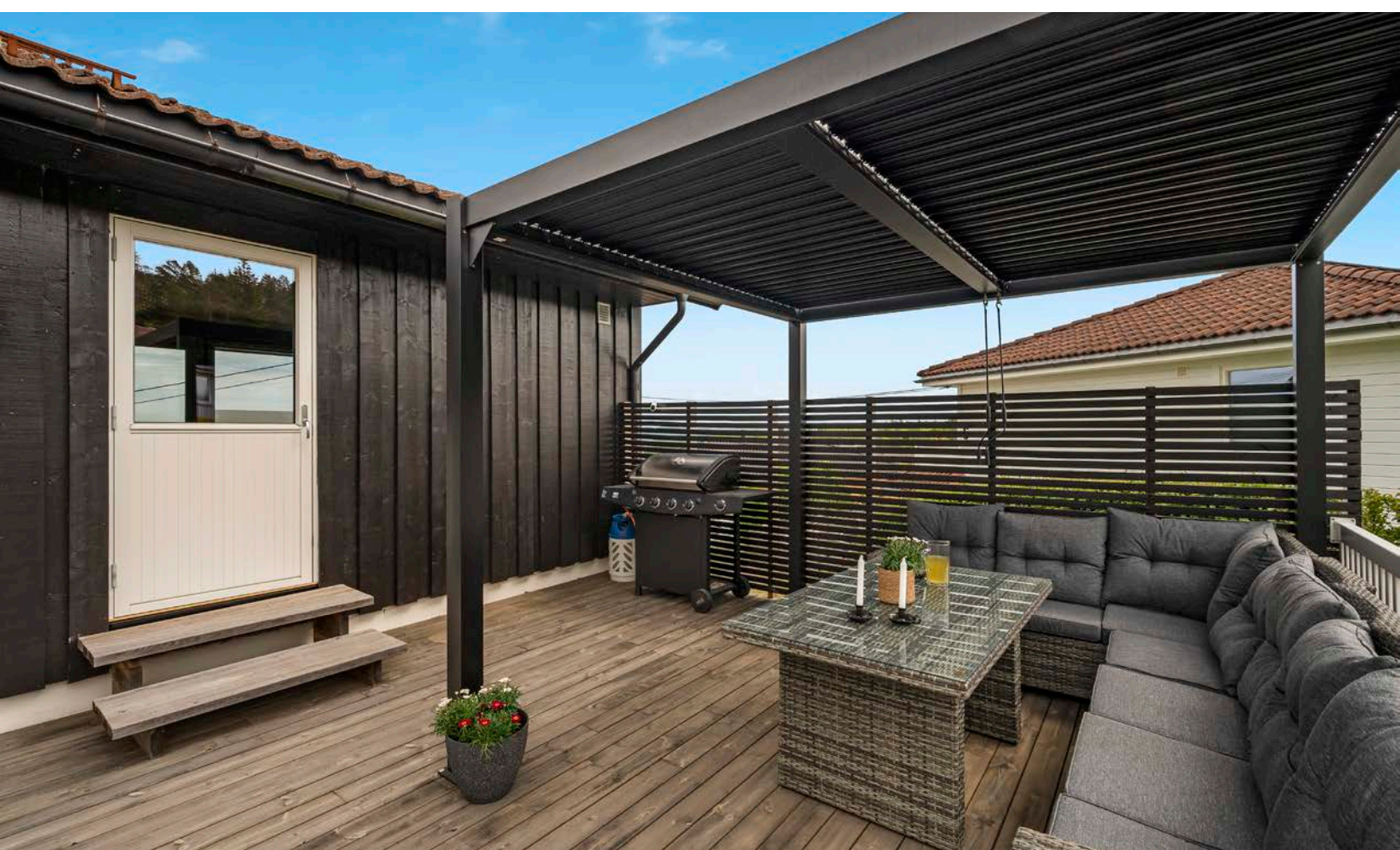


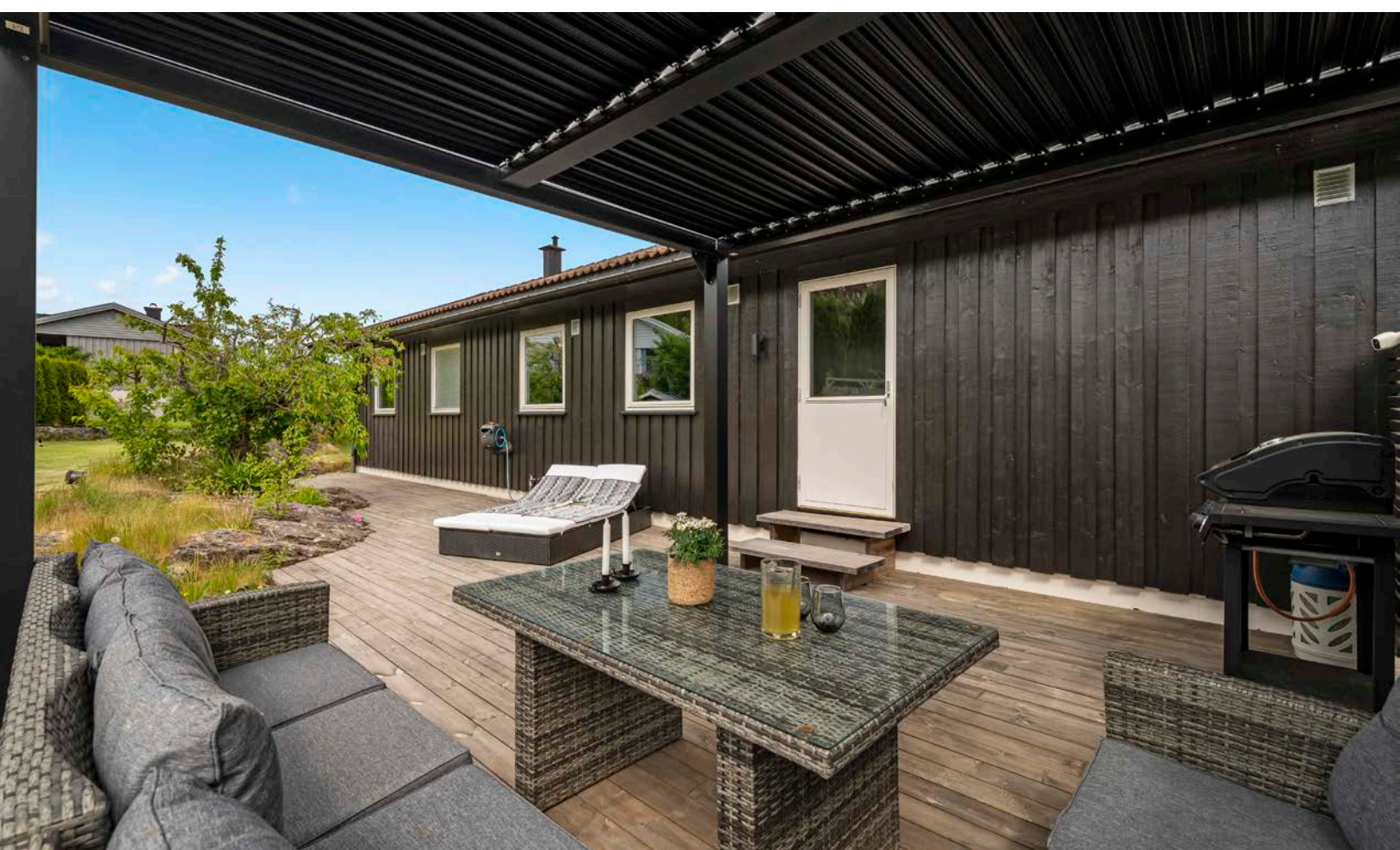




















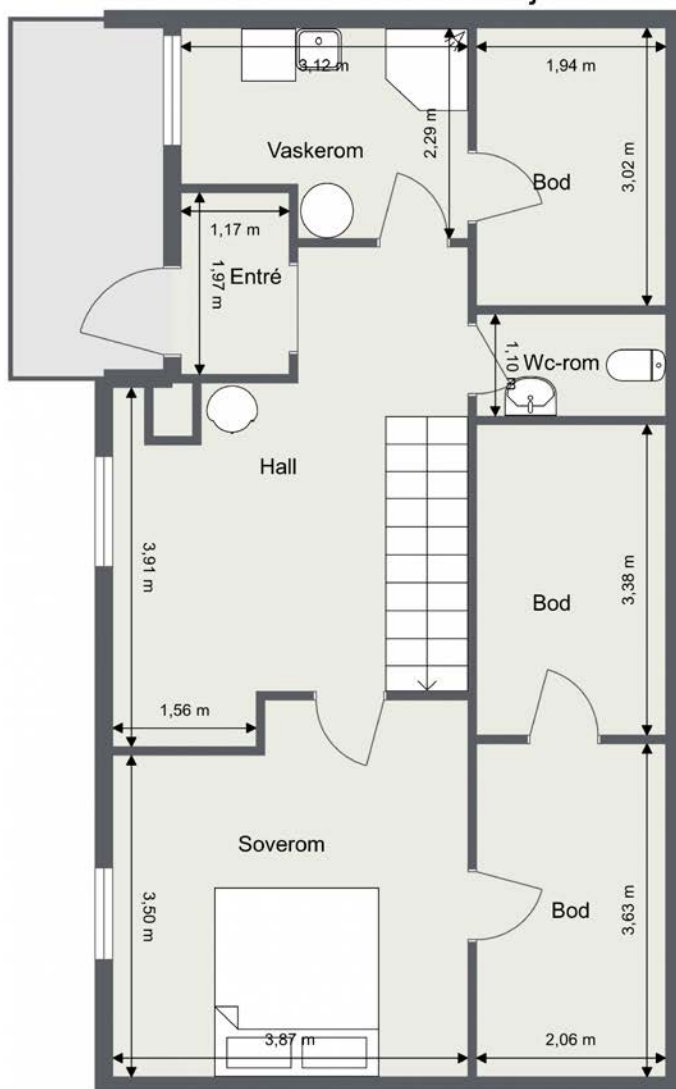


Plantegning



Bauneveien 8

1. etasje



Romhøyde:
2,37m i bodene,
2,34m på soverom,
2,36m i hall,
2,35m i entré,
2,33m på wc-rom,
2,33m på vaskerom

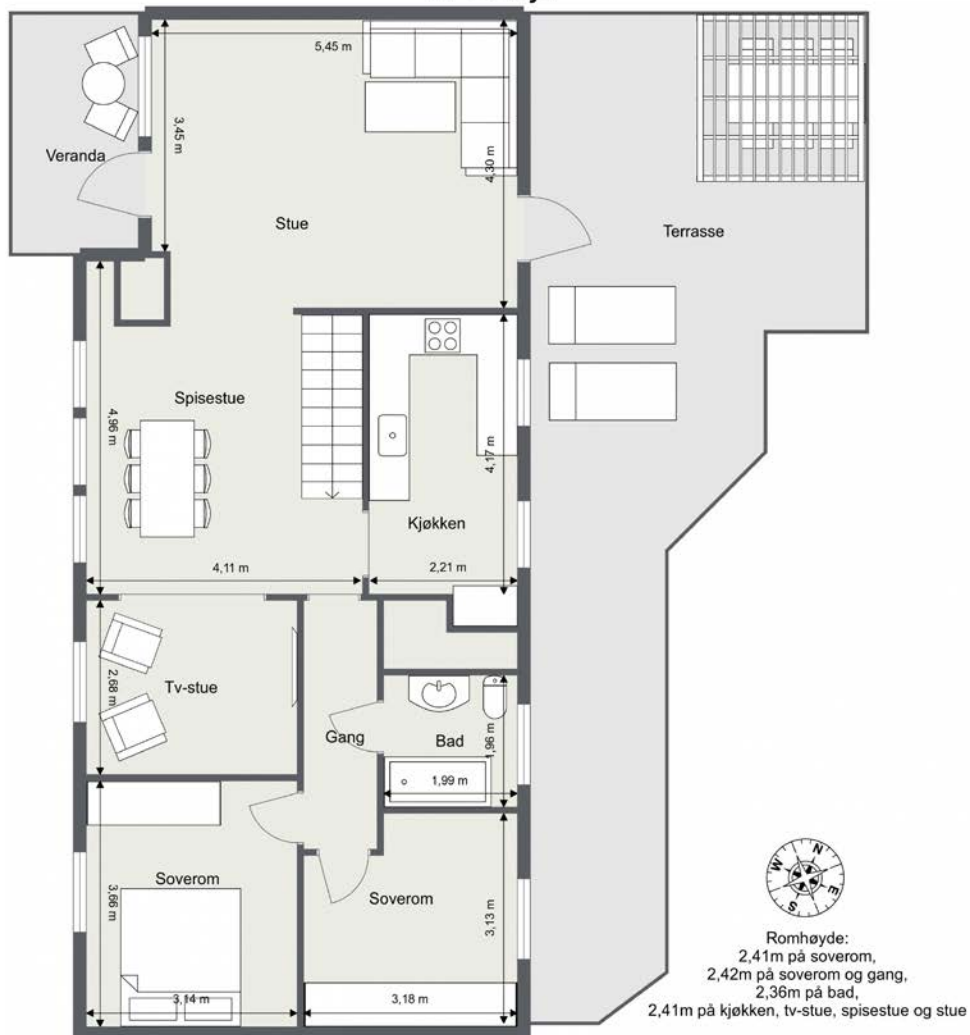
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Bauneveien 8

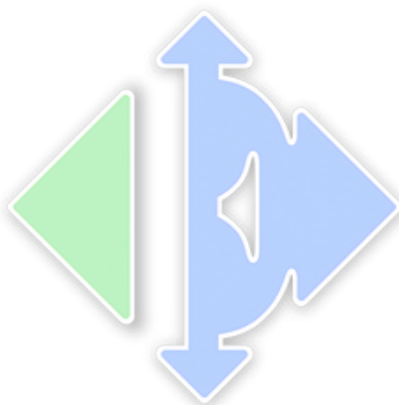
2. etasje



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

Vedlegg

Enebolig m/garasje
Bauneveien 8
3960 Stathelle



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 28/05/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25, Bnr: 471
Hjemmelshaver:	Tom-Erik Gundersen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	766 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett
Regulering:	Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	24 939,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1977

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	21.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Tom-Erik Gundersen
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomster og trær. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament og grunnmur mot grunn.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Peisinnsats i stue/spisestue i 2. etasje og hall i 1. etasje.
Varmekabler på bad i 2. etasje og hele 1. etasje foruten wc-rom og entré.
Panelovn i hall, wc-rom og bod i 1. etasje.
Varmepumpe i trappeoppgang.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,33m på wc-rom og vaskerom, 2,34m på soverom, 2,35m i entré, 2,36m i hall, 2,37m i bodene.
1. etasje: 2,36m på bad, 2,42m på soverom og gang, 2,41m i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring på:

- Byttet innmat i sikringsskap og alle stikk i huset. Lagt opp nye kurser til kjøkken og koblet stikk og lys på kjøkken. Kunde holdt mesteparten av materiellet selv. Dette ble gjort i 2020.
- Byttet hovedsikring, målersløyfe og montert el-bil lader.

Det ble også fremlagt:

- FDV dokumentasjon på det elektriske materiellet som er brukt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Underetasje: Malt belegg i entré, flis i hall, vaskerom og wc-rom, laminat på soverom og støpt dekke i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Våtromsplater på vaskerom, åpen mur i bodene, malt panel i wc-rom og slette malte overflater i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, slette malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Ubehandlet og malt panel i alle rom.
1. etasje: Tak-ess på bad, beiset panel i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Den innvendige trappen mangler både håndrekk på vegg og rekkverk på åpen side. Dette utgjør et avvik fra krav etter gjeldende byggforskrift og kan medføre fallfare. Trappen må sikres med forsvarlig håndrekk og rekkverk i henhold til gjeldende forskriftskrav.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2019- Byttet kjøkken.
- 2019- Satt inn ny rentbrennende innsats i stue/spisestue.
- 2019/20- Pusset opp overflater i gang, stue, spisestue, kjøkken og soverommene.
- 2019/20- Byttet alle ytterdører og vinduer foruten vinduer som ble byttet glass i 2010.
- 2020- Malt boligen utvendig.
- 2020- Byttet til nye sikringer i sikringsskap.
- 2020- Montert ny ytterdør.
- 2022- Byttet til ny hovedsikring og fikk montert el-bil lader.
- 2024- Byttet terrassebord på terrasse, veranda og platting ved inngangsparti.
- 2024- Blikklagt utvendig pipe.



AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasert balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	66 m2			6 m2	49 m2	17 m2
2. etasje	95 m2			56 m2	95 m2	0 m2
Garasje		21 m2			0 m2	21 m2
SUM BYGNING	161 m2	21 m2		62 m2	144 m2	38 m2
SUM BRA	182 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Entré, hall, vaskerom, wc-rom, soverom og tre boder.

1. etasje: Gang, to soverom, bad, tv-stue, spisestue, stue og kjøkken.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappetull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er brukt på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Redskapsbodens GUA er 5 m2. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 21 m2.

Garasjen står på grønstøpt fundament mot grunn, veggene er oppført av lettklinkerblokker og tak av etasjeskille i tre.

Leddport med elektronisk portåpner.

- Det er montert el-bil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand, hvor det ikke ble avdekket skader eller avvik med behov for tiltak.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

28/05/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentet lot seg ikke vurdere i sin helhet da det ligger under bakkenivå, men det ble gjort visuelle observasjoner i tilgjengelige bodarealer. Her ble det registrert enkelte setningssprekker som indikerer bevegelser i grunnen. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes lokale grunnforhold som har påvirket konstruksjonen. Videre oppfølging anbefales dersom sprekkdannelser utvikler seg over tid.

Grunnmuren er visuelt besiktiget, og det ble registrert enkelte mindre sprekker i murpussen. Det ble ikke observert tegn til setningssprekker eller konstruktive skader som tilsier behov for tiltak. Observasjonene vurderes som normale for bygningens alder og konstruksjon.

Drenering med ukjent alder.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert fra innsiden av grunnmur ved bruk av fuktindikator. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier, med unntak av forhøyede verdier helt nederst mot grunnmuren. Dette antas å skyldes kapillæroppsgang fra grunnen, og vurderes ikke å være et resultat av sviktende drenering.

TG2 vurderes grunnet enkelte setningssprekker i fundament og ukjent alder på drenering.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater bestående av stående tømmermannskledning. Det ble registrert enkelte solsprekker samt at kledningen ligger for tett mot beslag og uten tilstrekkelig lufting i underkant og av kledningen. Kledning for tett mot beslag kan øke risikoen for fuktpåvirkning over tid. For øvrig fremstår kledningen i normalt god stand uten synlige skader som krever tiltak.

TG2 vurderes grunnet enkelte solsprekker, kledning for tett mot beslag og ikke tilstrekkelig lufting under kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1976 - TG2 grunnet alder.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2010 og 2019.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Ytterdør med 3-lags isolerglass, produsert i 2020.

Terrassedører med 2-lags isolerglass, produsert i 2019.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1977

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår fra bakkeplan med forventet slitasje over tid. Det ble ikke observert skader eller svekkelser på taksteinene som vurderes å ha negativ betydning for bygningens funksjon, med unntak av noe mose og begroing. Mosevekst bør fjernes for å unngå økt fuktbelastning og risiko for frostspreng i vinterhalvåret. Det anbefales montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

Det ble også observert spikergjennomslag i undertaket. Slike punkter kan medføre økt fuktbelastning og risiko for frostspreng på vinteren.

Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand, men det ble avdekket noe slitasje ved kobling til drenerør som fører til kommunalt anlegg. Koblingene bør påregnes utskiftning.

TG2 vurderes grunnet mose og begroing på takstein og manglende snøfangere, samt slitasje ved overgang til drenerør og spikergjennomslag i undertak.

Merknader:



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje.

Loftet ble inspisert fra gangbart gulv, og den synlige delen fremstår som tørt, godt ventilert og generelt i god stand. Det ble imidlertid registrert fuktskjolder rundt ventilasjonspipen samt ved ventil til badet. Dette tyder på at det kan trenge inn nedbør ved spesielle værforhold, trolig som følge av innsig under pipehatten når vind og regn kommer fra utsatt retning. Det anbefales tilstrekkelig tetning på loftet rundt pipeløpet.

TG2 vurderes grunnet fuktskjolder rundt ventilasjonspipe og badventil tyder på mulig vanninntrenging.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Nordøstvendt veranda på 7 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår verandaen i god stand uten skader med behov til tiltak. Det bemerkes ingen synlig oppkant mot vegg og dør.

Sørvestvendt terrasse på 49 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Nordøstvendt platting ved inngangsparti på 6 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Plattingen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på verandaen og terrassen samt ingen synlig opptak mot vegg og dør.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom underetasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 3mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 20mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2014.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vannrørene er synlige og kommer opp av grunn. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad 1. etasje**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og tak-ess i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.
- Høyskap.
- Badekar.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder og bruk, og det bør påregnes utskifting av enkelte elementer over tid. Det ble ikke registrert hulrom, riss eller sprekker i overflaten ved befarings, men det ble avdekket noe svelling rundt avtrekksventil og innredning.

TG2 vurderes grunnet noe fuktskjolder og svelling rundt ventil, samt noe svelling på innredningen.

Merknader:**TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 19mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, men det bemerkes noen sår i enkelte flis.

TG2 vurderes grunnet sår i enkelte flis.

Merknader:**TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Membranen er fra 2005
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2005.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1977

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk av plasmafilter i overskap, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap med fryser.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Det bemerkes at det mangler komfyrvakt.

TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert på vaskerom og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør nærmer seg forventet levetid og bør jevnlig overvåkes.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 2

10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1977

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på vaskerom med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen

10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2

10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 1977

Det er oljetank nedgravd på eiendommen.

Det er ikke pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Oljefyr til oppvarming er ikke tilpasset bruk av bioolje.

Oljetank har ikke lekkasjesikring.

Hjemmelshaver opplyser at det er en nedgravd parafintank på eiendommen. Tanken er ikke lekkasjesikret, og det foreligger ingen dokumentasjon på at den er tilstrekkelig tømt eller kontrollert av kvalifisert fagpersonell. Videre undersøkelser og eventuell fjerning bør vurderes.

Varmepumpe fra 2019. Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring og dokumentasjon av parafintank.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2

10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk med plasmafilter fra kjøkken med naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbord til bad. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og vaskerom, samt mekanisk avtrekk med plasmafilter på kjøkken.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på kjøkken med 19 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse av boligen. Det fremgår av tegningene at hobbyrom i underetasjen er innredet som soverom og vegg mellom soverom og stue i 1. etasje er åpnet og innredet som tv-stue. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell, fyllmasse og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet enkelte setningsprekker i fundament og ukjent alder på drenering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet enkelte solsprekker, kledning for tett mot beslag og ikke tilstrekkelig lufting under kledning.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet mose og begroing på takstein og manglende snøfangere, samt slitasje ved overgang til drenerør.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet fuktskjolder rundt ventilasjonspipe og badventil tyder på mulig vanninntrenging.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på verandaen og terrassen samt ingen synlig opptak mot vegg og dør.
7.1.2	Vaskerom underetasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet noe fuktskjolder og svelling rundt ventil, samt noe svelling på innredningen.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet sår i enkelte flis.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da vann og avløpsrør nærmer seg forventet levetid og bør jevnlig overvåkes.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert forventet levetid.
10.4	Varmesentraler
	TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring og dokumentasjon av parafintank.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og vaskerom, samt mekanisk avtrekk med plasmafilter på kjøkken.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250053	
Selger 1 navn	
Tom-Erik Gundersen	
Gateadresse	
Bauneveien 8	
Poststed	Postnr
STATHELLE	3960
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317250053

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

Nei

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i mur i blomsterbed i oppkjørselen

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

Beskrivelse

Var sølvkre/sjeggkre når jeg flyttet inn i 2019. Ble utført fjerning av disse av skadedyr firma. Ikke vært det siden behandling. Ikke lenger klassifisert som skadedyr heller.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hovedsikring, sikringer, elbillader og nye kurser er utført av el service. Egeninnsats er også utført i samsvar med el firma

Arbeid utført av

El service

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elbillader er montert i garasje

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

Beskrivelse

Overflater i stue, spisestue, gang, kjøkken og soverommene er utført på egen innsats

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☒ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☒ 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	Terrasser er byttet tarassebord på av meg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Har radonmåler selv. Godt under krav
-------------	--------------------------------------

21.1 Radonmåling

Ar	2025
Verdi	27

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: 1317250053

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250053

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Erik Gundersen	65be9aac619112515af260 befee0f6046315a03b	14.05.2025 17:42:02 UTC	Signer authenticated by One time code

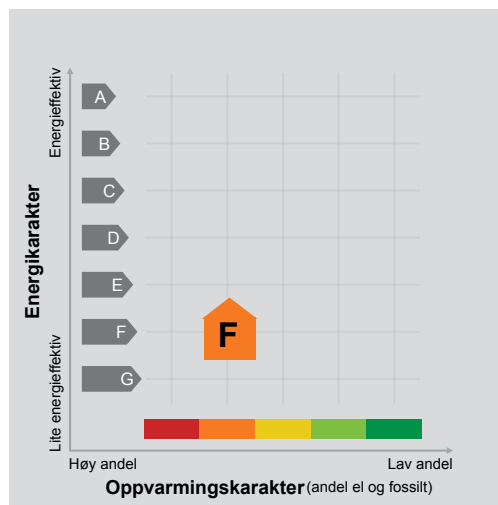
Document reference: 1317250053

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

ENERGIATTEST



Adresse	Bauneveien 8
Postnummer	3960
Sted	STATHELLE
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	25
Bruksnummer	471
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165248724
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128385
Dato	30.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

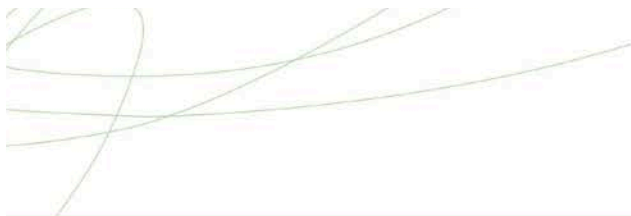
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1977
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 182
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Bauneveien 8 - Nabolaget Grasmyr - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vestre Kjellestad Linje M1, M1N, 459	9 min 0.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min 16.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	4 min 2.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	19 min 1.7 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	5 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	15 min
----------------	--------

«Solrikt og sentralt med fantastisk utsikt. Rolig og veletablert område»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

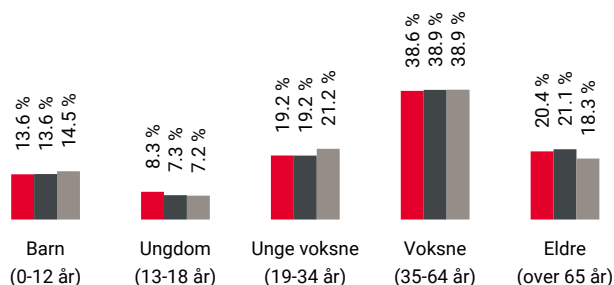
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasmyr	1 529	710
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-5 år)	4 min 0.4 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-5 år)	10 min 0.9 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år)	4 min 2.1 km

Dagligvare

Kiwi Stathelle PostNord	13 min 1.2 km
Coop Extra Stathelle Post i butikk	13 min 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

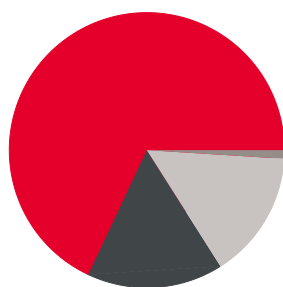
⚽ Tantes Benk, balløkke
Fotball 10 min 🚶
0.9 km

⚽ Stathelle barneskole
Aktivitetshall, ballspill 15 min 🚶
1.3 km

🚴 MOVA Stathelle 13 min 🚶

🚴 MOVA Langesund 9 min 🚗

Boligmasse



68% enebolig
16% rekkehus
1% blokk
15% annet

«Supert!»

Sitat fra en lokalkjent

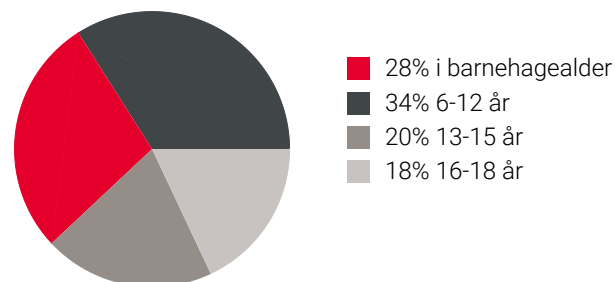


Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet 15 min 🚶

📦 Vitusapotek Stathelle 13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

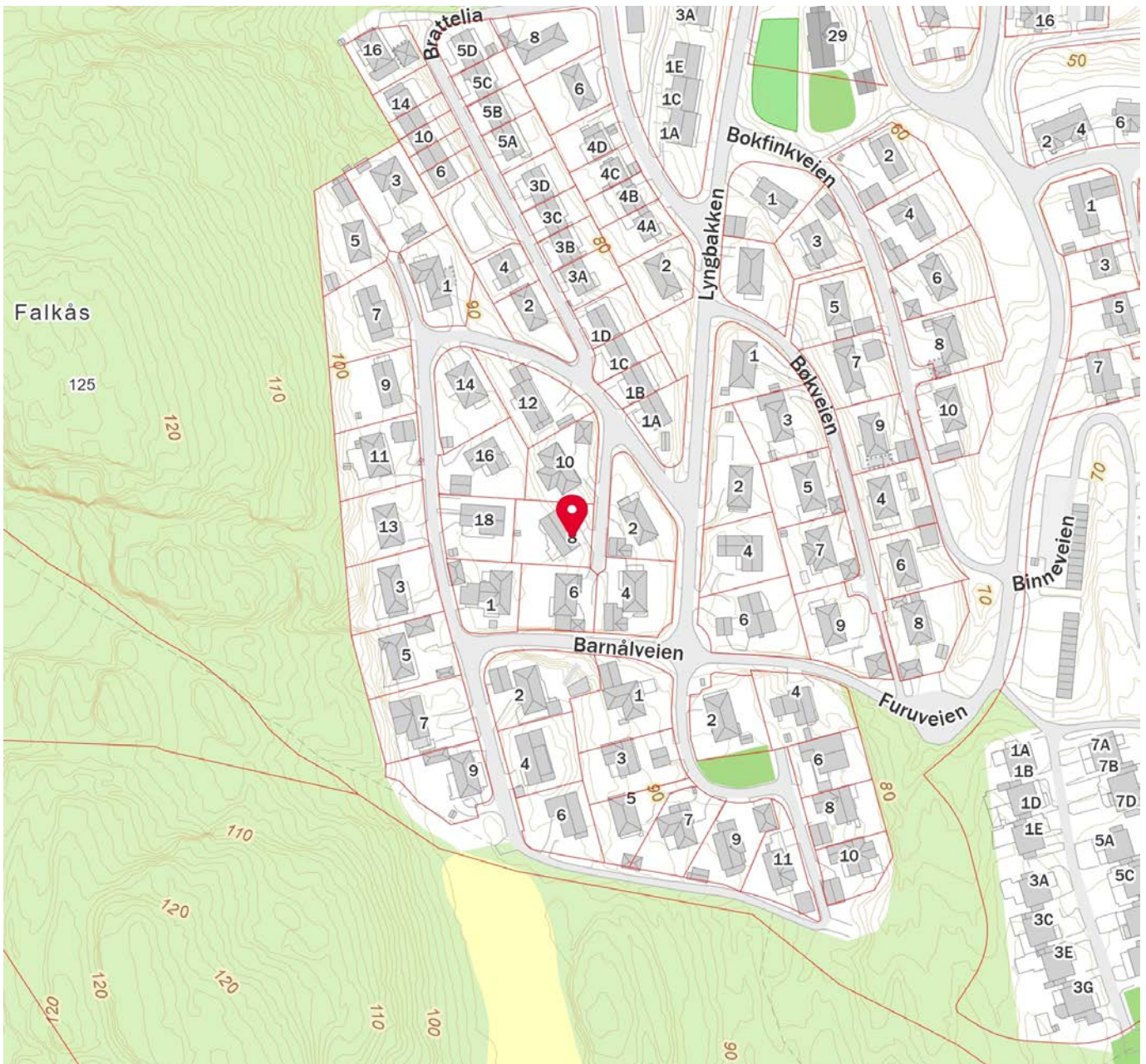
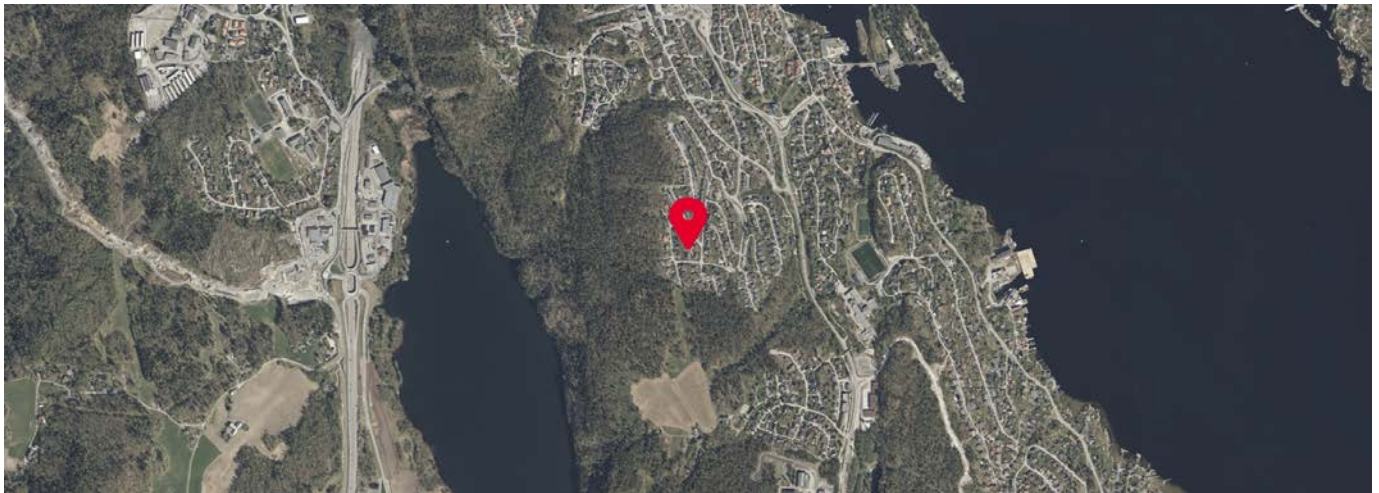


0% 43%

Grasmyr
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 SPØPELASSER 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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 ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bauneveien 8
3960 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

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 viderefremidlet 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