

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 5 250 000,-
Omkostn.: Kr 151 300,-
Total ink omk.: Kr 5 401 300,-
Selger: Bjørn Arve Tangvald
Wenche Elisabeth Wiik

Tangvald

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 211/303 kvm
Tomtstr.: 972 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 92
Oppdragsnr.: 1317250025

Flott familiebolig med fantastisk utsikt, fine uteplasser og nyere bad og kjøkken.

Flott enebolig beliggende høyt og fritt i et attraktivt boligområde på Stathelle. Eneboligen går over to etasjer, er romslig og har en gjennomgående normal god standard. I senere tid er det blant annet bygget et nytt og større bad i underetasjen, mens hovedetasjen har fått ny stue med åpen kjøkkenløsning. Det er satt inn et toppmoderne kjøkken med stor kjøkkenøy fra Schmidt Kjøkken. Fra eiendommen har du fin utsikt mot Brevikstrømmen og Eidangerfjorden. Tomten er pent opparbeidet og har fine uteplasser. Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen med tilliggende garasje, frittstående garasje og stor gårdsplass. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Stathelle med kjøpesenter, flere dagligvarebutikker, alle sentrumsfasiliteter og bussholdeplass med gode forbindelser.



Innhold

| | |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 44 |
| Egenerklæring | 67 |
| Energiattest | 72 |
| Nabolagsprofil | 78 |
| Budskjema | 87 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 211 m²

BRA - e: 75 m²

BRA - b: 17 m²

BRA totalt: 303 m²

TBA: 73 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjer

Underetasje:

BRA-i: 99 m² Stue, soverom, bad, garderobe, vaskerom, bod og gang.

BRA-e: 41 m² Garasje og bod.

Hovedetasje:

BRA-i: 112 m² Stue med åpen kjøkkenløsning, TV-stue, bad, to soverom og trappegang.

BRA-b: 17 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

45 m² Sørvestvendt terrasse.

28 m² Nordøstvendt veranda.

Frittstående garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

972 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 972 kvm. Tomten ligger høyt og fritt og har fantastisk utsikt utover fjorden. Skrående tomt som er pent opparbeidet med gressplen, flotte blomsterbed og prydbusker, hekk, trær, stor gruslagt gårdsplass og solid støttemur i kampestein med smijernsrekkverk. Det er gode solforhold på tomten.

På eiendommen er det flere fine uteplasser som gir rom for hygge med familie og venner, uansett årstid. Sommerstuen er et flott sted hvor du kan nyte terrasselivet uten at været blir en hindring. Den er perfekt for å nyte morgenkaffen eller et hyggelig måltid/selskap med venner og familie. Sommerstuen, som er på 17 kvm, er sørøstvendt og har fantastisk utsikt. Den er utstyrt med skyvedører som har store vindusflater og gir videre utgang til verandaen.

Verandaen er nordøstvendt og på 28 kvm. Den strekker seg langs hele fremsiden av eneboligen og er utstyrt med et moderne glassrekkverk som gir uhindret utsikt. Fra et av soverommene er det også utgang til denne verandaen.

Sørvestvendt terrasse på 45 kvm med utgang fra både stue og kjøkken. Ved terrassen, og på baksiden av eneboligen, ligger en svært forseggjort hage. I hagen er det en frittstående grillhytte, perfekt for sosiale sammenkomster også om vinteren, samt en hyggelig bål plass med sittebenker.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Stathelle. Nabolaget er spesielt anbefalt for familier og de i etableringsfasen. Det er gangavstand til dagligvarebutikker, Brotorvet kjøpesenter med gode shoppingmuligheter, kafeer, vinmonopol og apotek, treningssenter og bibliotek. Det er også kort avstand ned til sjøen med småbåthavner og fine badeplasser. Området byr på flotte turmuligheter langs sjøen, opp til Høgenhei eller Stokkevannet rundt. Ved Brotorvet ligger det en bussholdeplass som har gode bussforbindelser til både Langesund og Porsgrunn.

Adkomst

Fra rundkjøringen på Stathelle: Kjør mot Brevik og ta første avkjøring til høyre. Følg veien ned under Breviksbrua og forbi REMA 1000. Ta til venstre etter gangfelt inn på Storåsveien, og hold til venstre i veikrysset. Følg bakken oppover og andre avkjøring til høyre inn på Høgenhei. Eiendommen ligger på venstre side av veien merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv. Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-5 år)

- 35 barn, 1 km

Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-2 år)

- 17 barn, 1,5 km

Grasmyr barnehage (1-5 år)

- 77 barn, 2,9 km

Skoler:

Rugtvedt skole (1-7 kl.)

- 212 elever, 13 klasser, 2,3 km

Stathelle barneskole (1-7 kl.)

- 387 elever, 19 klasser, 2,3 km

Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)

- 492 elever, 36 klasser, 3 km

Bamble videregående skole

- 350 elever, 15 klasser, 3.5 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.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av eneboligen 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 tilstandsrapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2, TG3 og TGIU i tilstandsrapporten.

Eneboligen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Valmtak av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer, terrassedører og ytterdør med 2-lags isolerglass.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Byggegrunn, fundamenter og grunnmur: TG2 vurderes på grunn av forhøyede fuktverdier og salt/kalkutslag i fundament.
 - Yttervegger: TG2 vurderes på grunn av ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledning og manglende behandling av endeved på deler av kledningen.
 - Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes på grunn av eldre vinduer og terrassedør på soverom i hovedetasje har passert forventet levetid.
 - Bad underetasje: TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
 - Vaskerom: TG2 vurderes på grunn av saltutslag bak tapet mot grunnmur og noe slitasje på overflate i form av spikerhull og sår, samt på grunn av slitasje på overflate og sprekker i sveiseskjøt på belegget.
 - Bad i hovedetasje: TG2 vurderes fordi membran har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett eller klemring og tettedetaljer rundt rørgjennomføringer ikke er tilstrekkelig.
 - Innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes på grunn av noe korrosjon rundt koblingspunktene på eldre kobberrør, rust og påvist fukt på stoppekran og manglende FDV dokumentasjon på sisternen. Rust og påvist fukt på stoppekran blir utbedret av selger før overtakelse.
 - Varmtvannsbereder: TG2 vurderes fordi varmtvannsberederen har passert forventet levetid.
- Ventilasjon: TG2 vurderes på grunn av kun naturlig avtrekk på vaskerom og bad i 1. etasje.

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Terrengforhold: TG3 vurderes på grunn av terrenget har fall inn mot konstruksjon på vestsiden av eneboligen.
- Vaskerom: TG3 vurderes på grunn av brudd på tettesjikt i sveiseskjøt, rundt luke til stakeluke og rundt sluk.
- Bad i hovedetasje: TG3 vurderes på grunn av motfall på 5 millimeter rundt dusjhjørnet.

Andre merknader om eiendommen fra tilstandsrapporten:

- Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
- Det bemerkes eldre røykvarslere i deler av eneboligen som må påregnes utskiftninger.

Tilliggende garasje er oppført på støpt fundament mot grunn hvor grunnmur og yttervegger er oppført av betong. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er opparbeidet innglasset balkong/sommerstue. Leddport med elektronisk portåpner. Det er innlagt strøm i garasjen.

Frittstående garasje er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på støpt fundament mot grunn med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger oppført som bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Valmtak av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Leddport med elektronisk portåpner. Ytterdør

av tre og vindu med 1-lags glass. Det er innlagt strøm i garasjen.

Garasjene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det observeres noe kalk/saltutslag på ring og grunnmur i begge garasjene som trolig kommer av kapillæroppsgug. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport avholdt den 26.03.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard

Hovedetasjen er i senere tid bygd om og har blitt moderne med åpne løsninger. I stuen er det store vindusflater som gir fantastisk utsikt utover fjorden og mot Brevik. De store vindusflatene slipper også inn rikelig med naturlig lys. Det er god plass til flere sittegrupper. Mot den elegante peisen er det mulig å ha en moderne innredning med to store sofaer mot hverandre, og istedenfor en stor sofa i enden kan du sette opp en stor puff eller daybed. Det er også plass til et stor spisebord og noen mindre sittegrupper i stuen. TV-stuen har blitt åpnet opp og bygd om, og var opprinnelig et soverom. Fra stuen er det stor skyvedør ut med utgang til sommerstuen. Det er også verandadør med utgang til hagen.

Mellom stue og kjøkken er det en åpne og sosial løsning. Det er et flott, moderne kjøkken fra Schmidt kjøkken. Kjøkkenet har en stor kjøkkenøy som er en fin og praktisk romdeler, og som også fungerer som et samlingspunkt. Rundt kjøkkenøya kan familie og venner samles under matlaging, eller barna kan gjøre lekser mens du lager middag. Den store kjøkkenøya gir rikelig med både arbeidsplass og oppbevaring. Kjøkkenøya er utstyrt med induksjonstopp, kjøkkenvask, oppvaskmaskin og vinskåp. Over kjøkkenøya er det kjøkkenvifte som gjemmes i taket og gir et moderne uttrykk til kjøkkenet. Bak kjøkkenøya er det store høyskap med hvite høyglansfronter. I høyskapene er det integrert stekeovn/dampovn, stekeovn/mikroovn, kjøleskap og frysenskap. Rundt høyskapene er det LED-belysning som er både praktisk og pent å se på. Det er installert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjestopper) på kjøkkenet, noe som gir en ekstra trygghet.

Badet i hovedetasjen er flislagt og har varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, bolleservant med servantskap og toalett. Badet fungerer med dagens tilstand, men har et moderniseringsbehov. I hovedetasjen er det to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med skyvedørsgarderobe med speildører. Fra hovedsoverommet er det utgang til verandaen. Det andre soverommet er innredet som barnerom. Ved behov for flere soverom kan TV-stuen bygges om til et soverom igjen, slik det opprinnelig var.

I underetasjen er det i senere tid bygget et nytt og større bad. Badet er flislagt og delikat. På badet er det en romslig dusjnische med en høyreist og lekker dusjvegg i

glass. Dusjveggen går fra gulv til tak. Dusjnisen er utstyrt med behagelig regnfallsdusj. Det er også et badekar på badet, med god badedybde og størrelse. Badet har vegghengt toalett med innebygd systerne. På badet er det et rustikk baderomsmøbel, som tidligere har vært en sløydbenk, og som har to bolleservanter og vegghengt speil med belysning. Fra badet har du direkte adkomst til walk-in garderobe, som har en praktisk garderobeløsning som gjør det lett å holde styr på klær og tilbehør. En walk-in garderobe er alle kvinners drømmerom.

Kjellerstuen har god størrelse og passer perfekt som en ungdomsdel. I kjellerstuen er det en murt peis med innsats. Kjellerstuen er innredet som soverom. Fra kjellerstuen er det adkomst til walk-in garderoben og videre til badet. Soverommet i underetasjen har god størrelse og god plass til både seng og garderobeløsning. Vaskerommet fungerer med dagens standard, men har et oppgraderingsbehov. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og enkel innredning. På vaskerommet er varmtvannsberederen plassert. I underetasjen er det en stor og lys hall med slitesterkt og flislagt gulv. I hallen er det skyvedørsgarderobe med speil.

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 ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

I den senere tid har følgende oppgraderinger blitt utført:

- 2000: Satt opp ny frittstående garasje.
- 2008: Satt inn ny terrassedør ved kjøkken.
- 2008: Satt inn to nye vinduer i soverommet i underetasje.
- 2008: Etterisolert tak/himling.
- 2009: Satt inn nytt glass i et vindu i stue.
- 2010: Montert automatiske persienner på tre stuevinduer på nordøstvegg.
- 2015: Bygd grillhytte.
- 2016: Slått ned vegg og bygd større entré.
- 2017: Satt inn ny terrassedør.
- 2017: Gravd opp og fjernet olje/parafintank i hagen.
- 2018: Nytt bad i underetasje i 2018.
- 2019: Overflatebehandlet alle rom foruten bad og soverom i 1. etasje.
- 2019: Ny kjøkkeninnredning.
- 2019: Satt inn nytt vindu i kjellerstue.

- 2019: Ny peisinnsats.
- 2019: Satt inn ny varmpumpe.
- 2019: Lagt beslag på utvendig pipe.
- 2019: Satt inn ny garasjeport på integrert garasje.
- 2021: Bygd sommerstue.
- 2022: Planert ut, lagt kampestein med smijensrekkverk på fremsiden av eneboligen.
- 2022: Satt opp nytt glassrekkverk.
- 2022: Takfornyning av takstein på enebolig.
- 2023: Satt inn nytt glass i vindu i TV-stue og soverom/barnerom.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt TV/internett/bredbånd fra Telenor frem til eiendommen.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i garasjer og i stor gruslagt gårdsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand.

Diverse

Det er nyere røykvarslere i stuen i hovedetasjen, og i hallen, på vaskerommet og i kjellerstuen/soverommet i underetasjen. Røykvarslerne oppdager og varsler brann i en tidlig fase og er tilkoblet Sector Alarm som reagerer umiddelbart. Alarmabonnementet kan medfølge eiendommen dersom kjøperen ønsker det.

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 montert varmpumpe i stuen i hovedetasjen. Det er også en flott og moderne peisinnsats på veggen i stuen i hovedetasjen. I underetasjen er det en murt peis med innsats i stuen. Det er varmekabler i gulvet på bad, i garderobe og gang i underetasjen, samt på badet i hovedetasjen.

Grenland brann og redning IKS har ingen registrerte avvik eller anmerkninger på eiendommen. Sist utført feiing var 4. november 2024, og rapporten etter feiing kan fås ved henvendelse til megler.

Info strømforbruk

I selgers husstand har det hovedsakelig bodd to personer, og strømforbruket for 2024 var 21 581 kWh.

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 5 250 000,-

Kommunale avgifter

Kr 28 735,-

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.

Formuesverdi primær

Kr 1 026 656,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 106 622,-

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 har en årlig forsikringspremie på kr 9 624,-.

Eiendommen er tilknyttet Telenor som leverandør av internett/bredbånd, koster kr 999,- per måned.

Eiendommen er tilknyttet T-We fra Telenor som leverandør av TV, koster kr 690,- per måned.

Eiendommen er tilknyttet Sector Alarmselskap, som koster kr 749,- per måned.

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 92 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 03.04.1975. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende gjenstående arbeider:

1. Det mangler plate foran peis.
2. Loftsluke må tette bedre.
3. Det mangler spalte i dør til WC og dusj i underetasjen.

Det er også utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg til bolig garasje datert 20.05.1980. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende gjenstående arbeider:

1. Port ikke innsatt.
2. Diverse pussearbeid gjenstår.
3. Avstivning av rekkverk.

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

Det er mottatt byggetegninger godkjent 13.11.1978 fra kommunen. I underetasjen er WC, dusj og badstue slått sammen og bygd om til et bad, samt er boden bygd om til garderobe. I hovedetasjen er et soverom bygd om til TV-stue. I tillegg er vegger rundt kjøkken og mot TV-stue fjernet, for å få en åpen løsning mellom rommene i hovedetasjen. Disse endringene er ikke søknadspliktige til kommunen.

Det foreligger godkjente byggetegninger av frittstående garasje registrert av kommunen den 21.09.2000. Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse av garasjen. Det er også gitt tillatelse til oppføring av forstøtningsmur av kommunen den 16.09.2016. Det anbefales å sende inn en ferdigmelding til kommunen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Dokumentene kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.04.1975.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til eneboligen. Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert området med reguleringsformål boliger i henhold til reguleringsplan Skråfjella datert 19.02.1970, med tilhørende reguleringsbestemmelser

sist revidert 08.05.1970. Relaterte planer er Utsikten datert 24.01.1978 og Skråfjella borettslag datert 29.12.1978.

I kommuneplan/kommunedelplan til Bamble kommune ligger eiendommen i et området som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Kopi av planer, bestemmelser og kart kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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.

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 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.

Kontraksgrunnlag

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 klokken 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 5 250 000,-

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 5 250 000,-): kr 131 250,-

Omkostninger totalt: kr 151 300,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 5 401 300,-

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 151 300,-

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900,-/5 100,-/5 800,- i kostnads godtgjørelse, 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,-, fellesvisninger pr. stk. kr 1 875,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markedspakke 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

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

02.04.2025

















































Plantegning



Høgenhei 8

1. etasje



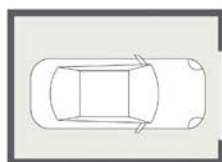
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Høgenhei 8

Underetasje



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

Vedlegg

Enebolig m/garasje
Høgenhei 8
3960 Krabberødstrand



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

| | | |
|----|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 9 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 10 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 3 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 02/04/2025

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 takstmenn. 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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

Egenerklæringskjema 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

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:20, Bnr: 92 |
| Hjemmelshaver: | Bjørn Arve Tangvald og Wenche Elisabeth Wiik Tangvald |
| Seksjonsnr: | - |
| Festenr: | - |
| Andelsnr: | - |
| Tomt: | 972 m ² |
| Konsesjonsplikt: | Nei. |
| Adkomst: | Adkomst fra kommunal vei. |
| Vann: | Tilkoblet offentlig nett. |
| Avløp: | Tilkoblet offentlig nett. |
| Regulering: | Boligbebyggelse. |
| Offentl. avg. pr. år: | 28 735,- per 2025. |
| Forsikringsforhold: | Se prospekt. |
| Ligningsverdi: | Ikke relevant. |
| Byggeår: | 1975 |

BEFARINGEN:

| | |
|-----------------------------------|--|
| Befaringsdato: | 26.03.2025 |
| 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: | Hjemmelshavere. |
| Tilstede under befaringen: | Bjørn Arve Tangvald og Wenche Elisabeth Wiik Tangvald |
| Fuktmåler benyttet: | Tramex ME5 og Protimeter. |

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk, trær og grillhytte. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

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

Peisinnatts stue i 1. etasje.
Åpen peisinnatts på soverom i underetasje.
Varmekabler i entré, bad og garderobe i underetasje og bad i 1. etasje.
Varmepumpe på kjøkken/stue.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,27m på bad, 2,29m i garderobe, 2,38m i bod, vaskerom og gang/entré, 2,39m på soverom, 2,4m i kjellerstue.
1. etasje: 2,35m på bad, 2,4m på soverom, 2,41m på soverom, 2,43m i tv-stue og stue/spisestue, 2,44m i trappegang og kjøkken.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

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

GULV:

Underetasje: Flis i gang/entré, garderobe og bad, gulvbelegg på vaskerom, støpt dekke i bod, laminat på soverom og skipsgulv i kjellerstue.
1. etasje: Flis på bad, malt parkett og parkett på begge soverom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Flis og malt murpuss på bad, malt panel på soverom og kjellerstue.
1. etasje: Flis på bad, malt tapet på begge soverom, tapet i trappegang, malte slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Ubehandlet panel i bod, vaskerom og soverom, malt panel i kjellerstue og gang/entré, slette malte overflater i øvrige rom.
1. etasje: Tak-ess på bad, begge soverom og trappegang, slette malte overflater i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er montert nyere røykvarslere i stuen i hovedetasjen, i hallen, på vaskerommet og i kjellerstuen/soverommet i underetasjen. Det bemerkes to eldre røykvarslere, men disse anses som overfladiske. Hjemmelshavere opplyser om at disse er brukt som "ekstra" røykvarslere.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2000- Satt opp ny frittstående garasje.
 - 2008- Satt inn ny terrassedør ved kjøkken.
 - 2009- Satt inn nytt glass i et vindu i stue.
 - 2010- Montert automatiske persiener på tre stuevinduer på nordøstvegg.
 - 2015- Bygd grillhytte.
 - 2016- Slått ned vegg og bygd større entré.
 - 2017- Satt inn ny terrassedør.
 - 2017- Gravd opp og fjernet olje/parafintank i hagen.
 - 2018- Nytt bad i underetasje.
 - 2019- Overflatebehandlet alle rom foruten bad og soverom i 1. etasje.
 - 2019- Ny kjøkkeninnredning.
 - 2019- Ny peisinnatts.
 - 2019- Satt inn ny varmepumpe.
 - 2019- Lagt beslag på utvendig pipe.
 - 2019- Satt inn ny garasjeport på integrert garasje.
 - 2021- Bygd sommerstue.
 - 2022- Planert ut, lagt kampestein med smijersrekkverk på fremsiden av boligen.
 - 2022- Satt opp nytt glassrekkverk.
 - 2022- Takfornyning av takstein på bolig.
 - 2023- Satt inn nytt glass i vindu i TV-stue og soverom/barnerom.
-

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 =Innglasset 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 m ² | S-Rom m ² |
|-------------|--------|-------|-------|-------|----------------------|----------------------|
| Underetasje | 99 m2 | | | | 93 m2 | 6 m2 |
| 1. etasje | 112 m2 | | 17 m2 | 73 m2 | 112 m2 | 0 m2 |
| Garasje | | 32 m2 | | | 0 m2 | 32 m2 |
| Bod | | 9 m2 | | | 0 m2 | 9 m2 |
| SUM BYGNING | 211 m2 | 41 m2 | 17 m2 | 73 m2 | 205 m2 | 47 m2 |
| SUM BRA | 269 m2 | | | | | |

AREAL GARASJE/UTHUS:

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m ² | S-Rom m ² |
|----------------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| Frittstående garasje | | 24 m2 | | | | 24 m2 |
| Grillhytte | | 10 m2 | | | | 10 m2 |
| SUM BYGNING | | 34 m2 | | | | 34 m2 |
| SUM BRA | 34 m2 | | | | | |

BRA-i:

Underetasje: Entré/hall, soverom, bod, vaskerom, bad, garderobe og kjellerstue.

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

BRA-e:

Frittstående garasje, integrert garasje, bod og grillhytte.

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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 32 m2.

Garasjen er oppført på støpt fundament mot grunn hvor grunnmur og yttervegger er oppført av betong. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er opparbeidet innlasset balkong/sommerstue.

Leddport med elektronisk portåpner.

Det er lagt opp til strøm, men ikke el-bil lader i garasjen.

Frittstående garasje på 24 m2.

Garasjen er oppført på støpt fundament mot grunn med ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Valmtak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leddport med elektronisk portåpner.

Ytterdør av tre og vindu med 1-lags glass.

- Det er lagt opp til strøm, men ikke el-bil lader i garasjen.

Garasjene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det observeres noe kalk/saltutslag på ring og grunnmur i begge garasjene som trolig kommer av kapillæroppsug. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester 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

02/04/2025

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 ikke påvist synlige skader 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.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble avdekket noe salt/kalkutslag i fundament og det ble foretatt fuktmåling hvor det ble avdekket unormale fuktverdier. Dette kommer trolig av kapillærøpsug i fundament.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering fra byggeår med noen forbedringer fra 2015.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator og det ble ikke avdekket noe unormale fuktverdier. Det ble avdekket noe kalk/saltutslag i bunn av åpen grunnmur i bod, men dette kommer trolig av kapillærøpsug i grunnmur.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier og salt/kalkutslag i fundament.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Bygningsdeler som passerer forventet levetid kan fungere etter hensikt, men det bør overvåkes og evt. påregnes utbedringer i nærmere fremtid.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 3 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget har helling mot konstruksjonen på sørvestiden av boligen. Dette medfører større belastning og slitasje på drenering. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad vekk fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG3 vurderes da terrenget har fall inn mot konstruksjon på sørvestsiden av boligen.

Merknader:

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

Det er ikke 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 av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det bemerkes manglende luftespalte i underkant av kledningen og manglende behandling av typiske skadesteder på deler av kledningen (underkant av kledningsbord). Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledning og manglende behandling av endevend på deler av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke 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 1974, 1990, 2019.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2016. TG1

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1974, 2008, 2017,

Innvendige profilerte lettdører med 4-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes at verandadør fra byggeår har passert forventet levetid og bør overvåkes jevnlig.

TG2 vurderes da eldre vinduer og terrassedør på soverom i 1. etasje har passert forventet levetid.

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 tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/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 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1975

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

Det er ikke påvist nevneverdige 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 dobbeltkrum betongtakstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade på nordøst siden av boligen. Det anbefales også montering av snøfangere på sørvestvendt side for å unngå skade på personer, dyr og eiendom.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

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

Loftet ble visuelt undersøkt fra luke, da det ikke var gangbart gulv på loftet. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 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 som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Nordøstvendt veranda på 28 m² med utgang fra soverom.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av aluminium og glass. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Sørøstvendt sommerstue på 17 m² med utgang fra stue.

Bjelkelag med terrassebord av tre, vegger av glass og skråtak av trekonstruksjoner, tekket med blikk og takpapp.

Sommerstua fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Sørvestvendt terrasse på 45 m² med utgang fra stue og kjøkken.

Bjelkelag med terrassebord og levegg av lettklinkerblokker med murpuss. Terrassen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

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 Bad underetasje

TG 1 7.1.1 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.

Malt flislim/puss og flis på veggene og slette malte overflater med downlights i hmiling.

Innredning av rustikk stil med to frittstående servanter, to 1-greps blandebatteri og avløpsrør av krom plast. Speil med lys på vegg.

- Veggmontert toalett.
- Badekar.
- Dusjhjørnet med glassvegg.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, 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.
- 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 14mm fall over en lengde på 2,7m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 27mm fall over denne lengden, da det ikke er dokumentert tilstrekkelig membranoppkant på dørterskel mot gang/entré. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2018
- 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 2009.

Sluk og klemring av plast, ingen 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 boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av betong og vannrør til badekar går opp i gulvet. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Vaskerom underetasje

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 avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Malt tapet på vegg og ubehandlet panel i himling.

- Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat.
- Utslagskum av stål med 2-greps blande batteri og avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er tegn til saltutslag bak tapet mot grunnmur og noe slitasje på overflatene i form av spikerhull og sår.

TG2 vurderes grunnet saltutslag bak tapet mot grunnmur og noe slitasje på overflate i form av spikerhull og sår.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 40mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket noe sprekker i sveiseskjøt på belegget.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflate og sprekker i sveiseskjøt på belegget.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 1975
- Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er 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.

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinylbelegg fungerer som membran er fra byggeår, 1993.

Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Det ble avdekket noen skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget. Det bemerkes sprekker i sveiseskjøt som indikerer brudd på tettesjikt, løst belegg og manglende tettesjikt rundt luke til stakeluke og ikke tilstrekkelig belegg under klemring i sluket, da sluket ikke har klemring. En bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da det er synlige vannrør og vaskerommet må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt i sveiseskjøt, rundt luke til stakeluke og rundt sluk.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.



7.3 Bad 1. etasje

TG 1 7.3.1 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 ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt tak-ess i himling.

Innredning med ramme fronter, frittstående servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjhjørnet med glassvegger.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

©mstr.no

14/21

www.bmtf.no

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er 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 motfall på 5mm rundt dusjhjørnet. Viktig å merke seg at det er krav til at lekkasjevann leder mot sluk. Det ble også avdekket bom under enkelte fliser.

TG3 vurderes grunnet motfall på 5mm rundt dusjhjørnet.

Merknader:**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999
 Det er 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 1999.
 Sluk av plast, ingen synlig slukmansjett eller 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 (undertak), uten å påvise unormale fuktverdier.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon.
 Tettedetaljer bør fornyes.

TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett eller klemring og tettedetaljer rundt rørgjennomføringer ikke er tilstrekkelig.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 1** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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, kjøkkenøy med benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i himling, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og 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 registreres komfyrvakt og lekkasjesikring under oppvaskkum.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1975 og 2018

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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 WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i vaskerom og fungerer etter hensikt. Det bemerkes en del rust og fukt rundt ventilen.

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 utskiftning. Det bemerkes noe korrosjon i koblingspunktene på eldre kobberrør.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sisterner.

TG2 vurderes grunnet noe korrosjon rundt koblingspunktene på eldre kobberrør, rust og påvist fukt på stoppekran og manglende FDV dokumentasjon på sisternen.

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



TG 2 10.2 Varmtvannsbereeder

Varmtvannsbereeder er fra ukjent.
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereeder.
 Bereederens plassering er tilfredsstillende.
 Bereederen er lekkasjesikret.

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

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

TG2 vurderes da varmtvannsbereederen har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereeder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2019
 Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

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

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.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i underetasje, med naturlig avtrekk på vaskerom og bad 1. etasje. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til begge bad og vaskerom.
Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på vaskerom og bad i 1. etasje.

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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1975

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2019

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brantilløp 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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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 20 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak. Det bemerkes at sikring nr 16 er markert med et spørsmålstegn. Bemerkelsen bør påregnes ytterligere undersøkelser.

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 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.

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

TILLEGGSPPLYSNINGER:

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 stedvise/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 og frittstående garasje. Det fremgår av tegningene at wc, dusj og badstu i underetasjen er slått sammen og bygd til bad. Bod er bygd om til garderobe. i 1. etasje er vegger til soverom fjernet og bygd tv-stue og vegger til kjøkken revet for åpen kjøkkenløsning. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæringsskjema.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med usikker 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 og steinmasse. 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 forhøyede fuktverdier og salt/kalkutslag i fundament. |
| 2.1 | Yttervegger |
| | TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lufting i underkant av kledning og manglende behandling av endevend på deler av kledningen. |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | TG2 vurderes da eldre vinduer og terrassedør på soverom i 1. etasje har passert forventet levetid. |
| 7.1.2 | Bad underetasje Overflate gulv |
| | TG2 vurderes grunnet ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. |
| 7.2.1 | Vaskerom underetasje Overflate vegger og himling |
| | TG2 vurderes grunnet saltutslag bak tapet mot grunnmur og noe slitasje på overflate i form av spikerhull og sår. |
| 7.2.2 | Vaskerom underetasje Overflate gulv |
| | TG2 vurderes grunnet slitasje på overflate og sprekker i sveiseskjøt på belegget. |
| 7.3.3 | Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG2 vurderes da membran har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett eller klemring og tettedetaljer rundt rørgjennomføringer ikke er tilstrekkelig. |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | TG2 vurderes grunnet noe korrosjon rundt koblingspunktene på eldre kobberrør, rust og påvist fukt på stoppekran og manglende FDV dokumentasjon på sisternen. |
| 10.2 | Varmtvannsbereder |
| | TG2 vurderes da varmtvannsberederen har passert forventet levetid. |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på vaskerom og bad i 1. etasje. |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---------------------------------|---|
| 1.3 | Terrengforhold |
| | TG3 vurderes da terrenget har fall inn mot konstruksjon på vestsiden av boligen. |
| 7.2.3 | Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt i sveiseskjøt, rundt luke til stakeluke og rundt sluk. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.- |
| 7.3.2 | Bad 1. etasje Overflate gulv |
| | TG3 vurderes grunnet møtfall på 5mm rundt dusjhjørnet. |
| | Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.- |

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Porsgrunn | |
| Oppdragsnr. | |
| 1317250025 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Wenche Elisabeth Wiik Tangvald | Bjørn Arve Tangvald |
| Gateadresse | |
| Høgenhei 8 | |
| Poststed | Postnr |
| STATHELLE | 3960 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2008 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 16 |
| Antall måneder | 7 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Storebrand |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1317250025

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

| | |
|------------------|---------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Tømrer Kåre Løyland |
| Arbeid utført av | Aktiv Rørpartner |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

| | |
|-------------|-----------------------------|
| Beskrivelse | Nytt bad i under etg i 2018 |
|-------------|-----------------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

Nei Ja

| | |
|-------------|--|
| Beskrivelse | Noe i ytterkant av vegg mot terreng i garasje under terrasse |
|-------------|--|

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|--------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt sikrings skap |
| Arbeid utført av | Kjeldal elektro |

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

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Glassrekkverk på terrasse Takfornyng. Telemark tak fornyng

Arbeid utført av

Stathelle glass

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1317250025

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: 1317250025

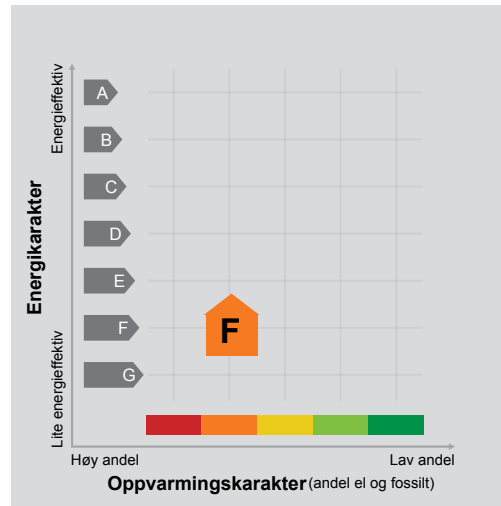
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------------|--|----------------------------|---|
| Wenche E wiki Tangvald | 1cf51481158f1cb5e7389234c 595de0a40d3b581 | 25.03.2025 09:10:21 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| Bjørn Arve Tangvald | a018f4d54d1953b62e2db2b c1bdc403898251439 | 25.03.2025 09:11:47 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1317250025

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

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Høgenhei 8 |
| Postnummer | 3960 |
| Sted | STATHELLE |
| Kommunenavn | Bamble |
| Gårdsnummer | 20 |
| Bruksnummer | 92 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 165239008 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-99594 |
| Dato | 30.03.2025 |



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.

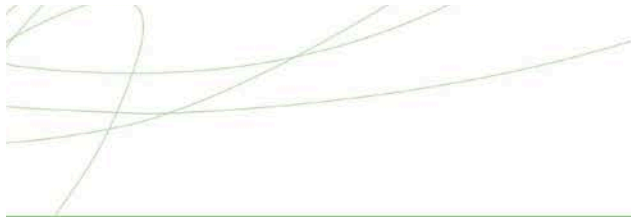
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, 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 urbryter på motorvarmer**
- **Etterisolering av yttervegg**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

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 | 1975 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 211 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe 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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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 utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: 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. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 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: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: 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.

Nabolagsprofil

Høgenhei 8 - Nabolaget Krabberød - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

| | |
|--|------------------|
| Stathelle Linje M1, M1N, P8, 84, 459 | 13 min 0.9 km |
| Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55 | 20 min 16 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 44 min |

Skoler

| | |
|--|-----------------|
| Rugtvedt skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser | 4 min 2.3 km |
| Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser | 5 min 2.3 km |
| Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser | 5 min 3 km |
| Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever | 5 min 2.1 km |
| Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser | 6 min 3.5 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|----------------|--------|
| Alti Brotorvet | 17 min |
|----------------|--------|



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

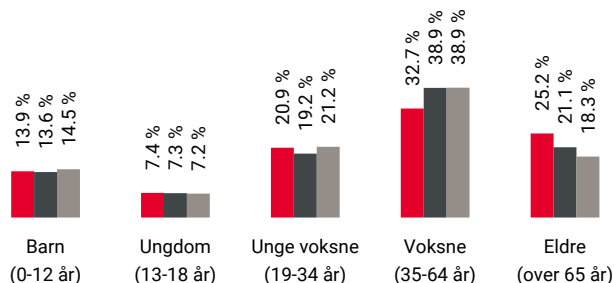
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Krabberød | 1 316 | 646 |
| Porsgrunn/Skien | 92 648 | 45 081 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-... 35 barn | 15 min 1 km |
| Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1... 17 barn | 22 min 1.5 km |
| Grasmyr naturbarnehage (1-5 år) 77 barn | 5 min 2.9 km |

Dagligvare

| | |
|----------------------------|------------------|
| Rema 1000 Stathelle | 12 min |
| Kiwi Stathelle PostNord | 12 min 0.9 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 90/100



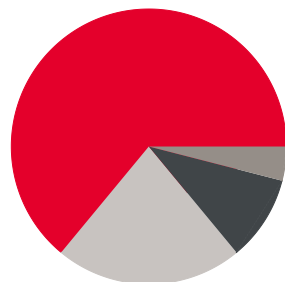
Matvareutvalg

Stort mangfold 89/100

Sport

| | | | |
|--|--|--------|--------|
| | Tantes Benk, balløkke Fotball | 18 min | 1.2 km |
| | Durayhallen treningshall Aktivitetshall | 23 min | 1.7 km |
| | MOVA Stathelle | 12 min | |
| | Oasen Fritid | 9 min | |

Boligmasse



- 64% enebolig
- 10% rekkehus
- 4% blokk
- 22% annet

Varer/Tjenester

| | | |
|--|-----------------------|--------|
| | ALTI Brotorvet | 14 min |
| | Vitusapotek Stathelle | 12 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 35% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

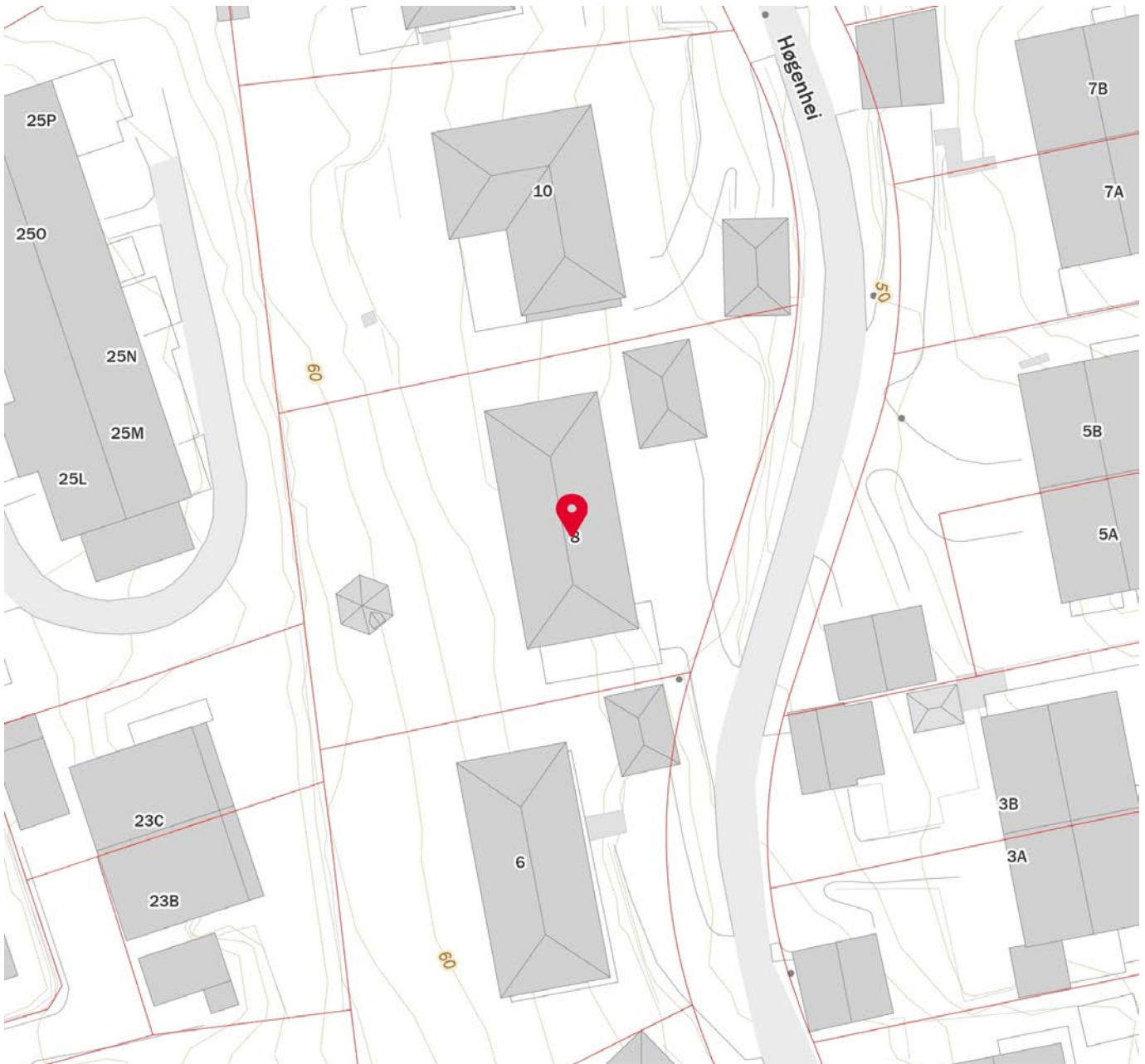
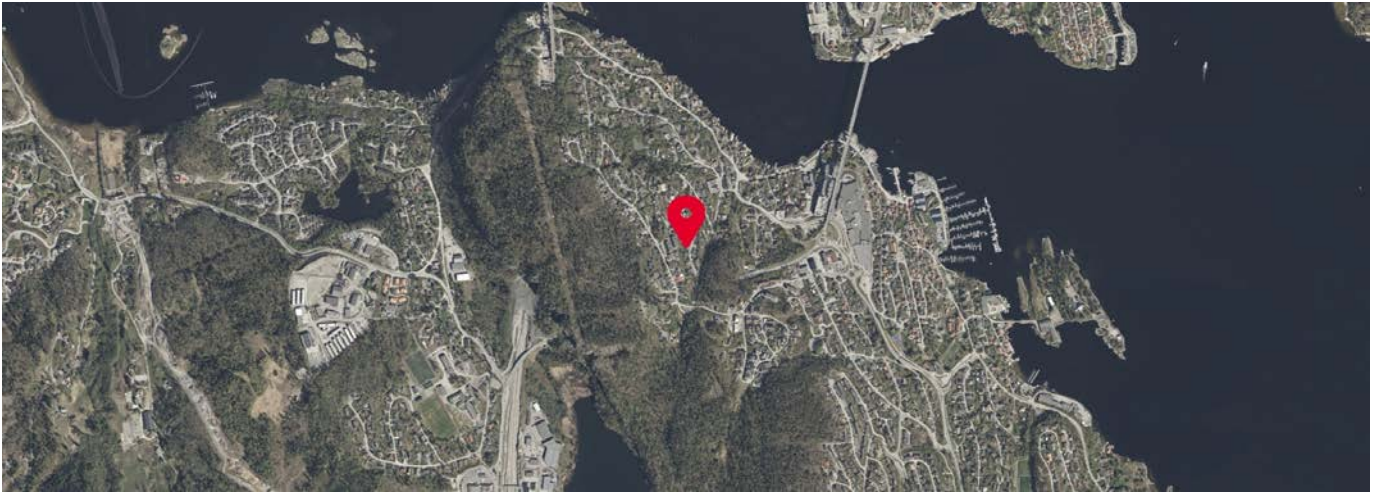


0% 43%

- Krabberød
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 39% | 33% |
| Ikke gift | 46% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 8% | 4% |



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Høgenhei 8
3960 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre