

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

## Jørn Amlie

**Mobil** 965 00 550  
**E-post** jorn.amlie@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grenland**  
Gangveien 4, 3995 Stathelle

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 82 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 332 600,-  
**Selger:** Lisbeth Bygjordet Eriksen  
Aina Bygjordet Thomassen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 192/192 kvm  
**Tomtstr.:** 593.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 23, bnr. 56  
**Oppdragsnr.:** 1304250018

# Enebolig på Cocheplassen med alt på et plan! | Flott sjøutsikt! | Meget solrikt | Barnevennlig | 3 sov |

Flott beliggende enebolig i solrike og barnevennlige omgivelser på Cocheplassen. En romslig bolig med stor stue/spisestue med utsikt til sjøen, 3 soverom og terrasse. Det er behov for enkelte tidsriktige løsninger og vedlikehold, men her har man en bolig med masse potensiale i både hovedetasje og kjelleretasje. Boligområdet er meget attraktivt, med flott sjøutsikt og nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder både langs vann og på land. Kort vei til skole, dagligvare og det meste av servicefunksjoner.

Boligen har planløsning over en etasje + kjeller som inneholder:  
1. etg.: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.  
Kjeller: Hobbyrom/verksted og div. Bodrom.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	41
Egenerklæring .....	44
Tilstandsrapport .....	47
Matrikkelrapport .....	63
Eiendomskart .....	69
Planstatus .....	71
Reguleringsplaner, kart .....	73
Midlertidig brukstillatelse, bolig .....	75
Tegninger .....	76
Budskjema .....	83

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 192 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 192 m<sup>2</sup>

TBA: 23 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Vedbod, hobbyrom/verksted og øvrige boder.

#### 1. etasje

BRA-i: 96 m<sup>2</sup> Entré, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

593.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent beliggende selveiet tomt på ca. 593 kvm. Foran boligen er det opparbeidet en romslig, gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Fra gårdsplass er det enkel adkomst til inngangsparti og ut i hage. Det etablert gressplen som strekker seg rundt boligen mot sjøen. På baksiden av boligen er tomten skrånende og gressplenen er pyntet med diverse prydbusker. Fra hage og terrasse er det flott utsikt til sjøen!

### **Beliggenhet**

Boligen ligger flott til på solrike Cocheplassen, med flott utsikt til sjøen. Boligområdet er meget populært blant barnefamilier, med gangavstand til skolen på Rugtvedt og fine tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Like ved boligen er det sandstrand og småbåtbrygge for den båtinteresserte. Ved skolen på Rugtvedt er det ballbinge og fotballbane. Bamble Idrettsforening har klubbhus rett ved skolen, og idrettsforeningen har tilbud innen blant annet fotball, ski og turn. Like ved skolen ligger Lasses, med blant annet dagligvarebutikk, apotek, frisør og kafe. Det er kort vei til Stathelle, med Alti Brotorvet, dagligvare, treningssenter, legesenter og mye mer.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Kenneth Sørø Olsen

### **Type takst**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur er oppført av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk, kledd utvendig med liggende enkelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltrikum betongtakstein.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Tak: TG3 vurderes grunnet tegn til flere ødelagte takstein/utettheter i takstein.

Undertak, lekter og yttertekking: TG3 vurderes grunnet unormale fuktverdier og større fuktskader på sutak og rundt pipeløp.

Membran, tettesjiktet og sluk, bad: TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettesjikt i dusjhjørne.

Bygningsdeler med oransje TG2 (Kan ha vesentlige avvik):

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG2 vurderes grunnet deler av knotteplast har løsnet fra topplist og drenering har passert forventet levetid.

Terrengforhold: TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Yttervegger: TG2 vurderes grunnet råte på enkelte bord og en del svertesopp på kledningen grunnet ikke tilstrekkelig vedlikehold.

Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes da vinduene har passert forventet levetid, omramming og vindu ligger for tett mot beslag.

Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 vurderes grunnet noe følgeskader på isolasjon o.l. grunnet fuktskader og lekkasje.

Balkonger, verandaer og lignende: TG2 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde, noe råteskader og slitasje på overflate.

Overflater vegg og himling, bad: TG2 vurderes grunnet slitasje/skader på vegger og innredning.

Kjøkken: TG2 vurderes grunnet en del slitasje på overflatene og svelling i benkeplaten rundt blandebatteri.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes grunnet noe korrosjon på synlige deler av vannrør.

Ventilasjon: TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og tilluft via vinduer og vegger ikke gir tilstrekkelig luftutveksling.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Kenneth Sørø Olsen og rapporten datert 31.01.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og rapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

## **Innhold**

Boligen har planløsning over en etasje + kjeller som inneholder:

**1. etg.:** Entré, stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.

**Kjeller:** Hobbyrom/verksted og div. Bodrom.

## Standard

Velkommen til Amandusveien 12!

Enebolig med alt på et plan + stor kjeller i et populært boligområde.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, gulvbelegg og flis.

Vegger: Tapet, våtromstapet og slette, malte flater.

Tak: Tak-ess.

Fra veien ankommer man en romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Fra gårdsplass er det videre adkomst til delvis overbygget inngangsparti, entré og hall. I hall er det toalettrom og videre adkomst til resten av etasjen.

Stuen er stor, med lys laminat på gulv og tapet på vegg. Her er det fin plass til både stue og spisestuemøblement og flott utsikt mot sjøen. For oppvarming er det både peis med innsats og varmpumpe i stuen. Peisen fungerer som et fint, naturlig skille mellom miljøer. Det er store vindusflater mot nord, som slipper inn rikelig med naturlig lys og den flotte utsikten til sjøen. Utgang til veranda fra stue.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og plass til frittstående hvitevarer. Flis mellom over- og underskap. Godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, samt arbeidsplass på kjøkkenbenk. Under vinduet, mot den fine utsikten, er det plass til et frokostbord.

Det er tre soverom i boligen i ulike størrelser. Hovedsoverommet er romslig, med fine oppbevaringsmuligheter i plassbygde skap. De to øvrige soverommene er av praktisk størrelse og et av de soverommene har utsikt mot sjøen.

Det er både bad og toalettrom i boligen. Badet har belegg på gulv og våtromstapet på vegg. Et praktisk bad innredet med servant i innredning m/oppbevaringsmuligheter, dusjkabinett, toalett og opplegg til vaskemaskin. På toalettrommet er det toalett og vask.

Kjelleren består i dag av et hobbyrom/verksted og diverse bodrom. Det er både utvendig og innvendig adkomst til kjelleren, så her er det fine muligheter til videreutvikling av arealet om ønskelig!

Boligstandarden er enkel, med behov for noe vedlikehold/modernisering. Boligen er likevel et flott objekt med masse potensiale og muligheter, og kan bli et flott hjem i sjønære, solrike og barnevennlige omgivelser!

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Fine parkeringsmuligheter i egen oppkjørsel.

### **Diverse**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vegghengt varmepumpe i stue, samt vedovn. Forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

Oransje F

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 250 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 25 931 for 2025.



**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er delt opp i månedlige avbetalinger på kr 2 161.

**Info eiendomsskatt**

Grunnlaget for eiendomsskatt for 2025 er: 1 403 900,-.

**Formuesverdi primær**

Kr 663 772 pr. inntektsåret 2023.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 655 087 pr. inntektsåret 2023.

**Andre utgifter**

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

**Velforening**

Ifølge kjøte tinglyst 21.05.1982 med doknr. 6562, har boligeier pliktig medlemskap i boligfeltet Cocheplassen velforening.

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 23, bruksnummer 56 i Bamble kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4012/23/56:

21.05.1982 - Dokumentnr: 6562 - Rettigheter iflg. kjøte  
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

02.04.1982 - Dokumentnr: 4365 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:23 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 1910893 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0814 Gnr:23 Bnr:56

01.01.2024 - Dokumentnr: 494449 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3813 Gnr:23 Bnr:56

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på nybygg enebolig datert: 22.03.1983.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, med unntak av terrassen, som i dag er noe større enn den på godkjente tegninger.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.03.1983.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei.

Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger i et regulert område:

PlanID: 4012 48, Plannavn: Cocheplassen (24.9.1981), Reguleringsformål: Boliger.

Forøvrig ligger boligen i et område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til "boligbebyggelse - nåværende".

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er boplikt på eiendommen da den ligger i en kommune med 0-konsesjon.

### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgiving**

#### **Budgiving i forbrukerforhold**

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

#### **Budgiving utenfor forbrukerforhold**

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

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

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**

3 250 000 (Prisantydning)

---

**Omkostninger**

81 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

82 600 (Omkostninger totalt)

98 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 332 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 348 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 351 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 82 600

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Jørn Amlie  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
jorn.amlie@aktiv.no  
Tlf: 965 00 550

**Ansvarlig megler**

Jørn Amlie  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
jorn.amlie@aktiv.no  
Tlf: 965 00 550

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4  
3960 Stathelle

**Salgsoppgavedato**

20.03.2025



























Det er bad og toalettrom i boligen.  
Bad med servant i innredning, dusjkabinett,  
toalett og opplegg til vaskemaskin.  
Toalettrom med toalett og vask.





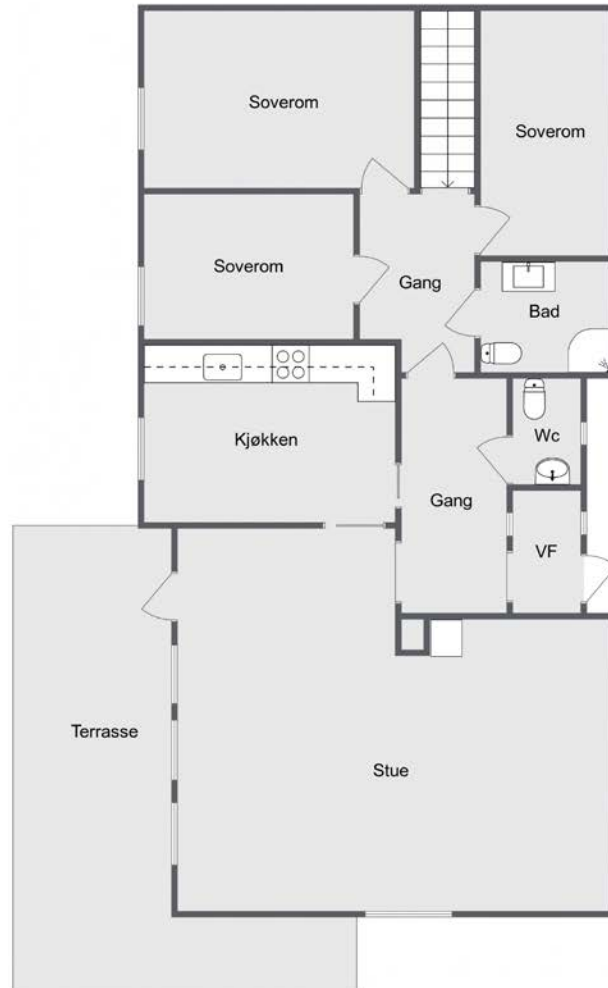






# Amandusveien 12

## 1. Etasje



**aktiv.**

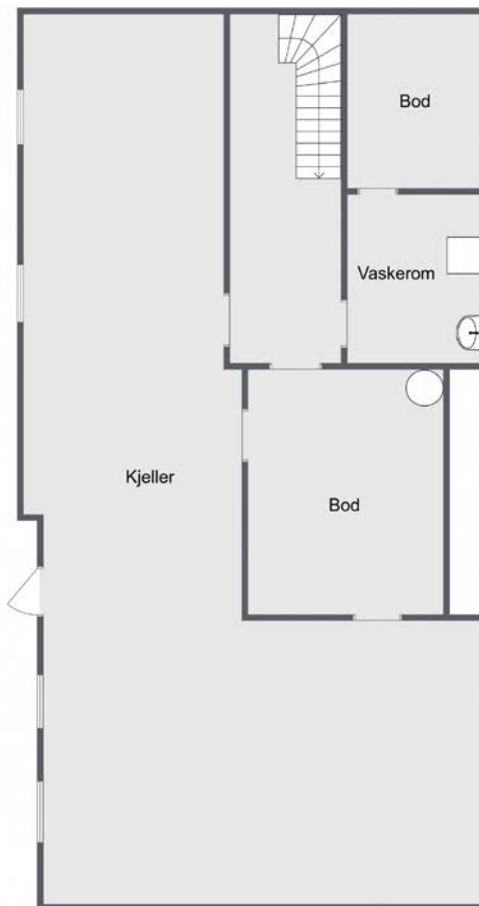
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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



## Amandusveien 12

### Underetasje



**aktiv.**

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

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

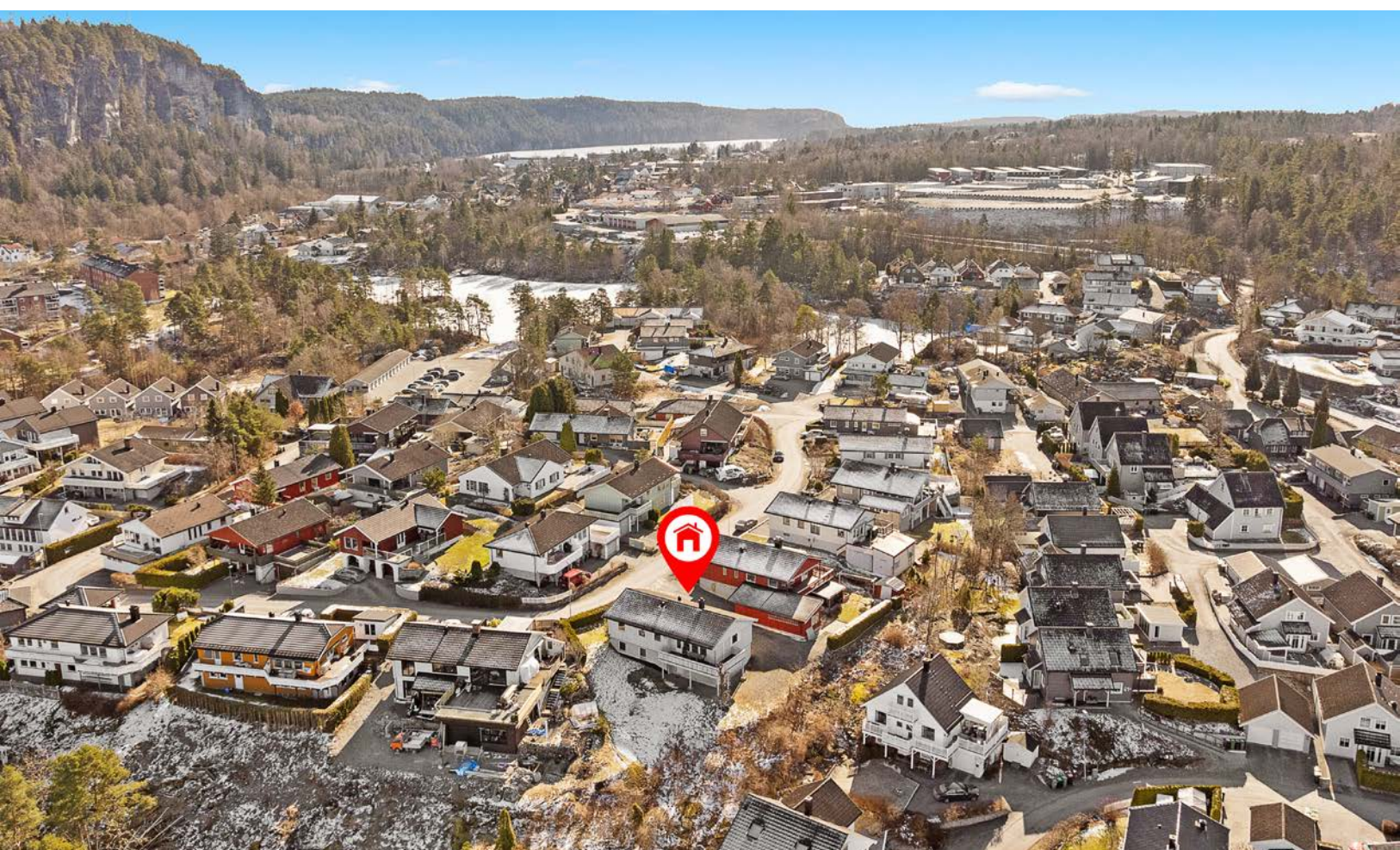












# Vedlegg



# Nabolagsprofil

Amandusveien 12 - Nabolaget Cocheplassen/Rugtvedt - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Cocheplassen Linje P8	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	22 min 16.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

## Skoler

Rugtvedt skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	21 min 1.5 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	8 min 4.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min 4.1 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	8 min 5.4 km

«Stille og rolig. Tilbaketrukket, men allikevel sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

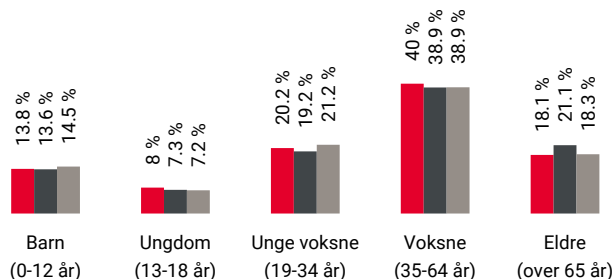
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Cocheplassen/Rugtvedt	952	437
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Marthas Hage idrettsbarnehage (0-5 år) 81 barn	6 min 0.5 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 2.2 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-...) 35 barn	6 min 3.2 km

## Dagligvare

Spar Rugtvedt PostNord	25 min 1.8 km
Kiwi Stathelle PostNord	5 min 2.9 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

	Cocheplassen grusplass - ballbinge Ballspill	5 min	0.3 km
	Rugtvett fotballbane Fotball	17 min	1.3 km
	MOVA Stathelle	5 min	
	Oasen Fritid	11 min	

## Boligmasse



- 79% enebolig
- 4% rekkehus
- 8% blokk
- 9% annet

## Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	6 min
	Vitusapotek Stathelle	5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

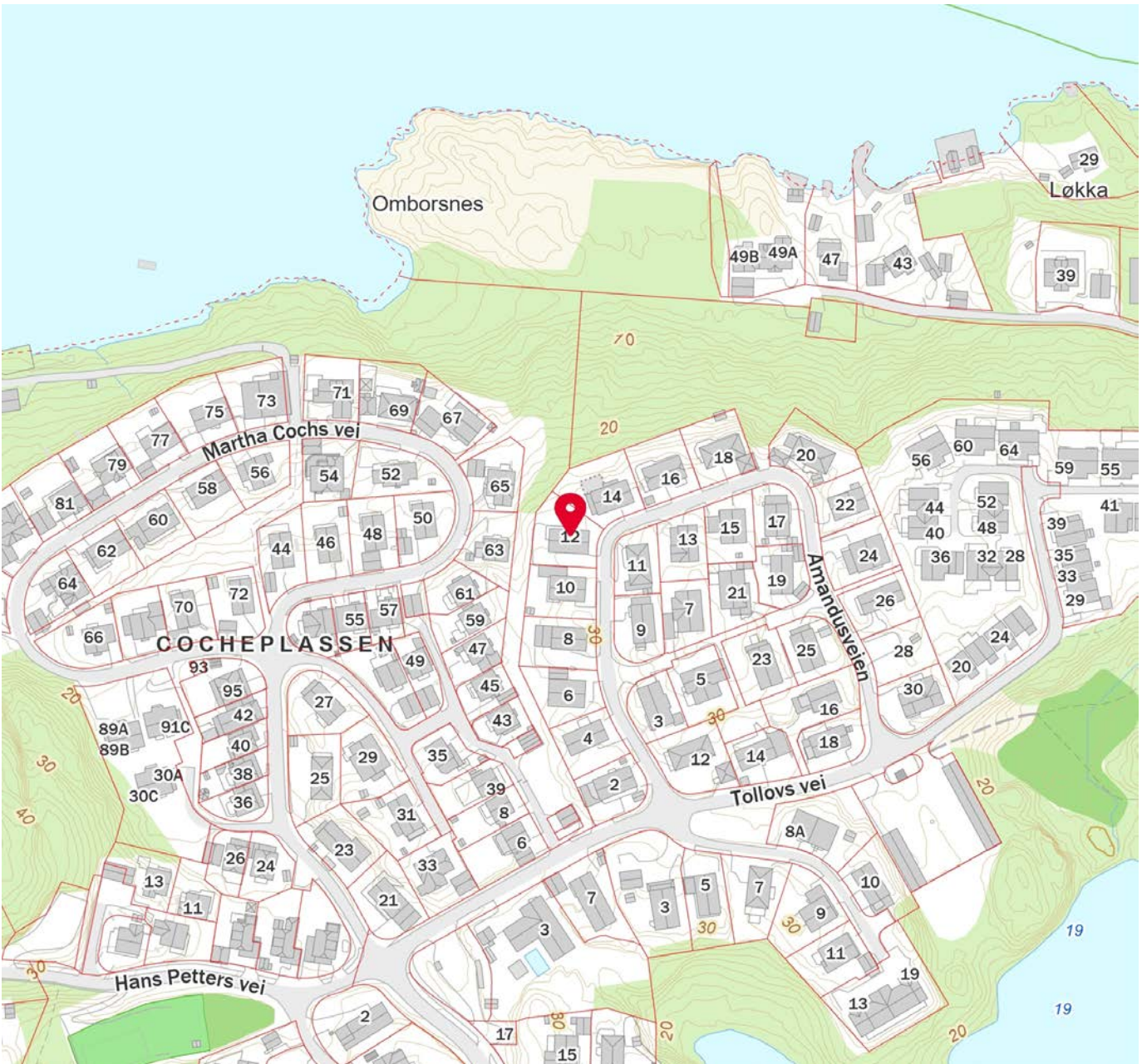
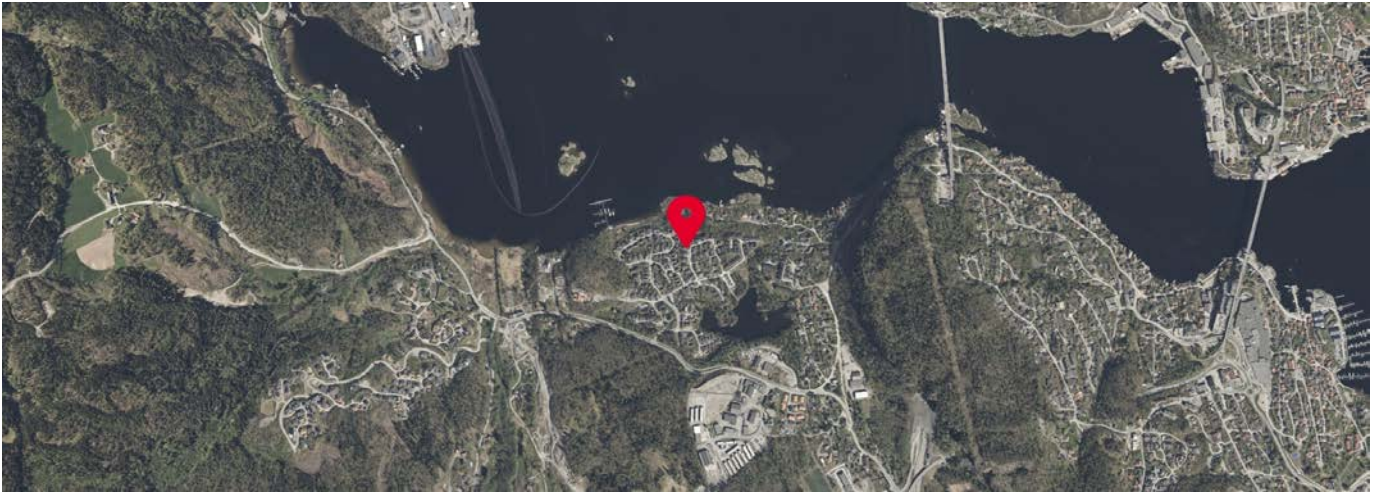


0% 43%

- Cocheplassen/Rugtvett
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grenland	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1304250018	
<b>Selger 1 navn</b>	
Lisbeth Bygjordet Eriksen	
<b>Gateadresse</b>	
Amandusveien 12	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STATHELLE	3962
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Unni Vinje Bygjordet
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1304250018

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisbeth Bygjordet Eriksen	25ed3966d270c0792dc03c eeee007fb2b66676d7	17.03.2025 19:39:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304250018

- 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>

Enebolig  
Amandusveien 12  
3962 Cocheplassen



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	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: 31/01/2025

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:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:23, Bnr: 56
<b>Hjemmelshaver:</b>	Lisbeth Bygjedet Eriksen
<b>Seksjonsnr:</b>	-
<b>Festenr:</b>	-
<b>Andelsnr:</b>	-
<b>Tomt:</b>	593 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei.
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra kommunal vei.
<b>Vann:</b>	Tilkoblet offentlig nett.
<b>Avløp:</b>	Tilkoblet offentlig nett.
<b>Regulering:</b>	Boligbebyggelse.
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	-
<b>Forsikringsforhold:</b>	Se prospekt.
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant.
<b>Byggeår:</b>	1983

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	25.01.2025
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Grunnet snø, var det begrenset med befaringsmuligheter på utvendige bygningsdeler. Det anbefales ytterligere undersøkelser under bedre forhold.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshaver.
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Brede Bygjordet
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Tramex ME5 og Protimeter.

## OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med hage, prydbusker, hekk og trær. Gruslagt adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

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

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue i 1. etasje.  
Vedovn i stue.  
Panelovn på wc-rom og gjesterom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble fremlagt originale byggetegninger av boligen.

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

Kjeller: Støpt dekke i alle rom.  
1. etasje: Flis på wc-rom, gulvbelegg på bad og kjøkken, laminat i øvrige rom.

**VEGGER:**

Kjeller: Støpt lettklinkerblokker i alle rom.  
1. etasje: Våtromstapet på bad, tapet i stue/spisestue, kjøkken, ganger og entré, slette malte overflater i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Kjeller: Ubehandlet panel i alle rom.  
1. etasje: Tak-ess i alle rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det bemerkes ikke tilstrekkelig med røykvarslere og brannslukningsapparat. Bemerkelsen anbefales oppgraderinger/utbedringer.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

-

**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 <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Kjeller	96 m2				0 m2	96 m2
1. etasje	96 m2			23 m2	96 m2	0 m2
SUM BYGNING	192 m2			23 m2	96 m2	96 m2
SUM BRA	192 m2					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Kjeller: Vedbod, hobbyrom/verksted og øvrige boder.

1. etasje: Gang/entré, wc-rom, stue/spisestue, kjøkken og tre soverom.

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. 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:**

-

## **BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en bygmester e.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](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

---

31/01/2025

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 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.

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

Drenering trolig fra byggeår.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert på innside av grunnmur med fuktindikator hvor det ble avdekket noe unormale fuktverdier. Det bemerkes deler av knotteplast har løsnet fra topplist, som kan forårsake fuktinntregning direkte på grunnmur. Bemerkelsen bør påregnes utbedringer.

TG2 vurderes grunnet deler av knotteplast har løsnet fra topplist og drenering har passert forventet levetid.

**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 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

**Merknader:** TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

**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 påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er 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 liggende enkelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i forventet stand, hvor det bør byttes enkelte bord grunnet råte og kledningen bør vedlikeholdes i form av vask og maling. Det registreres luftespalte i underkant av overliggere, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet råte på enkelte bord og en del svertesopp på kledningen grunnet ikke tilstrekkelig vedlikehold.

#### Merknader:

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1982.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det bemerkes at omrammingen og vindu på ytterdel ligger for tett mot beslag. Det anbefales et mellomrom på ca. 6mm. 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. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1982.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1982.

Innvendige slette lettdører.

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

TG2 vurderes da vinduene har passert forventet levetid, omramming og vindu ligger for tett mot beslag.

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

### 4. Tak

#### TG 3 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

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. Det ble avdekket større fuktskader og soppdannelser på sutak, som indikerer flere ødelagte stein/utettheter. Observasjonene må påregnes utbedringer for å tette lekkasjene.

TG3 vurderes grunnet tegn til flere ødelagte takstein/utettheter i takstein.

#### Merknader:

#### TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra

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

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

Taket vurderes slik at det ikke er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er teknet med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan og kontrollert på loft. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe mose. Det bemerkes at mose på taksteinen bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Det ble foretatt fuktmåling på undertak, hvor det ble avdekket unormale fuktverdier og synlige fuktskader på sutak og rundt pipeløp. Undertaket og utbedringer rindt pipeløp må påregnes utbedringer.

TG3 vurderes grunnet unormale fuktverdier og større fuktskader på sutak og rundt pipeløp.

#### Merknader:



## 5. Loft

### TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

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

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Se pkt. 4.1 og 4.2. Den øvrige delen av loftet fremstår som tilstrekkelig ventilert, tørt og fint under befaringen.

TG2 vurderes grunnet noe følgeskader på isolasjon o.l. grunnet fuktskader og lekkasje.

#### Merknader:

**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er 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.

Nordvendt terrasse på 23 m<sup>2</sup> med utgang fra stue  
Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i forventet stand hvor det bør påregnes noe vedlikehold. Det ble avdekket noe råteskader på topprekke og et par rekkverksbord og slitasje på overflate.

TG2 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde, noe råteskader og slitasje på overflate.

**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 1. etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromstapet på vegg og malt tak-ess i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket riss og skader på våtromstapet.

TG2 vurderes grunnet slitasje/skader på vegger og innredning.

**Merknader:**

**TG 1** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det registreres tilstrekkelig fall på gulv mot sluk fra gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det ble ikke avdekket øvrige svekkelser under besiktigelsen.



**Merknader:** Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

### TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1982

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.

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra byggeår, 1982.

Sluk og klemring av plast, med synlig belegg under klemring.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at belegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting. Det bemerkes brudd på tettesjikt i dusjhjørnet som må påregnes utbedringer.

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

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

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettesjikt i dusjhjørnet.

**Merknader:** Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken

#### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1982

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 påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

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

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap og fryser.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det bemerkes noe svelling i benkeplate rundt blandebatteri. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

TG2 vurderes grunnet en del slitasje på overflatene og svelling i benkeplaten rundt blandebatteri.

**Merknader:**

## 9. Rom under terreng

### 10. VVS

#### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1982  
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekransen er plassert i kjeller og fungerer etter hensikt.

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

TG2 vurderes grunnet noe korrosjon på synlige deler av vannrør.

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

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022  
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 167 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

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

**Merknader:** Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

#### TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

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.  
 Ventilasjonsanlegget var nytt i 1982  
 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 med naturlig avtrekk på bad og wc-rom. Det observeres luftespalte for tilluft under dørbled til bad.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og tilluft via vinduer og vegger ikke gir tilstrekkelig luftutveksling.

**Merknader:** Tilluft via ventiler i vegger og vinduer gir ikke tilstrekkelig ventilasjon, hvor det gir for høy luftutveksling på vinteren og for lav luftutveksling på sommeren.

### 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 1982

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

I følge eier/oppdragsgiver løses 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 varmtvannsbereeder 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 ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med porselensikringer, plassert i entré med 11 kurser iht oversikt. Eldre porselensikringer anbefales alltid oppgradering til automatsikringer for å tåle dagens bruk.

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklærings skjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

**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 ny forskrift.

Det ble ikke fremlagt kommunale opplysninger for boligen. Det kan derfor ikke tas stilling til om det er utført arbeid eller legge ved opplysninger i rapporten som samsvarer med disse.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:****Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](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 og hjemmelshaver består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell og steinmasse. Se [www.ngu.no](http://www.ngu.no) eller [www.nve.no](http://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 deler av knotteplast har løsnet fra topplis og drenering har passert forventet levetid.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet råte på enkelte bord og en del svertesopp på kledningen grunnet ikke tilstrekkelig vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da vinduene har passert forventet levetid, omramming og vindu ligger for tett mot beslag.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet noe følgeskader på isolasjon o.l. grunnet fuktskader og lekkasje.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde, noe råteskader og slitasje på overflate.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje/skader på vegger og innredning.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet en del slitasje på overflatene og svelling i benkeplaten rundt blandebatteri.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet noe korrosjon på synlige deler av vannrør.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og tilluft via vinduer og vegger ikke gir tilstrekkelig luftutveksling.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG3 vurderes grunnet tegn til flere ødelagte takstein/utettheter i takstein.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	TG3 vurderes grunnet unormale fuktverdier og større fuktskader på sutak og rundt pipeløp.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tettesjikt i dusjhjørnet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 23, Bruksnr 56	<b>Kommune:</b>	4012 Bamble
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	204 Omborsnes
Veiadresse:	Amandusveien 12, gatenr 1060	<b>Valgkrets:</b>	2 Rugtvedt
	3962 Stathelle	<b>Kirkesogn:</b>	5090304 Bamble og Herre
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Tettsted:</b>	3005 Porsgrunn/Skien

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Amandusveien 12	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	02.04.1982	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	593,6 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	4012/23/56	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4012/23/56	0,0
Nymatrikulering	Forretning: 02.04.1982 Matrikkelført:		Mottaker	4012/23/56	594,0



**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Amandusveien 12	Bolig	196,0	Kjøkken	4		

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	196,0	Igangset.till.:	15.08.1982
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	196,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	18.03.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117784711			Antall etasjer:	2

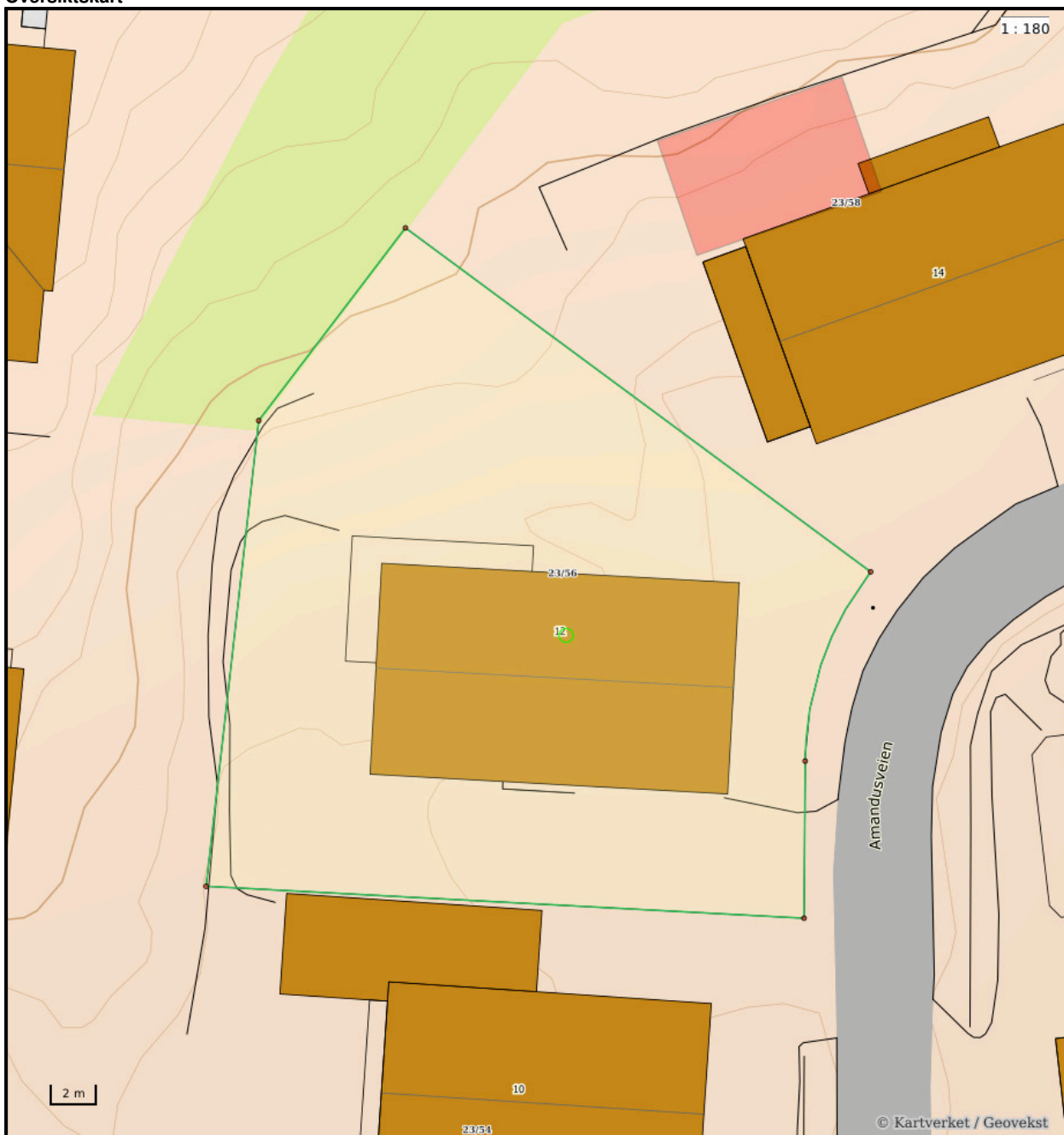
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			96,0		96,0				
H01	1		100,0		100,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

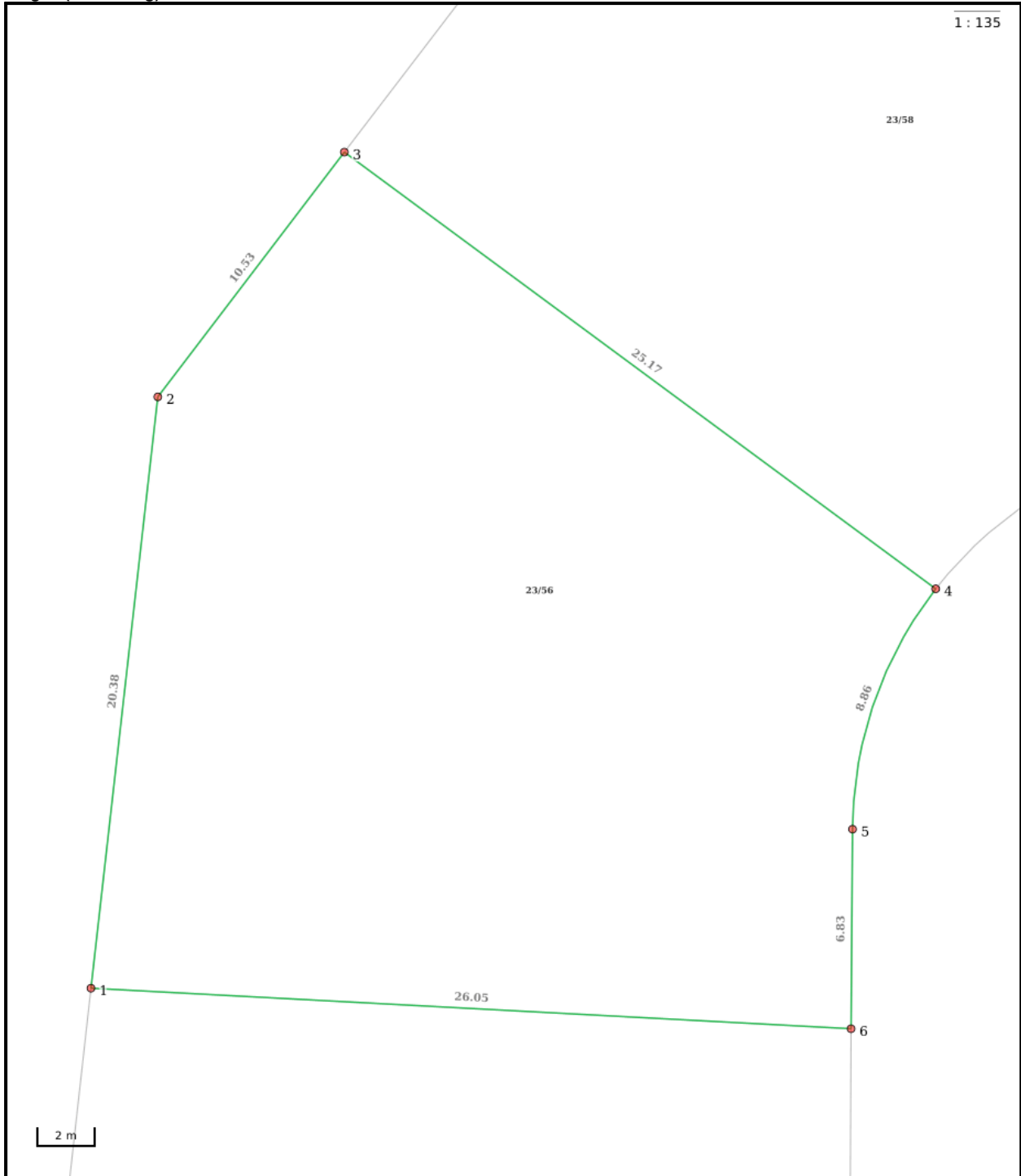
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 593,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 545 467,73	537 956,38	20,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 545 488,10	537 956,84	10,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 545 497,02	537 962,44	25,17m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 545 483,94	537 983,94	8,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	13	-13,50	Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 545 475,49	537 981,84	6,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
6	6 545 468,68	537 982,41	26,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Kommune: 4012 Bamble  
Eiendom: 4012/23/56/0/0

## Eiendomsgrenser












- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |









Dato: 10.3.2025









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Bamble kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	23	56	0	0	Amandusveien 12, 3962 STATHELLE

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende		593.66m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 48	Cocheplassen (24.9.1981)	Boliger	593.6m <sup>2</sup>

### BEBYGGELSESPAN

Omfatter eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	PLANID	Plannavn
Nei		

### REGULERING UNDER ARBEID

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

### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	PLANID	Plannavn
Nei		

### KOMMENTARFELT:
































Det tas forbehold om feil og mangler.





## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Havflate		Høydekurve
A	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense
	RpGrense		RbFormålOmråde		Boliger
	Offentlig bebyggelse		Offentlig trafikkområde		Annen veigrunn
	Skipsled		Offentlig friområde		Friområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal		Eiendomsteig		

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr		
Amandusveien 12, Cocheplassen boligfelt		23/56		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	enebolig	26.04.82	26.05.82	Refr.sak
Byggherre	Adresse		Tif.	
Magne Bygjordet	Omborsnes, Stathelle			
Anmelder	Adresse		Tif.	
Mester Hus	Hellebergvn.5, Stathelle			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Harald Gregersen	"		"	

**Areal: 566 m<sup>2</sup> Leieareal: 100 m<sup>2</sup> Vann- og kloakkavgift fra 22.3.83**  
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget       følgende del av bygget:

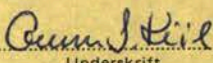
**Tilkobl. avg. vann/kloakk (M6-7141)  
Renovasjonsavgift fra 22.3.83  
1 stk. søppelstativ (M6-7852)**

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Grunnmur ikke pusset innvendig og utvendig over terreng.
2. Ventil i grunnmur ikke innsatt.
3. Kjellervinduer ikke innpusset.
4. Kjellergulv ikke pusset.
5. Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller.
6. Lufting av kloakk skal føres over tak, eller det monteres Durgoventil
7. Stige for feing fra tak.
8. Taknedløp tilkobles.
9. Rekkverk på provisorisk trapp ved hovedinngang.
10. Reviderte tegninger innsendes.
11. Håndlist i trapp til kjeller.
12. Vaskerom i u-etg. ikke ferdig.
13. Vifte må monteres i vaskerom.
14. Pipebunn pusses.
15. Tilretting av isolasjon på loft.
16. Diverse planering utvendig.

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

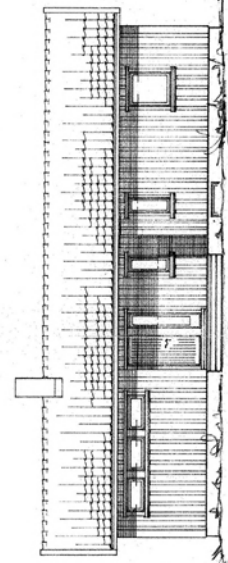
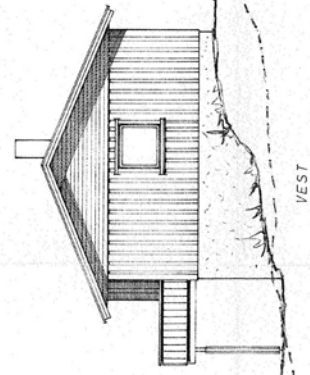
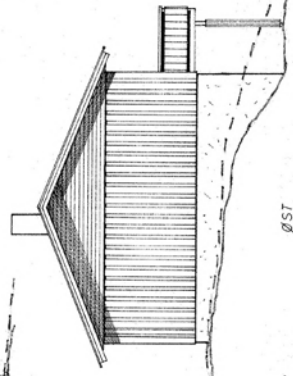
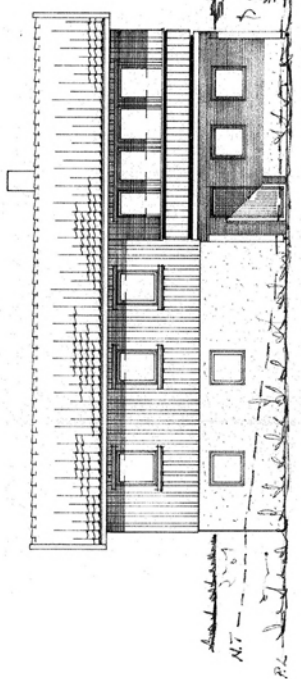
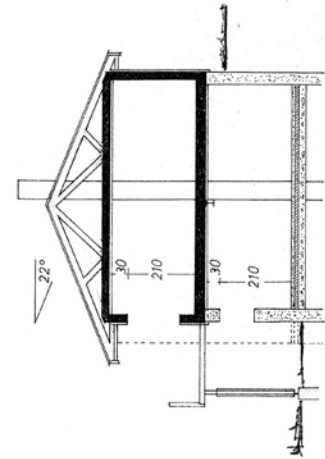
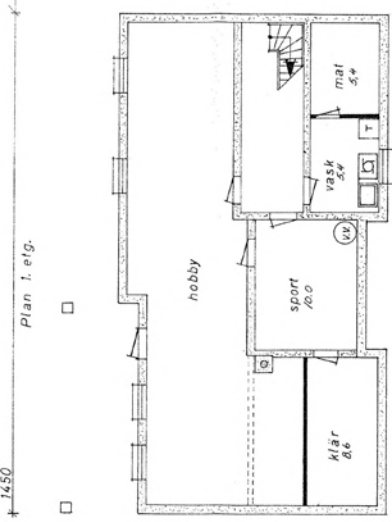
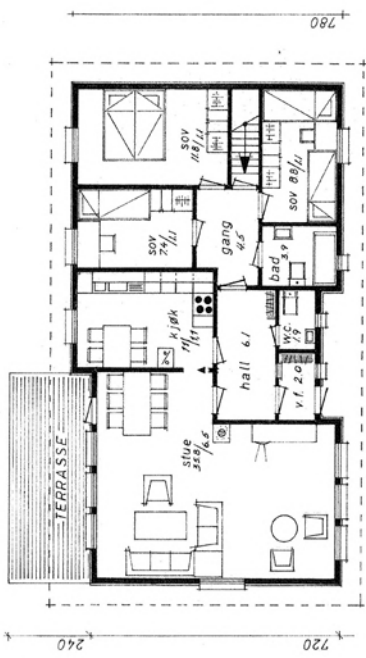
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Langesund	22.03.83
 Underskrift	

**Gunn I. Kili  
etter fullm.**

Sendes til

<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesølvmyndighet	<input checked="" type="checkbox"/> Komm.kassa	<input type="checkbox"/> Komm.revisor	<input type="checkbox"/> Lign.sjef
---	-----------------------------------	--	---	--	---------------------------------------	------------------------------------



APPROBERTE TEKNISKE TEGNINGER  
26 / 05 1982

# MESTERHUS

GRENLAND

TOMT K 6 COCHEPLASSEN	Målestokk	Tegn.	13.04.82
	1:100	Trec.	
		Kfr.	
Ersattning for:			
MAGNE BYGJØRDET OMBORGSNES			
Ersattning for:			
Ersattning for:			

Ersattning for: *ES*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekker 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 kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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


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



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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Amandusveien 12  
3962 STATHELLE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jørn Amlie

**Telefon:** 965 00 550  
**E-post:** jorn.amlie@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