

# Heia 2

## Feset



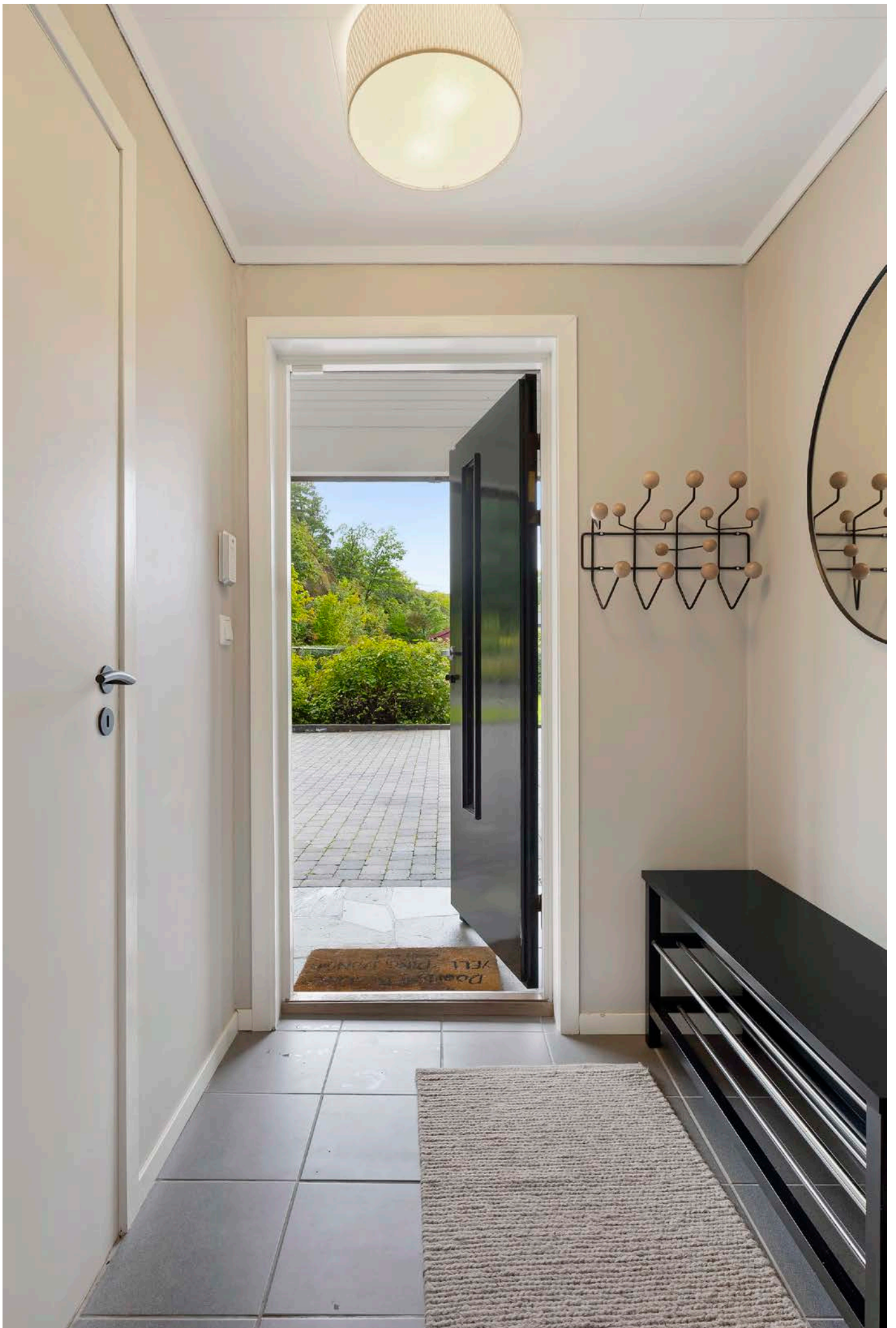
Prisantydning: **kr 3 400 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



# Romslig og praktisk familiebolig med 4 soverom, bad og ekstra toalettrom. Koselig hage på lettstelt flat tomt. Garasje.

## OMRÅDE

**Feset**

## ADRESSE

**Heia 2, 3967 STATHELLE**

## Prisantydning

**kr 3 400 000,-**

Omkostninger: **kr 105 300,-**

Totalpris: **kr 3 505 300,-**

Formuesverdi: **kr 818 315,-**

Kommunale avgifter: **kr 23 952,- per år**



BRA-i: 158 m<sup>2</sup>

BRA-e: 37 m<sup>2</sup>

BRA Total: 195 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1985

Soverom: 4

Rom: 5

Etasje: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 980.9 m<sup>2</sup>

## Tina Vinje

Eiendomsmegler

**954 91 158**

**tina.vinje@sormegleren.no**

**Sørmeqleren Telemark AS**

Storgata 126C, 3902 Porsgrunn

35 52 01 00

sormegleren.no

## HEIA 2

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 73, bruksnummer 80 i Bamble kommune.

#### Areal

BRA - i: 158 m<sup>2</sup>

BRA - e: 37 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 195 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Vindfang, Toalettrom, Hall m/trapp, Vaskerom, Soverom, Bod, Bod (benyttes idag til soverom), Stue/soverom.

2. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Stue, Kjøkken, Gang, Bad, 2 Soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m<sup>2</sup>

#### Garasje

BRA-e: 37 m<sup>2</sup>

#### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilstandsrapport er basert på innholdskrav til forskrift i avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vi således ikke kunne gjøre gjeldende mangler som fremgår av rapporten.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det som på tegning er bod og garasje i 1.etasje (underetasje i rapport) benyttes idag til soverom og stue. Det foreligger ferdigattest fra 1993 for bruksendring av garasje/verksted. Bruksendring fra bod til soverom er et søknadspliktig tiltak og det er ikke søkt bruksendring her. Rommet har alikevel tilfredstillende krav til rømning.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

980.9 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Boligen har en tomt på ca. 981 kvm. Boligen ligger i noe skrånende terreng, men er en praktisk og enkel tomt med tanke på vedlikehold. Eiendommen har en stor hage omkranset av tujahekk, samt frittstående garasje og en pen opparbeidet gårds plass med belegningsstein.

### **Beliggenhet**

Feset er et etablert boligområde med en blanding av eldre og nyere boliger. Her finner du en hyggelig atmosfære med velholdte hager og et godt naboskap. Området er kjent for sin rolige og trygge atmosfære, noe som gjør det til et populært valg for både unge og eldre. Dette er et område som kombinerer fin natur med praktisk beliggenhet, og tilbyr en unik mulighet for deg som ønsker å bo i et rolig og familievennlig nabolag. Den landlige beliggenheten gir deg nærhet til både skog og sjø, noe som gir rikelig med muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Området er omgitt av flotte turstier, badeplasser og fiskemuligheter. Her kan du nyte lange turer i skogen, eller ta en avslappende dag ved vannet. Det finnes flere gode skoler og barnehager i nærheten, noe som gjør dette til et ideelt sted for barnefamilier. Stathelle har gode kollektivforbindelser, og med kort avstand til E18 er det enkelt å pendle til både Porsgrunn, Skien og andre nærliggende byer. Området byr på et variert utvalg av fritidsaktiviteter, inkludert idrettsanlegg, kulturtilbud og lokale arrangementer som skaper et levende og inkluderende lokalsamfunn. Butikken Måjohamat som er døgnåpen ligger innen 500 meters gangavstand. Det samme gjør Flex treningssenter. Ellers er Langrønningen handelsområde ca 2,5 km unna.

### **Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglern og det vil være skiltet ved fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Enebolig

### **Bygningssakkyndig**

Tor André Strøm

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Utfylte punkter i egenerklæring:

Punkt 2: Bad oppusset i 2008. Varmekabler, Nordsjøgulv, sveiset belegg, flising og rørarbeid. Utført av Rogn elektriske, Nystein gulv. Utført av Rogn elektriske, Nystein gulv og rørlegger Haugerød. Har ikke dokumentasjon på arbeidet. Legging av litexplater og membran ble utført av ufaglærte. Det ble også satt inn ny varmtvannstank i 2021. Utført av ufaglært.

Punkt 4: Byttet vindu på kjøkken, bad og hovedsoverom i 2008. Utført av ufaglært.

Punkt 13: Nye rør fra bad og kjøkken i 2008. Opplyser at arbeidet er utført av faglærte, men har ikke dokumentasjon på arbeidet.

Punkt 18: Ildsted byttet i 1. og 2. etasje.

Punkt 24: Satt inn vindu i kjellerrom i 2012. Har ikke søkt om dette til kommunen. Arbeidet er utført av ufaglærte.

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, toalettrom, hall m/trapp, vaskerom, soverom, bod, bod (som benyttes som soverom og stue/soverom.

2. etasje: Stue, kjøkken, gang, bad og 2 soverom.

Boligen har en en frittstående garasje og romslig gårds plass. Flotte uteområder med pene grøntarealer og romslig terrasse og balkong. Solrikt og meget barnevennlig beliggenhet.

### **Standard**

Velkommen til denne koselige eneboligen, beliggende i et rolig og barnevennlig område. Boligen har gjennomgående god standard med 4 soverom, stor hage og egen garasje.

Vindfanget har flis med varme på gulv, malte slette overflater på vegger og takess i himling. Videre inn i boligen er det en stor hall med praktisk garderobeløsning for oppbevaring. Her er det også flis med varme i gulv, slette malte overflater på vegger og takess i himling. Her står det også en vedovn som varmer opp etasjen.

Etasje har også et separat toalettrom med belegg med varme på gulv, tapet på vegger og takess i himling. Rommet har et toalett og en enkel innredning med vask.

Videre finne man boligen vaskerom hvor det er belegg med varme i gulv, slette malte plater på vegger og takess i himling. Her står det et dusjkabinett, boligens varmtvannstank som er ca. 2 år gammel samt at det her er opplegg til vaskemaskin og en utslagsvask.

Soverom I er romslig med god plass til dobbeltseng. Her er det flis med varme i gulv, malte treplater på vegger og takess i himling.

Bod (Soverom) er litt mindre, men fortsatt plass til seng og arbeidsbord. Her er det laminat uten varme på gulv, malte MDF-plater på vegger og malt trepanel i himling.

Det som benyttes til stue idag har tidligere vært en garasje. Her er det flis med varme i gulv, tapet på vegger og slett malt himling. Her er det søkt bruksendring så rommet kan også benyttes til soverom.

Videre én etasje opp kommer man til boligens stue som er lys og delikat. Stuen har en peisovn som sørger for god oppvarming. Gulvet er dekket med elegant 1-stavs parkett, og vegger har slette, malte overflater som gir et moderne og stilrent uttrykk. Takess i himling. Dette rommet er perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Det er god plass til spisemøbler i tilknytning til kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en solrik og koselig balkong.

Kjøkkenet har innredning i heltre og heltre benkeplate. Rommet har en praktisk kjøkkenøy som også fungerer som spiseplass. Hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, mikrobølgeovn, stekeovn samt nedfelt koketopp er integrert. Ventilator med avtrekk ut.

Badet er pusset opp i 2008 med belegg og varmekabler i gulv, samt flis på vegger og takess i himling. Rommet har badekar sort innredning med servant og speilskap samt vegghengt toalett.

Romslig hovedsoverom med parkett på gulv, malte MDF-plater på vegger og takess i himling. Rommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med et stort og praktisk garderobeskap. Her er det utgang til egen balkong.

Soverom II har parkett på gulv, malt MDF på vegger og takess i himling.

Boligen har nydelige uteområder med stor terrasse mot hagen tilliggende garasjen og fine grøntarealer rundt store deler av boligen, samt en balkong ut fra stuen og fra hovedsoverommet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Estimat: Kr. 50.000,- - 100.000,-.

TG2:

- Utvendig > Taktekking.

- Utvendig > Nedløp og beslag.

- Utvendig > Veggkonstruksjon.

- Utvendig > Vinduer

- Utvendig > Dører

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.

- Innvendig > Etasjeskille / gulv mot grunn.
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv.
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
- Tomteforhold > Drenering.
- Tomteforhold > Utvendig vann- og avløpsledninger.

#### **Innbo og løsøre**

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn, samt nedfelt koketopp og ventilator.

#### **Parkering**

Parkering i egen frittstående garasje, ellers godt med muligheter for parkering i gårdsplassen.

#### **Radonmåling**

Boligen er ikke radonmålt, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

## **ENERGI**

Boligen har peisovn til oppvarming i stue og i underetasjen. Eller varme i alle gulv i underetasjen unntatt den ene boden som benyttes til soverom. Varmekabler på bad. Boligen har varmepumpe. Ellers elektrisk

oppvarming.

#### **Energikarakter**

E

#### **Energifarge**

Gul

## **ØKONOMI**

#### **Kommunale avgifter**

Kr 23 952

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer gebyr for vann og avløp, renovasjon, feiing/tilsyn og eiendomsskatt. Her er

de kommunale avgiftene er fordelt på 12 månedlige terminer som utgjør Kr. 1995,94 pr. mnd.

**Info eiendomsskatt**

Kommunale avgifter inkluderer også eiendomsskatt.

**Formuesverdi primær**

Kr 818 315

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 109 597

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4012/73/80:

26.03.1982 - Dokumentnr: 4033 - Forkjøpsrett

RETTIGHETSHAVER: BAMBLE KOMMUNE

Prioritet etter statsbankene

26.03.1982 - Dokumentnr: 4033 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om vann/kloakkledning

02.03.2015 - Dokumentnr: 183840 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Svenning Bror Håvard

Fnr: 220480 40733

(Sendt til sletting).

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.11.1985. Det foreligger også en ferdigattest datert 25.03.1993. Ferdigattesten gjelder bruksendring garsje/verksted og attesten gjelder for hele bygget. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

25.03.1993.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et regulert område som i kommunearealdelplanen er avsatt til boligbebyggelse-nåværende og faller inn under reguleringsbestemmelser tilhørende Fesetområdet, datert 24.09.1981.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

---



**Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel

**Legalpant**

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

**Kommentar konsesjon.**

Bamble kommune har konsesjonsgrense null. Dette innebærer boplikt. Kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet, som megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan

sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

**KONTRAKTSGRUNNLAG****Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

**Prisantydning**

Kr 3 400 000

**Totalpris**

Kr 3 505 300

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 85.000,-

---

Tinglysning av skjøte: kr 500,-  
Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)  
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 105.300,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

### **Hvitvaskingsreglene**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring

av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på [sormegleren.no/personvern](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### **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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til fastpris kr. 40.000,- inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr. 14.500,- og markedspakke kr. 19.000,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

### **Selger**

Anita Gusfre Thoner

### **Oppdragsansvarlig**

Tina Vinje  
Eiendomsmegler  
[tina.vinje@sormegleren.no](mailto:tina.vinje@sormegleren.no)  
Tlf: 954 91 158

Sørmeqleren Telemark AS, Storgata 126C  
3902 Porsgrunn  
Tlf: 355 20 100  
Organisasjonsnummer: 9180 67 116

### **Salgsoppgavedato**

06.09.2024

---



Velkommen til Heia 2



Boligen ligger i et hyggelig og veletablert boligområde



Barnevennlig med fin og romslig hage





Pent opparbeidet gårdsplass med belegningsstein



Frittstående garasje



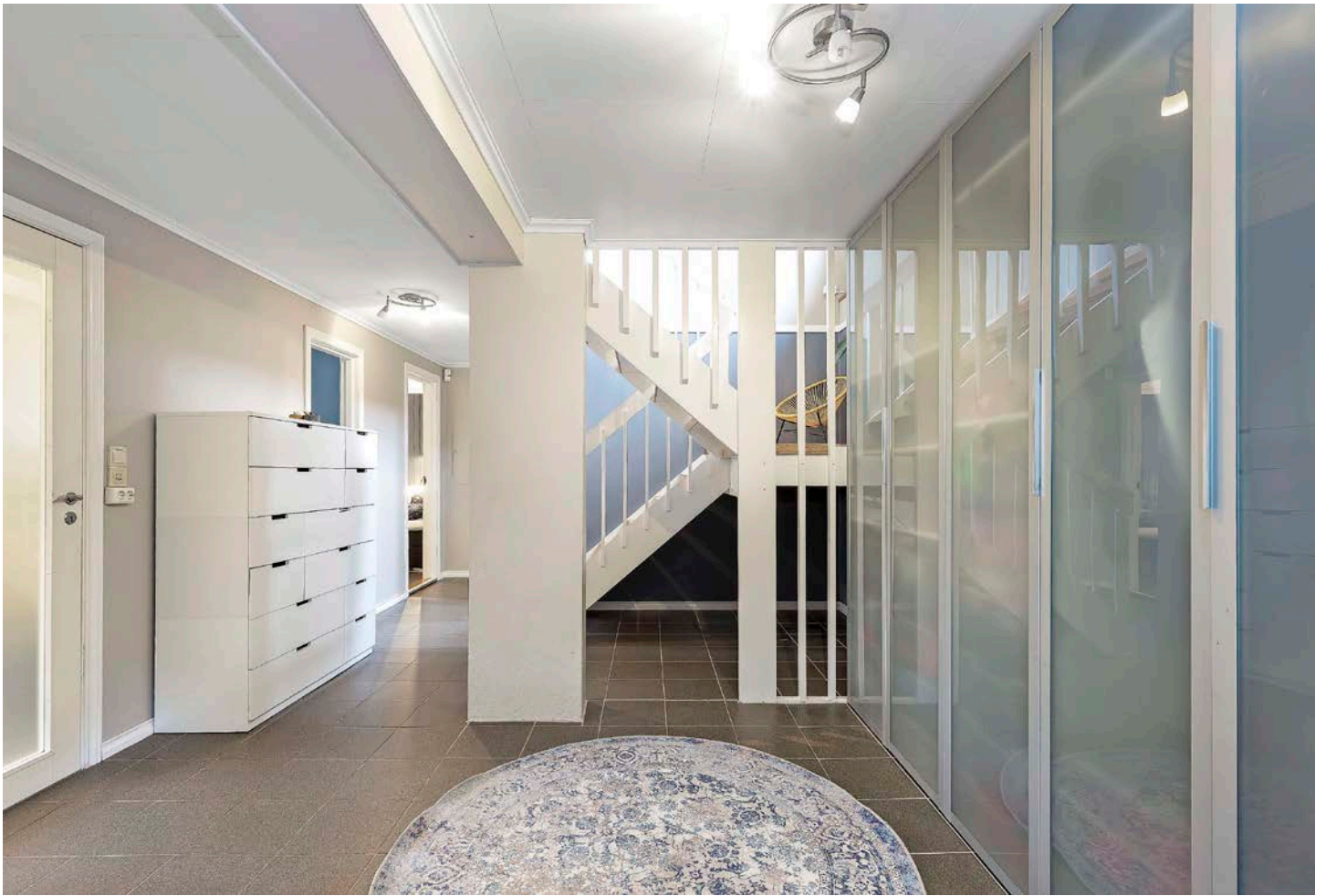
Terrasse utenfor garasjen







Stor og romslig hage med god plass til lekeapparater



Hall med funksjonell og praktisk lagringsplass



Vaskerom i 1.etasje



Toalettrom i 1.etasje



Stue i underetasje





Soverom i 1.etasje



Opprinnelig bod, men er innredet og benyttes idag til soverom. (Her er det ikke søkt bruksendring, men det er tilstrekkelig krav til rømning).



Pen stue med moderne overflater



Det er god plass til både sofagruppe og spisestue



Utgang til solrik veranda



Balkong ut fra stue i 2.etasje



Lyst og pent



Stuen har peisovn som sørger for god oppvarming

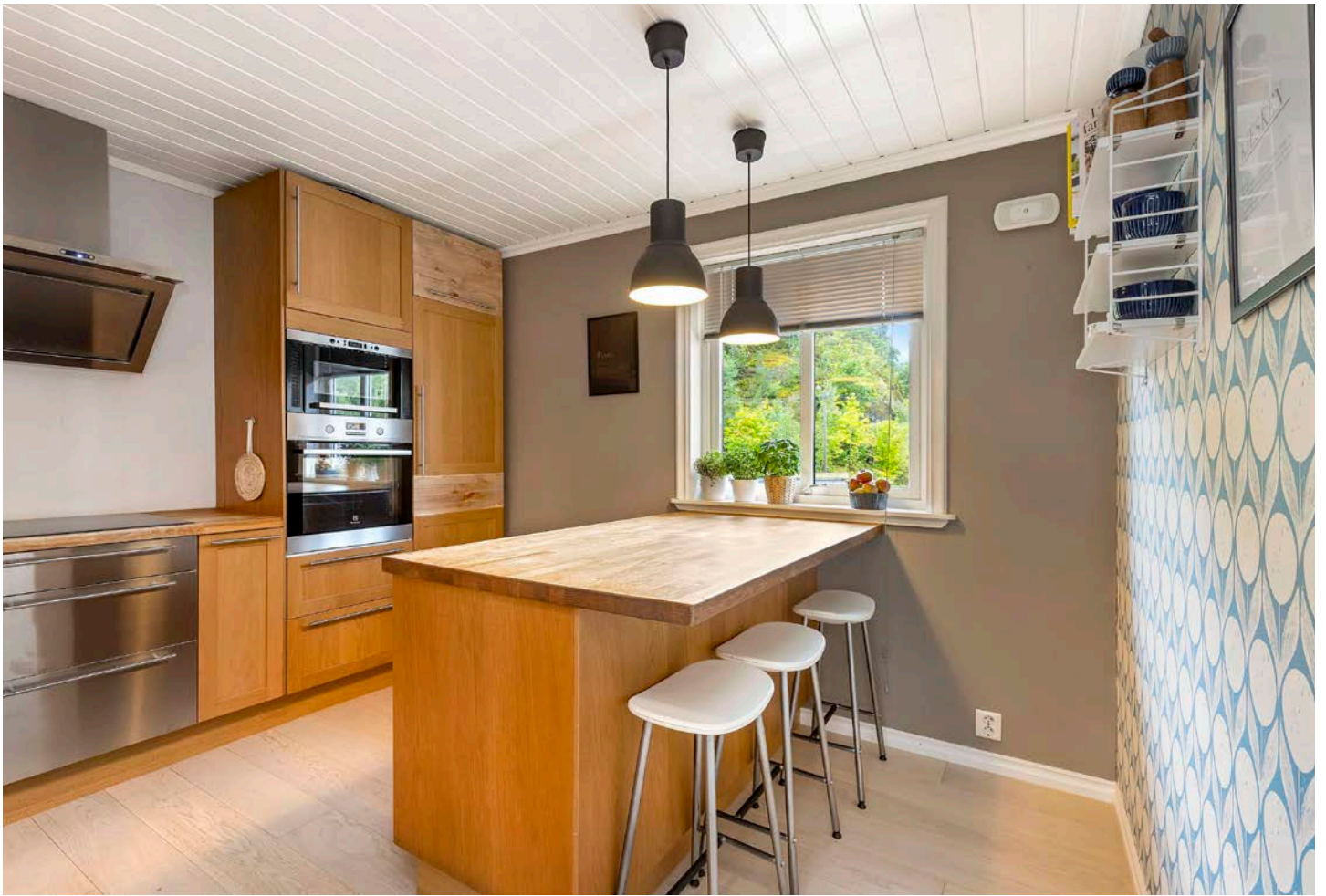




Praktisk spisestuedel utenfor kjøkkenet



Stuen er malt i en delikat og innbydende beigetone



Kjøkken med innredning i heltre



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer



Bad i 2.etasje oppusset i 2008



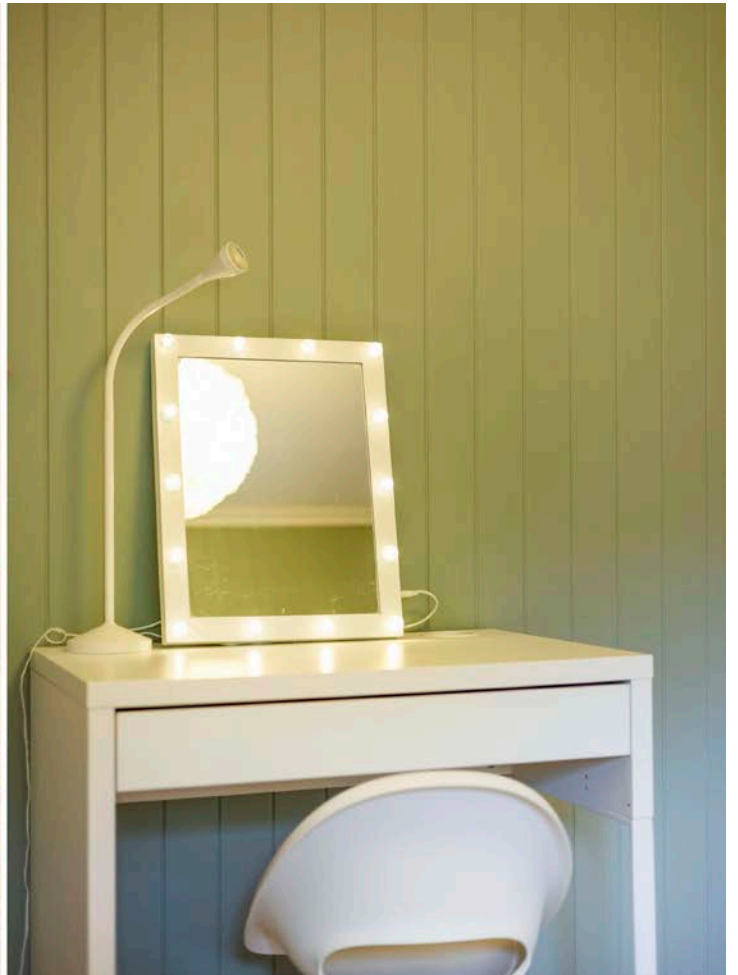
Hovedsoverom i 2.etasje med utgang til balkong



Her er det en praktisk garderobeløsning



Soverom II i 2.etasje



# kjeller



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen

# hovedplan



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.  
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter  
og er ikke basert på den faktiske innredningen

# Nabolagsprofil

Heia 2

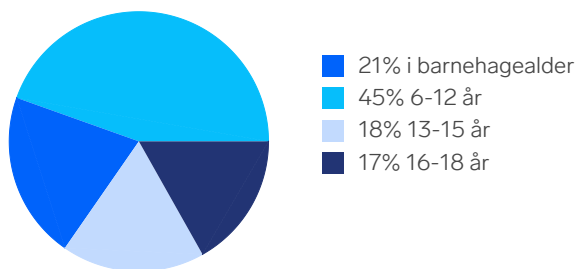
## Offentlig transport

🚏 Feset bedehus Linje 459	11 min 🚶 0.8 km
🚏 Rønholt Linje 459, 460, 462, 501	13 min 🚶 1.1 km
🚏 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	28 min 🚶 26.3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	52 min 🚶
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 47 min 🚶

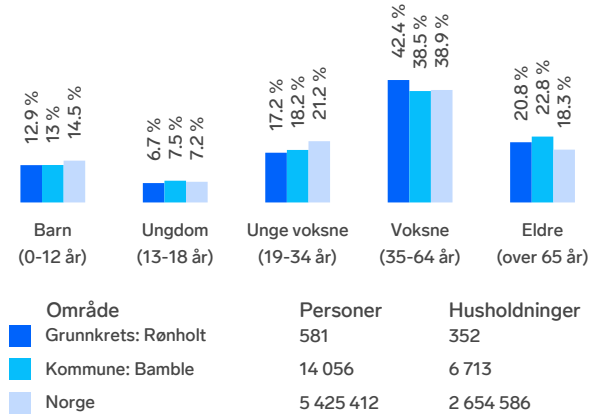
## Skoler

Rønholt skole (1-7 kl.) 83 elever, 7 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	18 min 🚶 15.4 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	18 min 🚶 14.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	18 min 🚶 14.6 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



## Barnehager

Rønholt barnehage (0-5 år) 37 barn	15 min 🚶 1.2 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	14 min 🚶 11.8 km

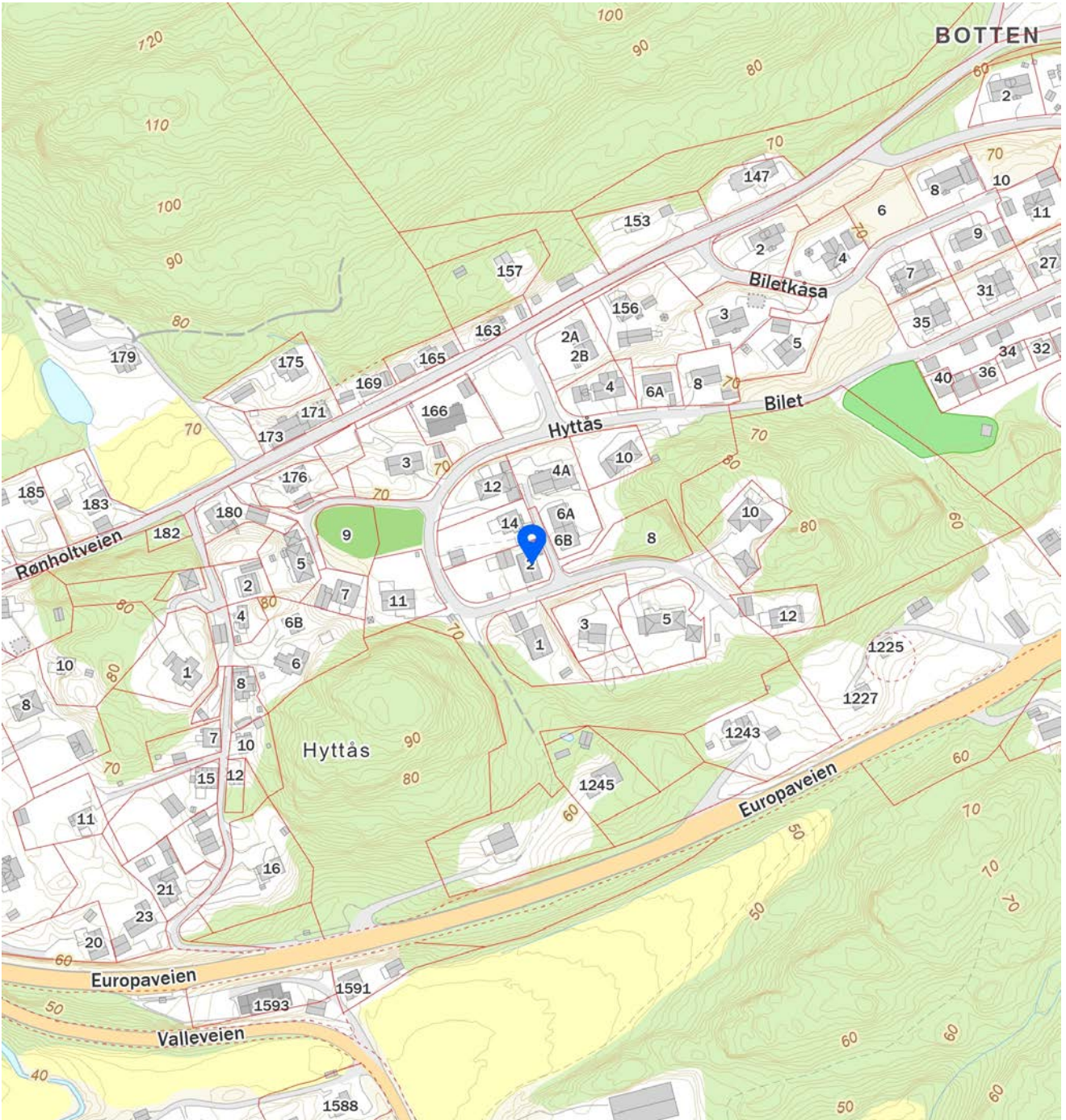
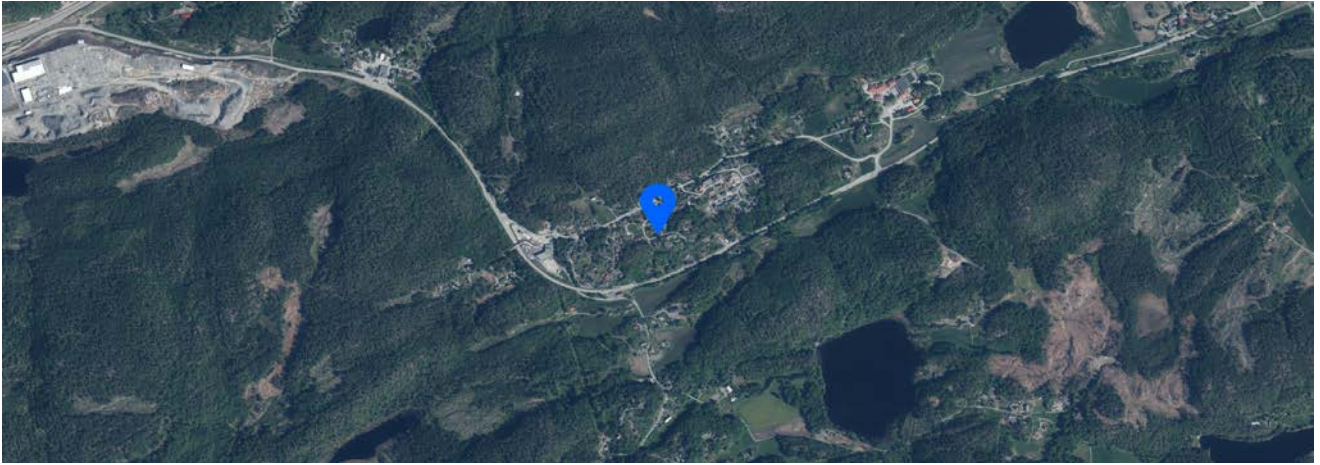
## Dagligvare

Joker Trosby Søndagsåpent	13 min 🚶 6 km
Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	11 min 🚶 7.2 km

## Sport

🏀 Rønholt Ballspill	19 min 🚶 1.5 km
🏊 Rønholhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	19 min 🚶 1.5 km
🏊 MOVA Stathelle	15 min 🚶
🏊 MOVA Langesund	21 min 🚶





# Egenerklæring

Heia 2, 3967 STATHELLE

04 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Heia 2	Heia 2	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2008

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden 2008.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39, 8091831

## Informasjon om selger

Hovedselger

Thoner, Anita Gusfre

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Oppussing bad

**2.1.2 Årstall**

2008

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Varmekabler, Nordsjøgulv, sveiset belegg, flising og rørarbeid.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Rogn elektriske, Nystein gulv, Rørlegger Haugerød.

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Legging av litexplater og membran.

**2.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.2.2 Årstall**

2021

**2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bytte av varmtvannstank.

## Tak, yttervegg og fasade

---

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2008

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet vindu kjøkken, bad og hovedsoverom.

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2008

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye rør fra bad og kjøkken.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke firma.

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Ildsted byttet i 1 og 2 etg

## Sopp og skadedyr

---

**19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

**23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

**25.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**25.1.2 Årstall**

2012

**25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Satt i vindu i kjellerrom.

**25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadspliktig

**25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.



## Andre opplysninger

---

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

---

### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93940056**

# Egenerklærings skjema

Name

**Thoner, Anita**

Date

**2024-09-04**

Identification

 Thoner, Anita



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Egenerklærings skjema

---





Signed by:

Thoner, Anita

04/09-2024  
18:34:28

BANKID

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Heia 2, 3967 STATHELLE  
 BAMBLE kommune  
 # gnr. 73, bnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m<sup>2</sup> BRA-i: 158 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 06.09.2024

Oppdragsnr.: 12956-1827

Referansenummer: UZ6673

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- \*Landbruk.
- \*Skjønn
- \*Næring.
- \*Skade.
- \*Bolig



### Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av underetasje og 1.etg. Bygget er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker. Over grunnmur er det bindingsverksvegger som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

Boligen fremstår som funksjonell og jevnlig vedlikeholdt, men på grunn av alder og slitasje på enkelte bygningsdeler må det påregnes oppgraderinger de kommende år.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

## Enebolig - Byggeår: 1985

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå med drone.

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av plast, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og

Vindu på kjøkken, soverom og bad. Vinduene er fra 2008.

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår.

Verandadør i stue i 1.etg fra byggeår. Verandadør på soverom i 1.etg er fra 2008.

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:

Overflater på gulv er flis og laminat. Overflater på gulv er laminat.

På vegger og i himlinger (tak) er det malte slette flater.

1.etg:

Overflater på gulv er parkett.

På vegger er det malt tapet, tapet og panelplater.

I himlinger (tak) er det tak-ess plater og MDF-panel.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malte slette flater og malt puss og det er tak-ess plater i himling (tak).

Utstyr er opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Innredning med skap og laminert benkeplate med nedfelt skyllekar samt kraner montert på vegg.

Luftbehandling er elektrisk vifte.

Formpresset dør uten luftespalte.

Bad:

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det tak-ess plater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Utstyr er veggmontert toalett og badekar med blandedbatteri montert på vegg.

Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghegt skap med speil.

Det er naturlig ventilering.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det tapet og malte slette flater. I himling (tak) er det MDF-panel.

På vegger over benkeplater er det fuktbestandige plater.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter og heltre benkeplater.

Hvitevarer er integrert mikrobølgeovn, kjøleskap, stekeovn samt nedfelt koketopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det tapet og malt puss og det er tak-ess plater i himling (tak).

Innredning med skuffer og heldekkende servant.

Luftbehandling er elektrisk vifte.

Slett formpresset dør uten luftespalte.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber samt av plast (rør i rør) til bad i 1.etg.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert luft til luft varmepumpe.  
Varmtvannstanken er på 194 liter plassert på vaskerom i underetasje.  
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i underetasjen.  
Det er skjult og åpent ledningsnett.  
Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.  
Det ble registrert røykvarslere.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Drenering og fuktsikring av grunnmur av ukjent alder.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.  
Boligen ligger i noe skrånende terreng.  
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det som på tegning er bod og garasje i underetasje er i dag soverom og stue. Det foreligger ferdigattest fra 1993 for bruksendring av garasje/verksted.

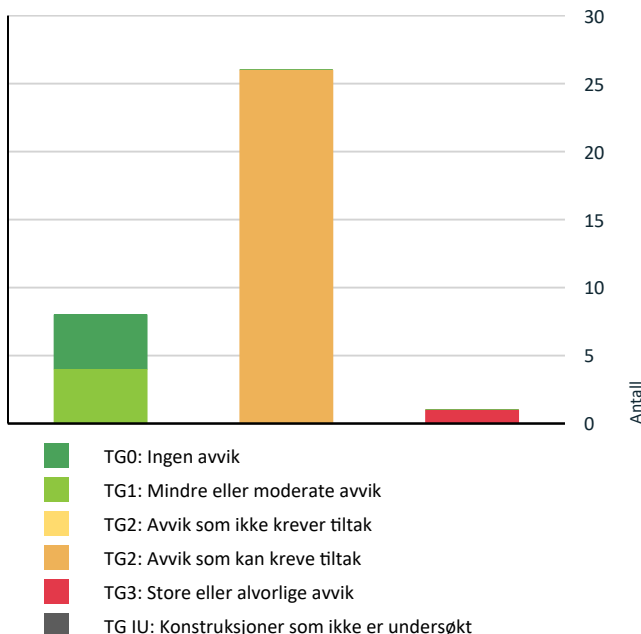
Bruksendring av bod til soverom er et søknadspliktig tiltak.

## Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

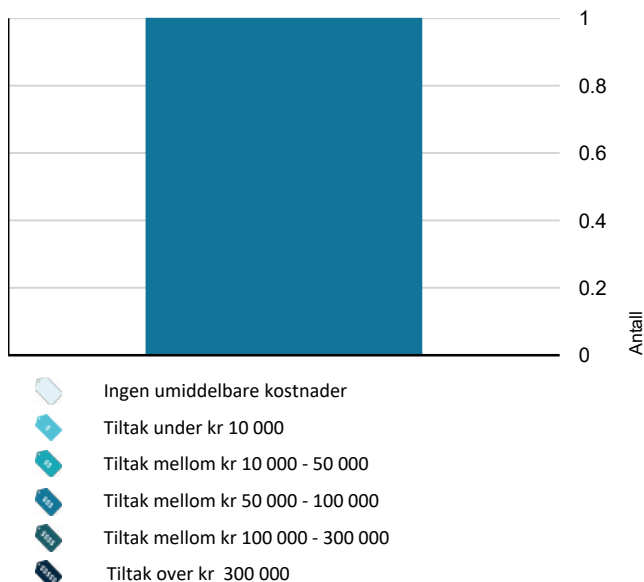
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1985

**Kommentar**  
Eiendomsverdi

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå med drone.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av plast, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

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

Utvendige takrenner og beslag vil være naturlig å skifte i sammenheng med skifte av taktekking.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

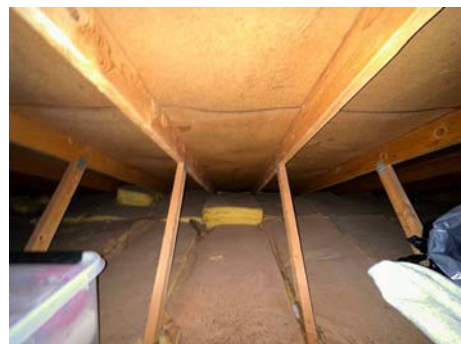
#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og vindu på kjøkken, soverom og bad. Vinduene er fra 2008.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår. Verandadør i stue i 1.etg fra byggeår. Verandadør på soverom i 1.etg er fra 2008.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

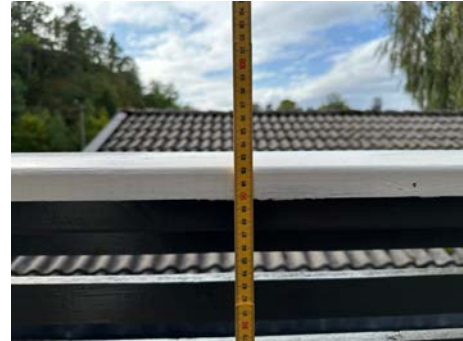
- manglende beslag på 1.stk verandadør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dagens tilstand, men må påregnes og skiftes de kommende år på grunn av alder og slitasje.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Underetasje:

Overflater på gulv er flis og laminat. Overflater på gulv er laminat. På vegger og i himlinger (tak) er det malte slette flater.

### 1.etg:

Overflater på gulv er parkett.

På vegger er det malt tapet, tapet og panelplater.

I himlinger (tak) er det tak-ess plater og MDF-panel.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatting. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- flis i hall bærer preg av å være utført som egeninnsats. Det ble registrert høydeforskjeller og enkelte flis med bom (hulrom).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må være opp til ny eier/eiere og vurdere behov for oppgraderinger da dette er en smakssak.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasjen er det støpt plate på mark.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Underetasje:

Det ble i hall målt høydeforskjell på 9mm innenfor 2m.

I kjellerstue ble det målt høydeforskjell på 9mm innenfor 2m.

1.etg:

Det ble i stue målt høydeforskjell på 4mm innenfor 2m.

På kjøkken ble det målt høydeforskjell på 7mm innenfor 2m.

## TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet ildsted i underetasje og 1.etg.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Ved hulltaking ble det funnet plast på innside av platene/panel i konstruksjon mot terreng. Dette var en ofte brukt metode som ble benyttet før, men som er feil og gir stor fare for forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjon. Plasten hindrer veggen å tørke ut og fukttilskudd fra terreng/grunn vil da bli innestengt i konstruksjon og kunne føre til fuktskade.

Det ble målt 14 vektprosent fukt i topp av bunnsvill i innforet trevegg. Det er stor sannsynlighet for at det er høyere fuktverdier lenger inn i trevirke.

Generell informasjon:

Fibermetningsgrad for treverk er om lag 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent.

Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand og ikke behov for strakstiltak, men bør kontrolleres over tid.

Det ble ikke registrert symptomer på skader.



# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

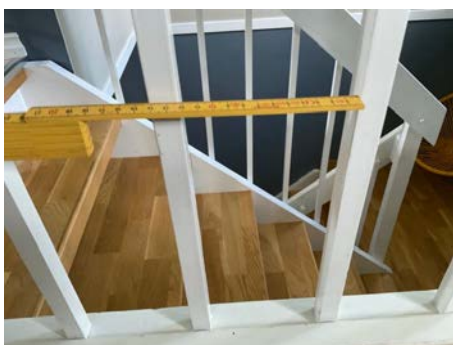
Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malte slette flater og mlat puss og det er tak-ess plater i himling (tak).  
Utstyr er opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.  
Innredning med skap og laminert benkeplate med nedfelt skyllekar samt kraner montert på vegg.  
Luftbehandling er elektrisk vifte.  
Formpresset dør uten luftespalte.

### Vurdering av avvik:

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

Avvi som ble registrert er:

- utette rørgjennomføringer.
- hull i belegg.
- misfarging i belegg ved dusjkabinett.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet har vært i daglig bruk.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn nevnte avvik, at våtrommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom samt utgått på anbefalt brukstid

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (mur).  
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008      Kilde: Eier



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det tak-ess plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Utførelse av membran (tettesjikt) bak lister til vindu er for meg ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

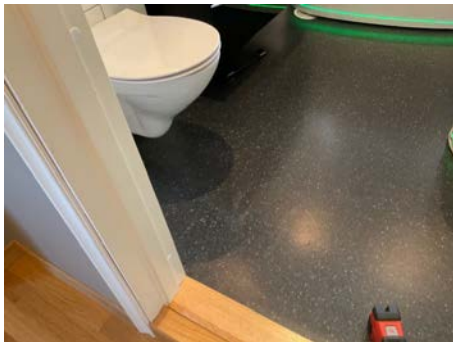
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er veggmontert toalett og badekar med blandebatteri montert på vegg.

Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Fuksåsirkning inne i kasse for vegghengt toalett er for meg ukjent.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innhent dokumentasjon om mulig.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

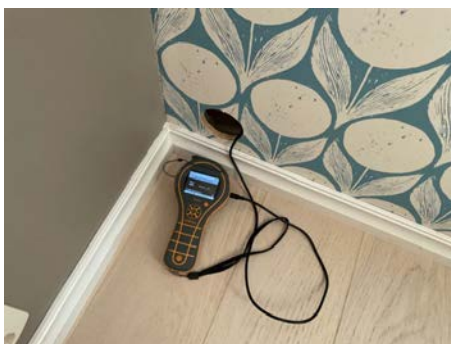
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på Kjøkken.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det tapet og malte slette flater. I himling (tak) er det MDF-panel.  
På vegger over benkeplater er det fuktbestandige plater.

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter og heltre benkeplater. Hvitevarer er integrert mikrobølgeovn, kjøleskap, stekeovn samt nedfelt koketopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- fester til front til kjøleskap er defekte. Her er det også lappet inn hobbyplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys fungerte ikke på befaringen.  
Mangler deksel for av/på bryter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport



## SPESIALROM

### UNDERETASJE > TOALETTRUM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom:

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det tapet og malt puss og det er tak-ess plater i himling (tak).

Innredning med skuffer og heldekkende servant.

Luftbehandling er elektrisk vifte.

Slett formpresset dør uten luftespalte.

#### **Vurdering av avvik:**

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber samt av plast (rør i rør) til bad i 1.etg.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

#### **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

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

#### **Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### **Varmesentral**

Det er installert luft til luft varmepumpe.

#### **Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter plassert på vaskerom i underetasje.

Årstall: 2019

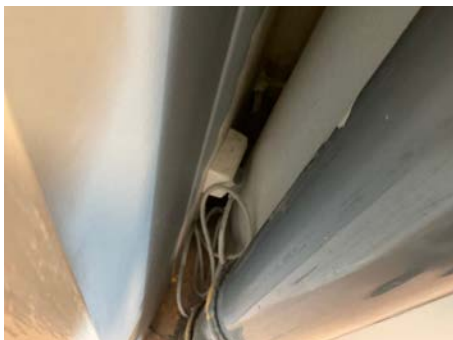
Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EL-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

EL-anlegget består av sikringssskap med automatsikringer plassert i bod i underetasjen.

Det er skjult og åpent ledningsnett.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1985**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

# Tilstandsrapport

Ja

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

Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.  
Det ble registrert røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering og fuktsikring av grunnmur av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

## TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i noe skrånende terreng.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
1988

**Kommentar**  
Byggeår er hentet fra mottatte tegninger.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**  
Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

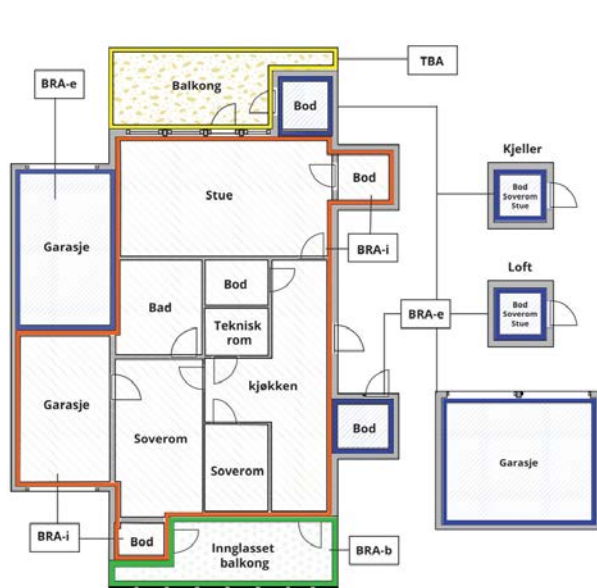
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	74			74	
1.Etasje	84			84	18
<b>SUM</b>	<b>158</b>				<b>18</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>158</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Underetasje:  
12,77\*6,67=  
-innhakk=10,48m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det som på tegning er bod og garasje i underetasje er i dag soverom og stue. Det foreligger ferdigattest fra 1993 for bruksendring av garasje/verksted.  
Bruksendring av bod til soverom er et søknadspliktig tiltak.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		37		37	
<b>SUM</b>		<b>37</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	155	3
Garasje	0	37

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Anita Gusfre Thoner	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	73	80		0	980.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Heia 2

### Hjemmelshaver

Thoner Anita Gusfre

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiendommen ligger noe skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med belegningsstein, plen og beplantning.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.08.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	30.08.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	30.08.2024		Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UZ6673>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Bamble kommune

## Grunnkart







































Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heia 2 3967 STATHELLE			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti på bru
	Traktorveg		Sti		Bygning tiltak - areal
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Annet gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Trapp		Bru
	Veg		Elv og bekk		Innsjøkant
	Forskningskurve		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Innsjø		Lekeplass		Eiendomsteig
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikkelnummer
	MatrikelnummermedFnr		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.



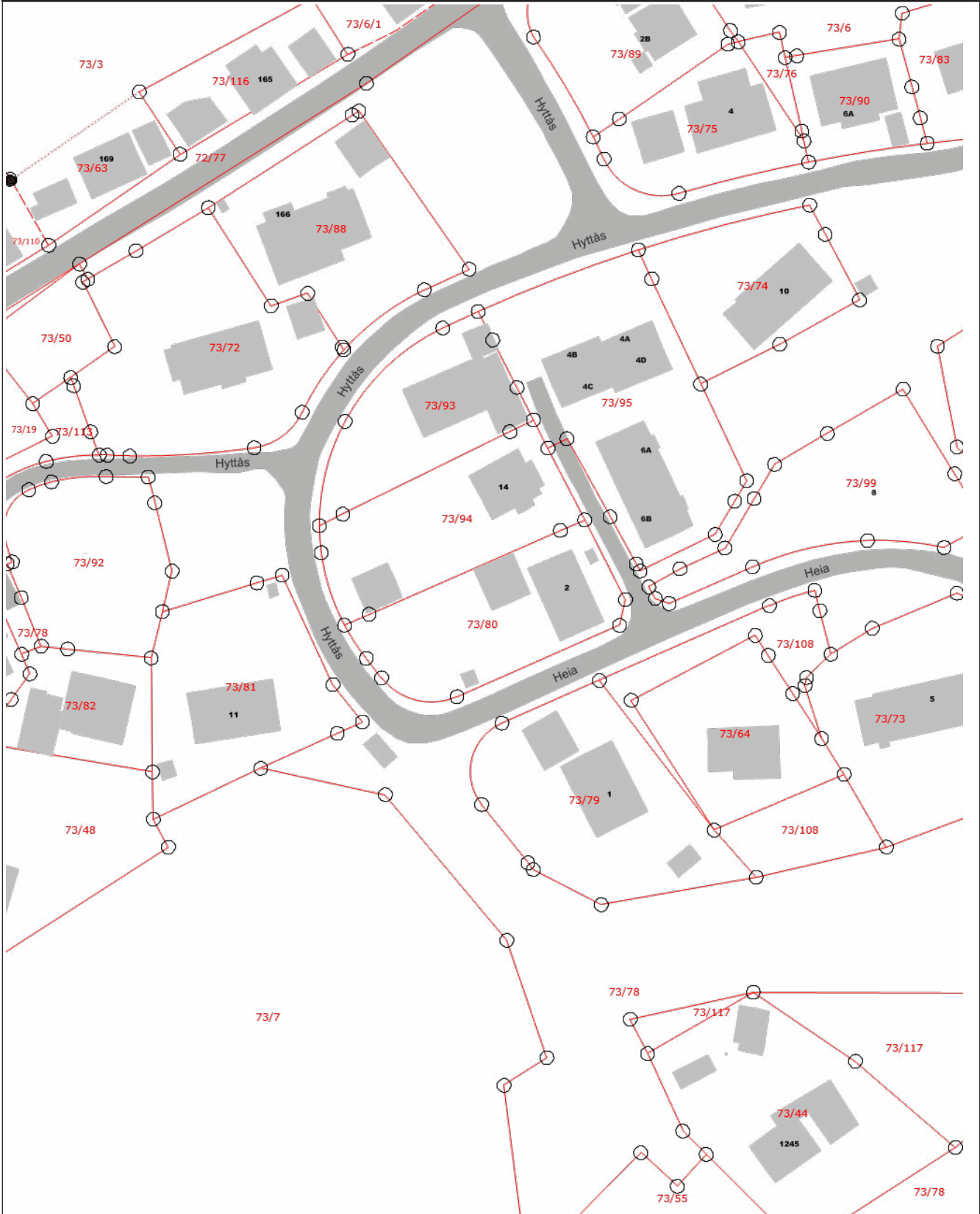
Bamble kommune

## Eiendomskart









Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heia 2 3967 STATHELLE			
Annen info:				



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Innmålt grensepunkt	 Usikkert grensepunkt	 Offogprivbygg
 Andre bygg grå	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet
 Teiggrense fiktiv	 Veg	Eiendomsteig
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer
MatrikelnummermedFnr	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.



Bamble kommune

## Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heia 2 3967 STATHELLE			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Grunnmur		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti på bru
	Traktorveg		Sti		Bygning tiltak - areal
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Annet gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Trapp		Bru
	Veg		Elv og bekk		Innsjøkant
	Forsenkningskurve		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Innsjø		Lekeplass		Eiendomsteig
	Bebygd område		Skog		Annet
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Matrikkelnummer
	MatrikelnummermedFnr		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.





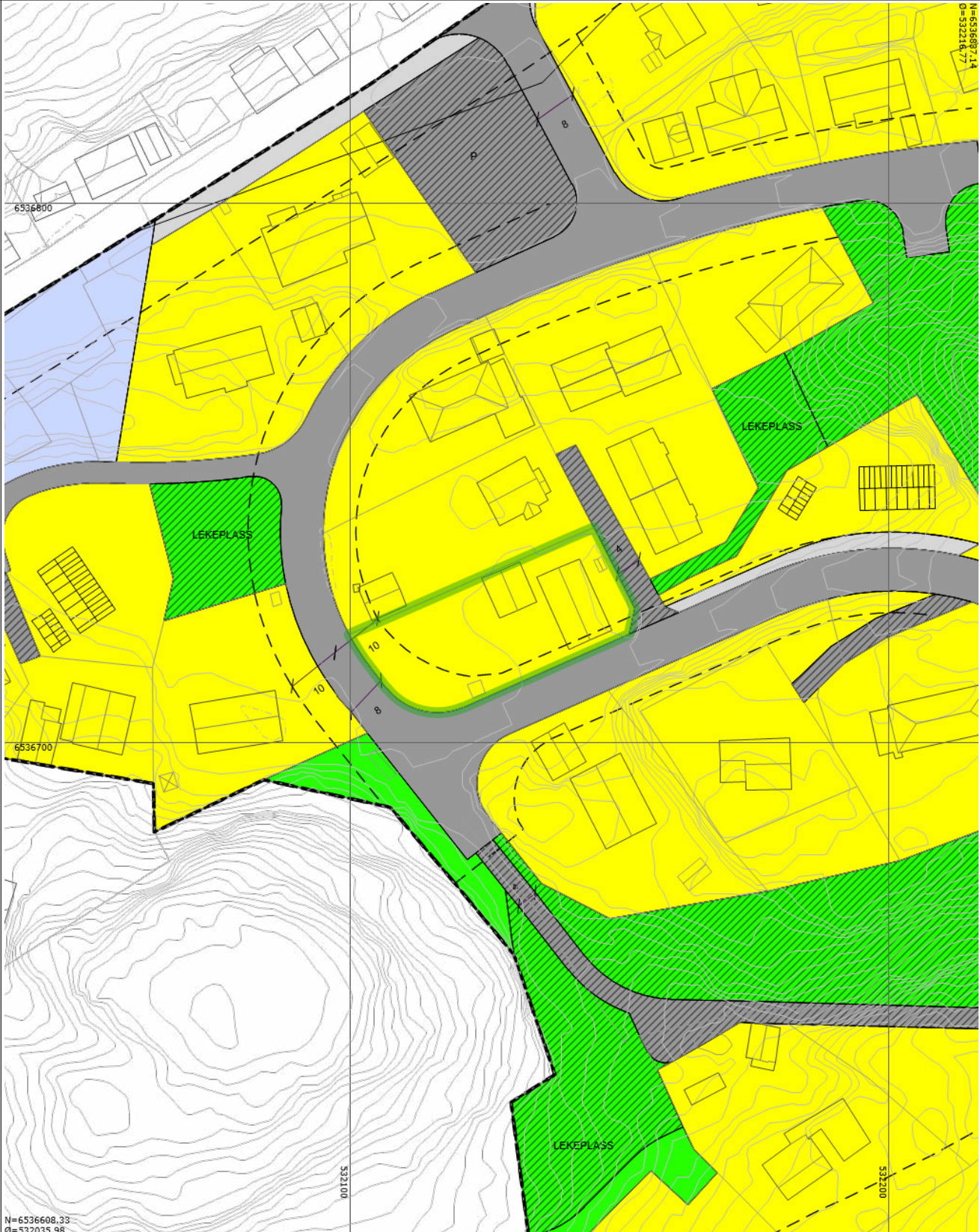
Bamble kommune

## Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 80	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Heia 2 3967 STATHELLE			
Annen info:	Fesetområdet			



Målestokk  
1:1000



N=6536608.33  
Ø=532035.98

## Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Taksprang
	Traktorveg midtlinje		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Bru
	Innsjø		Høydekurve		Forsenkningskurve
A	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense
	RpGrense		RbFormålOmråde		Boliger
	Forretning		Offentlig trafikkområde		Annen veigrunn
	Annet friområde		Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass
	Felles grøntareal		Eiendomsteig		



## Megleropplysninger for Bamble kommune

**Gnr:** 73

**Bnr:** 80

**F.nr:**

**S.nr:**

### Adresse:

Heia 2, 3967 Stathelle.

### Tilknytning til offentlig vann og avløp

Offentlig vann: Ja

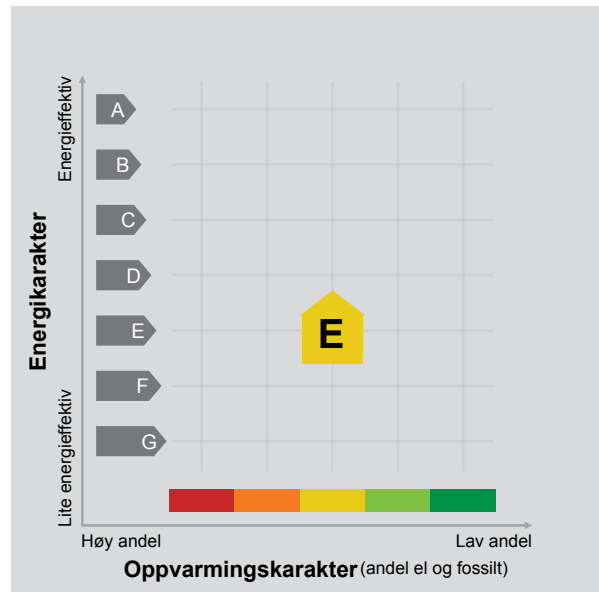
Offentlig avløp: Ja

Slamavskiller: Ja

Merknader:

# ENERGIATTEST

Adresse	Heia 2
Postnummer	3967
Sted	STATHELLE
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8564256
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19992
Dato	04.09.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Fyr riktig med ved**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

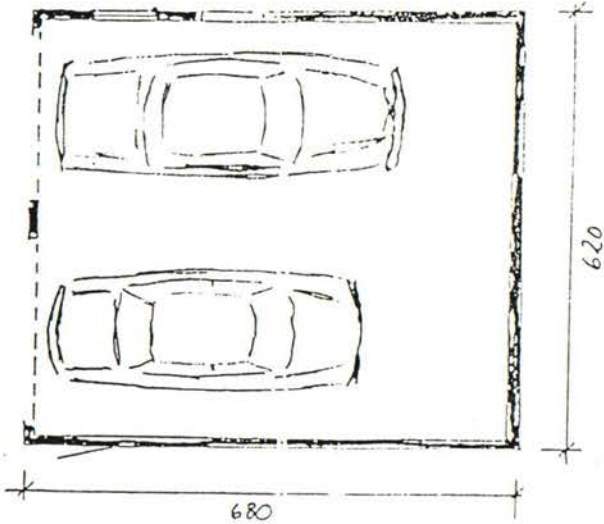
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1986
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	158
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

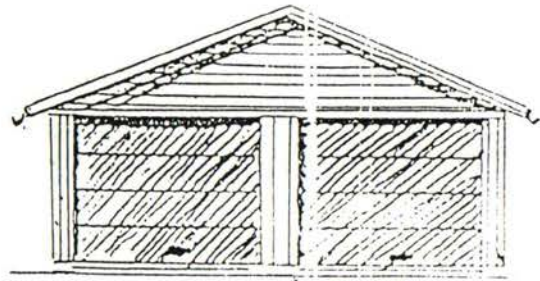
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk



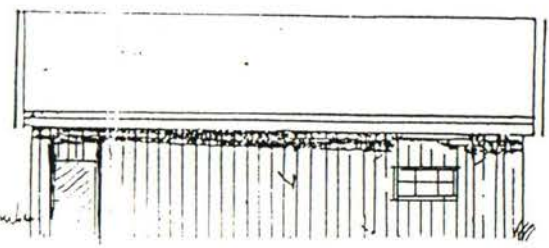


DOBBELGARASJE  
6,80 x 6,20 m

Kles med 12m Gipsplater  
innvendigover mur.  
Avstand mellom leier  
og garasje bli over  
3m men pga veranda  
blir avstand til tak  
utsikket ca 1,5m.



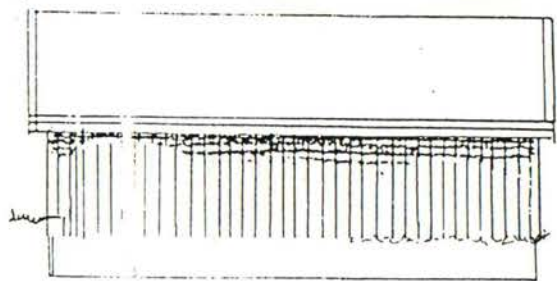
Fasade mot Syd



Fasade mot Øst



Fasade mot Nord



Fasade mot Vest

BAMBLE KOMMUNE  
TEKNISK ETAT

Byg. nr. 008720  
Dato: 06.09.88 04749

Byg  
AKK

Byg



32°

ENDENING AV TEGNINGER

REGISTRERT

Byggemelding dato: 30.09.86

08.09.88

Byggsjeforhandler

h 225

Nabovarsel - se bak.

10

Prof. Borger Olsen.

Fan K. Gulliksen

Fan Bjørnø er informert 4/9. 88

Sivil Engan herdgæl

REGISTRERT  
PROGRAMMERING  
1988



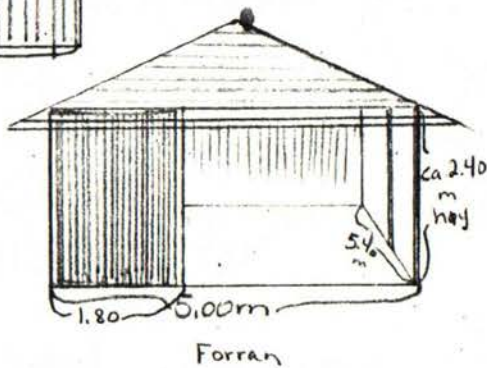
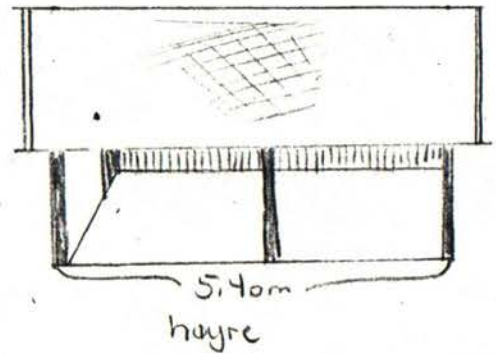
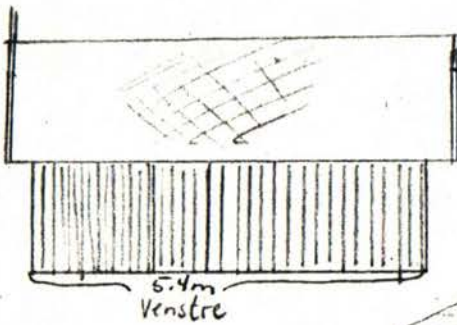
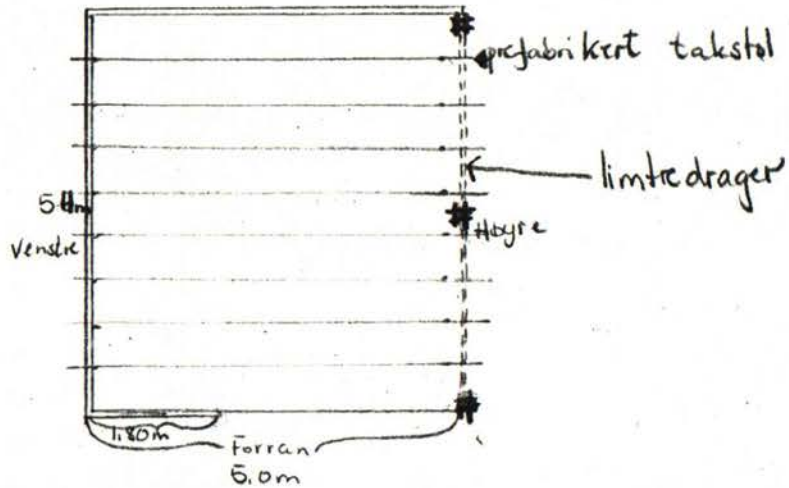
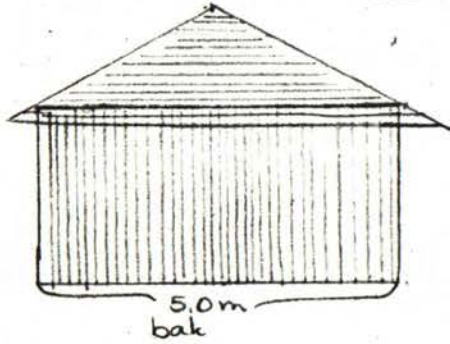
# Car port

Lengde: 5.40 m  
Bredde 5.00 m

REGISTRERT

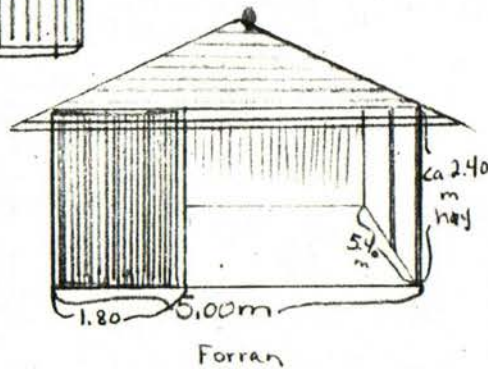
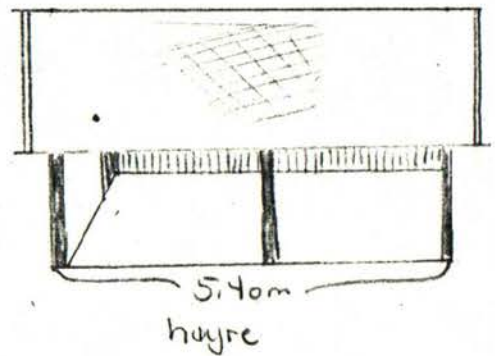
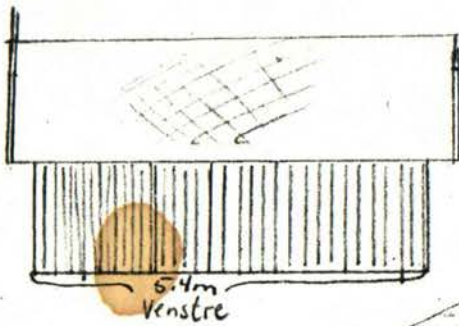
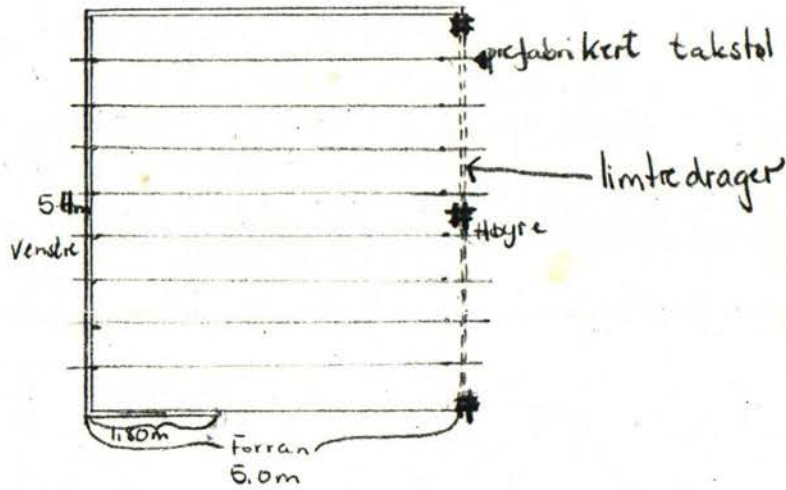
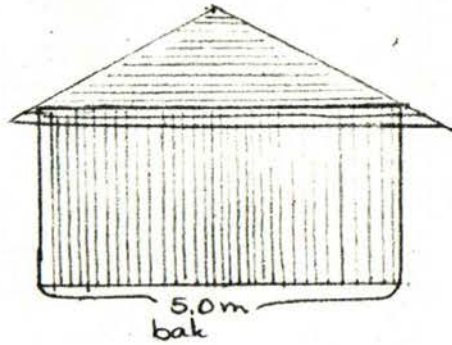
Byggemelding dato: 20.9.86

saksbehandler

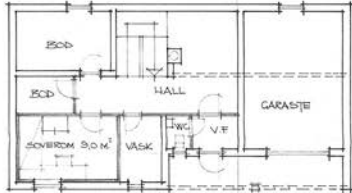
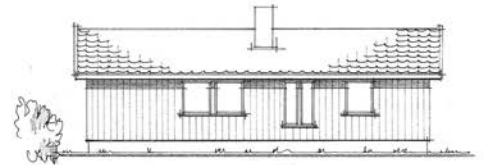
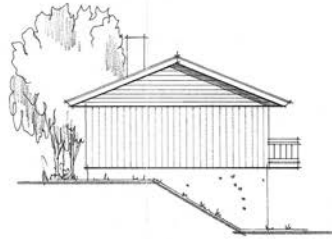
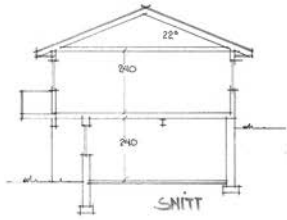


# Carport

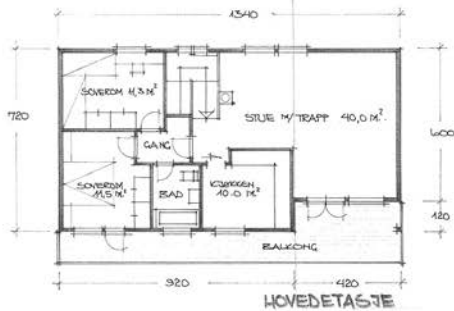
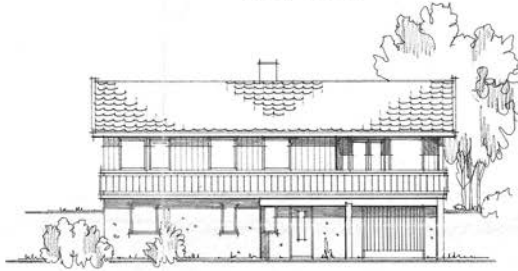
Lengde: 5.40 m  
Bredde 5.00 m



Tidligere godkjent tegning, ønskes erstattet med  
Ny tegning. Viser til telefonsamtale 11/8-88



UNDERETASJE



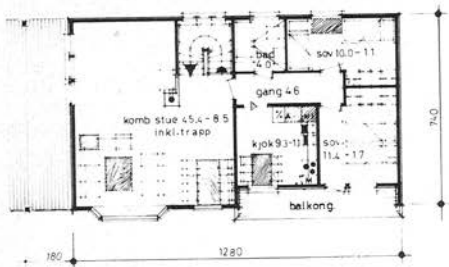
HOVEDETASJE

ENEBOGIG I BAMBLE FOR  
GRO OG PETER JENSEN  
ANMELDelseSTEGNING M. 1:100  
GRUNNPLATE = 51,44 m<sup>2</sup> B.A. = 110,6 m<sup>2</sup>

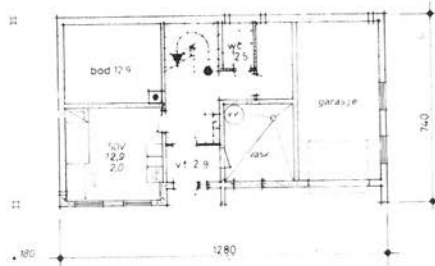
FORELØPIG GODKJENT.  
Saksruken er endelig godkjent og arbeidet  
kan igangsettes når betingelser nevnt i brev  
datert 28.02.85 er oppfylt.

*Handwritten signature*

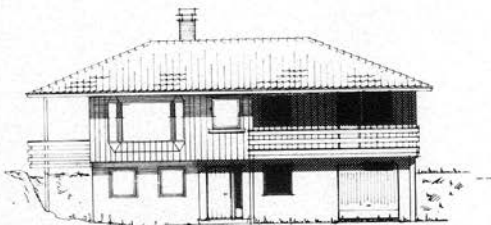
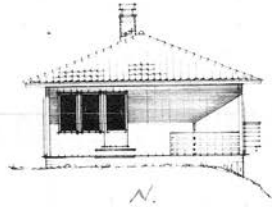
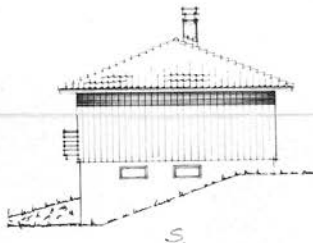
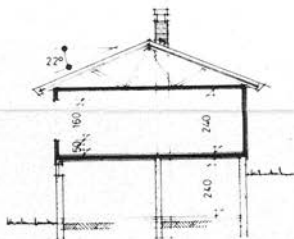
Byggherre:	Kommune: BAMBLE	
Byggesak: HEMA 2	FESBIT	Type: SERES-TECH.
Kor. Dato: 7/2-85	Angitt	
<small>KJELL E. ANDERSEN &amp; CO. TYPEMUS OG ENTREPRENNFORRETNING BYGGEVAREFORHANDLER 2500 FOSBERG 1 - TELEFON 090 9400 1400</small>		



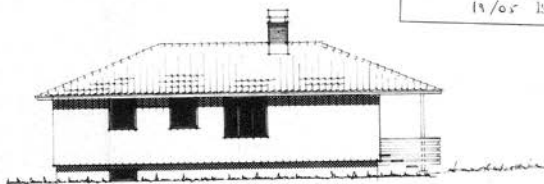
1 ETASJEPLAN



UNDERETASJEPLAN



V.



Ø.

APPROBERTE TEGNINGER  
13/05 Dec.

Byggherre:  
INSE BJØRND  
HEIA 2  
FESST.

M = 1:100

25/1-92

*[Signature]*

EKSEMPLER PÅ Plassering  
V & 1:1000

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) Heia 2		Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.) 73/80		
Arbeidets art Nybygg	Bygningens art Bolig	Dato for søknad 6.2.85	Dato for vedtak 26.02.85	Sak nr. Refr.sak
Byggherre Peter Jensen		Adresse Heia 2 3990 Ødeg.Verk		Tlf.
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende Kjell E. Andersen A/S		Adresse Lahelle, 3900 Porsgrunn		Tlf.

B.a. 122 m<sup>2</sup> A. 982 m<sup>2</sup> Tilkopl. avg. vann og kloakk M6 9740  
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget: Vann og kloakkavg. fra d.d.  
Renovasjonsavgift " " "  
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: 1 stk søppelstativ regn.nr M6 8106  
1 pipe - feieavgift fra d.d.

1. Grunnmur ikke pusset innvendig og utvendig over terreng.
2. Stigetrinn for feiing av pipe.
3. Ovner ikke montert.
4. Justering av isolasjon på loft.
5. Luftkanaler føres lenger opp i hatt over tak.
6. Frisklufttilførsel WC/vaskerom .
7. Røykrør må ikke føres inn i pipe lavere enn overkant feiedør (påbegynt i underetg.)

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

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato Langesund 8.11.85	Stempel BAMBLE KOMMUNE Bygningsvesen Bente Wold Sætre e.fullmakt
Underskrift	

Sendes til	Komm.kass
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	Komm.rev.
<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Lign.sjef
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	Kommunenes arkivnøkkel: 511
<input type="checkbox"/> Byggesjef	





# Bamble kommune

TEKNISK ETAT  
BYGNINGS-AVDELINGEN

11/93

Peter Jensen  
Heia 2

3990 ØDEGÅRDENS VERK

Langesund, 25.03.93

Vår ref. 08902/92/ARH


Deres ref.

FERDIGATTEST PÅ EIENDOM GNR. 00073 BNR. 0080 FNR. 0000

ARBEIDSSTED : HEIA 2  
ARBEIDETS ART : BRUKSENDRING  
BYGGETS ART : GARASJE/VERKSTED

Ferdigattesten gjelder for hele bygget.

Med hilsen

  
Finn Nenseth  
byggekontrollør

Ellen Wold Johnsen  
fullmektig I

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

93007764/BRE93.TK

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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)

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)



Retts skal være rett. For alle.



# 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. 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. 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 eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Heia 2, 3967 STATHELLE

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**TINA VINJE** | Eiendomsmegler | **954 91 158**

**tina.vinje@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN TELEMAR AS** | Storgata 126C | 35 52 01 00