PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ASVALLVEIEN 26B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig

Asvallveien 26B , 3961 STATHELLE

BAMBLE kommune

gnr. 27, bnr. 578

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 14.02.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21713-1007 **Referansenummer:** DV1631

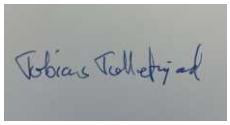
Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tobias Tollefsjord **Vår ref:**

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

FIDENS

Rapportansvarlig



Tobias Tollefsjord

tobias@fidens.no

454 28 014

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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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 • løsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enebolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Byggemåte
Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med liggende panel. Taket er et pulttak og saltak, og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Nedløp og beslag i overflate behandlet stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i deler av boligen, mens resterende er sperrekonstruksjon (innbygd).
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene fremstår med normal bruksslitasje.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Dører fremstår med normal bruksslitasje. Normalt vedlikehold må påregnes.
Nordøst-vendt takterrasse på ca. 57 m² med adkomst fra spisestue/kjøkken.

Merknad:
Terrassedekke var snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert (gjelder forhold som dekket og fall/avrenning). Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. (TG -IU)
Terrasse som ligger over innredede boligrom er en skadeutsatt konstruksjon. Jevnlig tilsyn anbefales.
Utvendig trapp i betong med varmekabler.
Garasjen

INNVENDIG Gå til side

Standard
1. etasje
Gang: Flis på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.
Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn og oppvaskmaskin induksjons woke.
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og varmepumpe. Trapp.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, veggmontert wc, servant og servantskap.
Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Loft
Kontor: Parkett på gulv, og tapet på vegger. Malt overflate i himling Trapp.

Sokkel
Gang: Parkett på gulv og tapet på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Trapp.
Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger , malt lettklinkerblokker på vegg. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og skyllekum ,utgang til terrasse.
Bod 1: Flis på gulv og malt overflate på vegger , malt lettklinkerblokker på vegg. Malt overflate i himling. Bereder, sikringsskap, rørfordelingsskap, ventilasjonsaggregat og opplegg for sentralstøvsuger.
Bod 2: Laminat på gulv og malt lettklinkerblokker på vegg. Malt overflate i himling.
Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.
Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.
Soverom 3: Parkett på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utgang til terrasse.
Omkledningsrom: Teppe på gulv og malt lettklinkerblokker på vegg. Malt overflate i himling. Garderobeskap.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, badekar, veggmontert wc, servant, servantskap og mekanisk avtrekk.
TV-stue: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.
Boligen har trebjelkelag og støpt gulv på grunn.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.
Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue.
Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I utforet vegg mot terreng (vest). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.
Boligen har lakkert tretrapp.

Trapp fremstår med normal bruksslitasje.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Innvendig dører fremstår med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende soverom mot dusjsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har malt lettklinkerblokker og overflate på vegg. Malt overflate i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vaskerommet er utstyrt med vaskeroms innredning med nedfelt stålvask. Laminert benkeplate.

Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende soverom mot dusjsone.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Merknad:
Avløpsrør er hovedsakelig en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og funksjonstest.
Boligen har balansert ventilasjon.

Merknad:
Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget. Bytting av filter og serviceintervaller bør gjennomføres innenfor produsentens anbefalinger.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Merknad:
Det er ikke kjent når anlegge sist gjennomgikk service.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Boligen har sentralstøvsuger.

Merknad:
Anlegget er ikke funksjonstestet og dermed ikke vurdert.
Sikringsskap med automatsikringer i bod. Kursfortegnelse på skapdør.
Boligen er utstyrt med brannvarslere tilkoblet alarmsentral og brannslukkingsapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2008. Synlig utvendig fuktsikring.
Boligen er oppført på støpt plate på mark med lettklinkerblokker mot skrånende terreng.

Merknad:
Grunnmuren er i hovedsak skjult og vurderingen gjelder kun observerbare flater.
Boligen ligger i et skrånende terreng. Fallforhold mot skrånende side er snødekt på befaringsdagen og 1:50 forhold er dermed ikke vurdert.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Merknad:
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Bad, vaskerom og omkledningsrom avvik fra byggemeldt tegning.

Merknad:
-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen ved befaring, men eier har startet søknadsprosessen.
-Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Garasje

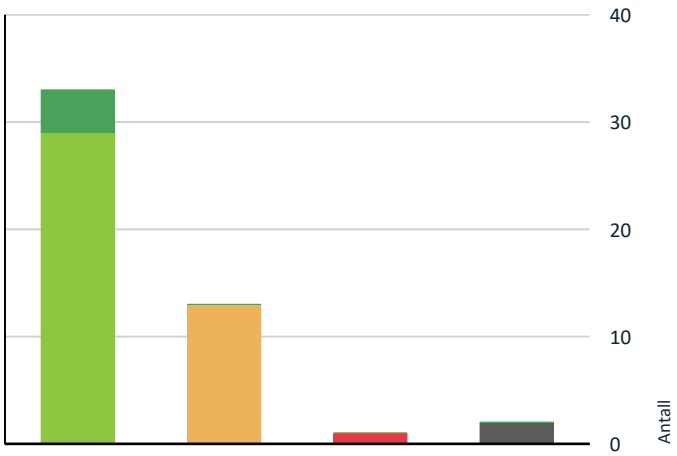
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger for garasjen. Eier opplyser at arbeidsrom i underetasje ikke er godkjent som rom for varlig opphold (P-rom).

Merknad:
-Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.
-Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Sammendrag av boligens tilstand

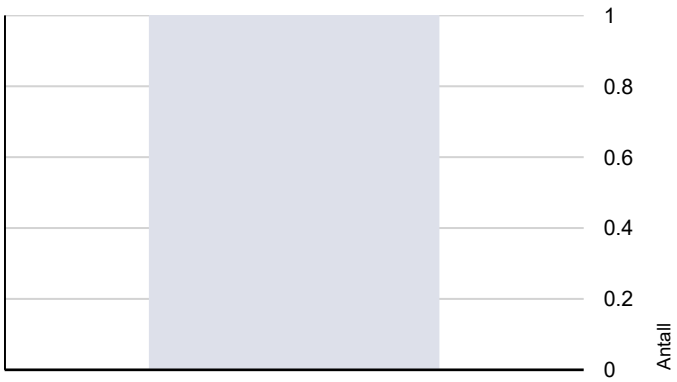
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - Vindel	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2008

Standard
Boligen har livsløpstandard og er godt utformet.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se 'Konstruksjoner' for mer utfyllende informasjon.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i overflate behandlet stål.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i deler av boligen, mens resterende er sperrekonstruksjon (innbygd).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Det er påvist mye svertesopp på undertak og isolasjon (loft).
2. Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp antas å komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Det anbefales ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak bør iverksettes.
2. Lufting/ventilering bør forbedres.

Konklusjon:
Misfarging av undertak kan tyde på utettheter i dampsperre mot loft. Ytterligere undersøkelser av dampsperre anbefales. Økt lufting kan etableres som et kompenserende tiltak. Valg av løsning bør vurderes nøye.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene fremstår med normal bruksslitasje.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Dører fremstår med normal bruksslitasje. Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordøst-vendt takterrasse på ca. 57 m² med adkomst fra spisestue/kjøkken.

Merknad:
Terrassedekke var snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert (gjelder forhold som dekket og fall/avrenning). Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. (TG-IU)
Terrasse som ligger over innredede boligrom er en skadeutsatt konstruksjon. Jevnlig tilsyn anbefales.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Øst-vendt terrasse på ca. 101 m² med adkomst fra soverom og vaskerom.

Merknad:
Terrassedekke var snødekt og er derfor ikke nærmere vurdert (gjelder forhold som dekket og fall/avrenning). Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. (TG-IU)



TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp i betong med varmekabler.

Trappen fremstår med normal bruksslitasje.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Se beskrivelse av overflater under 'Oppsummering bygningsdeler - Innvendig'.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

TG 2 Radon

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

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

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 isolert stålpipe og vedovn i stue.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i I utforet vegg mot terreng (vest). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.
2. Fuktkrevende insekter er observert, noe som indikerer et fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.
2. Jevnlig tilsyn anbefales. Ved endringer i fuktnivå må det påregnes utført utbedringer.

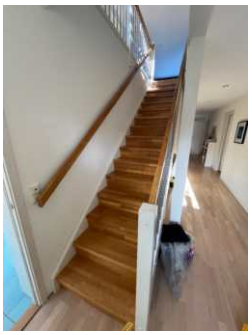


TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Trapp fremstår med normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - Vindel

Boligen har en vindeltrapp i stål og tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Åpninger mellom trappetrinn er større enn dagens krav på maks. 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Innvendig dører fremstår med normal bruksslitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Fallforhold på gulv utenfor dusjsone er ikke tilfredsstillende.
2. Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm.
3. Dusjrammens gulvskinne er tett. Dette avgrenser sluket fra resten av rommet og lekkasjevann vil ikke uhindret nå sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. Fallforhold må utbedres for å få TG-1 eller bedre.
2. For å lukke avviket, må det gjøres tiltak.
3. Det bør etableres spalte i dusjramme for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konklusjon:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
2. Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel. Det er risiko for vanngjennomtrenging til tilstøtende rom ved en større lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
2. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Konklusjon:
Innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygget toalettsisterne og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. Det anbefales å innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.

Konklusjon:
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

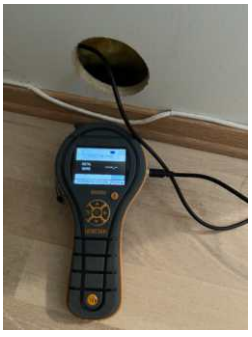
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt lettklinkerblokker og overflate på vegg. Malt overflate i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Fallforhold på gulv er ikke tilfredsstillende.
2. Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. Fallforhold må utbedres for å få TG-1 eller bedre.
2. For å lukke avviket, må det gjøres tiltak.

Konklusjon:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
2. Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel. Det er risiko for vanngjennomtrenging til tilstøtende rom ved en større lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

1. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
2. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Konklusjon:
Innhent dokumentasjon om mulig.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet er utstyrt med vaskeroms innredning med nedfelt stålvask. Laminert benkeplate.

Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,6.

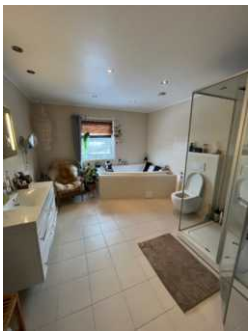


UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Det er registrert sprekk i elastisk fuge ved badekar.
2. Det er vindu i våtsone er utført i uegnet materiale.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. Elastisk fuge bør utbedres.
2. Uegnede materialer i våtsone må fuktbeskyttes/erstattes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 4mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Fallforhold på gulv er ikke tilfredsstillende.
2. Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1. Fallforhold må utbedres for å få TG-1 eller bedre.
2. For å lukke avviket, må det gjøres tiltak.

Konklusjon:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
2. Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel. Det er risiko for vanngjennomtrenging til tilstøtende rom ved en større lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

1. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
2. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Konklusjon:
Innhent dokumentasjon om mulig.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra tilstøtende soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og stein. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Det er vannstand i fordelerskap. (TG-3)
2. Rørene har irr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget må sjekkes av fagperson og utbedringer må påregnes.

Til informasjon:
Eier utbedrer rørskap og følgeskader via forsikring, som følge av dette blir det ingen kostnadsestimat. Ferdigstilling vil skje før overtagelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Merknad:
Avløpsrør er hovedsakelig en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og funksjonstest.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Merknad:
Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget. Bytting av filter og serviceintervaller bør gjennomføres innenfor produsentens anbefalinger.



TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Merknad:
Det er ikke kjent når anlegge sist gjennomgikk service.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Boligen har opplegg for sentralstøvsuger.

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer i bod. Kursfortegnelse på skapdør.

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.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble montert el-bil lader og etablert 2 nye utestikk i 2023.
   Overspenningsvern ble byttet i 2019 grunnet lynnedslag.

   All dokumentasjon foreligger i boligmappen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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 Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Generell kommentar

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen er utstyrt med brannvarslere tilkoblet alarmsentral og brannslukkingsapparat i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2008. Synlig utvendig fuktsikring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på støpt plate på mark med lettklinkerblokker mot skrånende terreng.

Merknad:
Grunnmuren er i hovedsak skjult og vurderingen gjelder kun observerbare flater.

TG IU Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende terreng. Fallforhold mot skrånende side er snødekt på befaringsdagen og 1:50 forhold er dermed ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2008.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2008.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Merknad:
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2010

Standard
Garasjen har god standard.

Vedlikehold
Bygge er jevnlig vedlikehold, men det må påregnes utbedringer i tiden som kommer.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasjen er oppført i skrånende terreng, på støpt plate og med vegger av lettklinkerblokker i underetasje. Øvrige del er av reisverk av tre og kledd med liggende panel. Saltak tekket med betongstein.
Bygget er oppført over to plan, med garasjedel i øvre plan og varmekabler i innkjørsel (hjulspor) . Underetasje har gang, arbeidsrom og bod. Varmekabler i både gang og arbeidsrom.

Registrerte avvik:
Det er registrert større sprekkdanelser ved murvegger i underetasje. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å avdekke årsak. Utbedringstiltak må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

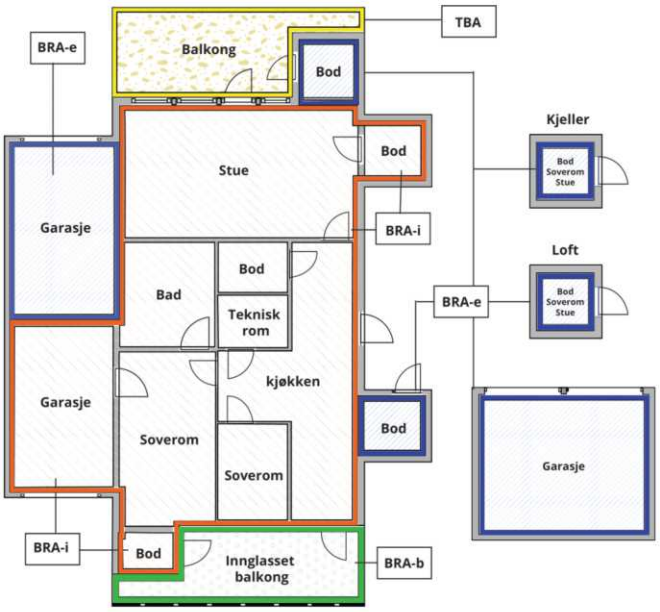
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport 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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	18			18	
1. Etasje	115			115	70
Underetasje	163			163	100
SUM	**296**				**170**
SUM BRA	**296**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Kontor		
1. Etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom		
Underetasje	Gang, Vaskerom, Bod, Bod 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Omkledningsrom, TV-stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bad, vaskerom og omkledningsrom avvik fra byggemeldt tegning.

Merknad:
-Det foreligger ingen ferdigattest for boligen ved befaring, men eier har startet søknadsprosessen.
-Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		33		33	
Underetasje		28		28	
SUM		**61**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Underetasje		Gang, Arbeidsrom, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for garasjen. Eier opplyser at arbeidsrom i underetasje ikke er godkjent som rom for varlig opphold (P-rom).

Merknad:
-Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.
-Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	276	20
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Tobias Tollefsjord	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	27	578		0	1102 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Asvallveien 26B

Hjemmelshaver
Gjerseth Marianne

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
700 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

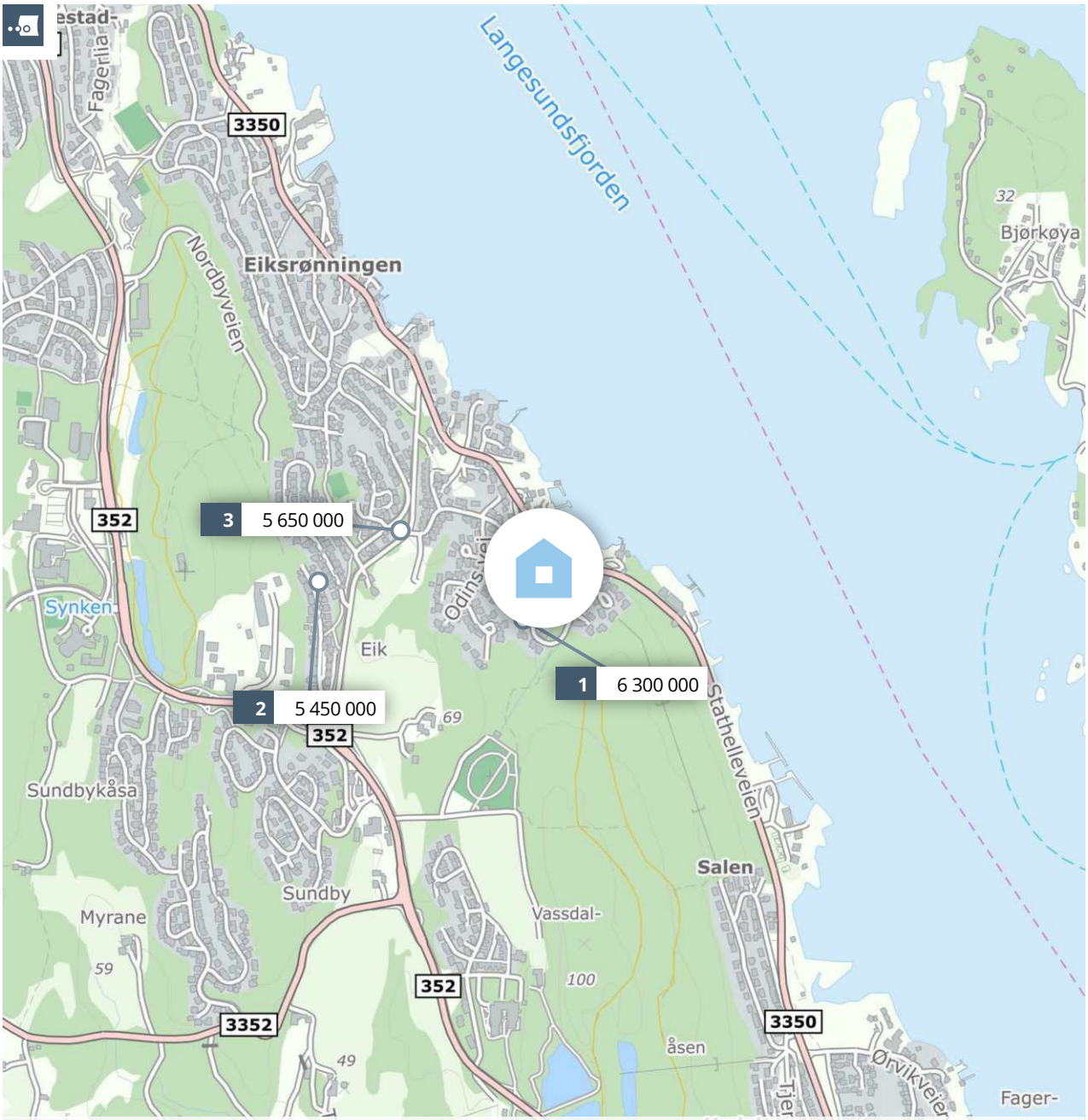
* Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra befaringsdagen, og kan ikke gjenbrukes ved flere salg i denne perioden. Oppdatering av rapport etter de 12 mnd. kan utføres av undertegnede mot tillegg i pris.

* Garasjen/uthus er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedr. vedlikehold/tilstand fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.

* Det tas forbehold om feil informasjon gitt muntlig på befaring. Informasjonen som fremgår av rapporten er lest og godkjent av eier/rekvirent før ferdigstillelse.

* Det var snø i terrenget og på bygningsdeler på befaringstidspunktet.

* Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten:
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.



Meglers verdivurdering

ASVALLVEIEN 26 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 10.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Kvelland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Asvallveien 26 B, 3961 STATHELLE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2008

GNR 27 BNR 578 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4012 BAMBLE GRUNNKRETS EIK

Verdivurdert til

7 500 000

-	7 500 000	25 338
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	296 m²	61 m²	- m²	170 m²	- m²	- m²
Tomt					1 102 m²	
Byggeår					2008	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

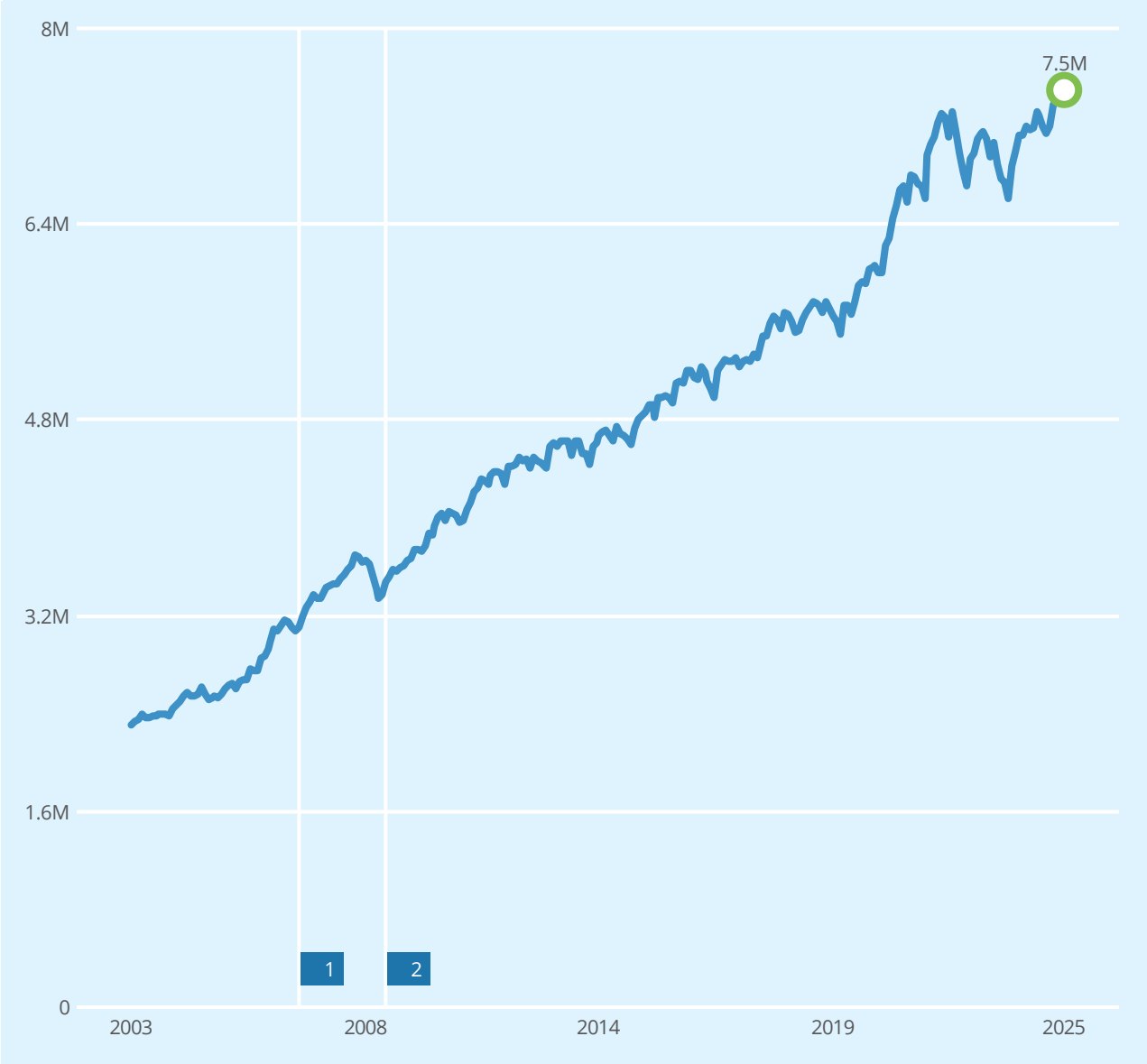
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Asvallveien 39 229 m² 1998 704 m² 5 sov				25.08.2022	5 200 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**27 511**
2	Olav Kyrres vei 27 262 m² 1994 719 m² 3 sov				21.08.2024	5 300 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**20 802**
3	Harald Hårfagres vei 7 234 m² 1985 1 825 m² 6 sov				16.03.2023	5 490 000	**5 650 000**	0	5 650 000	**24 145**

Vurdert eiendom er en meget innholdsrik enebolig med god standard, og fantastisk utsikt. eiendommer er over 2 plan + hems og fremstår påkostet. Store verandaer, innredet rom under garasjen, og masse bodrom gir boligen noe ekstra.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.08.2006		02.08.2006	-	700 000	-	700 000	3
23.02.2004	09.03.2004	19.04.2004	475 000	475 000	-	475 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3961 STATHELLE nå

2
eneboliger til salgs

5.8M
5.6M
5 370 000 Prisantydning i snitt
5.2M
5.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

205
dager

Eneboliger solgt i 3961 STATHELLE siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

4 403 000 Salgspris i snitt
4 398 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av

111
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

25 338 Asvallveien 26 B Totalpris 7 500 000

23 258 BAMBLE kommune i snitt siste 9 mnd

22 567 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250018

Selger 1 navn
Marianne Gjerseth

Gateadresse
Asvallveien 26B

Poststed	Postnr
STATHELLE	3961

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika

Polise/avtalenr.: 3612702

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: lekkasje fra rør i rør skap

Document reference: 103250018

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt målt på vegg mot terreng kjellerstue Fukt under rør i rør skap i teknisk rom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: sprekk i mur under garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: hatt mus en gang i kjøkkenventilator

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: zaptec lader i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: terassegulv mot sjøen

Arbeid utført av: victoria hus

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250018

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: laget et hjemmekontor i bod under garasje

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligen mangler ferdigattest .Det er satt igang en prosses med kommunen om dette. Det er søkt om dispensasjon for terassegulv på nedre terrasse .

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har brukstillatelse og som beskrevet over det nå en prosess i gang for å få ferdig attest

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: vann i rør i rør skap målt fukt i vegg i kjellerstue i bakre vegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: tinglyst bruksrett på å kjøre ned bakken mot naboens plen

Document reference: 103250018

Tilleggskommentar

lekkasjeni rør i rør skap ble tatt hånd om av eika forsikring og de er i ferd med å avslutte jobben. Det er arbeid i gang med å få ferdig attest på boligen.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250018

E-Signing validated

secured by nets

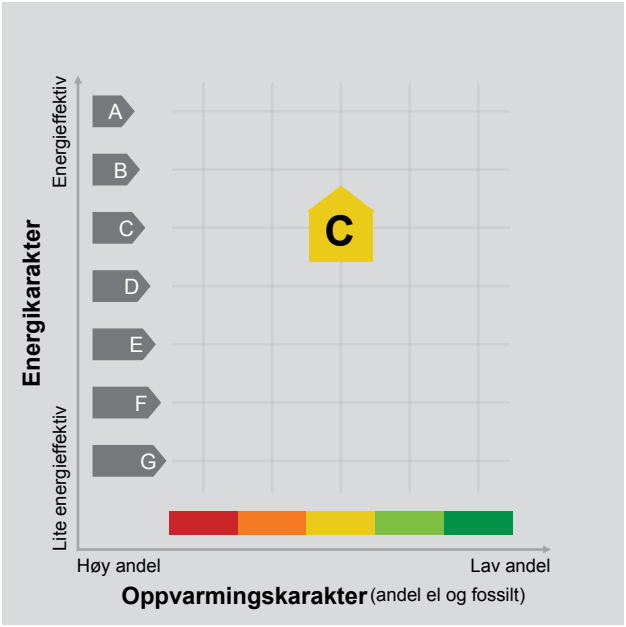
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
marianne gjerseth	0e7752f180c6d48539ef8b3 55d3f58ccf59309dd	09.04.2025 13:58:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 103250018

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

ENERGIATTEST

Adresse	Asvallveien 26B
Postnummer	3961
Sted	STATHELLE
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	578
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24641465
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86571
Dato	02.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	296
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

MOTTATT

Ferdigmelding

05 JUN 2009

Kommunens saksnr.	Side
06/3854- 13565/08	1 av 1

BAMBLE KOMMUNE

Bolignr.
Arkivsaknr. 06/3854 Løpenr. 15977/09

05 JUN 2009

Ark.kode P 27/578
Ark.kode S
Avd. SU Saksh.

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr
27	578			

Adresse: Asvallveien 26 b, Stathelle (Gjerseth)
Postnr.: 3960
Poststed: STATHELLE

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Viktoria-Hus AS

Dato	Underskrift
04.06.2009	Ingunn Eikeland

Gjentas med blokkbokstaver: for Bjørn Sanda

VIKTORIA-HUS A/S
Bjørn Sanda
Tlf. 35 55 44 40 mob. 93 60 89 05

© NBR nr. 5167 Juli-2003

MOTTATT

Ferdigmelding

14 MAI 2008

Kommunens saksnr.	Side
	1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	27	578				
	Adresse: Asvallveien 26 b, Stathelle (Gjerseth)				Postnr. 3960	Poststed STATHELLE

Det anmodes om

- ☒ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 1.9.2008

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	1 - 2	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Viktoria-Hus AS

Dato: 8.5.2008

Underskrift: Thor Simonsen

VIKTORIA-HUS AS
Industriveien 2, 3917 Porsgrunn
Tlf. 35 55 44 40 mob. 93 60 89 09

Gjentas med blokkbokstaver: Thor Simonsen

© NBR nr. 5167 Juli-2003

BAMBLE KOMMUNE S

Arkivsaknr. 06/3854 Løpenr. 13478/08

14 MAI 2008

Ark.kode P 27/578

Ark.kode S

Avd. SA Sbh. FNI

Bamble Kommune

Samfunnsutvikling og administrative fellestjenester
Samfunnsutvikling

Rådhuset
3970 Langesund
postmottak@bamble.kommune.no

Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10
Org.nr. 940 244 145 MVA
Bankgiro: 2601.08.00527

Viktoria Hus AS
Bjørnslettvn. 2

3917 PORSGRUNN

Vår ref.:	Arkiv:	Dato:
06/3854-13565/08	BS 27/578	15.05.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR BOLIG , GNR. 27 BNR. 578, ASVALLVEIEN 26 B.

ARBEIDSSTED: Asvallveien 26 B
ARBEIDETS ART: Nybygg
BYGGETS ART: Enebolig
BEREGNET AREAL:
TOMTE AREAL:

Brukstillatelsen gjelder for oppføring av bolig etter anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 08.05.08.
Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

1. Planering med fall fra grunnmur.
2. Overflatebehandling av grunnmur.
3. Forskriftsmessige trapper ved utganger.
4. Forskriftsmessig feieluke.
5. Husnummerskilt.
6. Ta kontakt med kommunens Servicetorg for bestilling av søppeldunker.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 1-ETT ÅR FRA DATO.

Med hilsen

Finn Nenseth
bygn.kontrollør
35 96 50 96

Kopi til:
Porsgrunn Folkeregister.
Enhet for kommunaltekniske tjenester.
Arbeidstilsynet, Gjerpensgt. 20, 3708 SKIEN
Marianne Gjerseth, ,

Bamble kommune

Areal og miljø

Marianne Gjerseth
Asvallveien 26b
3961 Stathelle

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/1436 - 2	07.03.2025

Angående ferdigattest Gbnr. 27/578 - Asvallveien 26b - Ny enebolig og garasje

Bygningsmyndigheten viser til henvendelse til oss angående manglene ferdigattester på Gnr 27 bnr 578 – Asvallveien 26b.
Vi har gjennomgått byggetiltakene og funnet ut følgende:

Boligbygning:
Det ble mottatt en ett-trinns søknad om ny frittliggende enebolig 30.5.2005. Ansvarlig søker var den gang foretaket Pettersen Bygg AS (Org. no. 844523882). Foretaket ble slettet fra Foretaksregisteret i 2009.

- Tillatelse til tiltaket ble gitt i Teknisk komite 22.9.2005 (sak 0179/05)
- Endelig vedtak etter klagebehandling ble gitt av Fylkesmannen i Telemark 9.3.2006.
- Det ble søkt om vesentlig fasadeendringer på tiltaket 14.11.2007 (i praksis endring av gitt tillatelse)
- Tillatelse til ble gitt 28.11.2007
- Det ble endring ansvarsforhold i tiltaket 8.5.2008 der ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for byggearbeidene ble endret til Viktoria-Hus AS (Org.no 9195870919).
  Dette foretaket har nå gått konkurs.
- Det ble søkt om midlertidig brukstillatelse 14.5.2008
- Midlertidig brukstillatelse ble gitt 15.5.2008.
- Det ble mottatt søknad om ferdigattest 4.6.2009.
  Denne er ikke godkjent fordi det ble vist til utforming av veranda/terrasse som ikke var i samsvar med søknad og tillatelse, jf fra bygningsmyndigheten 16.11.2009.
- Det ble søkt om veranda/terrasse mottatt 15.12.2009.
- Det ble så søkt om dispensasjon fra avstand til tomtegrensen mottatt 28.4.2010.
- Det ble sendt brev fra bygningsmyndigheten 14.9.2010 der kommunen ber om tegninger som viser utforming av veranda/terrasse minimum 3 m fra alle tomtegrenser.
- Vi viser til brev angående forholdet til ferdigattest sendt 7.10.2009 og 2.11.2012

Hva må nå gjøres for å få fullført søknad om ferdigattest?:

Tiltakshaver må finne et nytt kvalifisert foretak, som kan erklære ansvar for som ansvarlig søker, prosjekterende for byggearbeidene og utførende i tiltaket og som må sende kommunen en komplett søknad om ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 20-3, kapittel 23 og § 21-10.
Ansvarlig prosjekterende foretak for prosjektering og utføring av rørleggerarbeider var Porsgrunn Rør AS. Det er en god stund siden tiltaket fikk tillatelse. Vi ber derfor nå om komplette tegninger av tiltaket med målsatte tegninger, snitt-tegninger, og målsatt situasjonsplan som bygget og som viser at tiltaket nå er utformet i henhold til gitte tillatelser.

Garasjebygning:
Det ble mottatt en ett-trinns søknad søknad på ny frittliggende garasjebygning 7.2.2008 fra Viktoria-hus AS. Foretaket Viktoria Hus AS (Org.no 9195870919) ble godkjent som ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for tiltaket.

- Tillatelse til tiltaket ble gitt 18.6.2008 (Sak 251-08).
- Endelig tillatelse ble gitt etter klagebehandling i teknisk komité 18.2.2009 (Sak 19-09)

Det ble mottatt søknad om endring av gitt tillatelse 11.11.2008 der det søkes om takoverbygg på utetrapp tilknyttet garasjebygningen.

- Tillatelse til endring ble vedtatt i (sak 61-09) 26.2.2009.

Vi kan ikke se at det er søkt om og gitt ferdigattest på tiltaket.

Hva må nå gjøres for å få fullført søknad om ferdigattest?:
Tiltakshaver må finne et nytt kvalifisert foretak, som kan erklære ansvar i tiltaket og som må sende kommunen en komplett søknad om ferdigattest, jf plan- og bygningsloven § 20-4 og § 21-10.

Vi håper dette ga en oversikt over byggetiltakene og hvordan status er i dag samt hvordan forholdet kan ordnes etter plan- og bygningsloven både når det gjelder boligen og garasjebygningen.

Vi ber om at det ovenstående ordnes **innen 2 måneder fra dagens dato, og ikke senere enn 9.5.2025.**

Med hilsen

Åsmund Seteklev
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
Tillatelse (Sak 61-09) 26.02.2009
Garasje - Saksprotokoll vedtak (Sak 19-09) 18.02.2009
Tillatelse 18.6.2008 (Sak 251-08)
Vedtak
Brev-angående ferdigattest 2.11.2012
Kommunens vurdering av utforming av veranda 14.9.2009
Mangelbrev sendt 21.5.2010
Veranda - ett trinn
brev sendt fra Bamble kommune 24.9.2010
Brev om mangler 14.9.2010

Vedlegg
Brev sendt august 2010
Tillatelse til oppsett av enebolig 22.9.2005 (Sak 179/05)

Mottakere

Viktoria Hus As	Gunnar Knudsens veg 28	3713	Skien

GRENSE

5,40

3,6

5,0

TERRASSE / BALKONG

SOV. 3

BAD

SOVEROM 2

SOVEROM 1

KJELLERSTUE

TRIM

BOD

GANG

TEKN./BOD

VASKROM

REKKVERK

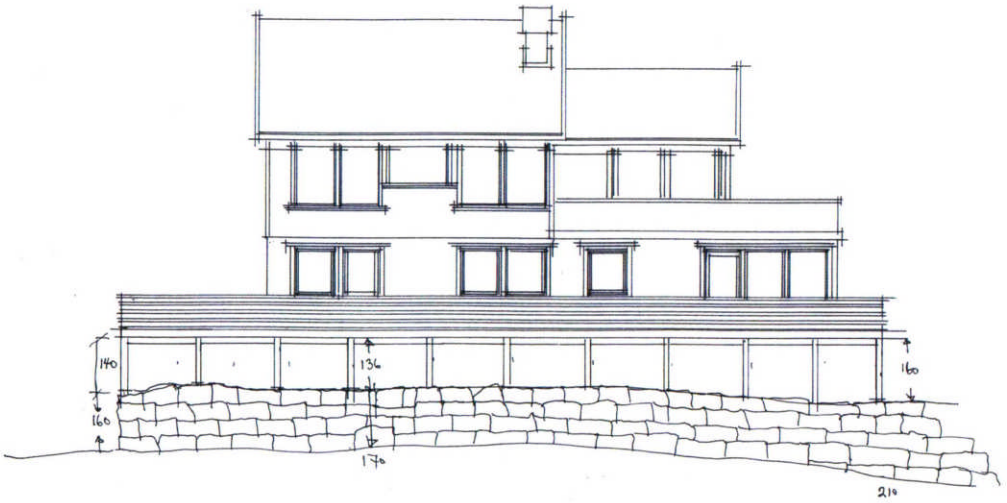
FASADE MOT SYD

TILTAKSHAVER : MARIANNE GJERSETH

ADRESSE : ASUAMVEIEN 26 B.

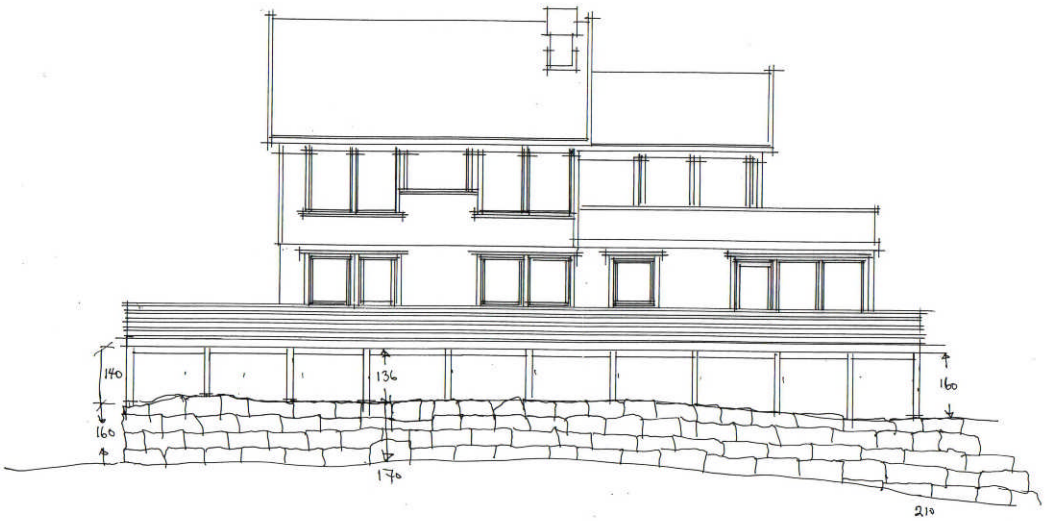
MOTTATT
15 DES 2009

BAMBLE KOMMUNE
Arkivsaksnr. 09/4233 Løpenr. 23259/10
26 AUG. 2010
Ark.kode P 27/578
Ark.kode S
Avd. SU Sign. MRH



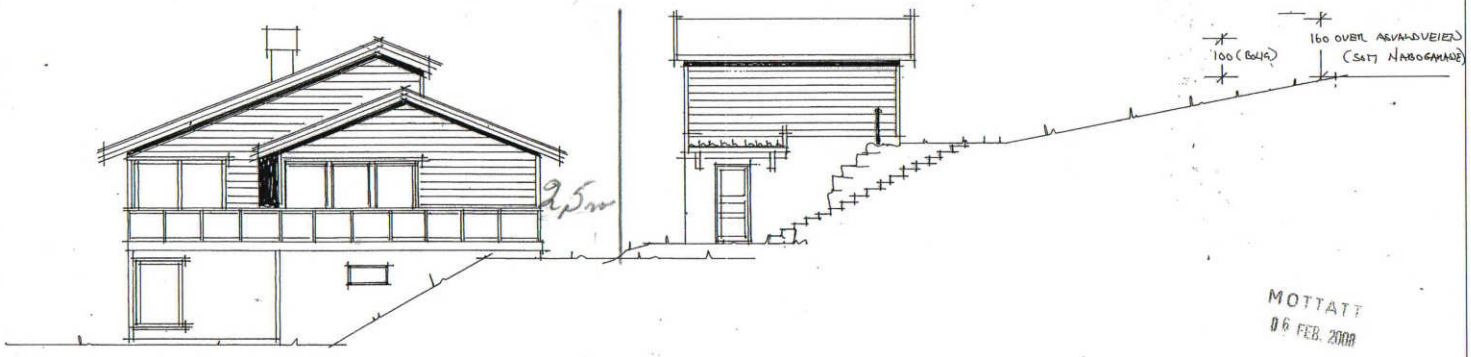
TILTAKSHAVER:

BAMBLE KOMMUNE
Arkivsaksnr. 09/4233
Løpenr. 23259/10
06 AUG. 2010
Ark.kode P 27/578
Ark.kode S
Avd. SU Sbh. NYBY



TILTAKSHAVER:

MOTTATT
13 NOV. 2008

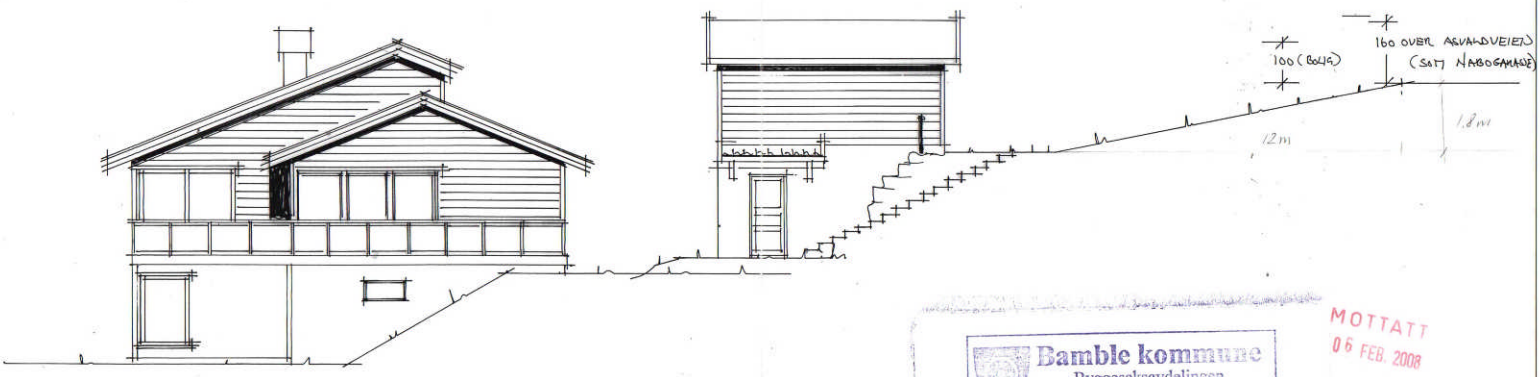


MOTTATT
06 FEB. 2009

TERRENGPROFIL ASVANDVEIEN 26 B.

TILTAKSHAVER:

MARIANNE GJERSETH



Bamble kommune
Byggesaksavdelingen
Se godkjenning av: 18.06.08

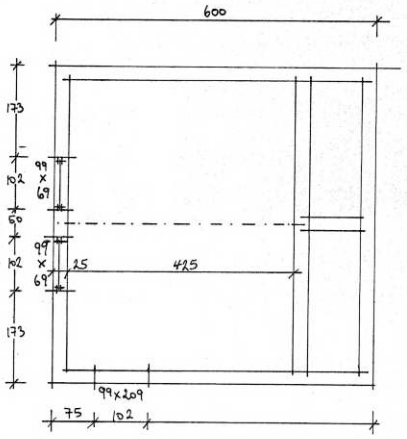
MOTTATT
06 FEB. 2008

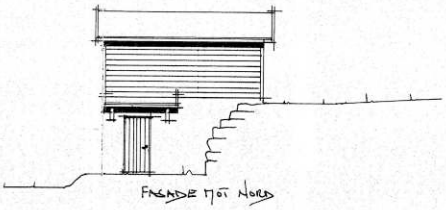
TERRENGPROFIL ASVANDVEIEN 26 B.

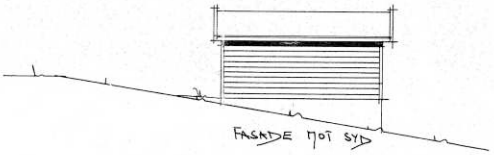
TILTAKSHAVER:

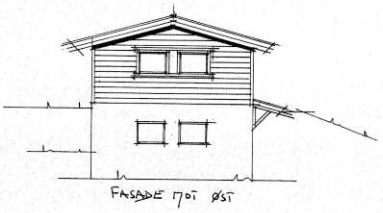
MARIANNE GJERSETH

M= 1:100

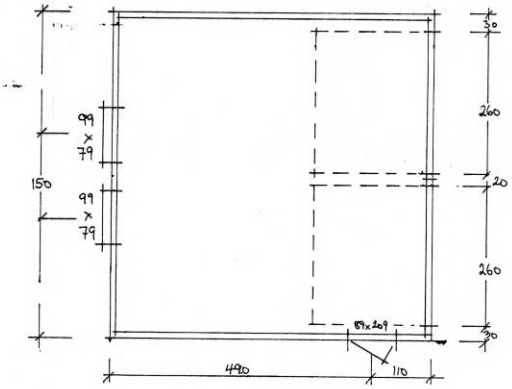


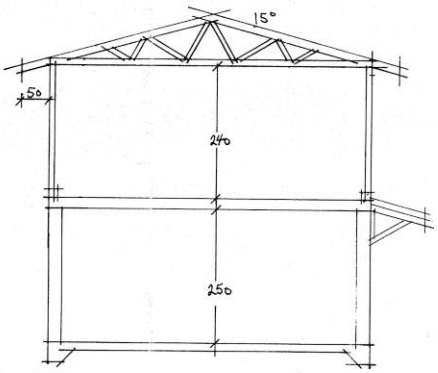












Bamble kommune
Byggesaksavdelingen
Se godkjenning av: 18.06.08

TILTAKSHAVER:
MARIANNE GJERSET

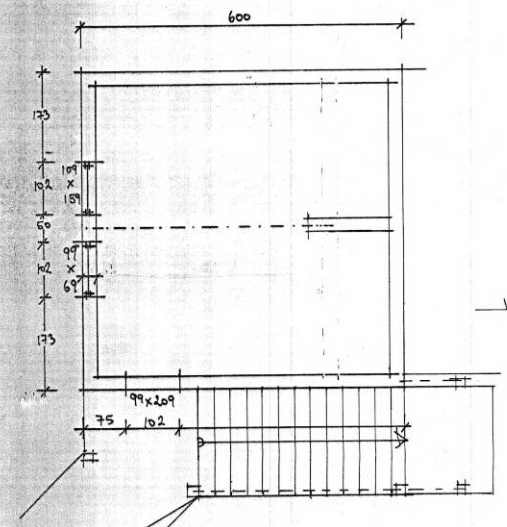
Mål.: 1:50

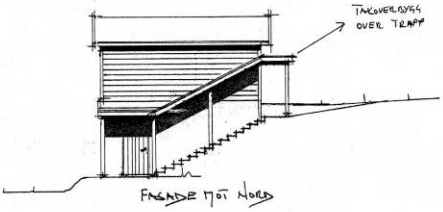
Bya: 36m²

BYGGESTED:
ASVANDVEIEN

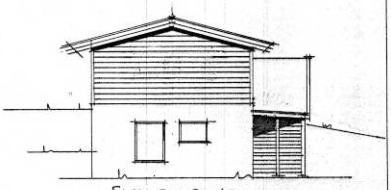
GARASJE

VEDLEGG 1

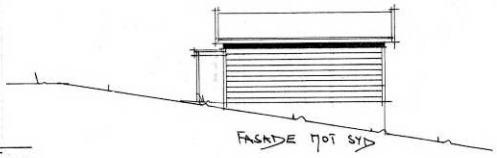




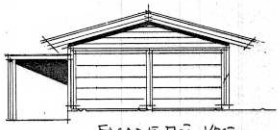
FASADE MOT NORD



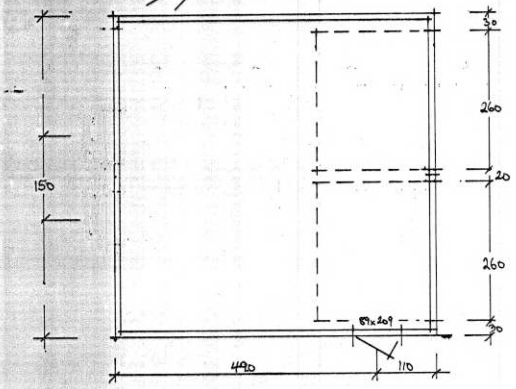
FASADE MOT ØST

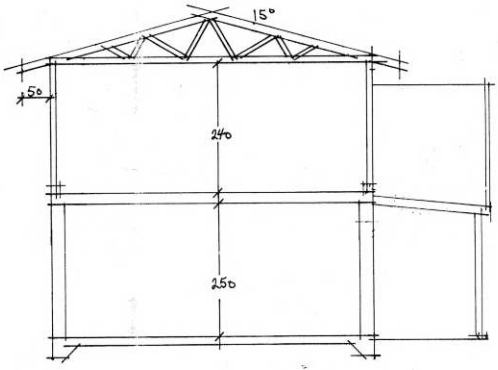


FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST





Bamble kommune
Byggesaksavdelingen
Se godkjenning av: 26.02.09

TILTAKSHAVER:
MARIANNE GJERSET

MÅL.: 1:50

BYA: 36m²

BYGGESTED:
ASVANDVEIEN

GARASJE

D-1



SITUASJONSKART

Bamble kommune

Enhet for Areal og byggesak
Geodataavdelingen

Sted: Asvallveien 26 b
Gnr./Bnr: 27/578
Ekv =
Dato: 30.11.2006

Tegnforklaring

- Bygninger (takflate)
- Koordinatfesta grenser
- Usikkert grenseforløp

Kartverket i Bamble blir periodisk ajourført.
Det betyr at kartet kan være mangelfullt i perioder.

N

Målestokk 1:1000

30/11 2006 12:29 FAX 35965010 Bamble kommune 003

D-1

KARTUTSNITT

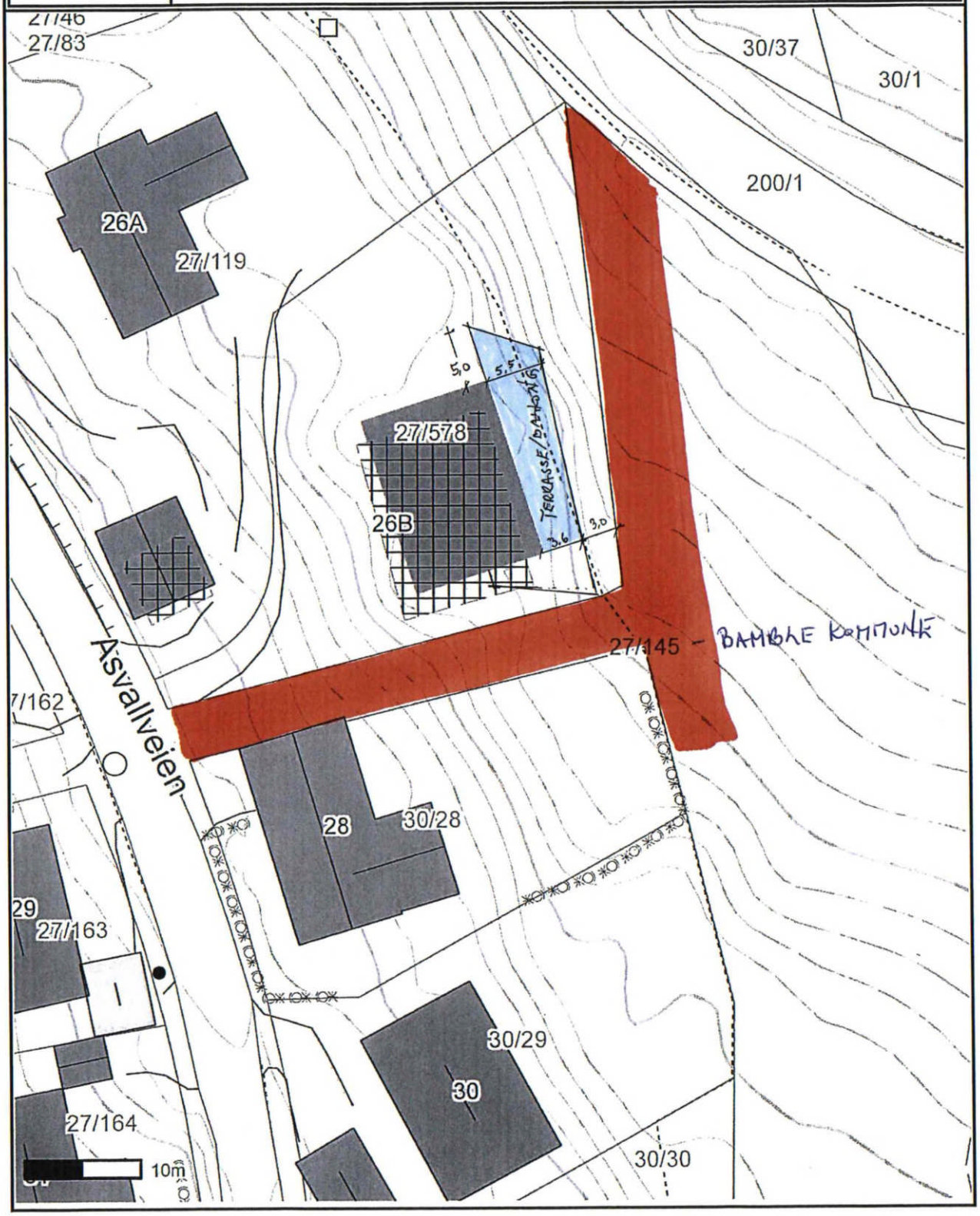
Tiltakshaver: Marianne Gjerseth
Adresse : Asvallveien 26 b

MOTTATT
15 DES. 2009

BAMBLE KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartet.

Målestokk 1:500



KARTUTSNITT

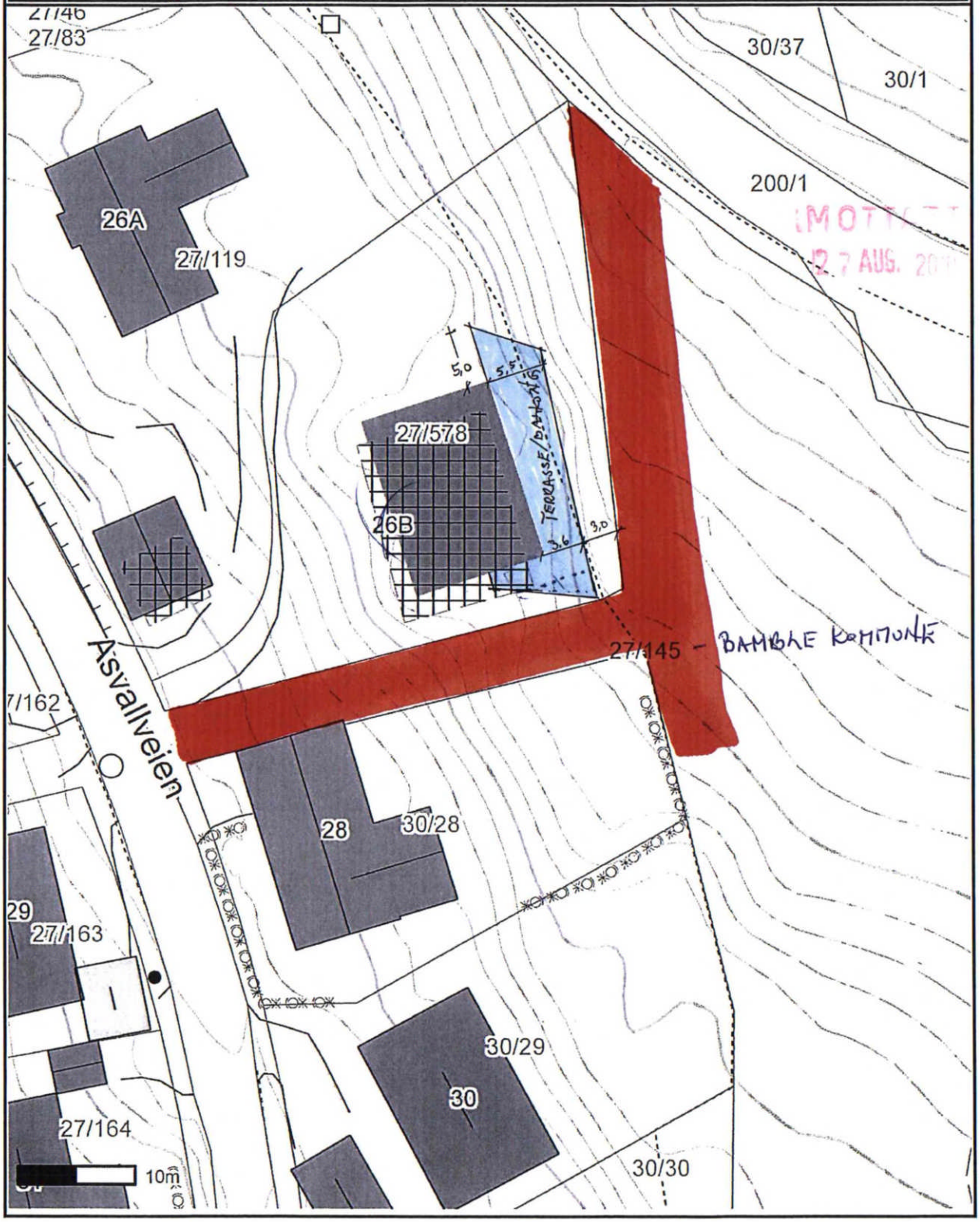
MOTTATT
20 MAI 2010

Tiltakshaver: Marianne Gjerseth
Adresse : Asvallveien 26 b

BAMBLE KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartet.

Målestokk 1:500



NO: (Er omtrg. endret - se Karsat 123)

Bestemmelser [illegible]

FYLKESMANNEN I TELEMARK
005402 25.09.89
AVD. | SAKSBEH. | ARK. U-714

Reguleringsplan EIK - ASVALL ØST, BAMBLE KOMMUNE

Forslag til reguleringsbestemmelser.

§ 1

Det regulerte område er på planen (M = 1 : 1000) vist med reguleringsgrense (tykk stiplet linje). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist i planen.

Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2 a

Boligformål.

Boligene tillates oppført i 2 etasjer.
Hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for, tillates det innredet underetasje i samsvar med bestemmelser i byggeforskriftene.

§ 2 b

Bygningens grunnflate, inklusive garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

§ 2 c

Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje. Grunnflaten må ikke overstige 50 m^2. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighus, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 2 d

Takvinkelen skal være minst 22°.

Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

Bygningene skal ha saltak.

./.

§ 2 e

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Jordbruksformål.

Området for jordbruk skal nyttes til parsellhager og/eller hagebruksdrift.

Bygningsrådet kan tillate oppført bebyggelse med direkte kontakt til eiendommens drift.

§ 4 a

Trafikkformål.

Vegskjæringer og - fyllinger tillates opparbeidet utenfor reguleringsgrense.

§ 4 b

Gangveg fra RV 352 til adkomstvegen til 27/72 tillates benyttet som adkomstveg til boligene på 27/72, 27/1, 27, 114, 27/38-39 og 27/140.

§ 4 c

Felles private adkomster skal opparbeides i tråd med planen.

§ 5 a

Friområde.

I områder regulert til dette formål kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til områdene, så som toaletter o.l. når dette etter bygningsrådets skjønn, ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

§ 5 b

Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon skal skje etter samråd med bygningsrådet.

./.

§ 6 a

Privat småbåthavn (spesialområde).

I områder vist til dette, tillates det opparbeidet båtplasser og parkeringsplasser i tråd med planen.

Anlegging av brygger og utstikkere må godkjennes av bygningsrådet.

§ 6 b

Bygningsrådet kan tillate oppføring av bygninger og konstruksjoner som har direkte tilknytning til området.

§ 7

Fellesbestemmelser.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Gjerders og murens utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbesemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bamble kommune.

§ 9

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse bestemmelsene.

Forslaget er justert etter bygningsrådets vedtak.

14.03.84

Endret i tråd med merknad - Fylkesmannen.

01.09.85

REGULERINGSPLANEN STADFESTET
med brev av 9/4-86
fra Fylkesmannen i Telemark

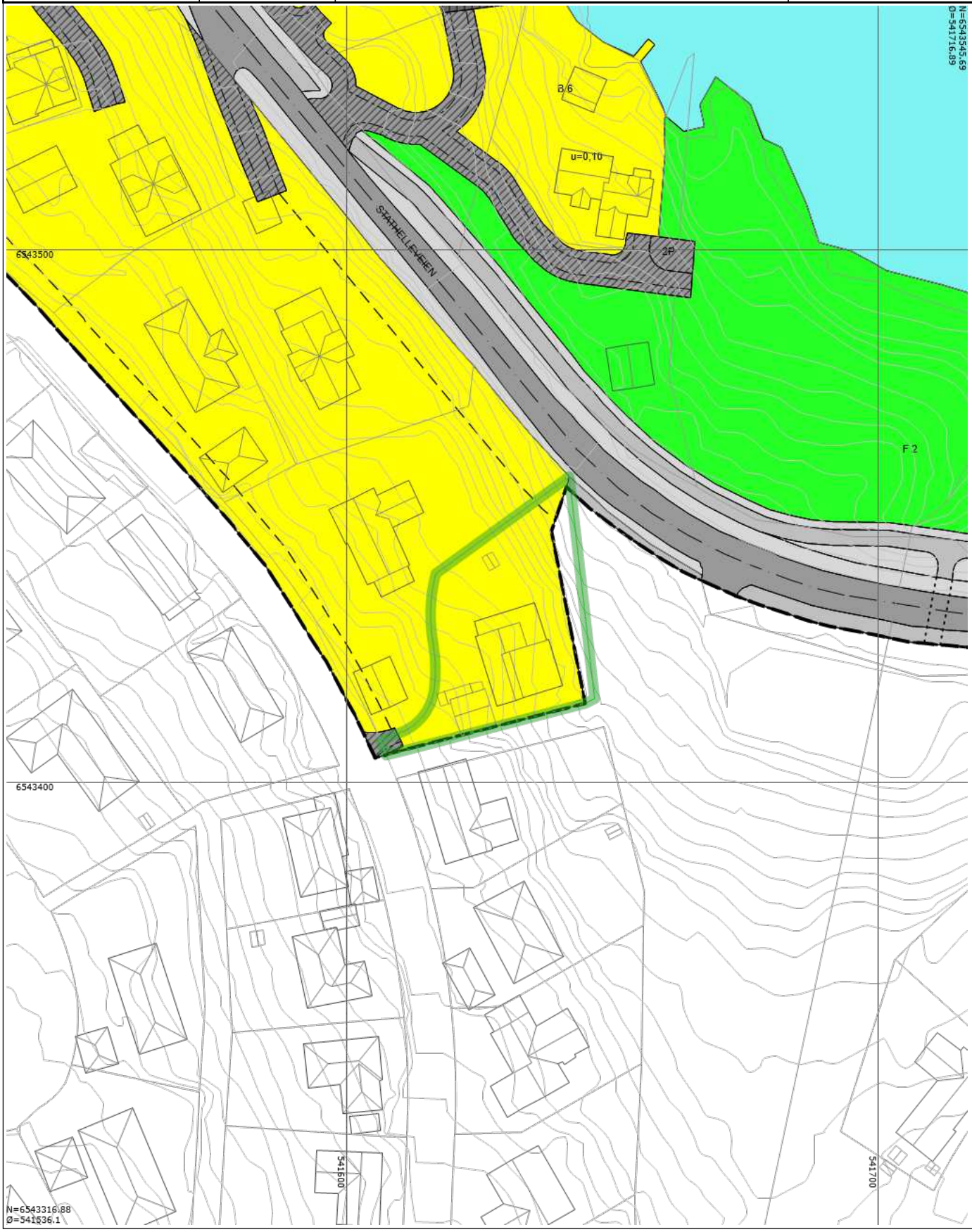
Etter fullmakt

Bamble kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 578	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Asvallveien 26B 3961 STATHELLE			
Annen info:	Eik-Asvall øst			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv og bekk
- Havflate
- Høydekurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Tunnel
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Offentlig trafikkområde
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei
- Skipsled
- Offentlig friområde
- Privat småbåtanlegg
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Eiendomsteig

ambita

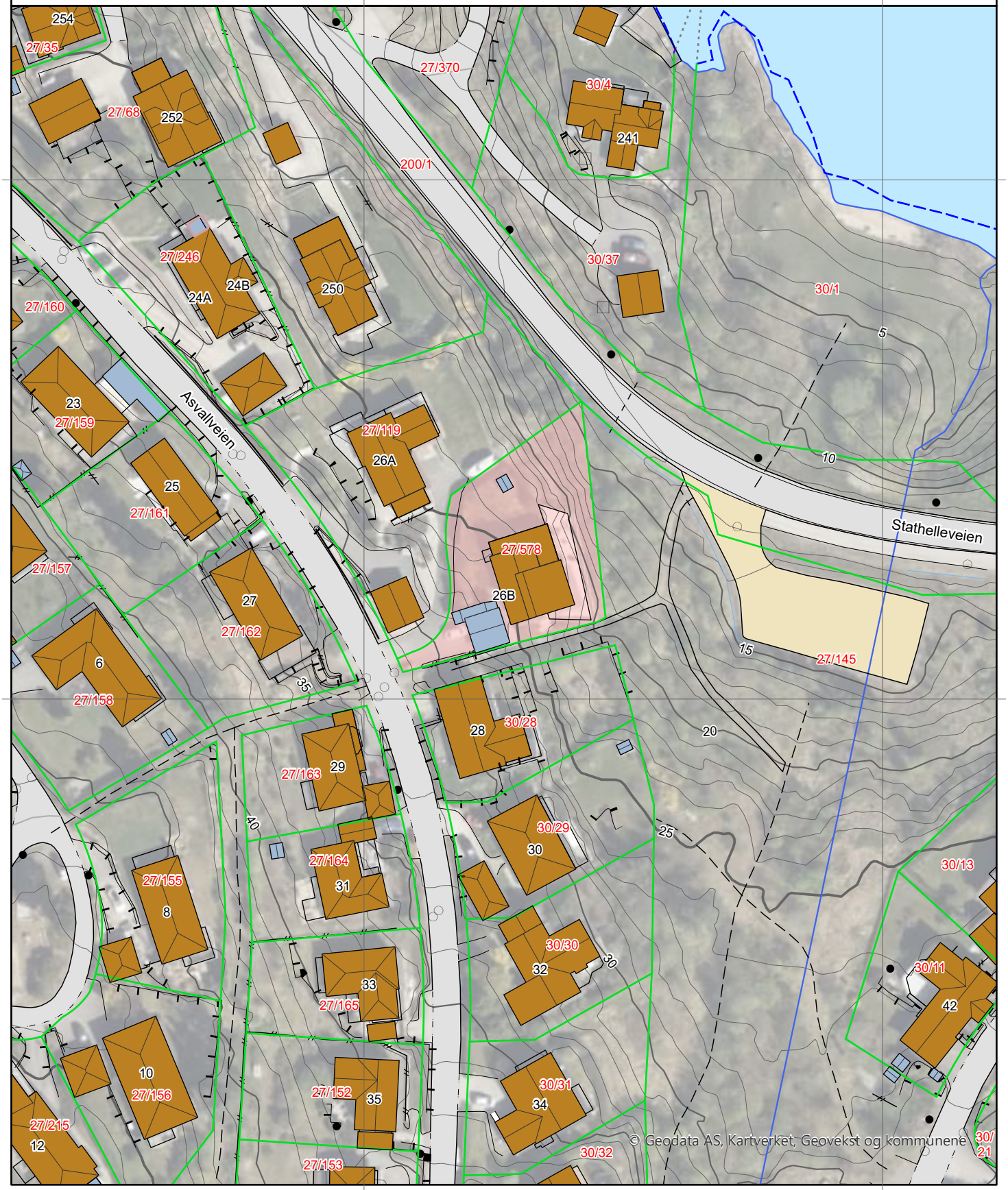
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/27/578/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

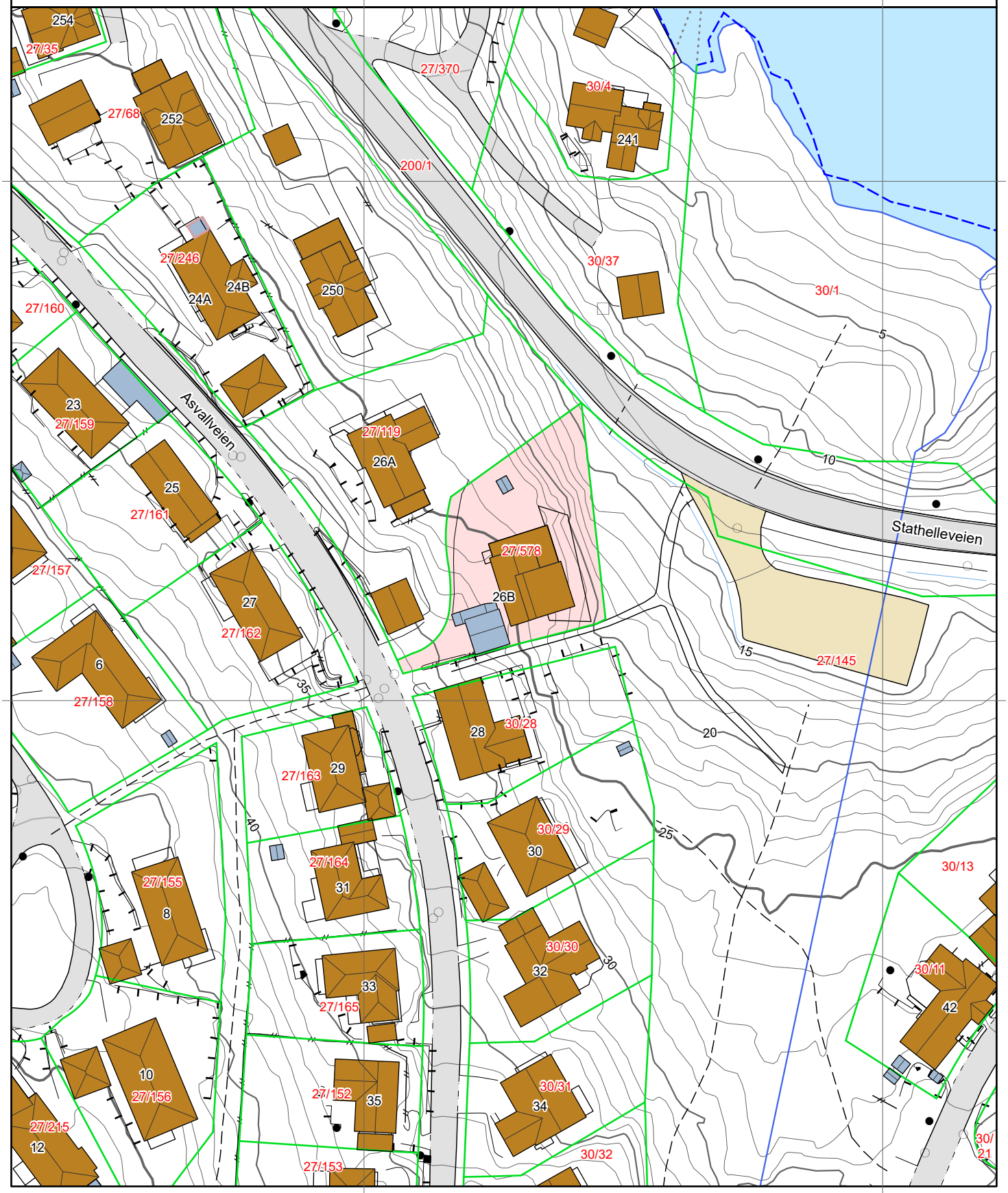
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/27/578/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 8.4.2025



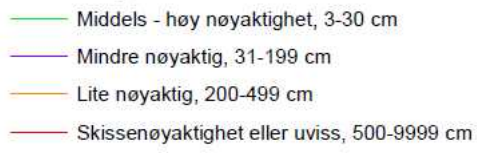
0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

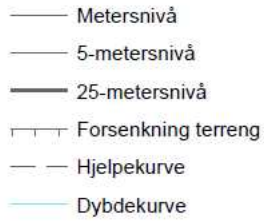


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Asvallveien 26B

Nabolaget Eik - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	28 min 2 km
Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	5 min 3.6 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	5 min 2.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	5 min 2.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	6 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Avstikkeren Linje M1	9 min 0.7 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min 17.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

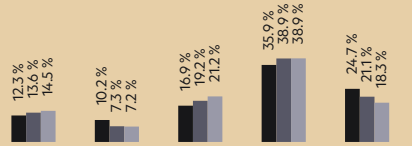
BARNEHAGER

Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	20 min 1.6 km
Solstua kulturbarnehage (1-5 år) 37 barn	21 min 1.6 km
Grashoppa barnehage (0-5 år) 52 barn	23 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Grasmyr	25 min
Spar Skjærgården	5 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Tyskerjordet balløkke	12 min
Ekstrand balløkke	15 min
MOVA Stathelle	6 min
MOVA Langesund	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Asvallveien 26B, 3961 Stathelle
Gnr. 27, Bnr. 578, Bamble kommune.

Oppdragsnummer:
103250018

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 996 36 651

E-post: morten.kvelland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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.
