PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

HELLEBERGVEIEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Enebolig
Hellebergveien 11, 3960 STATHELLE
BAMBLE kommune
gnr. 21, bnr. 158

Sum areal alle bygg: BRA: 350 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 25.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2648 **Referansenummer:** FQ1779

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig i Funkis stil med areal over to etasjer oppført 1970 og oppgradert og ombygget fra 2016 til 2022. Nåværende eier kjøpte boligen i 2012.
Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på lfjell.
Grunnmur i murt lettklinker blokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel i Royal impregnert trevirke. Innvendig platet med slette malte flater og MDF panel. Boligens vinduer består av to og tre-lags isolerglass med rammer og karmer i trevirke. Etasjeskille i tradisjonelt isolert tre bjelkelag.
Sadlet takverk tekket med flatt betong takstein. Pipe i isolert stål -elementer tilkoblet peisovn i stue.
Innvendige overflater består av parkett, laminat og fliser på gulvflater. Malt slette flater og panelplater på veggflater. Malt himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.
Boligen inneholder: Hall med trapp, bad, toalettrom, kontorrom, 2 soverom, garderoberom og boder i underetasje. Tilbygget garasje som idag fungerer som bod.
Kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom og tilbygget vinterstue i 1.etasje.
FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) bør innhentes/fremlegges.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG Gå til side

Boligens taktekking består av flat betongtakstein nylig skiftet 2020. Undertak med rupanel og papp membran. Membran skiftet når taktekke er omlagt.
Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng og rør.
Snøfangere etablert mot oppholdssone.
Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk /100 mm og utforet og tilleggsisolert når fasader er ombygget i 2020. Isolert i hulrom med 20 cm isolasjon. Utvendig tekket med vindsperre, kryss lekting og stående trepanel. Innvendige overlater består av malt slette flater/gipsplater.
Fasadepanel i Royal impregnert trevirke.
Takkonstruksjoner består av fabrikkframstilt W takstoler over deler av 1.etasje. Adkomst med stige i gang. Konstruksjonen er godt isolert og ventilert der den visuelt er synlig. Loftsvegg mot oppvarmet stue mangler vind tetning mot kald sone/loft.
Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger over stue.
Konstruksjonen er bærende på yttervegg og drager i limtre i møne.
Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Ingen tegn til kondens eller skader ble registrert. Dokumentasjon på utført isolering/ventilering bør fremlegges.
Boligens vinduer består av to og tre-lags isolerglass type Nor-Dan fra 2016 til 2020. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Boligen har etablert to-fløya entredør med mindre glass. Rammer og karmer i trevirke. To-fløya balkongdør i stue med isolerglass.
Tilbygget vinterstue med skyvedører i aluminium.
Dører skiftet 2020 og fyller sin funksjon.
Boligen har etablert romslig terrasse over tilbygget garasje og bod.
Gulv tekket med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert spilepanel.
Terrasser etablert 2020 når boligen er ombygget og renovert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av en-stavs parkett, laminat og fliser på gulvflater. Malt slette flater/gips og panelplater på veggflater. Malt slette flater/gips i himlinger. Våtrom har fliser på vegg og gulvflater.
Generelt høy standard på innvendige overflater oppgradert fra 202 til 2023.
Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.
Etasjeskille mellom 1.etasje og underetasje består av tradisjonelt isolert trebjelkelag. Sponplater som bærende undergulv. Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater. Varmefolie etablert i gulvflater 1.ertasje - soverom.
Etasjeskille fyller sin funksjo
Radonmålinger bør utføres.
Boligen har etablert isolert stålpipe i stue med peisovn. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Rom under terreng med tilfylte masser består av kontorrom, bad, vaskerom o boder. Det er etablert plater på veggflater. Hulltagning er foretatt i vegg kontorrom. Ingen unormale fuktverdier ble målt.
Trapp i malt trevirke med malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon.
Innvendig dører består av sorte slette dører skiftet 2020. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds-armatur, dusjnisje med glassdører og badekar. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Varmekabel i gulvflater.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utført våtromsarbeider.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Mindre fall til sluk (6 mm).
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Synlig mansjett i sluk.
Ved bruk av fuktindikator ved hulltagning og på bad, ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Vaskerom
Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. MDF panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skaper med benker og skyllekum.

Beskrivelse av eiendommen

Dør fra vaskerom til uteareal. Ventilasjon består av balansert ventilasjon.
Vaskerom har etablert MDF panel på veggflater. MDF panel er lite egnet til overflater til våtrom. TG 2 settes derfor her.
Målt med laser ble det registrert feil fall på gulv. Gulv heller mot dør. Resterende gulv er flatt.
Gulvflater tekket med vinylbelegg. Sluk består av plast sluk.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier måt på vaskerom.

Bad
Bad i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds-armatur og dusjnisje med to dusjhoder. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Sluk består av slukrist i stål. Synlig mansjett i sluk med klemring. Varmekabel i gulvflater.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utført våtromsarbeider.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Bad er under 5 år gammelt. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier måt på vaskerom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite slette dør og skuffronter i MDF type KVIK. Benkeplate i kompakt laminat med benkebeslag i stål med ett hånds armatur. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen ført ut i vegg. Innredning skiftet 2019.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har etablert veggmontert toalett og innredning med heldekkende servant. Det er etablert fliser på gulvflater.
Våtromsplater på veggflater. Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i røranlegg etablert 2016-2022. Plast avløpsrør. Rørskap etablert i bod/teknisk rom underetasje Rørarbeider utført av autorisert firma.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventiler etablert i alle oppholdsrom.
Varmepumpe etablert i stue.
VV tank på 200 liter etablert i bod/teknisk rom i underetasje.
Sikringsskap med automatsikringer. 3 x 50 amp. inntaks sikring. El-skap etablert i vaskerom i 1.etasje. El-anlegg ombygget og oppgradert fra 2020 til 2023 og godkjent nylig 2023.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Samsvarserklæring innhentet.
Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består av oppfylt steinmasser på fjell.
Boligen har kun en vegg med tilfylte masser. Utvendig fuktsikring består avtatt av knotteplast etablert på grunnmur. Boligen er etablert på oppfylt steinmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert ved hulltagning eller visuelt kontrollert i fritt eksponert murverk.
TG 2 settes på grunn av alder.
Grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med murpuss. Ingen sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt boligen er lett skrånende.
Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Ved funksjonstests fungerte avrenning bra i avløpsrør. Godt vanntrykk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger innhentet.

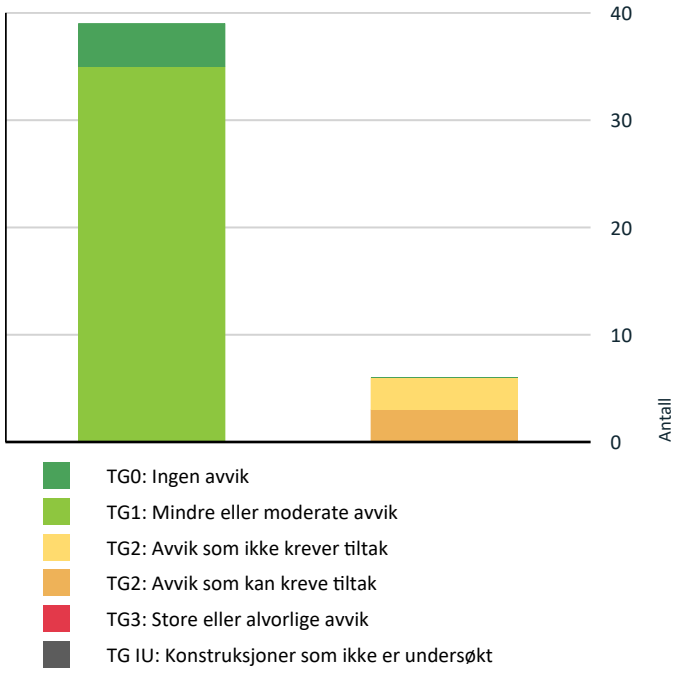
Garasje

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

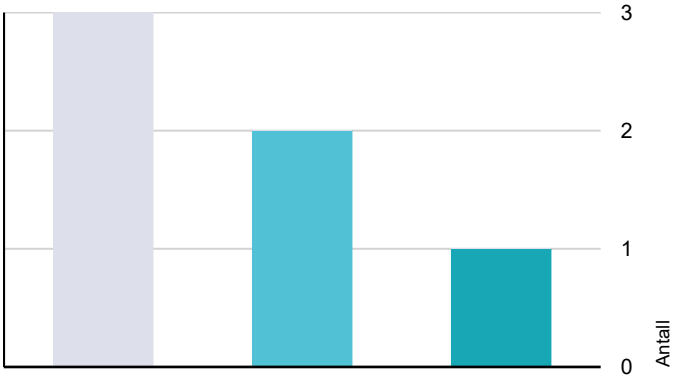
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Tilbygget vinterstue
2020	Modernisering	Modernisert og oppbygget til tek 17 2020.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekking består av flat betongtakstein nylig skiftet 2020. Undertak med rupanel og papp membran. Membran skiftet når taktekke er omlagt.
Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2020

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng og rør. Snøfangere etablert mot oppholdssone.

Årstall: 2020

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk /100 mm og utforet og tilleggsisolert når fasader er ombygget i 2020. Isolert i hulrom med 20 cm isolasjon. Utvendig tekket med vindsperre, kryss lekting og stående trepanel. Innvendige overlater består av malt slette flater/gipsplater. Fasadepanel i Royal impregnert trevirke.

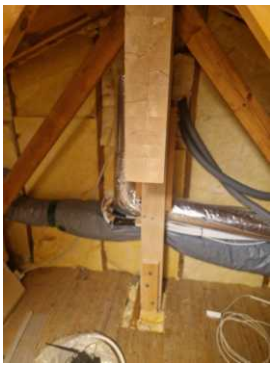
Årstall: 2020

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner består av fabrikkframstilt W takstoler over deler av 1.etasje. Adkomst med stige i gang. Konstruksjonen er godt isolert og ventilert der den visuelt er synlig. Loftsvegg mot oppvarmet stue mangler vind tetning mot kald sone/loft.
Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger over stue.
Konstruksjonen er bærende på yttervegg og drager i limtre i møne.
Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Ingen tegn til kondens eller skader ble registrert. Dokumentasjon på utført isolering/ventilering bør fremlegges.

Årstall: 2020



TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av to og tre-lags isolerglass type Nor-Dan fra 2016 til 2020. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2020

TG 1 Dører

Boligen har etablert to-fløya entredør med mindre glass. Rammer og karmer i trevirke. To-fløya balkongdør i stue med isolerglass. Tilbygget vinterstue med skyvedører i aluminium.
Dører skiftet 2020 og fyller sin funksjon.

Årstall: 2020



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse over tilbygget garasje og bod. Gulv tekket med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke.
Rekkverk i impregnert spilepanel.
Terrasser etablert 2020 når boligen er ombygget og renovert.

Årstall: 2020



Terrasse med adkomst fra vinterstue.



Terrasse over garasje

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av en-stavs parkett, laminat og fliser på gulvflater. Malt slette flater/gips og panelplater på veggflater. Malt slette flater/gips i himlinger. Våtrom har fliser på vegg og gulvflater.
Generelt høy standard på innvendige overflater oppgradert fra 202 til 2023.
Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Årstall: 2020

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom 1.etasje og underetasje består av tradisjonelt isolert trebjelkelag. Sponplater som bærende undergulv. Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater. Varmefolie etablert i gulvflater 1.ertasje - soverom.
Etasjeskille fyller sin funksjo

TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har etablert isolert stålpipe i stue med peisovn. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 2020



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med tilfylte masser består av kontorrom, bad, vaskerom o boder. Det er etablert plater på veggflater. Hulltagning er foretatt i vegg kontorrom. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige trapper**

Trapp i malt trevirke med malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon.

Årstall: 2020

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig dører består av sorte slette dører skiftet 2020. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2020

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds-armatur, dusjnisje med glassdører og badekar. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Varmekabel i gulvflater.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utført våtromsarbeider.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt slett himling/gipsplater.

Årstall: 2016

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Mindre fall til sluk (6 mm).

Årstall: 2016

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Synlig mansjett i sluk.

Årstall: 2016



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds-armatur, dusjnisje med glassdører og badekar.

Årstall: 2016

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Ved bruk av fuktindikator ved hulltagning og på bad, ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

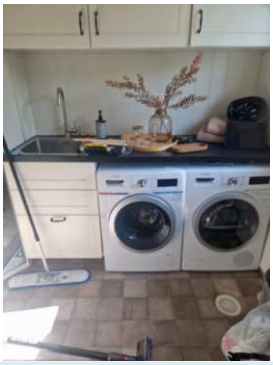
Årstall: 2016

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. MDF panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skaper med benker og skyllekum.
Dør fra vaskerom til uteareal. Ventilasjon består av balansert ventilasjon.

Årstall: 2015



1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert MDF panel på veggflater. MDF panel er lite egnet til overflater til våtrom. God overflate med fuktbestandig maling bør beregnes. TG 2 settes derfor her.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må behandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble det registrert feil fall på gulv. Gulv heller mot dør. Resterende gulv er flatt.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med vinylbelegg. Sluk består av plast sluk.

Årstall: 2015

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert opplegg til vaskemaskin og skaper med benker og skyllekum.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2020

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier måt på vaskerom.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds-armatur og dusjnisje med to dusjhoder. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Sluk består av slukrist i stål. Synlig mansjett i sluk med klemring. Varmekabel i gulvflater.
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utført våtromsarbeider.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt slett himling/gipsplater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant.

Årstall: 2022

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2022



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds-armatur og dusjnisje med to dusjhoder.

Årstall: 2022

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2020

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er under 5 år gammelt. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier mål på vaskerom.

Årstall: 2022



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette dør og skuffronter i MDF type KVIK. Benkeplate i kompakt laminat med benkebeslag i stål med ett hånds armatur. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen ført ut i vegg. Innredning skiftet 2019.

Årstall: 2019



1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2019

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert veggmontert toalett og innredning med heldekkende servant. Det er etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling.

Årstall: 2020



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i rør i røranlegg etablert 2016-2022. Plast avløpsrør. Rørskap etablert i bod/teknisk rom underetasje Rørarbeider utført av autorisert firma.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Gulv i bod/teknisk rom mangler membran/tetning som vil lede eventuelt lekkasjevann til sluk. Tiltak bær beregnes. Eventuelt etablere Waterstopp.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventiler etablert i alle oppholdsrom.

Årstall: 2020

TG 0 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.

Årstall: 2023

TG 0 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i bod/teknisk rom i underetasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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. 3 x 50 amp. inntaks sikring. El-skap etablert i vaskerom i 1.etasje. El-anlegg ombygget og oppgradert fra 2020 til 2023 og godkjent nylig 2023.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.
Samsvarserklæring innhentet.

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)?
   Ja



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.

Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

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

Byggegrunn består av oppfylt steinmasser på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har kun en vegg med tilfylte masser. Utvendig fuktsikring består avtatt av knotteplast etablert på grunnmur. Boligen er etablert på oppfylt steinmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert ved hulltagning eller visuelt kontrollert i fritt eksponert murverk.
TG 2 settes på grunn av alder.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med murpuss. Ingen sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Årstall: 1970

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Ved funksjonstests fungerte avrenning bra i avløpsrør. Godt vanntrykk.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje har etablert areal over to plan (4 biloppstillingsplasser). Garasje har etablert betongplate på, grunn. Yttervegger i plasstøpt betong. Etasjeskille i betong elementer/leca plank. Det er etablert leddporter i aluminium med el-åpner. Det er etablert vindeltrapp i stål mellom etasjer.
Tak består av takterrasse. Gulv/Tak har etablert membran i helsveist papp membran tekket med tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i laminert glass og spilepanel i impregnert trevirke. Takterrasse har etablert Pergola med screens.
Mindre merknad på lysåpning i rekkverk mot nord vest i overgang til hage. Lysåpninger bør ikke overstige 10 cm.

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

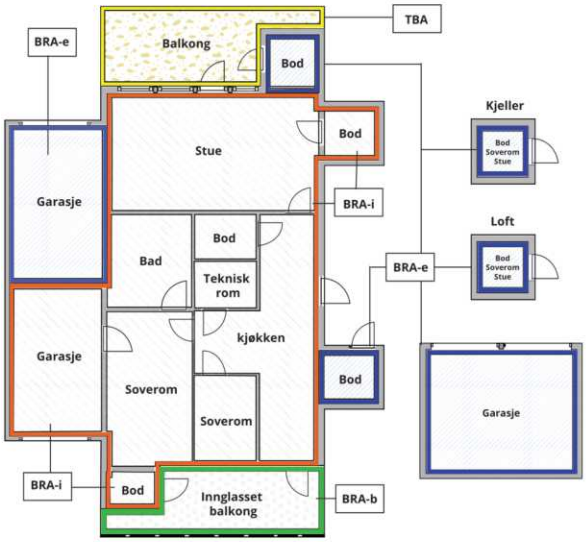
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	136			136	28
Underetasje	106	20		126	
SUM	**242**	**20**			**28**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, Soverom, Vinterstue		
Underetasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderoberom, Bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

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
Kommentar: Boligen er ombygget og modernisert i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		45		45	
Underetasje		43		43	
SUM		**88**			
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Garasje oppført 2020.

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	241	21
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Stig Andre Almanza Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	21	158		0	1131.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hellebergveien 11

Hjemmelshaver
Jacobsen Stig Andre Almanza, Jacobsen Yuly Durley Almanza, Bamble Menighet, Bamble Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende på Stathelle i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og boliger i rekke. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Flott utsikt over Brevikstrømmen/Frier med gode solforhold.

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.

Om tomten

Lett skrånede tomt bebygget med beskrevet enebolig og frittstående garasje. Pent opparbeidet uteareal med plen, forstøtningsmurer i plasstøpt betong og prydbusker. Romslig terrasse over garasje med etablert pergola. Belegnings stein i gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 750 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2025	
2	26.05.2025	
3	26.05.2025	
4	26.05.2025	
5	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FQ1779

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250094

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stig Almanza Jacobsen	Yuly Durley Almanza Jacobsen

Gateadresse
Hellebergveien 11

Poststed	Postnr
STATHELLE	3960

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 103250094

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Heistad Rør, bad 2. etg., kjøkken og vaskerom samt toalett i 1.,etg HRL, bad ved hovedsoverom 1. etg. FJORD VVS AS, bytte til smart varmtvannstank 2024
Arbeid utført av	HRL, Heistad Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført som totalentreprise av HRL

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Heistad Rør, bad 2. etg., kjøkken og vaskerom samt toalett i 1.,etg HRL, bad ved hovedsoverom 1. etg. FJORD VVS AS, bytte til smart varmtvannstank 2024
Arbeid utført av	Heistad rør, HRL, FJORD VVS AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulv i 2. etg hadde noe skjevheter og ble revet til synlig bæring og isolert og avrettet på nytt under oppussing av stue 2022/2023

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ingen kjente skadedyr etter oppussing i 2022. Før dette var det tilfelle av mus i etasjeskille. Ved oppussing rev HRL helt ned til synlig etasjeskille og fant en inngang for mus. Dette ble tettet. All isolasjon i etasjeskillet mellom stue og 1. etg ble samtidig skiftet ut.

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	Montert i 2. etg. hoved garasje. Montert av Elektroservice AS. 32 Ampere kurs

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

Document reference: 103250094

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet tak i 2022
Arbeid utført av	HRL

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har fått henvendelse fra Eiffage vedr. pågående utbygging av hovedvei, de ønsker i den forbindelse å bekoste støyskjermer ved boligens terrasser.

Document reference: 103250094

Tilleggskommentar

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: 103250094

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Andre Almanza Jacobsen	ad9001a09185c17a622ee a45a7d3777e579e90a0	19.05.2025 10:14:18 UTC	Signer authenticated by One time code

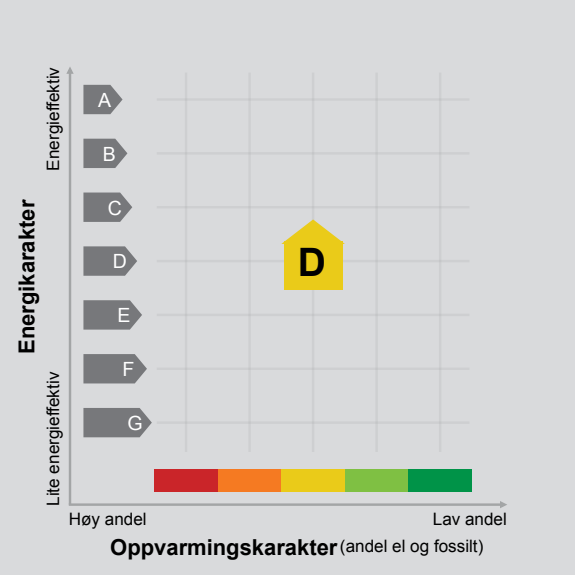
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yuly Durley Almanza Leon	f53bcba62d3e58e884f2f 86b2c847b75c321c0b4	19.05.2025 10:18:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250094

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hellebergveien 11
Postnummer	3960
Sted	STATHELLE
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165235975
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125672
Dato	25.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 34 122 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

32 134 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

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 el.apparater helt av
- Fyr riktig med ved
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	246
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol 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-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Bamble kommune

Næring, miljø og samfunnsutvikling

ENTREPRENØR STRANDSKOGEN

Industriveien 13
3766 SANNIDAL
strandskogenbjrn@gmail.com

Deres ref.	**Vår ref.**	**Dato**
	17/02835-6	13.11.2020

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

Ferdigattest Gbnr. 21/158 - Hellebergveien 11 - garasje

Tillatelse gitt i vedtak	Ref.nr.17/02835-4	Dato:07.06.2017

Gårds- og bruksnummer	**21/158**
Byggested (adresse)	**Hellebergveien 11**
Tiltaket	**Rivning av eksisterende garasje og oppføre ny garasje**
Bruksareal (BRA)	**BYA = 49 kvm og BRA = 98 kvm**
Tilknyttet offentlig vann/avløp:	**Nei**
Pipe	**Nei**

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Endringer på eiendommen kan medføre omtaksering, jfr. eigedomsskattelova (eskl) §8A-3, femte ledd. Eiendommen vil bli besiktiget før taksering av Sakkyndig nemnd. Besiktigelsen skjer utvendig, og det er ikke nødvendig å være til stede. Hvis du likevel ønsker å være med, ta kontakt med eiendomsskattekontoret i Bamble kommune.

Med hilsen

John Freddie Sandstå

35965096

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Bamble kommune,
Postboks 80
3993 LANGESUND

Besøksadresse
Kirkeveien 12
3970 LANGESUND

Telefon: 35 96 50 00
Telefaks: 35 96 50 10
Epost: postmottak@bamble.kommune.no

Bankgiro: 2601.35.89681
Org.nr.: 940 244 145 MVA
www.bamble.kommune.no

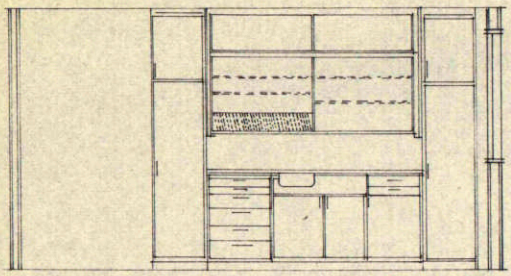
Kopi: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet § 13
Tekniske tjenester
Eiendomsskattkontoret

Postadresse
Bamble kommune,
Postboks 80
3993 LANGESUND

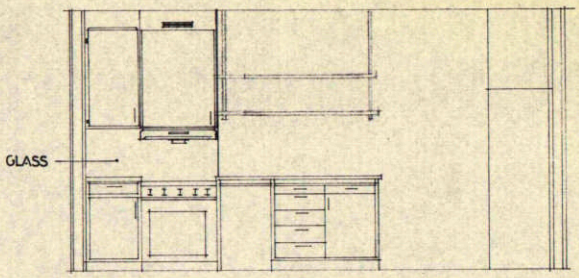
Besøksadresse
Besøksadresse

Telefon: 35 96 50 00
Telefaks: 35 96 50 10
Epost: postmottak@bamble.kommune.no

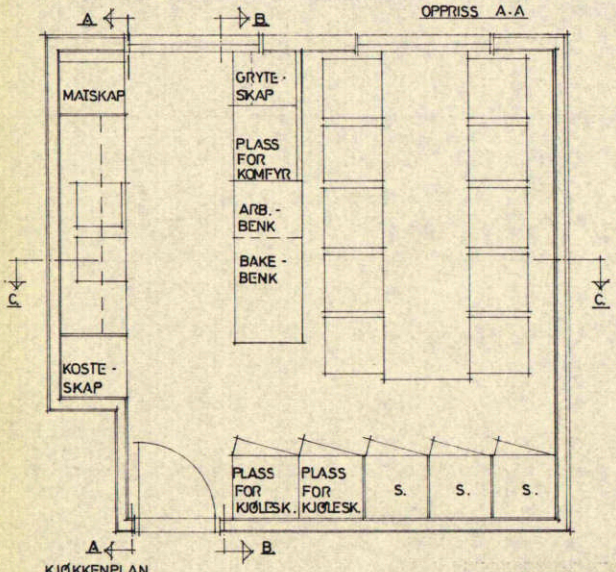
Bankgiro: 2601.35.89681
Org.nr.: 940 244 145 MVA
www.bamble.kommune.no



OPPRISS A-A

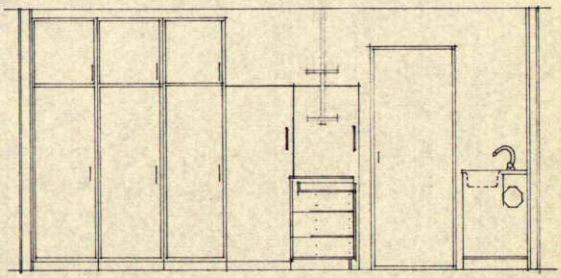


OPPRISS B-B



KJØKKENPLAN

Godkj. den 24/3 1969
Jfr. vedtak den 24/3 1969
Bamble bygningsråd
Arne Aasbø



SNITT C-C

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk ⅛
Neslandsvatn

NESLANDHUS

Neslandsvatn Bruk ⅛
NESLANDSVATN
SENTRALBORD 36-41

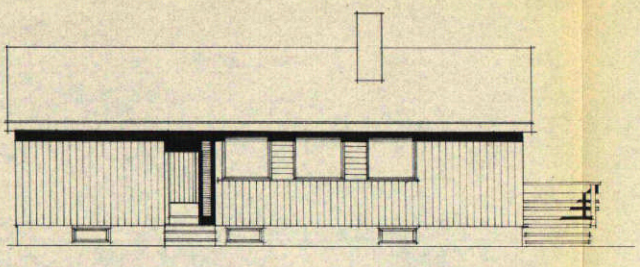
STEIN PETTERSEN,
BREVIK

EINAR BRASTAD
ARKITEKT MNAL
TRYGDEKASSEGÅRDEN - DRAMMENSVN. 840
ASKER - TLF. 78 28 60

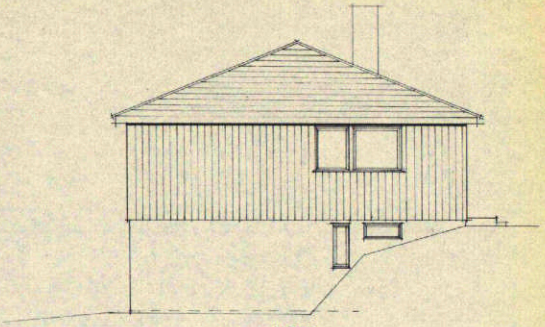
TYPE 230
TEGN. NR. 4

MÅL	SIGN.	DATO	
1:50	LM	A	
		B	
		C	28-2-69

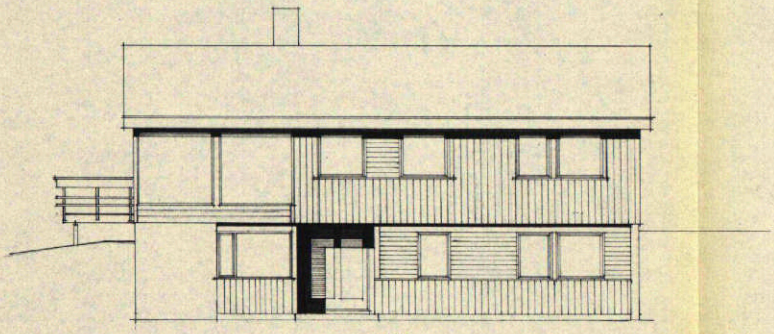
KJØKKENSKJEMA



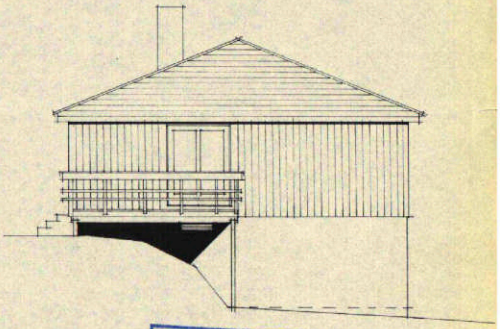
VEST



NORD



ØST

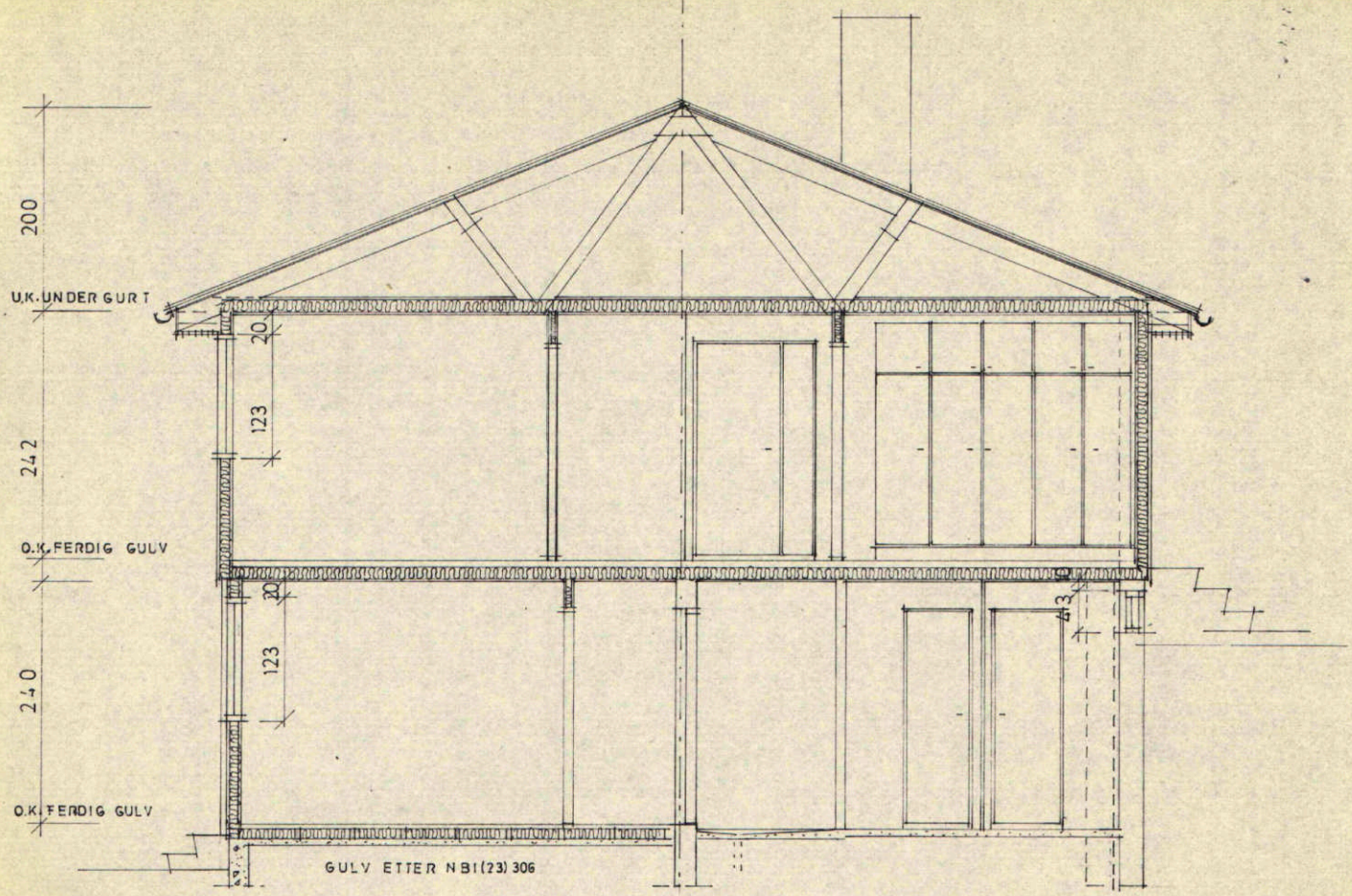


SYD

Godkj. den 24/3 1969
Jfr. vedtak den 24/3 1969
Bamble bygningsråd
Arne Aasbø

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for enhvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk ⅋
Neslandsvatn

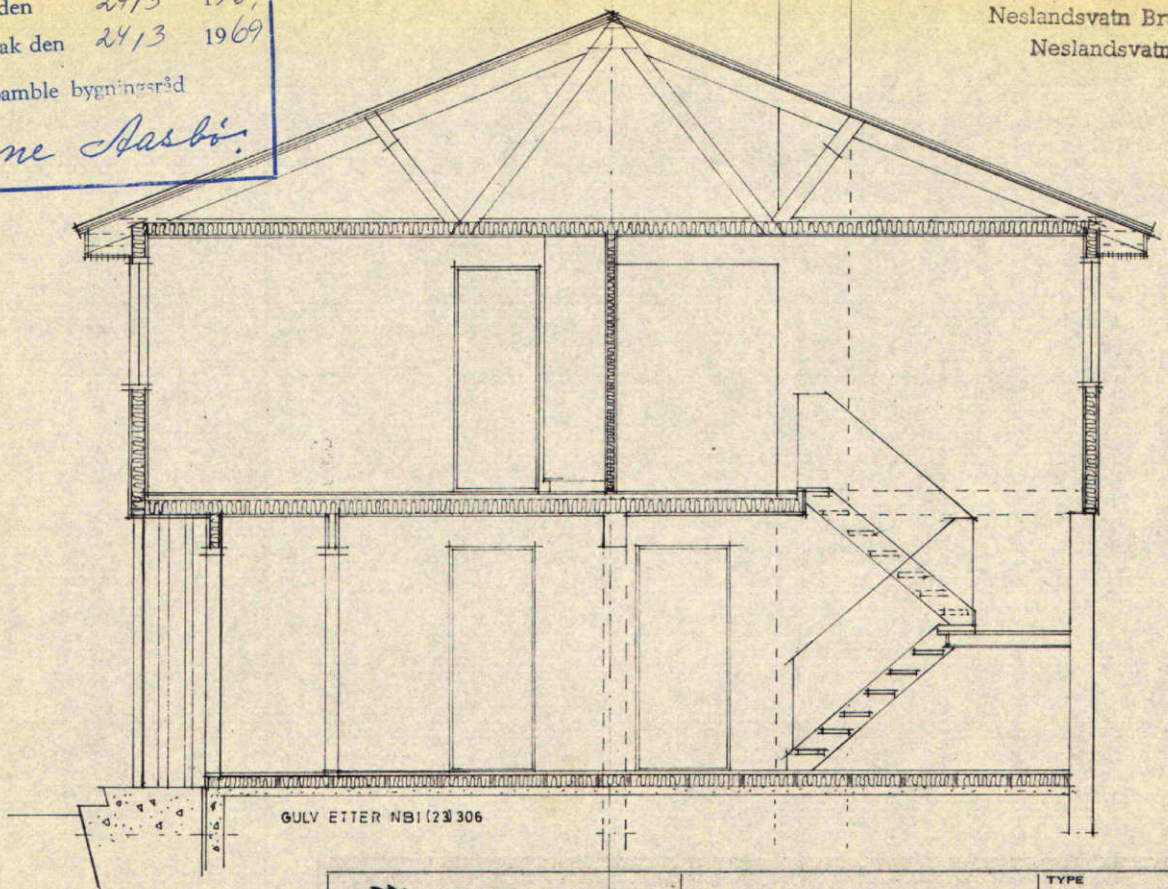
Neslandsvatn Bruk ⅋ NESLANDSVATN SENTRALBORD 35 - 41 NESLANDHUS	STEN PETTERSEN BREVIK	TYPE 230 TEGN. NR. II MÅL 1:100 SIGN. DATO 26-2-68 A B C
EINAR BRASTAD ARKITEKT MNAL TRYGDEKASSEGÅRDEN - DRAMMENSVN. 840 ÅSKER - TLF. 78 28 60	GRUNNFLATE 122 m²	FASADER



SNITT AA

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for enhvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk ½
Neslandsvatn

Godkj. den 24/3 1969
Jfr. vedtak den 24/3 1969
Bamble bygningsråd
Arne Aasbø



SNITT BB

Neslandsvatn Bruk ½
NESLANDSVATN
SENTRALBORD 36-41
NESLANDHUS

STEN PETTERSEN.
BREVIK
ENEBOLIG FOR SKRÅNENDE TERRENG GR.FL. 122 m²

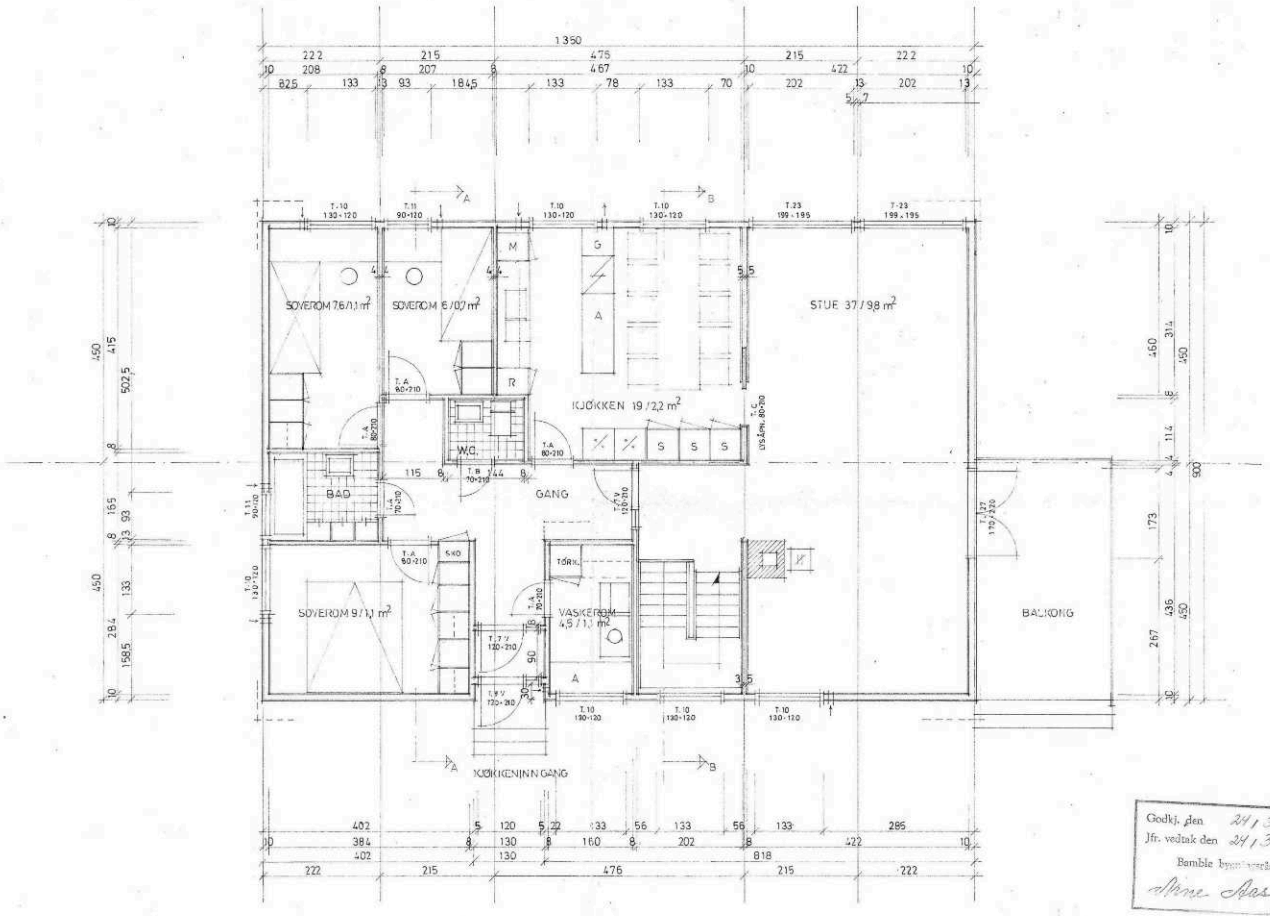
TYPE
TEGN. NR. 3
230

MÅL 1:50
SIGN. Gar
DATO A 5-3-69
B
C

EINAR BRASTAD
ARKITEKT MNAL
TRYGDEKASSEGÅRDEN - DRAMMENSVN. 840
ASKER - TLF. 78 28 60

BOLIGEN KAN GJØRES OM TIL TOMANNSBOLIG

SNITT



Godkj. den 24/3 1969
Jfr. vedtak den 24/3 1969
Bamble bygningsråd
Arne Brasbø

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Medlageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk %
Neslandsvatn

Neslandsvatn Bruk %
NESLANDSVATN
SENTRALBORD 36 - 61
NESLANDHUS

EINAR BRASTAD
ARKITEKT MNAL
TRYGGEKASSEGÅRDEN - DRAMMENSVN. 240
ASKER - TLF. 75 29 60

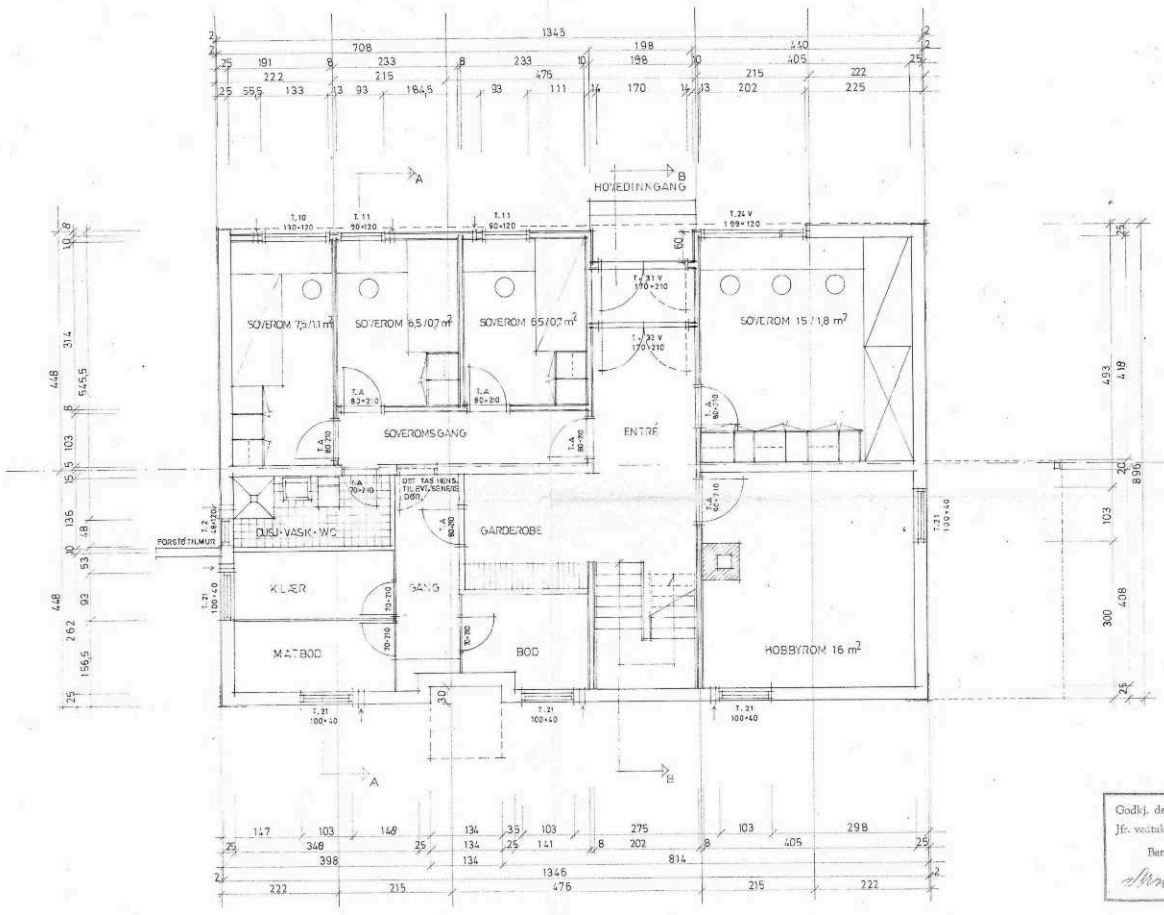
STEN PETTERSEN
BREVIK

ENEBOLIG FOR SKRÅNENDE TERRENG, GR.FL. 122 m2

BOLIGEN KAN GJØRES OM TIL TOMANNSBOLIG

TYPE 230
TEGN. NR. 1
MÅL 1:50
SIGN. Gar
DATO 5-3-69
A
B
C

PLAN 1. ETASJE

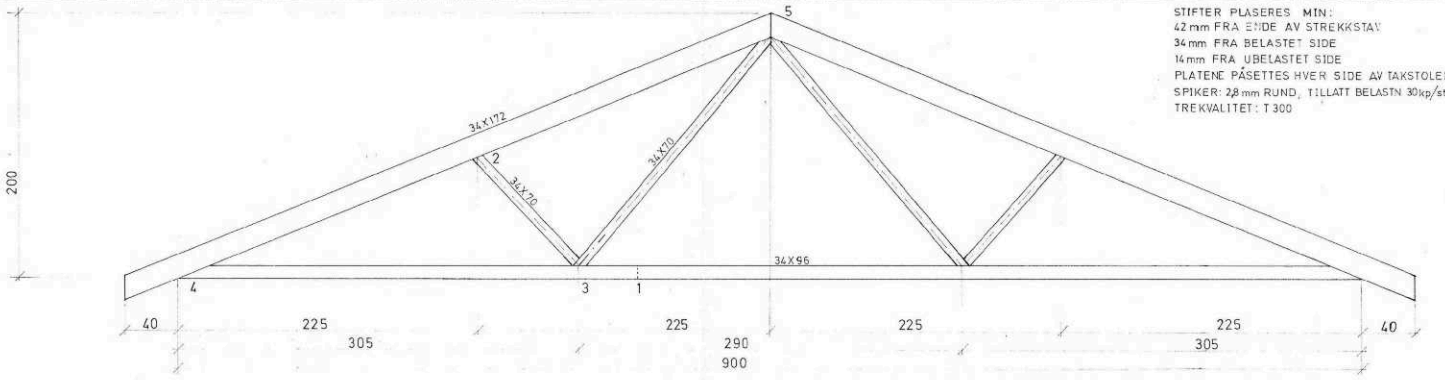


Godkj. den 24/3 1969
Jfr. vedtak den 24/3 1969
Bamble bygningsråd
Arne Aarbø

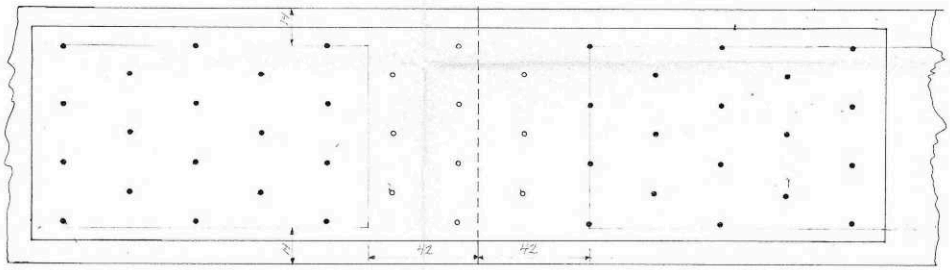
Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for eiheverl misbruk.
Neslandsvatn Bruk %
Neslandsvatn

Neslandsvatn Bruk % NESLANDSVATN SENTRALBORD 36 - 41 NESLANDHUS	STEN PETTERSEN BREVIK	TYPE. 230 TEGN. NR. 2
	ENEBOLIG FOR SKRÅNENDE TERRENG, GR.FL.122 m²	MÅL 1:50 SIGN. DATO A 9/3 - 69. B C
EINAR BRASTAD ARKITEKT MNAL TRYGDEKASSEGÅRDEN I DRAMMENSVN. 940 ASKER - TLF. 78 29 60	BOLIGEN KAN GJØRES OM TIL TOMANNSBOLIG.	PLAN UNDERETASJE

STIFTER PLASERES MIN:
42 mm FRA ENDE AV STREKKSTAV
34 mm FRA BELASTET SIDE
14 mm FRA UBELASTET SIDE
PLATENE PÅSETTES HVER SIDE AV TAKSTOLEN
SPIKER: 2,8 mm RUND, TILLATT BELASTN 30kp/stift
TREKVALITET: T 300



Spottplate: 325 x 77 = 0,0250 m²
Spiker: 36stk
Pr takstol:
Spottplate: 0,0250 x 2 = 0,0500 m²
Spiker: 36 x 2 = 72stk



DETALJ 1

Godkj. den 24/3 1967
Jfr. vedtak den 24/3 1967
Bamble bygningsråd
Nina Aasbø

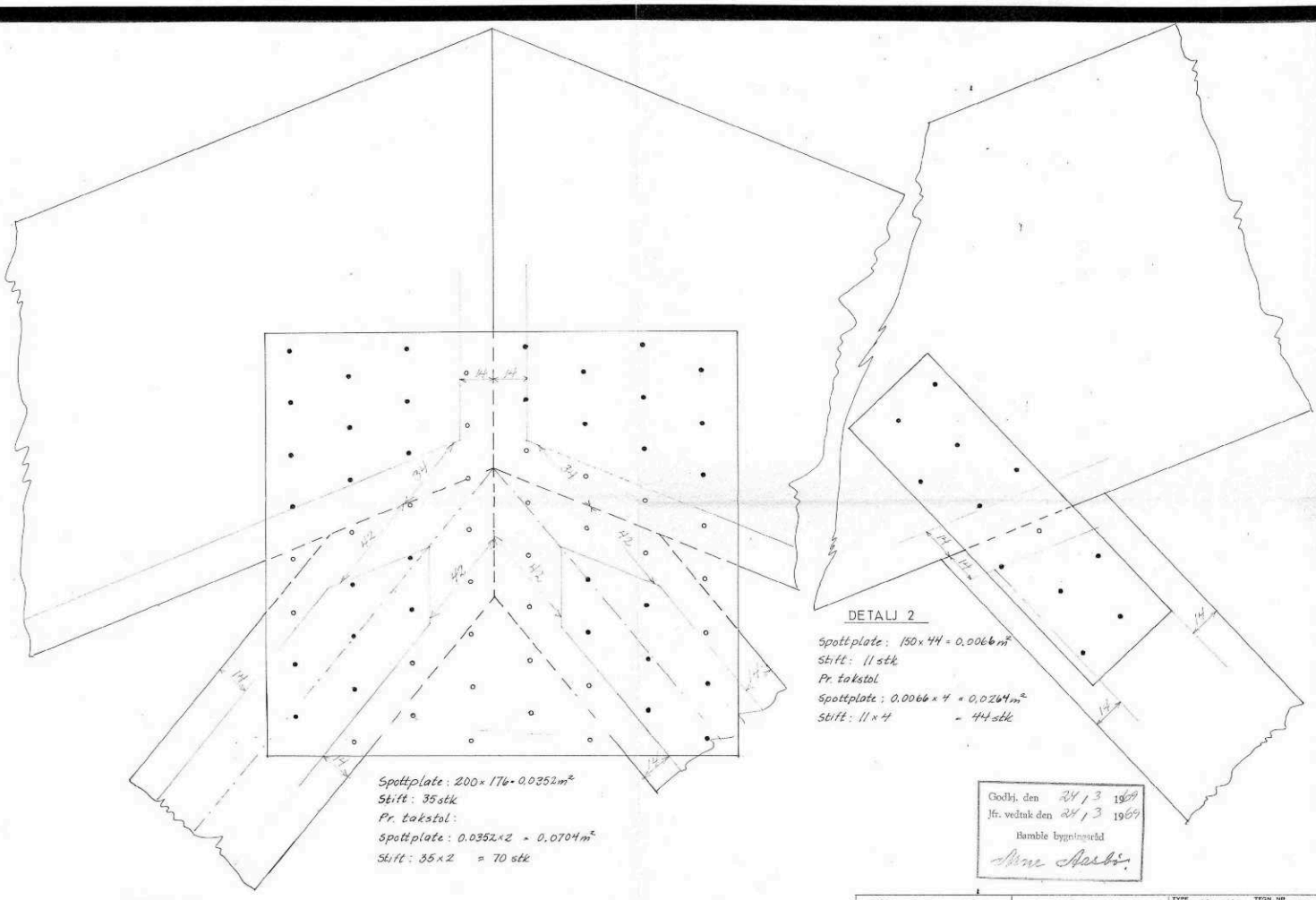
ANG. DETALJER SE TEGN. 900-2 OG 3

Neslandsvatn Bruk A/S
NESLANDSVATN
SENTRALBORD 36-41
NESLANDHUS

EINAR BRASTAD
ARKITEKT MNAL
TRYGGEKASSEGÅRDEN - DRAMMENSVN. 540
ASKER - TLF. 75 26 60

TAKSTOL NESLANDHUS
L= 900 cm

TYPE 900 TEGN. NR. 1
MÅL 1:20 1:1
SIGN. J.A.
DATO 20/3-68
A
B
C



Spottplate : 200 × 176 = 0.0352 m²
Stift : 35 stk
Pr. takstol :
Spottplate : 0.0352 × 2 = 0.0704 m²
Stift : 35 × 2 = 70 stk

DETALJ 5

DETALJ 2

Spottplate : 150 × 44 = 0.0066 m²
Stift : 11 stk
Pr. takstol
Spottplate : 0.0066 × 4 = 0.0264 m²
Stift : 11 × 4 = 44 stk

Godkj. den 24/3 1969
Jfr. vedtak den 24/3 1969
Bamble byggenemnd
Arne Aasbø

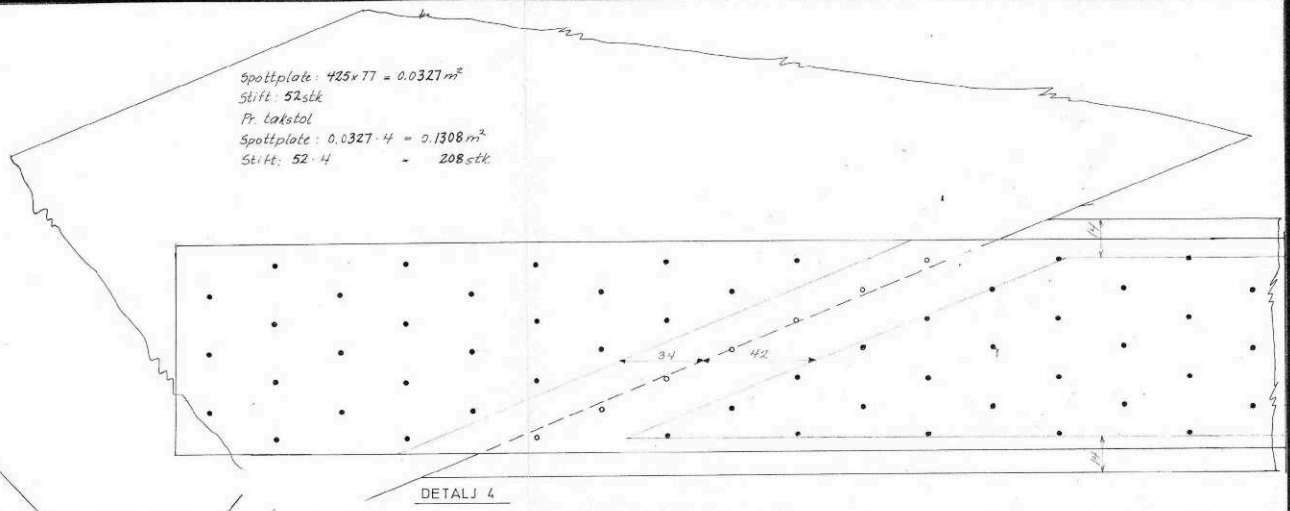
Neslandsvatn Bruk A/S
NESLANDSVATN
SENTRALBORD 36-41
NESLANDHUS

EINAR BRASTAD
ARKITEKT MNAL
TRYGDEKASSEGÅRDEN - DRAMMENSVN. 440
ASKER - TLF. 78 23 60

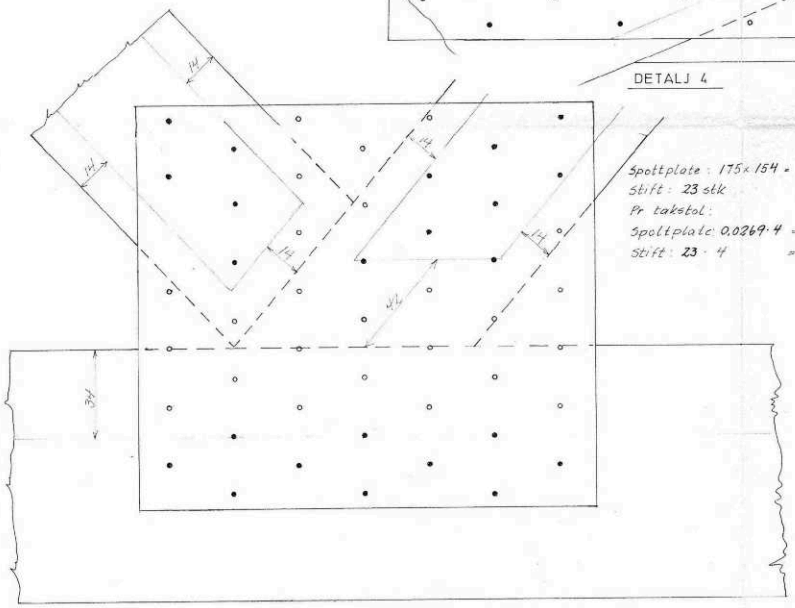
TAKSTOL NESLANDHUS
L = 900 cm

TYPE 900
TEGN. NR. 3
MÅL 1:1
SIGN. JL
DATO A 20/3 - 68
B
C

Spottplate: 425 x 77 = 0.0327 m²
Stift: 52 stk
Pr. takstol
Spottplate: 0.0327 · 4 = 0.1308 m²
Stift: 52 · 4 = 208 stk



DETALJ 4



Spottplate: 175 x 154 = 0.0269 m²
Stift: 23 stk
Pr takstol:
Spottplate 0.0269 · 4 = 0.1076 m²
Stift: 23 · 4 = 92 stk

DETALJ 3

Godkj. den 24/3 1969
Jfr. vedtak den 24/3 1969
Bamble byggingsråd
Arne Aarbø

Neslandsvatn Bruk A/S
NESLANDSVATN
SENTRALBORD 35 41
NESLANDHUS

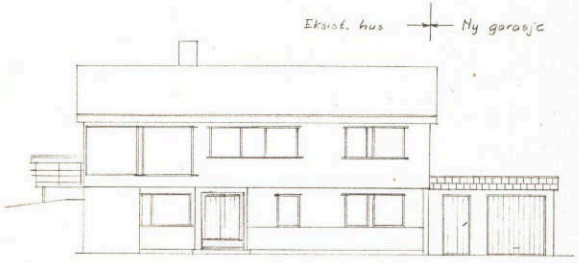
EINAR BRASTAD
ARKITEKT MNAL
TRYGDEKASSEGÅRDEN · DRAMMENSVN. 840
ASKER · TLF. 78 48 80

TAKSTOL NESLANDHUS
L=900 cm

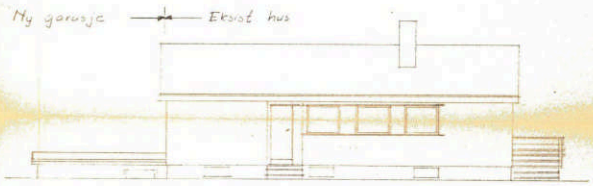
TYPE 900 TEGN. NR. 2

MÅL 1:1

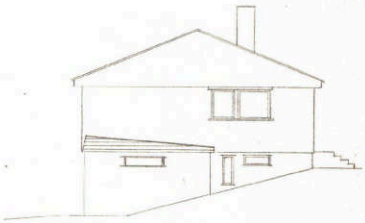
SIGN. JL DATO 22/3-68
A
B
C



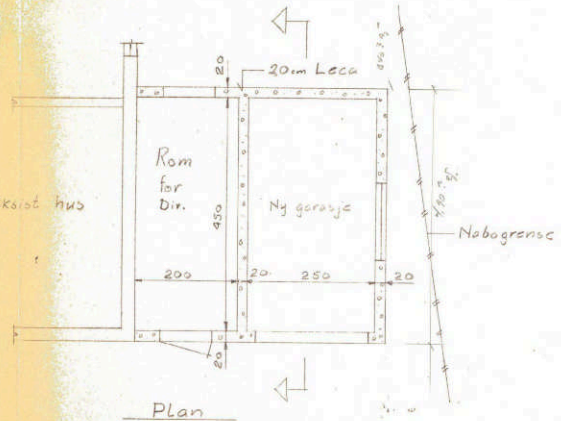
Fasade mot Øst
M=1:100



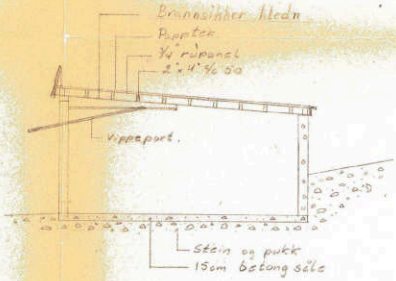
Fasade mot Vest.
M=1:100



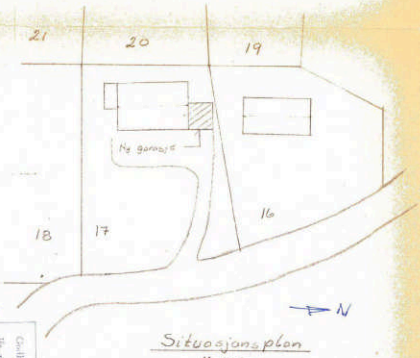
Fasade mot Nord.
M=1:100



Plan
M=1:50



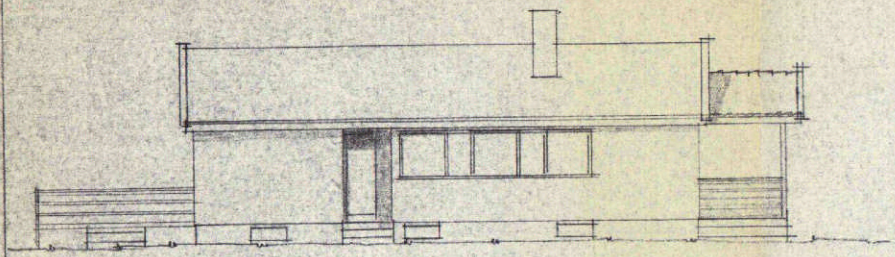
Snitt
M=1:50



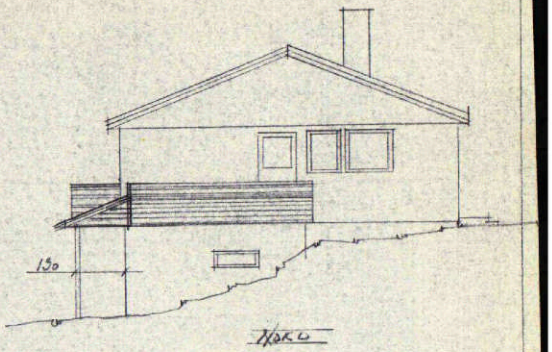
Situasjonsplan
M=1:500

Godkj. den
Iht. vedtak den
Bunnlås bygningsråd
Bjørn Olsen

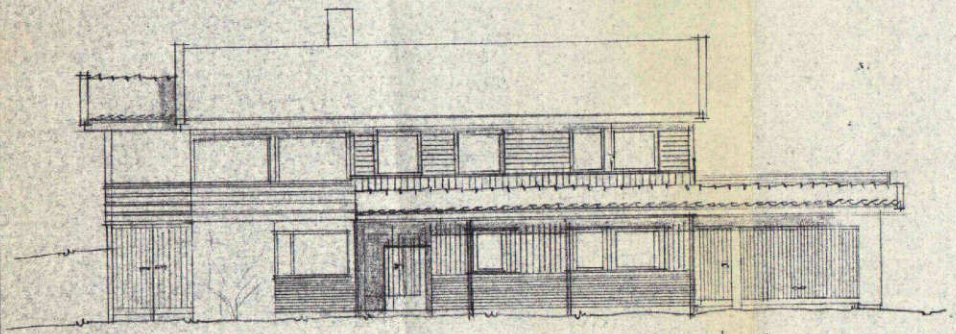
Ny garasje, H. Pettersen Tomt 17, Rugtvedt Nedre II.		
Fasader, Plan, Snitt Situasjonsplan	Målt M=1:100 1:50 1:500	Tegn. B. Nilsen Brenk



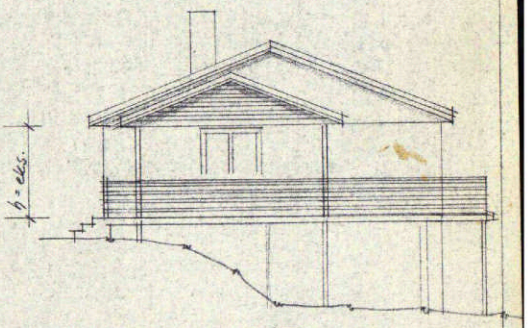
VEST



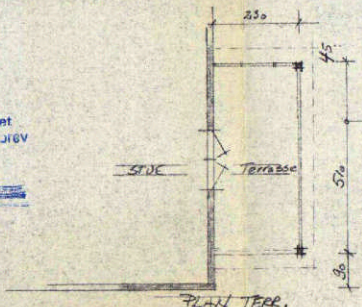
NORD



ØST



SØR



PLAN TERR.

Mål tegnes på stedet

⊄ dør = ⊄ møne

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

Tilbygg til bolig - Overbygg terr.
HÅKON STEN PETTERSEN
Hellebergv. 11, 3960 STATHELLE

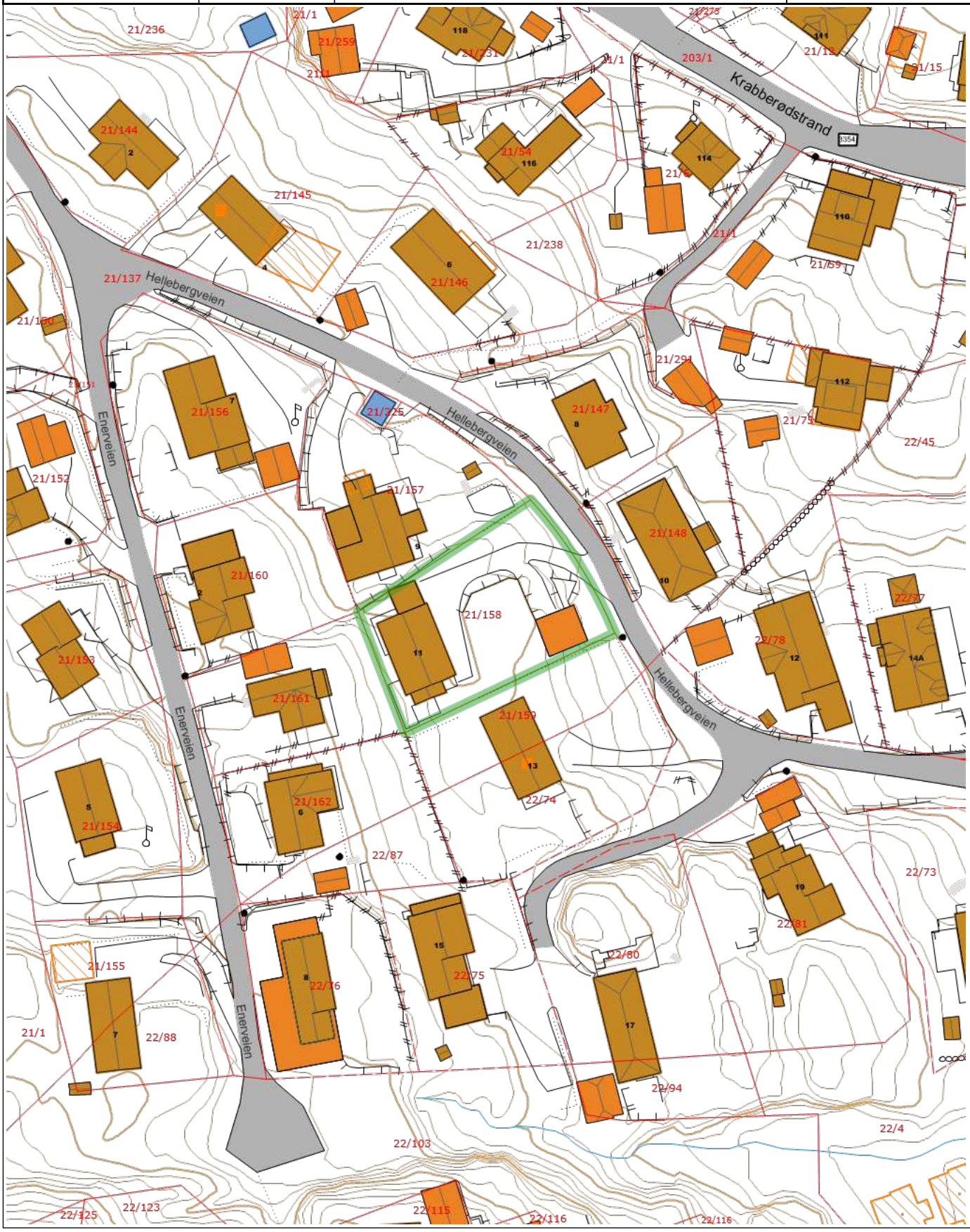
FASADER M 1:100
11.04.90/ GBr
02.05.90

Bamble kommune

Grunnkart

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hellebergveien 11 3960 STATHELLE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

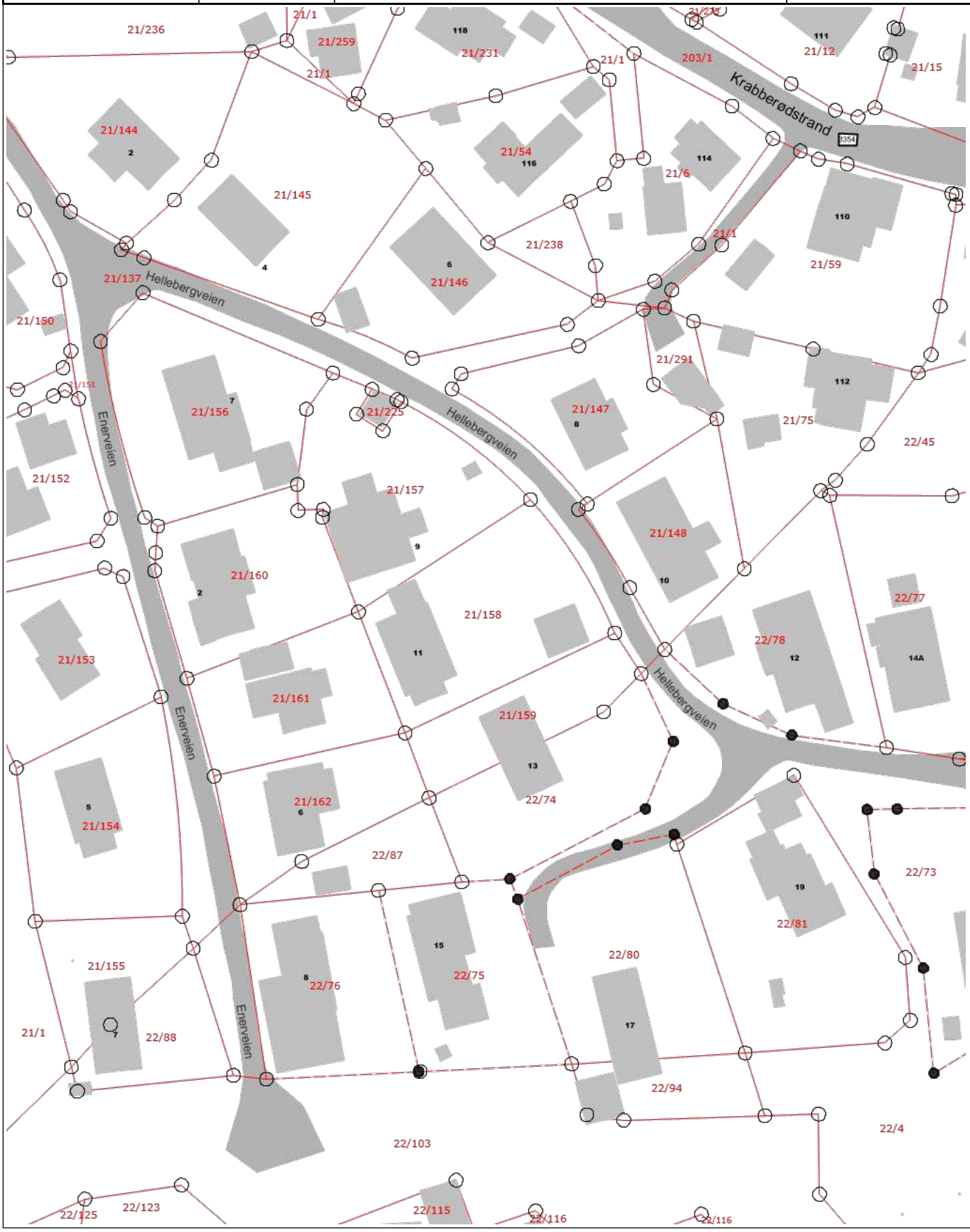
- Kommunegrense
- Mast
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Bygning tiltak - punkt
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Annet gjerde
- Veg
- Høydekurve
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn.
- Hekk
- Skap
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Elv og bekk
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Steingjerde
- Trapp
- Høydekurve 5m
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.

Bamble kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 21	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hellebergveien 11 3960 STATHELLE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/502173/101
Uthentet 2025-05-09 10:03

26/6 Dagbok nr. 2173 1969
Bamble sorenskriverembete

Erklæring .

Som eier av "Krabberødstrand 20" gnr. 21, bnr. 161 i Bamble gis herved eieren av eiendommen "Krabberødstrand 17" gnr. 21, bnr. 158 tillatelse til å føre opp sin enebolig 3 m. - tremeter - fra sin eiendomsgrense mot vest, hvilket også vil si at jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til ikke å bygge nærmere den bebyggelse det er søkt om godkjenning for på gnr. 21, bnr. 158 enn 8 meter.

Dette blir å tinglyse som hefte på gnr. 21, bnr. 161.

Flåtten. den 27/4-69

fester

~~Strein~~ Nenseth.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/502585/101
Uthentet 2025-05-09 10:02

Stemplet kr 14.3.1964
med kr. 1120.-.

22/9 Avskrift av / Vedlegg til dagbok nr. 2585 1967.
Bamble sorenskriveri

Festekontrakt.

Mellom Jørgen Halvorsen, f. 13.juni 1894 og
Elise M.Krabberød, f. 13.desember 1887 senere benevnt
grunneierne, på den ene side og Bamble kommune v/ordfører
Harald Kr. Pedersen er idag inngått denne kontrakt:

1. Grunneierne bortfester til Bamble kommune eiendommen Rugtvedt nordre II gnr.21 bnr.137 i Bamble. Eiendommen er oppmålt ved kart- og konduktørforretning samt skyldfordelingsforretning av 2o/9-66.

   Grunneierne har intet ansvar for eventuelle feil ved oppmålingen.

2. Festeforholdet skal være stedsevarig og skal regnes fra den 1/7-1966. Fra samme dag skal også festeavgiften begynne å løpe.

3. Festeavgiften skal utregnes på grunnlag av en pris av kr. o,2o pr. m2 pr. år, og utgjør således kr. 4.31o,- pr. år da arealet er 21.55o m2.
   Hver av partene kan kreve regulering av festeavgiften når det er gått minst 1o år siden siste regulering av festeavgiften. Den regulerte leie skal da gjelde fra den dag slik regulering er krevd.

   Ved fastsettelse av den nye festeavgift skal det tas hensyn til Statistisk Sentralbyrås konsumindeks i forhold til 1.jan.1967 og endringer i prisnivået forøvrig.

   Såfremt ikke partene blir enige om regulering om festeavgiften i minneligbet, kan hver av partene kreve at festeavgiften blir fastsatt ved skjønn overensstemmende med skjønnslovens regler.

4. Festeavgiften betales første gang ved opprettelsen av denne kontrakt og senere forskuddsvis hver 1.juli. Dersom noen termin av festeavgiften ikke betales i rett tid, svares 5% rente.

5. Festeren står helt fritt med hensyn til disponeringen av eiendommen. Festeren har således rett til å bruke eiendommen til ethvert formål, f.eks. bortfeste deler av eiendommen til boligformål o.l.

6. Grunneieren har rett til å fjerne all påstående skog på eiendommen. Såfremt festeren ønsker å la trær bli stående til park m.v., har grunneieren krav på oppgjør for disse trær etter offentlig måling. Grunneieren får anledning til å drive frem tømmer over eiendommen etter festerens anvisning.

7. Alle skatter, eventuelle refusjonsutgifter i henhold til bygningslovens regler m.v. skal være grunneierne uvedkommende.

8. Festeren er forpliktet til å holde eiendommen inngjerdet mot gate eller plass på den måte som blir bestemt av de kommunale myndigheter til enhver tid. Dessuten skal festeren holde gjerde mot nabo i den utstrekning loven bestemmer det.

9. For sitt krav på festeavgift med renter og omkostninger, har grunneieren første prioritets panterett i festeretten og de bygninger som blir oppført på eiendommen. Panteretten omfatter også brannassuranse i tilfelle brann. Såfremt festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, skal grunneieren være berettiget til å stille det pantsatte til offentlig auksjon for derved å få dekning for sitt krav.

10. Omkostningene ved kart- og konduktørforretning, stempelavgift og tinglysningsgebyr samt mulig andre omkostninger ved inngåelse av kontrakten, bæres av festeren.

11. Da den nåværende vannforsyning til Rugtvedt nordre gnr.21 bnr.1 blir ødelagt av den nye vei, påtar festeren seg å legge en forsvarlig stikkledning fra kommunens vannledning i den nye veien frem til hovedbygningen. Dette samt tilkobling skjer uten utgift for grunneieren.

Oslo/Bamble, den 9.mars 1967.

Som grunneiere:

Jørgen Halvorsen

Elise Marie Krabberød

Som fester:

Bamble Kommune

Harald K. Pedersen

Det bekreftes at Jørgen Halvorsen og Elise M. Krabberød har undertegnet kontrakten og at de er over 21 år.

1. Martin Krog

2. K. Refsum

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/500809/101
Uthentet 2025-05-09 10:02

Stemplet 15/3. 69.
Mrk Kr. 60.-

15/3. Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 809/69.-
Bamble sorenskriveri

FESTEKONTRAKT

Bamble Kommune v/ ordfører Harald Kr. Pedersen

bortfester herved den faste eiendom "Krabberødstrand 17" gnr. 21

bnr. 158 av skyldmark i Bamble Kommune

til Håkon Steen Pettersen f. 30/3-1932

på følgende vilkår:

§ 1.

Festeforholdet trer i kraft den 1. februar 1969 Fra samme dag begynner grunnleien å løpe.

§ 2.

Den årlige grunnleie er kr. 226,- som forfaller til betaling etterskuddsvis hver 1. oktober. Betales ikke festeavgiften i rett tid, plikter festeren å betale et tillegg på 5 % av den misligholdte avgift foruten mulige omkostninger i forbindelse med inndrivelsen. Dersom noen termin av grunnleien ikke betales innen 3 måneder etter forfall, har kommunen rett til å heve kontrakten og forlange den avlest.

Den årlige avgift bestemmes foreløbig for 10 år. Avgiften og grunnlaget for dens beregning for de senere 10 års perioder fastsettes i forhold til hvor mye Statistisk Sentralbyrås engrosprisindeks (eller tilsvarende beregning) har steget, respektive sunket, siden siste regulering.

§ 3.

For avgiften med renter og omkostninger har kommunen første prioritets panterett i de på tomten stående og oppførendes bygninger med disses mur- og naglefaste tilbehør, eller i tilfelle av ildsvåde assuransesummen. Hvis eiendommen belånes i Den Norske Stats Husbank, skal punkt A og B i bankens standard klausul for festekontrakter være gjeldende. Disse lyder slik:

A. Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningen(e) på tomta skal;
   1. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   2. Tomta ikke forlanges ryddet.
   3. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   4. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet, være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løpetid.

B Grunneieren skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallen festeavgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift), såfremt han har betinget seg panterett i bygningen(e) for festeavgiften.

Ovenstående bestemmelser for lån i Husbanken gjøres også gjeldende for lån i Landbruksbanken.

For byggelån utenom de nevnte banker avgjøres spørsmålet om prioritetsvikelse av formannskapet i hvert enkelt tilfelle.

§ 4.

Foruten festeavgiften svarer festeren for alle grunnskatter som hefter seg til eiendommen. Dessuten plikter han å bære alle refusjonsavgifter som måtte bli utliknet på tomten i henhold til bygningslovens bestemmelser.

§ 5.

Tomten skal holdes forsvarlig inngjerdet mot gate eller plass på den måte som til enhver tid blir bestemt av kommunale myndigheter. Dessuten må han holde gjerde mot nabo i den utstrekning som gjerdeloven bestemmer. Tomten må ikke beplantes slik at nabo generes.

Kommunen forbeholder seg rett til å legge kloakk- og vannledninger over den festede tomt.

§ 6.

Festeretten kan overdras til andre på de vilkår som er nærmere behandlet i denne kontrakt. Dog forbeholder kommunen seg forkjøpstett til eiendommen til den pris som en annen bevislig vil gi. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende mot festerens ektefelle eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje. Forkjøpsretten har prioritet etter Husbankens pantelån i eiendommen og etter pantelån ytet i henhold til garanti fra Husbanken.

§ 7.

Hvis bygningen ikke er påbegynt innen ett år fra kontraktens undertegnelse, har formannskapet rett til å heve kontrakten.

§ 8.

Omkostningene ved tomtens skylddeling og oppmåling og ved festebrevets utstedelse, stempling og tinglysing utredes av festeren.

Bamble, den 7. mars 1969

Som grunneier:
Bamble Kommune
[illegible]
ordfører

Som fester:
Helen Pettersen

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Jorun Kristiansen.
2. Else Hjemdahl

Hellebergveien 11

Nabolaget Krabberød - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rugtvedt skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	21 min 1.9 km
Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	4 min 2.3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	5 min 3.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	5 min 2.2 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	6 min 3.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Alti Brotorvet	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Omborsnes Linje P8	12 min 1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	22 min 16.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

BARNEHAGER

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage... 35 barn	18 min 1.5 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken 17 barn	22 min 1.9 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	3 min 2.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stathelle	9 min
Meny Brotorvet	11 min

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

VARER/TJENESTER

ALTI Brotorvet	11 min
Boots apotek Brotorvet	11 min
Stathelle Vinmonopol	11 min

SPORT

Tantes Benk, balløkke	16 min
Rugtvet fotballbane	19 min
MOVA Stathelle	15 min
Oasen Fritid	10 min

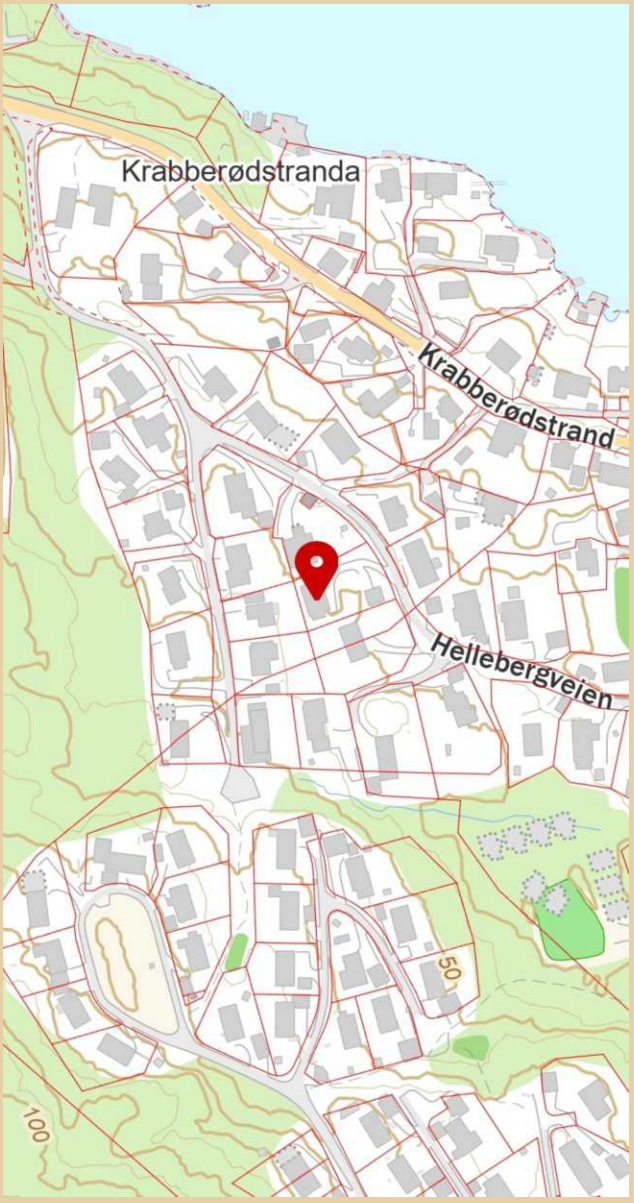
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 90/100

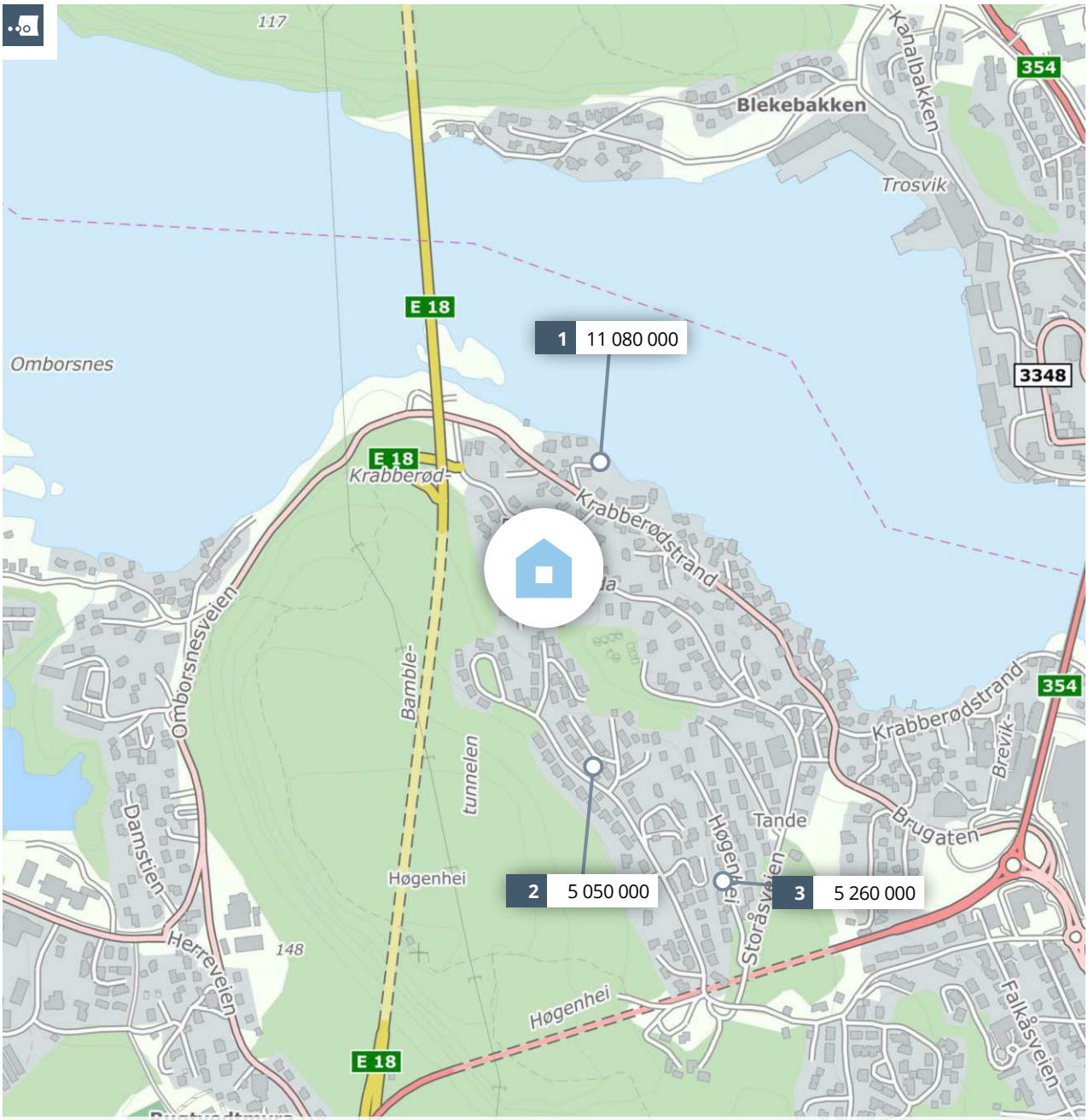
Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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



Meglers verdivurdering

HELLEBERGVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 26.05.2025

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: Trond Are Busk.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hellebergveien 11, 3960 STATHELLE

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1970

GNR 21 BNR 158 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4012 BAMBLE GRUNNKRETS KRABBERØDSTRAND

Verdivurdert til

8 900 000

-	8 900 000	36 777
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	242 m²	108 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Tomt						1 131 m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Krabberødstrand 113 305 m² 2004 1 454 m² 7 sov				27.09.2024	10 950 000	**11 080 000**	0	11 080 000	**36 328**
2	Sivs vei 2 A 183 m² 1981 852 m² 5 sov				08.04.2022	3 890 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**27 596**
3	Høgenhei 8 211 m² 1975 972 m² 4 sov				16.04.2025	5 250 000	**5 260 000**	0	5 260 000	**24 929**

1.etg:
Gang, vaskerom, bad, soverom, kjøkken, stue med utgang til vinterstue.

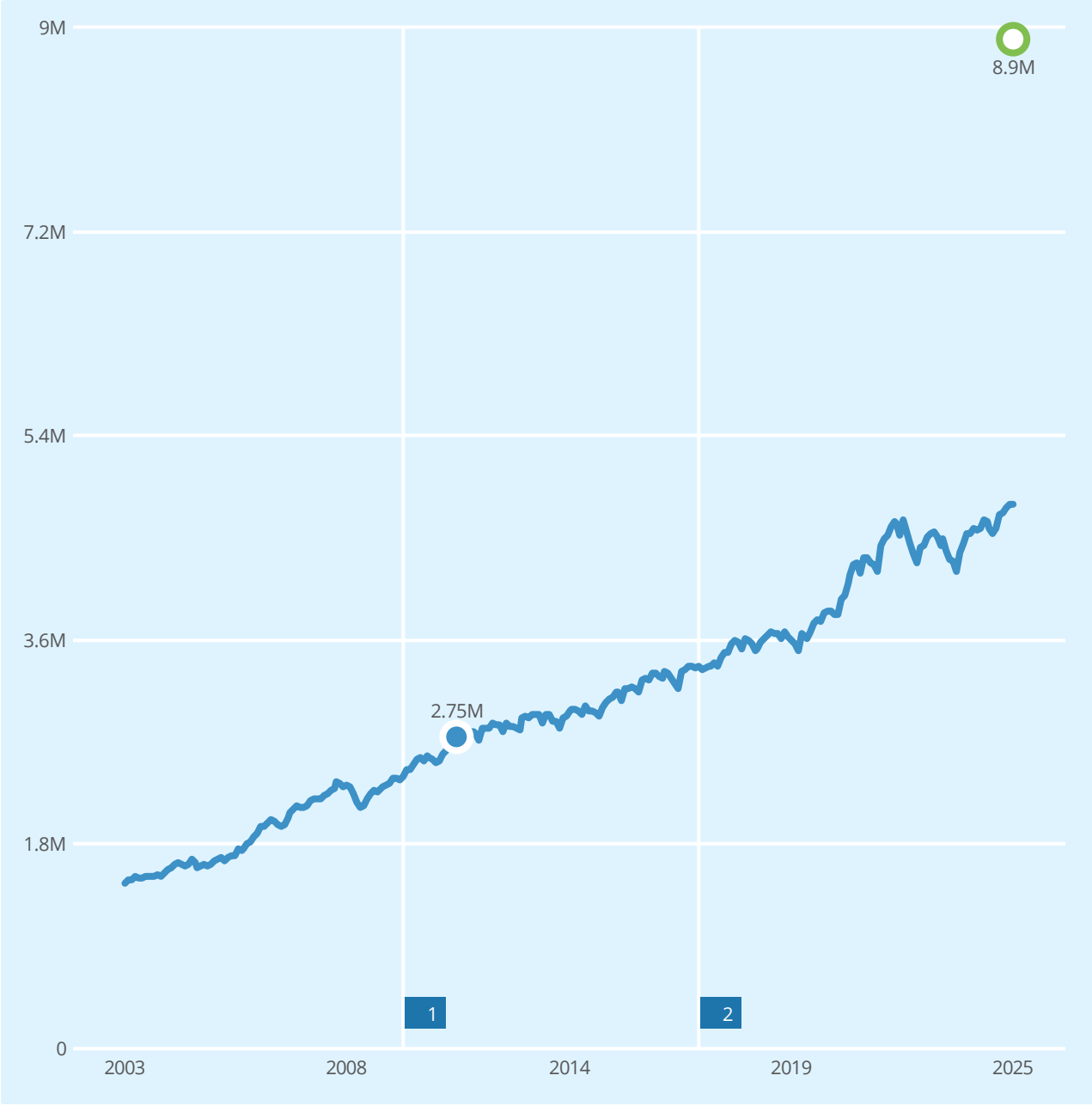
U.etg: Stor hall, toalettrom, master bedroom med eget bad, walk-in closet og kontor. Videre finnes soverom nr.2 og bodareal.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

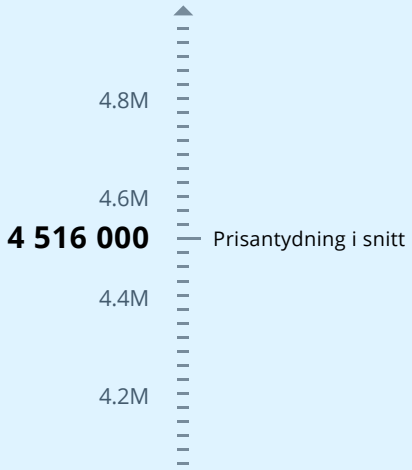
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.05.2011	20.05.2011	14.07.2011	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	3

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

Eneboliger til salgs i 3960 STATHELLE nå

10
eneboliger til salgs

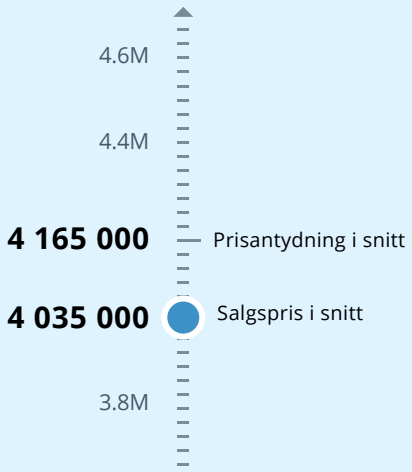


Annonsene har i snitt ligget ute i

17
dager

Eneboliger solgt i 3960 STATHELLE siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

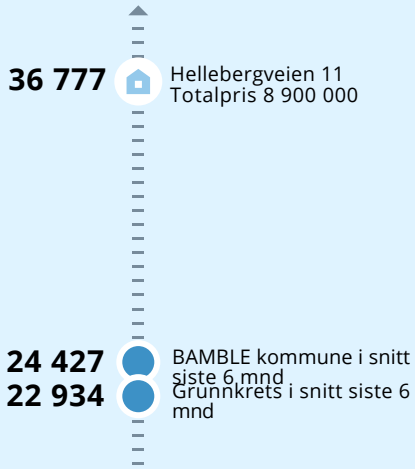


Solgt i snitt i løpet av

62
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



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

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.
