NORDVIK

Herreveien 1301

4 soverom | 305 kvm | Enebolig



Velkommen til

Herreveien 1301

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
36	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
94	Egenerklæringsskjema
102	Vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik enebolig over tre etasjer med dobbel garasje og landlig beliggenhet | Flotte uteområder og gode solforhold

Prisantydning	**3 590 000,-**
Omkostninger	**91 130,-**
Totalpris	**3 681 130,-**
BRA-i	**305 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1994**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Herreveien 1301!

Velkommen til en innholdsrik enebolig på Herre i Bamble. Boligen har en skjermet og landlig beliggenhet. Herre byr på gode fritids- og rekreasjonsmuligheter, med idrettsanlegg, fotballbaner, skogsterreng og kystnære turområder i umiddelbar nærhet. Det er også kort vei til badeplasser og muligheter for fiske.

Kort fortalt:
Dobbel garasje, carport og el-bil lader
Tomt på 1 370 m²
Flere stuer og oppholdsrom, ink rom over garasje
4 soverom
To bad, samt separat vaskerom
Flere boder og stor oppbevarings mulighet
Flere terrasser og balkonger i de ulike etasjene
Fiskemuligheter
Naturnært område

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 121 kvm
Total BRA: 121 kvm



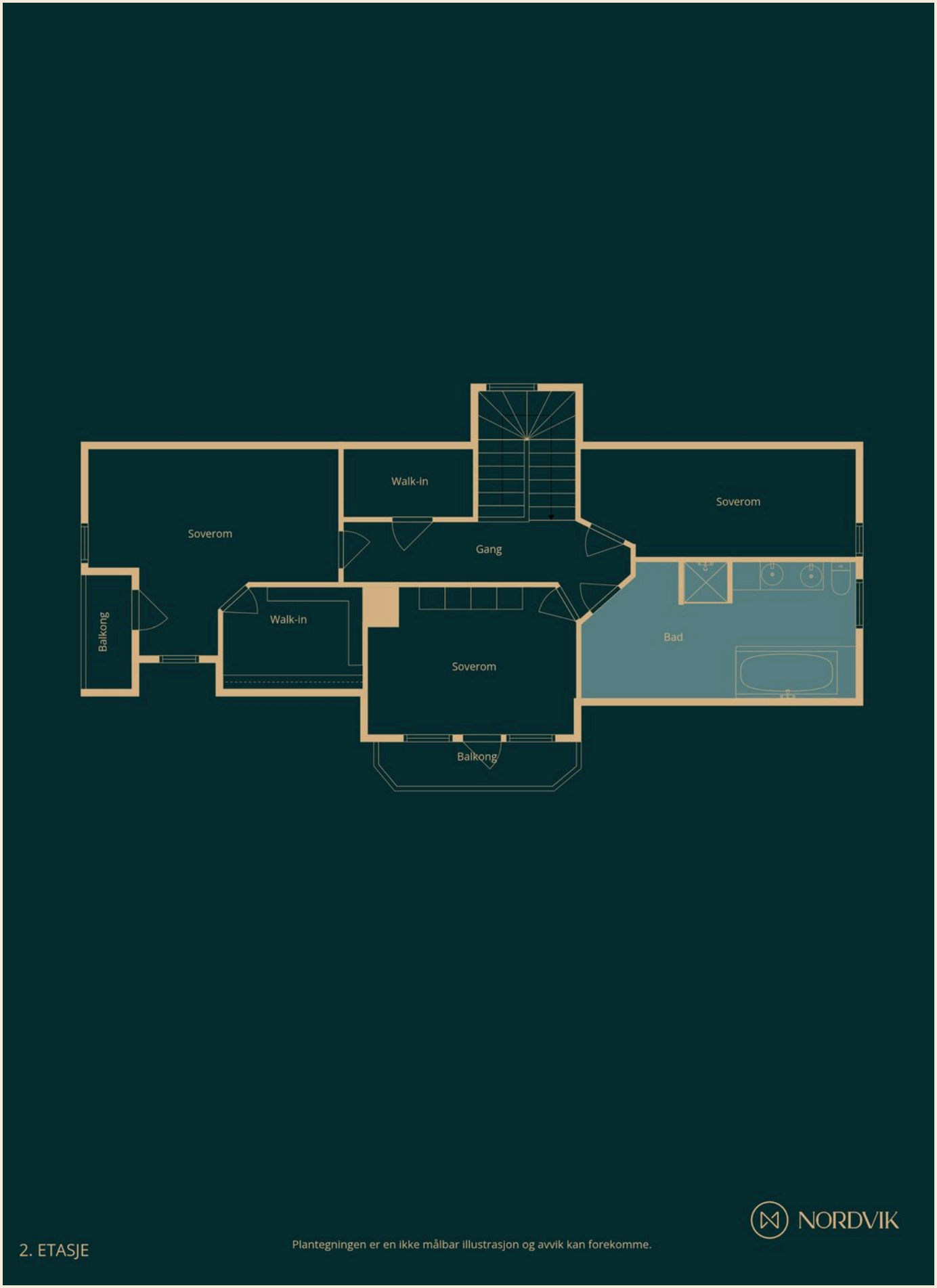
1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 111 kvm
Total BRA: 111 kvm



KJELLER

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK
























































OSO


GYM
TECH


BLWR















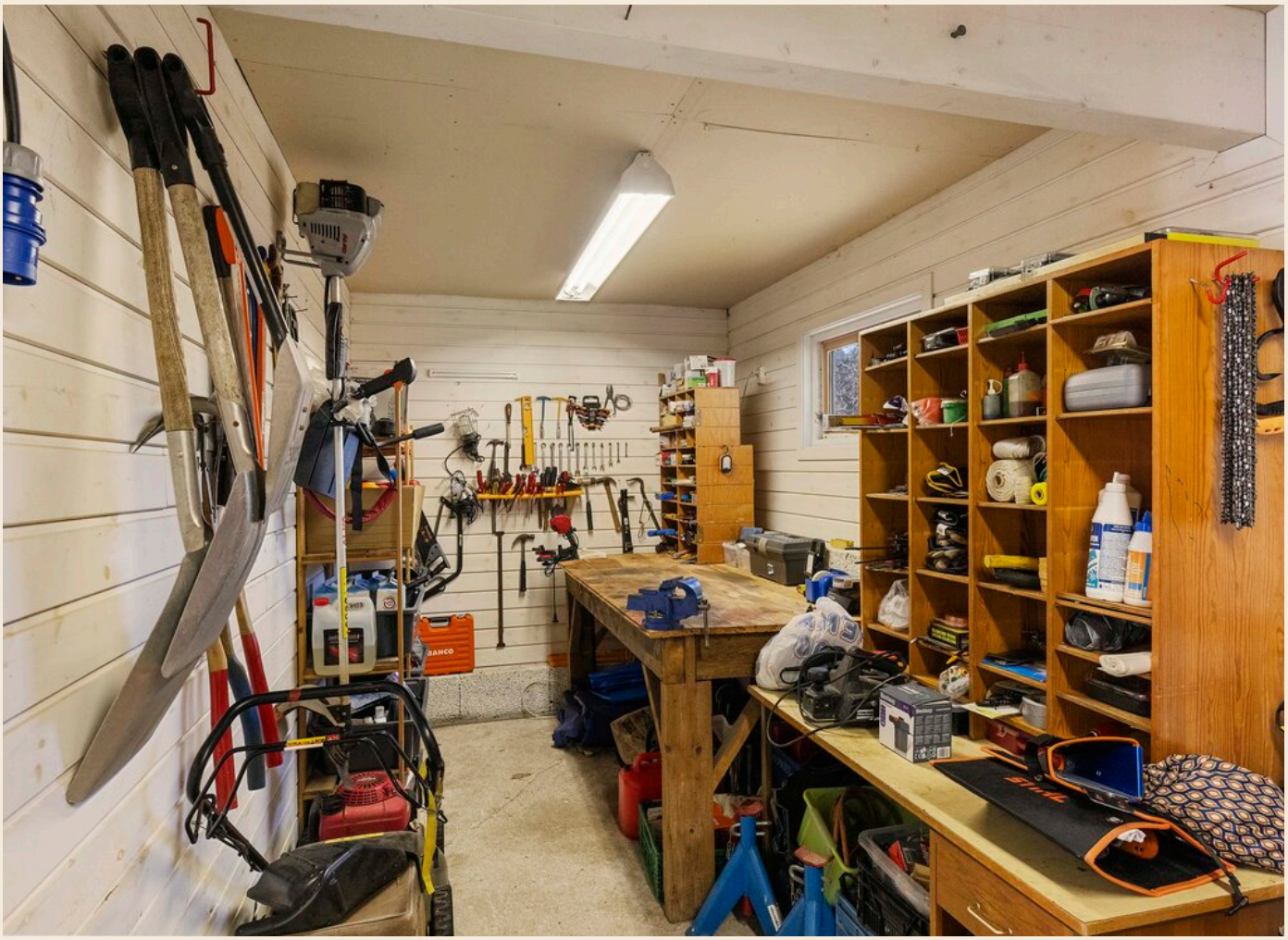















RAPALA











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0104/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Herreveien 1301, 3965 HERRE
Gnr 1, bnr 116 (ideell andel 1/1) i Bamble kommune

Selger
Jarle Bergstrøm

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 681 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 700 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1994

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 305 kvm
BRA-e: 95 kvm
Totalt BRA: 400 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Underetasje:
BRA-i: 111 kvm. Entré, vaskerom, to boder, kjellerstue (ikke godkjent), hall og bad
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 9 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Gang, kjøkken, stue, tv-stue, kontor/sov, lagerrom og kjølerom
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 55 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Gang, bod, tre soverom, walk-in closet og bod
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 6 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 51 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 51 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Rom
Total BRA: 44 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).

Innhold
1. etasje: Gang, kjøkken, stue, tv-stue, kontor, lagerrom og kjølerom.

2. etasje: Gang, bod, tre soverom, walk-in closet og bod.
Kjeller: Entré, vaskerom, to boder, kjellerstue (ikke godkjent), hall og bad.

Standard
Kjeller:
Entré:
Fra overbygd inngangsparti, trer du inn i entré. Herfra har du tilgang til gang som fører til de andre rommene i underetasjen, samt trapp til 1. etasje.

Kjellerstue:
Innredet kjellerstue med sofa og biljardbord. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Bad:
Badet har belegg på gulv og fliser på vegger. Baderommet er utstyrt med servant over skapinnredning, speil med overliggende belysning, sideskap, dusjkabinett og toalett.

Vaskerom:
Eget vaskerom, her er det plass til vaskemaskin, tørketrommel, utslagskum og varmtvannstank.

Boder:
Det er to boder i under etasjen. En stor bod med belegg gulv og betong blokker på vegger, innredet i dag med treningsapparater. Bod 2 er mindre.

1. etasje:
Forstue:
Lys forstue med plass til litt møblement. Her er det store vinduer og utgang til veranda som bidrar til mye lysinnslipp. Fra forstue har du inngang til både kjøkken og stue.

Stue/spisestue:
Lys og romslig stue med god møbleringsfrihet. Her er det god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Det er peisovn som sørger for god oppvarming. Her er det også utgang til en større veranda, med plass til møblement og på siden er det delvis overbygd veranda, med ute peis.

Kjøkken:
Romslig kjøkken med profilerte trefargede fronter og flislagt benkeplate. Kjøkkenet tilbyr godt med skap- og benkplass. Innredningen har integrert stekeovn og platetopp. Plass til oppvaskmaskin i innredningen. Fra kjøkkenet har du tilgang til praktisk kjølerom. På kjøkkenet er det plass til spisebord.

Soverom:
Det er soverom på innsiden av kjøkkenet. Soverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. God plass til garderobeløsning. I dag er det innredet som kontor, med inngang til walk-in closet.

2. etasje:
Soverom:
Det er 3 soverom av god størrelse. Soverommene har god plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Det er også god plass til garderobeløsning. To av soverommene har balkong. Hovedsoverommet har walk-in closet av god størrelse.

Bad:
Lyst helfliset baderom med gulvvarme. Baderommet er utstyrt med servant over skapinnredning, speil, toalett, badekar og dusjhjørne med skyvedør.

Parkering
Dobbel garasje med verkstedsrom. Egen carport med el-bil lader. Det er også gode parkeringsmuligheter i gårdplass.

Modernisering og påkostninger
2025: Ny drenering og motor renseanlegg
2025: Blikkenslager, vedtak front hus, bytta beslag, vindskier
2022: Takfornyer, vasket/spylt tak hus og garasje. Impregnert takstein etterpå
2022: Gravd og asfaltert øvre del av bakken
2022: Ny varmtvannsbereder
2021: Montert elbillader
2020: Beslag til pipe pris verandaen, blikkenslager
2012: Etablert bad grunnetasje, dusj, toalett
2012: Byttet badekar 2. etg

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgesen Rør laget badet nede i 2010 Byttet badekar oppe i 2012, pga liten lekkasje i pumpe boblebad- Helgesen Rør. Rørlegger sa det ikke hadde skjedd skade,mebran var bra. Langesund rør har byttet pakninger etc ved behov, pluss noen blandebatterier,kjøkken, håndvasker oppe og på vaskerom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad nede ble gjort av Helgesen Rør, la membran og linoleumsgulv. Byttet varmtvannsbereder 2022- Falkum Rør, ikke gjort noe med annet på vaskerom. Kjeldal Elektro i 2026, fastpunkt for tilkobling vvtank med av/på bryter. La også ny kontakt til vaskemaskin.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Totalenterprise bad nede Helgesen rør.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Etter takstmann påviste råte i

vindskier nordøst hjørne har jeg byttet ut skadde deler. Men årsaken er nok beslag som er litt for smalt, bør byttes ut, leder noe vann ut mot vindskier. Hatt blikkenslager for nye beslag pipe ved ildsted verandai2020. Blikkenslager på ark, byttet beslag og vannbord mot vest 2025.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Ute ved renseanlegg ny drenering 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mest Kjeldal elektro - de har hovedoversikt anlegget. Elektro 4 Elbillader og ny varmepumpe 2022.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? 2012.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro4.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Langesund rør har vedlikehold/tilsyn på minirenseanlegg. Kontroll2x årlig. Skade på anlegget i 2025.Det ble presset opp av store vannmasser under tanken etter tømming. Måtte graves opp, dreneres under på nytt og fikk byttet motor.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Beskriv: Har kommunalt vann til pumpehus med stor tank, deles med 3 nabohus. 25% ansvar for evt skader/reparasjoner frem til og med pumpehuset. Eget ansvar fra pumpehuset til eget hus. Har eget minirenseanlegg.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Nei. Eventuell kommentar: Normalt vedlikehold,egeninnsats. Etter takstmann i 2026 som nevnt reparert vindskibord NØ . I tillegg byttet bjelke under veranda Vest. Egeninnsats. Også lagt fliser inngangsparti selv. kfornyeren renset og impregnerte tak hus og garasje i 2022.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Byttet ut boblebadekar i øverste etasje i 2012 pga lekkasje i pumpe. Er mugg på silikon i dusj oppe. Dusjbatteri har dryppet litt, dusjen der har ikke vært i bruk unntatt ved overnattingsgjester.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Vært pipebrann i 2014??Kontrollert etterpå med kamera, ingen skader. Jeg Muntlig påbud om å gjøre feieluke tett/bedre å lukke i 2025,utført.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: Har hatt et lynnedslag, ca. 2015? ble fikset opp etter av Kjeldal elektro. Andre ting er reparert etter som de har dukket opp. Sikring vaskerom løste seg ofte ut- flyttet varmtvannsbereder til annen kontakt.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Spekk ved peis i hovedetg og i pipa ved ovn nede,og i mur ved carport. Ikke sett noen endringer.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Beskriv: Sist høst, minirenseanlegg ble presset opp - medførte rørbrudd og reparasjoner.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Maur ("sukkermaur") ved inngangsparti og på kjøkken på forsommeren ved flere anledninger, fjernet med gift. Mus på kott ved soverommet sør/bak badet nesten årlig på høst, har hatt gift der, følger med, setter evt opp feller. Var mus i tak mellom kjøkken og 3dje etasje første året vi bodde her, vi visste ikke om kottet der da.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Byttet varmepumpe nede 2021 og på oppholdsrom garasjen ca. 2016.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport og salgsoppgave forelå når vi kjøpte i 2009.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja. Beskriv: Nabo over veien fyller opp deler av eiendommen med masser, kan medføre noe maskinstøy.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
- Ja. Beskriv: I perioder med mye nedbør bør en følge med på grøfter og stikkrenner, kan tettes med løv/kongler.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema/tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Taktekking av betongstein og tettesjikt over undertak av rupanel med asfaltpapp fra byggeår. Beslag på tak, renner og nedløp er av plastbelagt stål. Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel, isolert etter byggetidens standard med 150 mm. mineralull. Saltak med halvvalmet takform oppført med A-takstoler i tre. Taket er luftet ved spaltet gesimskasse. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Malt hovedytterdør med glass. Malt to-fløyet balkongdør i tre mot sør i 1. etasje, med 2-lags glass. Heve skyvedør til terrasse mot vest fra stue 1. etasje i malt tre, med ca. 80% 2-lags glass. Enkel balkongdører (mot sør og vest) i 2. etasje, med ca. 65% 2-lags glass. Stor terrasse mot vest med overbygget grillstue og utepeis. Terrassen mot vest har adkomst via stor heve-/skyvedør fra stuen og en stor utvendig trapp fra hagen. Balkonger mot sør i 1. og 2. etasje er oppført på bjelkelag av konstruksjonsvirke og fundamentert ned i front over drager, med søyler ned til grunn. Inntrukket luftebalkong fra soverom i 2. etasje mot vestsiden. Stor utvendig trapp med rekkverk til terrasse på vestsiden.

Antall TG2 er 18 stk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, dører, balkonger/terrasser/rom under, pipe og ildsted, rom under terreng, innvendige dører, vannledninger, avløpsrør, varmepumpe 1. etasje, fuktsikring og drenering, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater og innredning kjøkken
Antall TG3 er 2 stk og gjelder bad 2. etasje, vaskerom underetasje.

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjølerom

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Fryser kjeller
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hengende lampe på kjøkken og over spisestue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.
Vedovn underetg og peis 1. etg.
Varmepumpe u.etg og 1. etg
Varmepumpe oppe i garasjen

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 195 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 549,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: eiendomsskatt, feiing, renovasjon, vann.
Informasjon fra kommunen: Det er privat avløp på adressen. Det ligger ikke inne tømmegebyr, det må påregnes at dette kan tilkomme.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 854,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 450,- pr mnd.
- Privat brøyting. Avhengig av avtale. Ca. 2 000 sist vinter.
- Pålagt tilsyn 2 ganger i året for renseanlegg. Kostnad kr. 2 500,- pr. gang.
- Tømming ved behov. Kostnader for tømming vil tilkomme.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 350 329,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 401 316,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 15532607

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 370 kvm (Eiertomt)
Usjenert og solrik tomt som er opparbeidet med gressplen, hekker, planter og noe naturtomt. Asfaltert gårdsplass.

Adkomst
Fra Herre følger du Herreveien (fylkesveg 353) mot voll. Følg Herreveien ca. 1,5 km og ta til høyre inn på Herreveien. Ta til høyre i krysset og du vil få boligen på venstre side.

Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde, på Herre i Bamble kommune. Boligen har en landlig, solrik og frittliggende beliggenhet, men skjønn natur som nærmeste nabo. Det er kort vei til daglige servicetilbud, med nærmeste dagligvarebutikk i Herre sentrum kun få minutter unna. Området har også barnehage og Herre skole i nær avstand, noe som gjør beliggenheten er godt egnet for familier.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Siljan Gård (Linje P5) - 0,1 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 13,2 km
Fly: Sandefjord Lufthavn Torp - ca. 50 min i bil

Skoler og barnehager
Barnehage:
- Uksodden barnehage (1-5 år) - 0,8 km

Skoler:
- Herre skole (1-7 kl.) - 2,1 km
- Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) - 16,2 km
- Hjalmar Johansen vgs.- 14,2 km
- Skogmo videregående skole - 14,5 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 09.12.1994. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å

kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
Planering med fall fra grunnmur.
Noe pussarbeid av grunnmur gjenstår.
Vifte/ventil mangler i vaskerom, bad, toalett.
Kloakklufting skal føres over tak.
Røykvarsler monteres før huset tas i bmk.
Håndslukkeapparat eller frostfri vannslange monteres før huset tas i bruk.
Forskriftsmessig plate på gulv foran ovn/peis.
Forskriftsmessig avstand ovn i u. etg / treverk (min. 60 cm.). Feieluke skal være lett tilgjengelig.
Husnummerskilt.
Div. belistingsarbeid gjenstår utvendig/innvendig.
Søppel stativ kjøres ut fra kommunen.
Det bemerkes at fri høyde i trapp skal være min. 2 meter i ganglinjen (målt min. 30 cm. fra ytre vange.)
Disp.rom, hobbyrom, bad og wc ikke ferdig innreid i u. etg
Krav i brev fra Statens Vegvesen datert 24.09.93 må etterkommes før huset tas i bruk.
Det må legges rør under avkjøring.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 30.03.2005.

Bygningstegninger oversendt fra kommunen viser avvik til dagens bruk. Kjellerstue er tegnet inn som "Hobby". Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke sendt søknad til kommunen om bruksendring.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Adkomst via privat vei.

Det er privat septiktank. Selger opplyser om at det har vært pålagt service 2 x årlig av rørlegger. Tømming ved behov annethvert år ved 2 personer.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Bamble kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

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

4012/1/116:
05.07.1994 - Dokumentnr: 10222 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:1 Bnr:1
Bestemmelsen sier:
Vegparsell opp til gnr. 1 og bnr. 116 kan benyttes fritt av gnr. 1 og bnr. 1

28.04.2020 - Dokumentnr: 2386011 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:1 Bnr:1
Bestemmelse om vedlikeholdskostnader

Det er laget en avtale med med to naboer 13.04.2026. Avtalen gjelder tilførsel av vann fra kommunalt vann-nett til privat vannanlegg.
Avtalen regulerer drift, vedlikehold og kostnadsfordeling knyttet til felles privat vannanlegg tilknyttet kommunalt ledningsnett.
Kostnadsfordeling i % ved vedlikehold:
- Gnr. 1 Bnr 1 - 50% av kostnadene
- Gnr. 1 Bnr 120 - 25% av kostnadene
- Gnr. 1 Bnr 116 - 25% av kostnadene

Avtalen er pt. ikke tinglyst, men tinglyses ved overdragelse til ny eier.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik

frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 970,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 139 860,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2026

Ansvarlig megler
Kurt Thingstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97001500

Megler
Sofie Husby, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 91249019

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Herreveien 1301

Nabolaget Herre - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Herre skole (1-7 kl.) 70 elever, 5 klasser	2 min 2.1 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 468 elever, 36 klasser	17 min 16.2 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	14 min 14.2 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	14 min 14.5 km

Offentlig transport

Siljan gård Linje P5	1 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	16 min 13.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

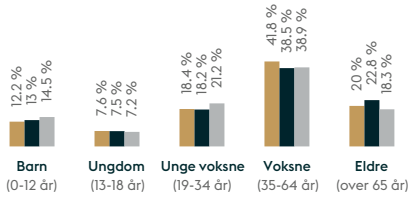
Barnehager

Uksodden barnehage (1-5 år) 42 barn	8 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Prix Herre	3 min
Joker Klovholt	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Herre	1 303	641
Bamble kommune	14 056	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Vold idrettsbane	2 min
Herre skole	3 min
SATS Porselensfabrikken	12 min
Family Sports Club Porsgrunn	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 93/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Herreveien 1301 , 3965 HERRE
BAMBLE kommune
gnr. 1, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 400 m² BRA-i: 305 m²



Befaringsdato: 22.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1174 **Eiendomsverdi ref nr:** RT7109

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Kurt Thingstad

HONESTA TAKST AS

D
ENERGIMERKE

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.

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en stor og innholdsrik eiendom på en romslig tomt, med dobbelt garasje samt carport under terrasse ,som har montert el-billader. De satte tilstandsgradene reflekterer endringer i forskrifter over tid, normal slitasje og bygningens alder. Det må påregnes ordinært vedlikehold, men eiendommen har et betydelig potensial.
Tilstandsgradene er vurdert etter retningslinjene i avhendingsloven, med grunnlag i NS 3600:2018 og gjeldende byggeforskrifter. Avvik kan forekomme som følge av forskjeller mellom standarden på oppføringstidspunktet, dagens krav i TEK17 og gjeldende krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad vaskerom, hele underetasjen og kjøkken 1. etasje
- Luft□til□luft varmepumpe installert i stue 1. etasje, og under trapp underetasje
- Vedovn montert i trappehall og peis med innsats i stue 1. etasje, som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongstein og tettesjikt over undertak av rupanel med asfaltpapp fra byggeår.
Beslag på tak, renner og nedløp er av plastbelagt stål.
Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel, isolert etter byggetidens standard med 150 mm. mineralull.
Saltak med halvvalmet takform oppført med A-takstoler i tre. Taket er luftet ved spaltet gesimskasse
Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Malt hovedytterdør med glass. Malt to-fløyet balkongdør i tre mot sør i 1. etasje, med 2-lags glass. Heve skyvedør til terrasse mot vest fra stue 1. etasje i malt tre, med ca. 80% 2-lags glass. Enkel balkongdører (mot sør og vest) i 2. etasje, med ca. 65% 2-lags glass.
Stor terrasse mot vest med overbygget grillstue og utepeis.
Terrassen mot vest har adkomst via stor heve-/skyvedør fra stuen og en stor utvendig trapp fra hagen. Balkonger mot sør i 1. og 2. etasje er oppført på bjelkelag av konstruksjonsvirke og fundamentert ned i front over drager, med søyler ned til grunn. Inntrukket luftebalkong fra soverom i 2. etasje mot vestsiden.
Stor utvendig trapp med rekkverk til terrasse på vestsiden.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene i boligen gjenspeiler stil og utførelse fra byggeåret på de fleste rom.
Gulv: Gulv i underetasjen har fliser og varmekabler. Det er fliser på kjøkkengulvet, parkett på stuer og kontor i 1. etasje. Lagerrom har belegg. 2. etasje har parkett.
Vegger: Veggene er med malt tapet, strie eller brystningspanel.
Himling: Malte plater på bad og vaskerom, panel i himling på øvrige rom i underetasjen. 1. etasje har himlingsplater (takplater) i stuer, lagerrom og kontor, kjøkken med panel og innfelte downlights. Himlinger i 2. etasje er med panel.
Boligen har etasjeskillere i 1. og 2. etasje utført i trebjelkelag, samt støpt betong mot grunn i underetasjen. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad.

Boligen er oppført med dobbel elementpipe. Peis med innsats i stue i 1. etasje, vedovn i hall i underetasjen, samt sotluke.
Rom under terreng/underetasje er med påført innervegger mot terreng, unntatt stor bod mot vest av boligen. som er med åpne tettklinkervegger.
Lakkert åpen trapp fra byggeår, antydning til noe knirk i trappen ved ferdsel.
Heltre eikedører med glass fra forstue til kjøkken (to-fløyet). Malte fyllingsdører i øvrige deler av boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Badet er er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.
Fliser på vegg (20x25 cm) og malt panel i himling. Fliser på gulv (20x20 cm) med elektriske varmekabler. Rommet har egen dusjnisje med sluk og badekar. Frittstående toalett.

Bad underetasje:
Badet er oppført etter byggebeskrivelser som skal oppfylle kravene til baderom i forskrift fra 1997 til 2010.
- Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.
- Vinylbelegg på gulv med varmekabler i gulvet som varmekilde.
- Badet har synlig vinylbelegg og sluk av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Vaskerom underetasje:
Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997.
Vaskerommet har baderomstapet på vegger, panel i himling og vinylbelegg på gulv. Det er installert skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår, hvor tre av skapene har glassfronter. Benkeplate i heltre og flis. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Kjølerommet er et rom i rommet, med panel på vegger og himling i malt utførelse. Gulvet har vinylbelegg. Motor/kompressor er plassert i tilstøtende rom (lagerrom),

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber fra byggeår. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Avløpsrør av plast fra byggeår, hovedstammen er skjult i vegger, åpne installasjoner til servanter og vask på kjøkken. Avløpsvannet blir ført til lukket tank med et mini renseanlegg,, vannutskiller til spredegrøft.
Alle rom har naturlig avtrekk med ventiler i vinduskarm og klaffventiler i yttervegg i underetasjen.
Luft til luft varmepumpe fra MITUBHISI plassert under trapp i underetasjen. Varmepumpe fra TOSHIBA plassert i stue 1. etasje
Varmtvannstank er plassert i underetasjen på vaskerom og er på ca. 200 liter.
230V strøm anlegg, med sikringsskap plassert i trappehall med

Beskrivelse av eiendommen

automatsikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og stedlige løsmasser av fjell og grus.
Fuktsikkring av grunnmurdsplast og drenering av plast.
Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert med sålefundament av betong. Gulvstøpt plate mot grunn.
Utvendig vannrør av plast, offentlig tilknyttet. Avløp med rør i plast til slamavskiller og minirenseanlegg, Eier opplyser at slamavskiller i glassfiber må tømmes ca. annethvert år.
Det foreligger privat avtale på vannledning fra pumpehus til boligen, som fordeles på flere eiendommer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen signert 09.12.1994. Tegninger foreligger i kommunens arkiv.
Det er endringer i bruk av rom i underetasjen, hvor disponible rom nå benyttes som kjellerstuer og er fult innredet.

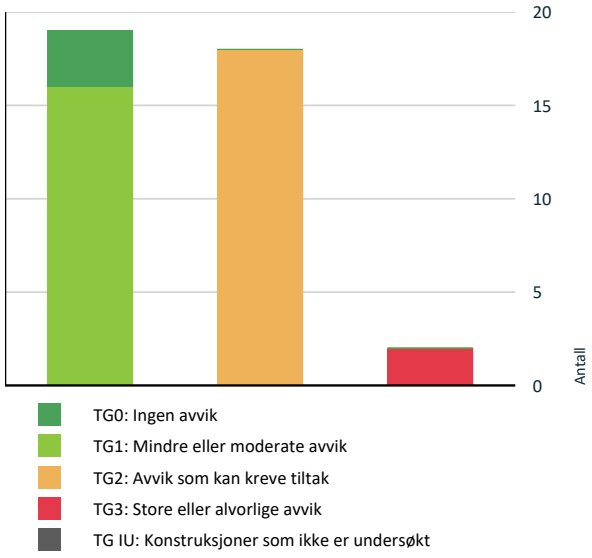
Garasje

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

Ferdigattest er fremlagt fra 29.03.2005.

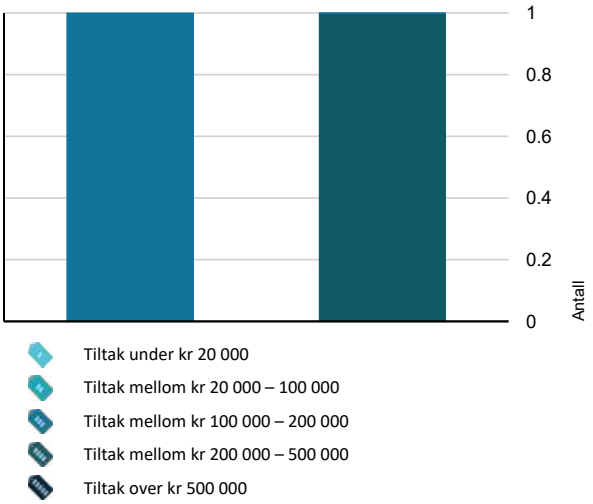
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Delvis skuet, oppholdsvær og sol, ca 7 til 18 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Tettesjiktet over etasjeskillet på badet består av vinylbelegg som er ført ned i slukene. Tettesjiktet har en alder på 32 år, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.

Det er ikke registrert mansjett eller membran som tilslutter rundt gjennomføringer i vegg.

Vindu er plassert i våtsone ved badekar.

Ved åpning av inspeksjonsluke registreres stillestående luft med antydning til fuktig luft.

Sprekker i elastiske fuger i dusjnisje samt forekomst av svertesopp er registrert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Våtromstapetet på vaskerommet har sprukket opp i hjørnene og i overgangen mellom veggsokkelen av vinylbelegg og baderomstapetet. Vaskerommet har sluk av plast.
Vaskerommet viser tydelige tegn til slitasje som følge av materialvalg og alder.
Normal levetid for gulv i våtrom med vinylbelegg, påstøp og gulvvarme er 15–35 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.
Undertak og betongstein har passert 30 år, og tilstandsgrad er derfor satt i henhold til alder og forventet brukstid.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Krav om snøfangere har eksistert i ulike former siden Byggeforskrift 1987.
Normal levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25–35 år.
Det er registrert rust på pipebeslaget som renner ned i kilrenne, noe som har ført til rustdannelser fordi overflatebeskyttelse er slitt. Dette medfører fare for redusert brukstid og gjennomrusting.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig panel har stedvis sprekkdannelser, spesielt på vegger som er eksponert for mye varme og sol.
Stedvis er det noe nedsatt fiberkvalitet i panel på utestue/grillstue.
Normal forventet levetid for trekledning er 40–60 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr på kneloftet. Dette er også omtalt i egenerklæringen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist andre avvik:

Karmene i vinduene fremstår stedvis noe værslitte.
Det er begynnende sprekker i trevirket, spesielt på sør - og vestsiden av boligen.
Utvendig belistning av vinduene er enkelte steder ført helt ned til vannbrettet, noe som kan føre til kapillært oppsug og forringelse av trevirket i form av sprekker, nedsatt fiberkvalitet og i verste fall forråtnelse.
Normal brukstid for vinduer med trekarm er 20–60 år.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Terrassedørene mot sør er mer eksponert for varme og andre ytre påvirkninger, noe som har medført økt slitasje på trespeil og karmer.
Normal brukstid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen og balkongene fra byggeåret har noe værslitte overflater.
Søylepunkt for balkong mot sør har profilerte søyler ved inngangspartiet. Det registreres noe nedsatt fiberkvalitet i søylens nedre del mot grunn. Dette bør holdes under observasjon, med tanke på eventuell fremtidig utvikling og behov for tiltak.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist riss i overflate.

Det er riss i vertikal retning på peis i stue 1. etasje.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor. For trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), bør fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Ved boring i yttervegg inne på bod ble det målt en verdi i konstruksjonen på 16,1 %, noe som indikerer at fuktnivået er i grenseland hvor utbrudd av nevnte symptomer kan forventes. Det ble ikke registrert andre avvik i bunnsvill.

Ytterveggen ble observert med svart papp mot lettklinkerveggen, bindingsverk av tre og isolasjon av mineralull. Diffusjonssperren er klemt ned til gulv med utvendig sponplate.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har tydelig slitasje. Det er påføringsskader i dørblad, spesielt på døren mellom bad og soverom i 2. etasje. Soveromsdøren subber noe mot terskelen. Det er også registrert skade i karmen på en dør i 2. etasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Avløpsanlegget fra byggeåret har nådd en alder hvor det er økt risiko for skader eller lekkasjer.
Normal forventet levetid for PVC-avløpsrør er 25–50 år.

Tekniske installasjoner > Varmesentral - Varmepumpe 1. etasje Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mindre skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Det er påvist andre avvik:

Grillstue ligger så nært terrenget at snø kan legge seg opp mot veggen. Ved store nedbørsmengder er det risiko for at løsmasser over fjell kan skli inn mot veggen på nordsiden av grillstuen. Forholdene gjelder kun grillstuen og berører ikke selve boligen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Riss i flis ved vask og platetopp, noe sprekker i elastisk fuge ved vask, samt mellom benkeplate og vegg.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen ble utført 09.04.2026 og er gyldig til 09.04.2036. Den er basert på registrerte og dokumenterte opplysninger om leiligheten. Energimerket viser leilighetens energistandard, der både beregnet årlig energibehov og andelen oppvarming fra alternative energikilder inngår i vurderingen av energiklassen. Energiattesten er utført og signert av eier.

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongstein og tettesjikt over undertak av rupanel med asfaltpapp fra byggeår. Taket er besiktiget fra takflaten.
Eier opplyser at det er utført takfornying i form av impregnering av eksisterende betongstein i 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.
Undertak og betongstein har passert 30 år, og tilstandsgrad er derfor satt i henhold til alder og forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
Overvåk tilstanden jevnlig, og vær forberedt på at utskifting av taktekking og undertak, kan bli nødvendig for å unngå omfattende og kostbare reparasjoner. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.





Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag på tak, renner og nedløp er av plastbelagt stål. Besiktigelsen er utført fra både tak- og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Krav om snøfangere har eksistert i ulike former siden Byggeforskrift 1987.
Normal levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25–35 år.
Det er registrert rust på pipebeslaget som renner ned i kilrenne, noe som har ført til rustdannelser fordi overflatebeskyttelse er slitt. Dette medfører fare for redusert brukstid og gjennomrusting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør monteres for å ivareta personsikkerheten der det er naturlig ferdsel under taket.
Rustdannelser på pipebeslag og slitt overflatebeskyttelse bør utbedres for å forhindre gjennomrusting og redusert levetid på beslagene.
Overvåk tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.





Rust på pipe beslag og begynnende rust/slitasje i kilrenne.



Stedvis noe deformering av sømmen på nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel, isolert etter byggetidens standard med 150 mm. mineralull. Det er benyttet asfaltplater som vindsperre, festet med klemlekter. Ytterveggene er luftet, noe som bidrar til å sikre god uttørking og redusere risiko for fuktskader. Det er registrert musetetting i tre mellom underliggerne mot spikerslag, noe som var vanlig praksis ved byggeår. Ytterveggene er besiktiget fra terrasser og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig panel har stedvis sprekkdannelser, spesielt på vegger som er eksponert for mye varme og sol.
Stedvis er det noe nedsatt fiberkvalitet i panel på utestue/grillstue.
Normal forventet levetid for trekledning er 40–60 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker og værslitt panel bør utbedres og overflatebehandles for å hindre videre forringelse, redusere risiko for fuktinntrengning og ytterligere råteskader.
Det må påregnes at enkelte kledningsbord må byttes i tiden som kommer.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt vedlikeholdsbehov, redusert levetid på kledningen og mulige følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Sprekkdannelse i panelet kan på sikt føre til sekundærskader som råte.



Klemlekte mot vindsperre av asfalt plate og lusing (sperre for mus av tre).



Nedsatt fiberkvalitet i panelet på grillstue

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med halvvalmet takform oppført med A-takstoler i tre. Taket er luftet ved spaltet gesimskasse (gesimskasse mellom yttervegg og sperrefot). Det er kun tilgang til konstruksjonen ved knevegg, øvrige deler av takkonstruksjonen er lukket (over innvendig flat himling). Takkonstruksjonen ble besiktiget på kneloft ved soverom, innvendig tilgengelig himling og på tak. Det ble ikke observert eller gjort kjent med eventuelt luke over innvendig flat himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr på kneloftet. Dette er også omtalt i egenerklæringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Omfanget bør kartlegges nærmere ved bruk av feller på kneloftet. Det anbefales å kontakte fagpersoner for videre vurdering og tiltak.
Mulige tilkomstveier for skadedyr bør undersøkes og tettes, da manglende eller skadet musesperre kan føre til økt risiko for skader på konstruksjonen og redusert bokomfort. Forekomsten av mus er normalt størst på høsten og tidlig vinter.

Tilstandsrapport



Kneloft



Tegn til aktivitet av mus

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Karmene i vinduene fremstår stedvis noe værslitte. Det er begynnende sprekker i trevirket, spesielt på sør- og vestsiden av boligen.
Utvendig belistning av vinduene er enkelte steder ført helt ned til vannbrettet, noe som kan føre til kapillært oppsug og forringelse av trevirket i form av sprekker, nedsatt fiberkvalitet og i verste fall forråtnelse.
Normal brukstid for vinduer med trekarm er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og utbedring av sprekker i trevirket, spesielt på sør- og vestsiden, for å forhindre ytterligere forringelse og råteskader.
Utvendig belistning bør justeres slik at det er tilstrekkelig klaring til vannbrettet, for å unngå kapillært oppsug og skade på trevirket.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging, redusert levetid på vinduene og behov for mer omfattende reparasjoner eller utskifting på sikt.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med glass.
Malt to-fløyet balkongdør i tre mot sør i 1. etasje, med 2-lags glass.
Heve skyvedør til terrasse mot vest fra stue 1. etasje i malt tre, med ca. 80% 2-lags glass.
Enkel balkongdører (mot sør og vest) i 2. etasje, med ca. 65% 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Terrassedørene mot sør er mer eksponert for varme og andre ytre påvirkninger, noe som har medført økt slitasje på trespeil og karmer.
Normal brukstid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må forventes normalt vedlikehold som overflatebehandling og smøring av hengsler/skinner og låsemekanisme, for å oppnå lengre brukstid. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan økt slitasje føre til redusert funksjon, varmetap og behov for utskiftning av dører, tidligere enn forventet.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor terrasse mot vest med overbygget grillstue og utepeis. Terrassen er oppført mot boligens yttervegg og har drager i front, som er fundamentert ned på søylepunkter til grunn. Undersiden er tekket med stålplater. Rommet under terrassen fungerer som carport, og det er lagt frem elbillader til carporten.

Terrassen mot vest har adkomst via stor heve-/skyvedør fra stuen og en stor utvendig trapp fra hagen. Bjelkelaget er av konstruksjonsvirke, og gulvet består av impregnert terrassebord. Terrassen har rekkverk i henhold til kravene på byggetidspunktet.

Balkonger mot sør i 1. og 2. etasje er oppført på bjelkelag av konstruksjonsvirke og fundamentert ned i front over drager, med søyler ned til grunn.

Inntrukket luftebalkong fra soverom i 2. etasje mot vestsiden er selvbærende i takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen og balkongene fra byggeåret har noe værslitte overflater.
Søylepunkt for balkong mot sør har profilerte søyler ved inngangspartiet. Det registreres noe nedsatt fiberkvalitet i søylens nedre del mot grunn. Dette bør holdes under observasjon, med tanke på eventuell fremtidig utvikling og behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes normalt vedlikehold, inkludert rengjøring, overflatebehandling og eventuelle lokale utskiftninger av værslitte terrassebord og paneler, for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse.

Søylepunktene med nedsatt fiberkvalitet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader, da redusert bæreevne kan medføre risiko for konstruksjonssvikt over tid.





Søylepunkt ved inngangsparti.

TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Stor utvendig trapp med rekkverk til terrasse på vestsiden. Som terrassen krever trappen jevnlig vedlikehold og overflatebehandling.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatene i boligen gjenspeiler stil og utførelse fra byggeåret på de fleste rom.

Gulv: Gulv i underetasjen har fliser og varmekabler. Det er fliser på kjøkkengulvet, parkett på stuer og kontor i 1. etasje. Lagerrom har belegg. 2. etasje har parkett.

Vegger: Veggene er med malt tapet, strie eller brystningspanel.

Himling: Malte plater på bad og vaskerom, panel i himling på øvrige rom i underetasjen. 1. etasje har himlingsplater (takplater) i stuer, lagerrom og kontor, kjøkken med panel og innfelte downlights. Himlinger i 2. etasje er med panel.
Overflatene har naturlig bruksslitasje etter alder.

Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere i 1. og 2. etasje utført i trebjelkelag, samt støpt betong mot grunn i underetasjen. Høyde på etasjeskiller mot grunn er ikke målt.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til angitt tilstandsgrad, i henhold til gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).
Årsaken kan være forhold i trevirket (kuv) eller tørk etter oppføring.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av TV-stue registreres et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet, og ca. 8 mm. over 2 meter.
I kontor registreres et høydeavvik på ca. 15 mm. over hele rommet, og ca. 6 mm. over 2 meter.

Målte verdier 2. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom med adkomst til balkong mot sør registreres et høydeavvik på ca. 14 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.
I soverom øst registreres et høydeavvik på ca. 13 mm. over hele rommet, og ca. 9 mm. over 2 meter.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er oppført med dobbel elementpipe. Peis med innsats i stue i 1. etasje, vedovn i hall i underetasjen, samt sotluke.
Rapport/tilsyn fra Grenland brann og redning IKS fra 2024 foreligger, uten registrerte avvik. Grenland brann og redning IKS gjennomførte tilsyn på fyringsanlegg 19.02.2024 "Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget".

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss i overflate.

Det er riss i vertikal retning på peis i stue 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at risset overvåkes for å avdekke eventuelle endringer over tid. Dersom risset utvikler seg, bør det iverksettes nødvendige tiltak for å hindre ytterligere skade eller svekkelse av konstruksjonen.







Sotluke i underetasjen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng/underetasje er med påforet innervegger mot terreng, unntatt stor bod mot vest av boligen som er med åpne tettklinkervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor. For trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), bør fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Ved boring i yttervegg inne på bod ble det målt en verdi i konstruksjonen på 16,1 %, noe som indikerer at fuktnivået er i grenseland hvor utbrudd av nevnte symptomer kan forventes. Det ble ikke registrert andre avvik i bunnsvill.

Ytterveggen ble observert med svart papp mot lettklinkerveggen, bindingsverk av tre og isolasjon av mineralull. Diffusjonssperren er klemt ned til gulv med utvendig sponplate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nyere utførelsespraksis tilsier at svart papp ikke skal benyttes mot kalde yttervegger av betong eller lettklinkerstein. Diffusjonssperre bør avsluttes i høyde med utvendig terreng, for å sikre bedre ventilering av veggen.

Forholdene bør følges opp jevnlig, og tiltak må iverksettes dersom det oppdages symptomer på skader eller økende fuktinnhold. God ventilering av rom under terreng er viktig for å redusere risikoen for sopp- og råteskader, som kan føre til omfattende bygningsskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert åpen trapp fra byggeår. Det er antydning til noe knirk i trappen ved ferdsel.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre eikedører med glass fra forstue til kjøkken (to-fløyet) og en enkeltdør fra kjøkken til kontor. Malte fyllingsdører i øvrige deler av boligen. Flere dører og terskler har naturlige bruksslitasjer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har tydelig slitasje. Det er påføringsskader i dørblad, spesielt på døren mellom bad og soverom i 2. etasje. Soveromsdøren subber noe mot terskelen. Det er også registrert skade i karmen på en dør i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av skader og slitasje på dørblad og karm bør utføres, for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere forringelse.
Dør som subber mot terskel bør justeres for å unngå skade på både dør og terskel, samt for å sikre god brukervennlighet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Fyllingsdører i 2. etasje.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er er oppført etter byggeforskrift fra før 1997 og får derfor angitt tilstandsgrad.
Stort baderom i 2. etasje med fliser på vegg (20x25 cm) og malt panel i himling. Fliser på gulv (20x20 cm) med elektriske varmekabler. Rommet har egen dusjnisje med sluk og badekar, med direkte tilkobling til sluk via hjelpesluk på gulv mellom badekar og servantskap. Frittstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjiktet over etasjeskillet på badet består av vinylbelegg som er ført ned i slukene. Tettesjiktet har en alder på 32 år, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende brukstid.

Det er ikke registrert mansjett eller membran som tilslutter rundt gjennomføringer i vegg.

Vindu er plassert i våtsone ved badekar.

Ved åpning av inspeksjonsluke registreres stillestående luft med antydning til fuktig luft.

Sprekker i elastiske fuger i dusjnisje samt forekomst av svertesopp er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Manglende mansjett eller membran rundt gjennomføringer i vegg, samt plassering av vindu i våtsone, medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sprekker i elastiske fuger og forekomst av svertesopp i dusjnisje, bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og utvikling av sopp, som kan føre til skader på bygningsdeler og dårligere inneklima.

Stillestående og fuktig luft bak inspeksjonsluke indikerer mulig fuktproblematikk, som bør undersøkes nærmere for å unngå skjulte skader og redusert levetid, på konstruksjonen under badekaret.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Avrenning av vann fra badekar er direkte tilkoblet avløp



Vinylbelegg som tettesjikt/membran



Membran/mansjett er ikke tilfredsstillende tilsluttet gjennomføring i vegg

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom til dusjnisje. Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal trevirket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997 og får derfor angitt tilstandsgrad.

Vaskerommet har baderomstapet på vegger, panel i himling og vinylbelegg på gulv. Det er installert skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Lekkasjevann vil renne til sluk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Våtromstapetet på vaskerommet har sprukket opp i hjørnene og i overgangen mellom veggsokkelen av vinylbelegg og baderomstapetet. Vaskerommet har sluk av plast.
Vaskerommet viser tydelige tegn til slitasje som følge av materialvalg og alder.
Normal levetid for gulv i våtrom med vinylbelegg, påstøp og gulvvarme er 15–35 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å sikre at det tåler normal bruk og oppfyller dagens krav til tettesjikt og materialvalg.
Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner, da eksisterende overflater viser tydelige tegn til slitasje og skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Prøvetakning ble utført i åpen vegg på bod, da andre vegger er yttervegger og våtrom mot vaskerom. Målt verdi ved hulltaking er 9,1%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er oppført etter byggebeskrivelser som skal oppfylle kravene til baderom i forskrift fra 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av tettesjikt i vegg og gulv.
- Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.
- Vinylbelegg på gulv med varmekabler i gulvet som varmekilde.
- Badet har synlig vinylbelegg og sluk av plast.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med varmekabler som varmekilde. Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell på gulvet, fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring



Sokkel opp på vegg av belegg



Innvendig hjørne

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har synlig vinylbelegg og sluk av plast.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring



Vinylbelegget er ført ned i sluk og klemt med klemring.



Det er brukt silikon som tettesjikt på vegg ved gjennomføringer

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen. Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring





UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra trappehall, til våtrom. Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.
Bakenforliggende vegg mot bad er av lettklinkerstein, så måleresultatet er ikke fra svill med direkte kontakt med badet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor tre av skapene har glassfronter. Benkeplate i heltre og flis. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder og har god kvalitet.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Riss i flis ved vask og platetopp, noe sprekker i elastisk fuge ved vask, samt mellom benkeplate og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss i flis ved vask og platetopp, sprekker i elastisk fuge ved vask samt mellom benkeplate og vegg, bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader og økte utbedringskostnader over tid.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten, og fungerte som forventet på befaringsdagen.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerommet er et rom i rommet, med panel på vegger og himling i malt utførelse. Gulvet har vinylbelegg. Motor/kompressor er plassert i tilstøtende rom (lagerrom), og ser ut til å være fra byggeåret.
Oppgradert de siste 10 årene med nytt aggregat fra 2016, reparert i 2025 med ny toårs garanti. Faktura er fremvist.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber fra byggeår. Stoppekran er plassert på vaskerom er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegger og etasjeskillere kan utgjøre en risiko for rørbrudd.
Ved oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig å skifte ut rørene, for å redusere risikoen for vannskader som følge av alder på eksisterende rør.

Tilstandsrapport



Stoppekran på vaskerom.



Vannrør i kobber til kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår, hovedstammen er skjult i vegger, åpne installasjoner til servanter og vask på kjøkken.
Avløpsvannet blir ført til lukket mini renseanlegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Avløpsanlegget fra byggeåret har nådd en alder hvor det er økt risiko for skader eller lekkasjer.
Normal forventet levetid for PVC-avløpsrør er 25–50 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpsanlegget for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, da anlegget har nådd en alder hvor risikoen for feil øker.
Manglende tiltak kan føre til plutselige lekkasjer eller tilstoppinger, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.
Ved oppgradering av kjøkken eller baderom anbefales det å oppgradere avløpsrørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Alle rom har naturlig avtrekk med ventiler i vinduskarm og klaffventiler i yttervegg i underetasjen, noe som gir effektiv ventilasjon ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.





TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra MITUBHISI plassert under trapp i underetasjen.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral - Varmepumpe 1. etasje

Beskrivelse

Varmepumpe fra TOSHIBA plassert i stue 1. etasje

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig, og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i underetasjen på vaskerom og er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

230V strøm anlegg, med sikringsskap plassert i trappehall med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Dokumentasjon er fremlagt som samsvarserklæringer for utført arbeid. Alt el- arbeid i forbindelse med rehabilitering av bad i 2010 er dokumentert. Samt andre oppdateringer, se boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Siste kontroll av el-anlegget ble utført 10.10.2017.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det foreligger ingen opplysninger om slike problemer.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og stedlige løsmasser av fjell, og grus.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikkring av grunnmurdsplast og drenering av plast.
Normal brukstid for drenering er 20-60 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Bruken av underetasje vil også være avgjørende.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan redusert funksjon i dreneringen føre til økt risiko for fuktinntrengning, og skader på konstruksjonen.
Se også beskrivelse av «Rom under terreng».

Tilstandsrapport



Grunnmursplast

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert med sålefundament av betong, som mye var brukt på oppførings tidspunktet.
Gulvstøpt plate mot grunn.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur mellom søylepunktene til terasse av lettklinkerblokker med pusset utside. Forstøtningsmuren danner yttergrensen til carport.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mindre skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring av skjevheter i muren, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere skader på konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til økte skader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Skjevheter i forstøtningsmuren



På grunn av skjevheter følger det også med sprekker.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et naturlig platå med fall fra nord til sør, hvor det er opparbeidet flatt terreng på ca. 2,30 til 4 meter i boligens lengderetning, mellom boligen og skrånende terreng av fjell med et tynt lag av løsmasser på nordsiden. Terrasse med overbygget grillstue ligger tett opp til terrenget, og har kort avstand til grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist andre avvik:

Grillstue ligger så nært terrenget at snø kan legge seg opp mot veggen. Ved store nedbørsmengder er det risiko for at løsmasser over fjell kan skli inn mot veggen på nordsiden av grillstuen. Forholdene gjelder kun grillstuen og berører ikke selve boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene bør holdes under observasjon, og løsmasser bør fjernes, da sig i disse massene kan true bærende konstruksjoner på ytterveggen i grillstuen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skader på konstruksjonen som følge av vannansamling eller jordskred mot veggen og bærende søylepunkt.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, offentlig tilknyttet. Avløp med rør i plast til slamavskiller og minirenseanlegg, oppgradert høsten 2025, med overløpsvann til spredegrøft. Eier opplyser at slamavskiller i glassfiber må tømmes ca. annethvert år.
Det foreligger privat avtale på vannledning fra pumpehus til boligen, som fordeles på flere eiendommer. Kommunalt vann frem til felles pumpehus. "Har kommunalt vann til pumpehus med stor tank, deles med 3 nabohus. 25 % ansvar for eventuelle skader/reparasjoner frem til og med pumpehuset" (kilde: egenerklæring).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport



Glassfiber tank med mini renseanlegg for avløpsvann.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av glassfiber plassert ved vei opp til bolig, Tanken oppført som mini renseanlegg, Langesund rør har vedlikehold/tilsyn på minirenseanlegg. Kontroll2x årlig.
Anlegget er oppgradert i 2025 etter kraftig uvær og nedbør, alle forhold er oppgradert og sprede grøft er lagt ny.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Oppgradering av sprede grøfter og mini renseanlegg høsten 2025

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Radon:
Det bør gjennomføres radonmålinger. Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av eventuell radonmåling.
Manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om radonnivået i bygget, noe som kan utgjøre en helserisiko for brukere dersom nivåene er forhøyede.

Balkong – Rekkverkshøyde:
Rekkverkshøyden på balkongen er målt til 90 cm, noe som er lavere enn dagens krav på 100 cm. Det foreligger ikke krav om oppgradering til dagens forskriftsnivå for eksisterende byggverk, men økt rekkverkshøyde anbefales av hensyn til personsikkerhet.
Lav rekkverkshøyde medfører forhøyet risiko for fall, særlig for barn og personer med redusert mobilitet.

Støttemurer:
Det er krav til rekkverk på støttemurer med fri tilgang som er over 0,5 meter, etter gjeldende forskrift. Manglende rekkverk eller annen sikring på slike murer øker risikoen for fallulykker. Det anbefales å etablere nødvendig sikring for å ivareta sikkerheten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard. Enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjedelen består av to biloppstillingsplasser samt en separat bod på ca. 13 m², med adkomst via dør fra garasjen. Det er montert to malte leddporter i tre, begge med elektriske portåpnere. I tillegg finnes en egen inngangsdør til garasjen på sørvendt fasade.

Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte A-takstoler, undertak av rupanel, tettesjikt av papp, sløyfer og lekter. Taket er tekket med betongstein. Det er oppført en ark som danner inngangspartiet til det innredede loftsrommet, med adkomst via utvendig trapp. Loftet har vinduer i østvendt gavl og i arken, samt en enkel ytterdør av tre.

Innvendig består loftet av ett stort rom til fritidsbruk, med heltre furugulv, liggende panel på vegger og panel i himling. Det er to romslige boder i kneveggen på én side. Det er installert luft-til-luft-varmepumpe som skal sikre stabil temperatur i loftsrommet. Det foreligger ingen opplysninger om at denne ikke fungerer.

Det må påregnes normalt vedlikehold av garasjen. Trappereposet kan med fordel understøttes for bedre bæreevne og stabilitet, da det er registrert enkelte skjevheter.

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.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	121			121	55
2. Etasje	73			73	6
Underetasje	111			111	9
SUM	**305**				**70**
SUM BRA	**305**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Forstue m/trapp, kjøkken, kontor, lagerrom, kjølerom, tv-stue, stue		
2. Etasje	Gang m/trapp, bod, soverom, walk-in closet, soverom 2, bad, soverom 3		
Underetasje	Vindfang, vaskerom, bod, bod 2, kjellerstue, hall m/trapp, bad, kjellerstue 2		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen signert 09.12.1994. Tegninger foreligger i kommunens arkiv.
Det er endringer i bruk av rom i underetasjen, hvor disponible rom nå benyttes som kjellerstuer og er fult innredet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		51		51	
Loft		44		44	
SUM		**95**			
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).

Bod arealet i garasjens 1. etasje er på ca. 13 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt fra 29.03.2005.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Jarle Bergstrøm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	1	116		0	1370.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Herreveien 1301

Hjemmelshaver
Bergstrøm Jarle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde, på Herre i Bamble kommune. Det er kort vei til daglige servicetilbud, med nærmeste dagligvarebutikk i Herre sentrum kun få minutter unna. Området har også barnehage og Herre skole i nær avstand, noe som gjør beliggenheten er godt egnet for familier.
Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig. Bussholdeplass i gangavstand med bussforbindelser mot Stathelle, Langesund og Porsgrunn. Dette gir gode pendlermuligheter til både arbeid, skole og handel.
Herre byr på gode fritids- og rekreasjonsmuligheter, med idrettsanlegg, fotballbaner, skogsterreng og kystnære turområder i umiddelbar nærhet. Det er også kort vei til badeplasser og muligheter for fiske. For et bredere utvalg av butikker og tjenester ligger Stathelle og Langesund en kort kjøretur unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei med privat avkjøring/adkomstvei til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Minirenseanlegg med lukket tank av glassfiber.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med noe plen, hekker, planter og noe naturtomt, Belegningsstein på hele fremsiden av boligen. Godt med biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Det er under opparbeidelse en avtale vedrørende felles privat vannanlegg fordelt mellom tre eiendommer, avtalen skal følge Gnr./Bnr. uavhengig av salg. Avtalen er ikke tinglyst, tinglysningen dekkes av partene. (selger har mer info).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	15532607			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	09.04.2026		Gjennomgått		Ja

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	
3	29.04.2026	
4	04.05.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/RT7109

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Herreveien 1301, 3965 HERRE**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279320**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17691252**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **116**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **313,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **290,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **197,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,72 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 728 kWh**



Herreveien 1301, 3965 HERRE

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Herreveien 1301, 3965 HERRE

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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 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.

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jarle Bergstrøm	9578-5997-4-69439	2026-05-04 14:15:34

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0104/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herreveien 1301, 3965 HERRE

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Jarle Bergstrøm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 15532607
Forsikret i: Fremtid

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgesen Rør laget badet nede i 2010 Byttet badekar oppe i 2012, pga liten lekkasje i pumpe boblebad- Helgesen Rør. Rørlegger sa det ikke hadde skjedd skade,mebran var bra. Langesund rør har byttet pakninger etc ved behov, pluss noen blandebatterier,kjøkken, håndvasker oppe og på vaskerom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad nede ble gjort av Helgesen Rør, la membran og linoleumsgulv. Byttet varmtvannsbereder 2022- Falkum Rør, ikke gjort noe med annet på vaskerom. Kjeldal Elektro i 2026, fastpunkt for tilkobling vvtank med av/på bryter. La også ny kontakt til vaskemaskin.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Totalenterprise bad nede Helgesen rør

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Etter takstmann påviste råte i vindskier nordøst hjørne har jeg byttet ut skadde deler. Men årsaken er nok beslag som er litt for smalt, bør byttes ut, leder noe vann ut mot vindskier. Hatt blikkenslager for nye beslag pipe ved ildsted verandai2020. Blikkenslager på ark, byttet beslag og vannbord mot vest 2025

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ute ved renseanlegg ny drenering 2025

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mest Kjeldal elektro - de har hovedoversikt anlegget. Elektro 4 Elbillader og ny varmepumpe 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2012

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro4

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Langesund rør har vedlikehold/tilsyn på minirenseanlegg. Kontroll2x årlig. Skade på anlegget i 2025.Det ble presset opp av store vannmasser under tanken etter tømming. Måtte graves opp, dreneres under på nytt og fikk byttet motor

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Har kommunalt vann til pumpehus med stor tank, deles med 3 nabohus. 25% ansvar for evt skader/reparasjoner frem til og med pumpehuset. Eget ansvar fra pumpehuset til eget hus.Har eget minirenseanlegg

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Normalt vedlikehold,egeninnsats. Etter takstmann i 2026 som nevnt reparert vindskibord NØ . I tillegg byttet bjelke under veranda Vest. Egeninnsats. Også lagt fliser inngangsparti selv. kfornyeren renset og impregnerte tak hus og garasje i 2022

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Byttet ut boblebadekar i øverste etasje i 2012 pga lekkasje i pumpe. Er mugg på silikon i dusj oppe. Dusjbatteri har dryppet litt, dusjen der har ikke vært i bruk unntatt ved overnattingsgjester

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Vært pipebrann i 2014??Kontrollert etterpå med kamera, ingen skader. Jeg Muntlig påbud om å gjøre feieluke tett /bedre å lukke i 2025,utført

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Har hatt et lynnedslag, ca 2015? ble fikset opp etter av Kjeldal elektro. Andre ting er reparert etter som de har dukket opp. Sikring vaskerom løste seg ofte ut- flyttet varmtvannsbereder til annen kontakt .

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Spekk ved peis i hovedetg og i pipa ved ovn nede,og i mur ved carport. Ikke sett noen endringer

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Sist høst, minirenseanlegg ble presset opp - medførte rørbrudd og reparasjoner.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Maur ("sukkermaur") ved inngangsparti og på kjøkken på forsommeren ved flere anledninger, fjernet med gift. Mus på kott ved soverommet sør/bak badet nesten årlig på høst, har hatt gift der, følger med, setter evt opp feller. Var mus i tak mellom kjøkken og 3dje etasje første året vi bodde her, vi visste ikke om kottet der da.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Byttet varmepumpe nede 2021 og på oppholdsrom garasjen ca 2016

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport og salgsoppgave forelå når vi kjøpte i 2009

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Nabo over veien fyller opp deler av eiendommen med masser, kan medføre noe maskinstøy .

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: I perioder med mye nedbør bør en følge med på grøfter og stikkrenner, kan tettes med løv/kongler

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært oljefyring her

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0104/26

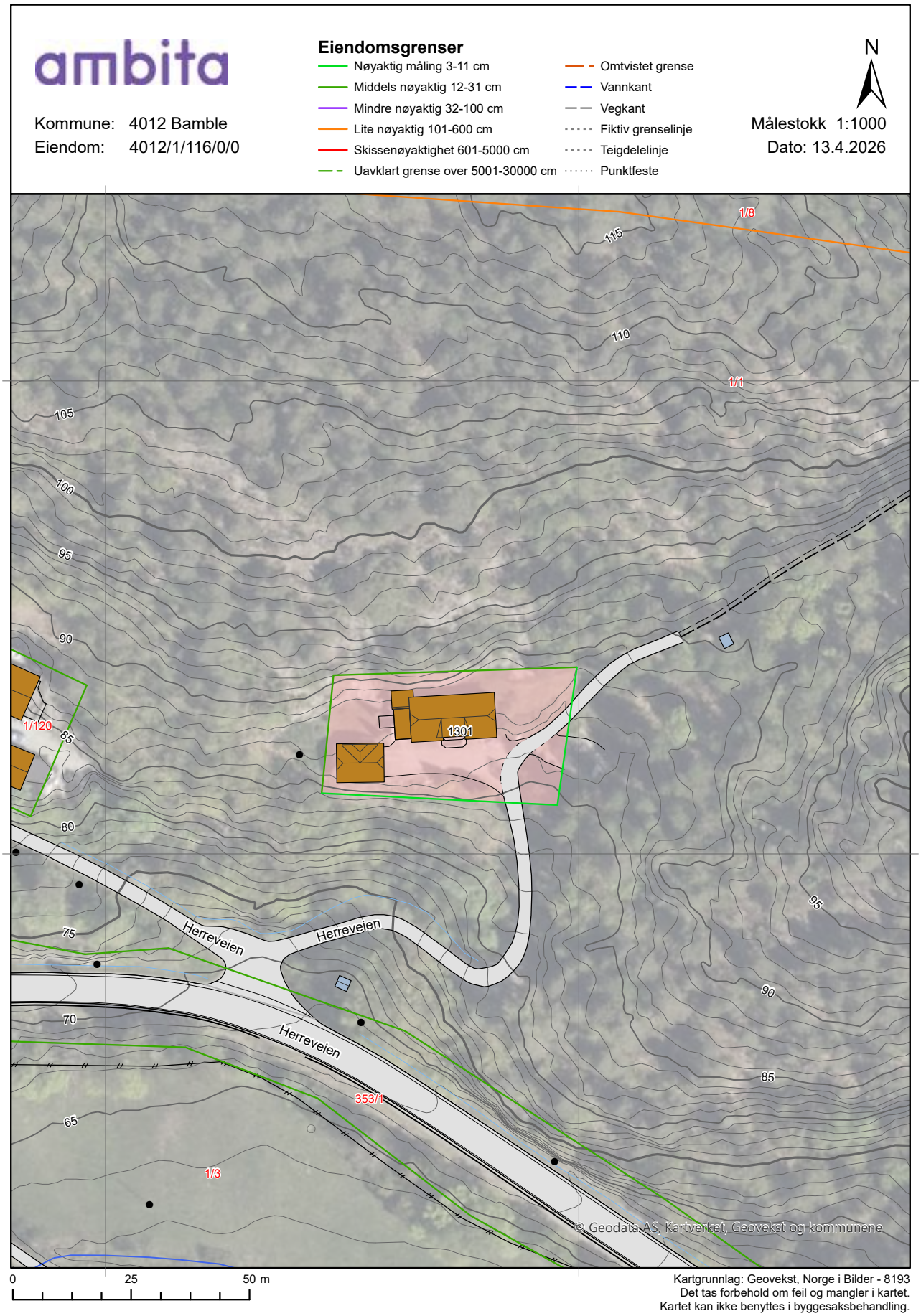
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jarle Bergstrøm	**2026-05-04**

Identifikasjon

Jarle Bergstrøm

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


ambita
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/1/116/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026
1/8
1/1
1/120
353/1
1/3
1301
Herreveien
Herreveien
Herreveien
115
110
105
100
95
90
85
80
75
70
65
95
90
85
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

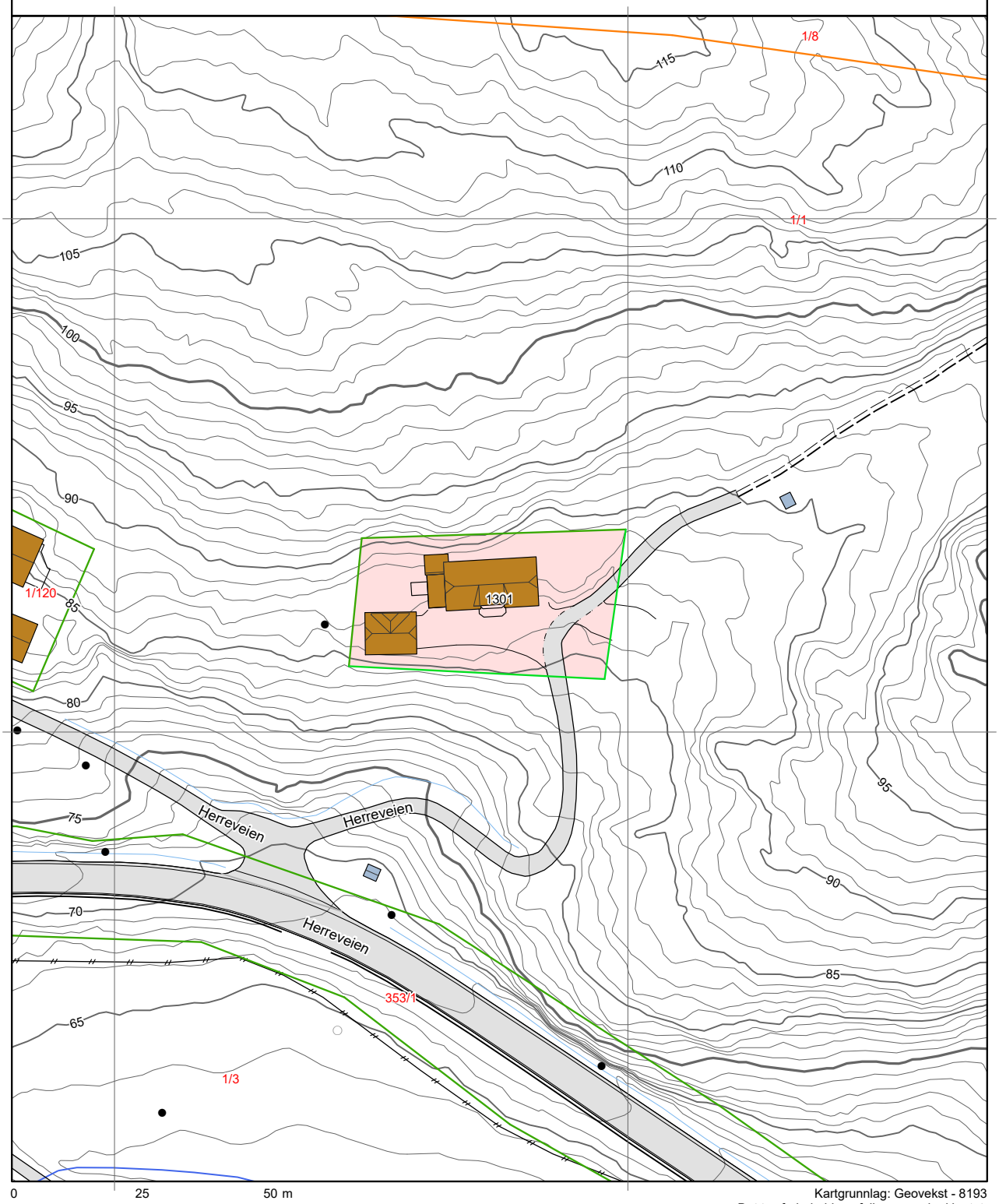
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/1/116/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

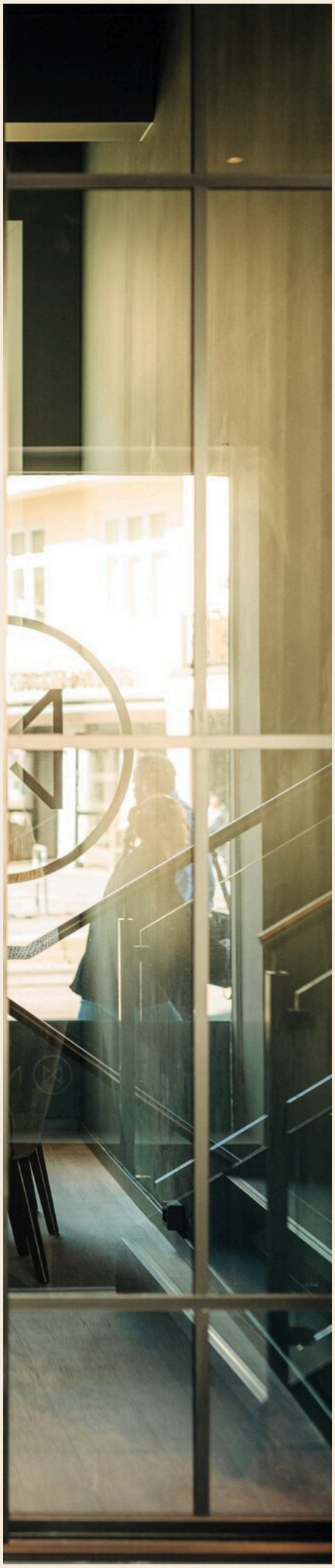


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

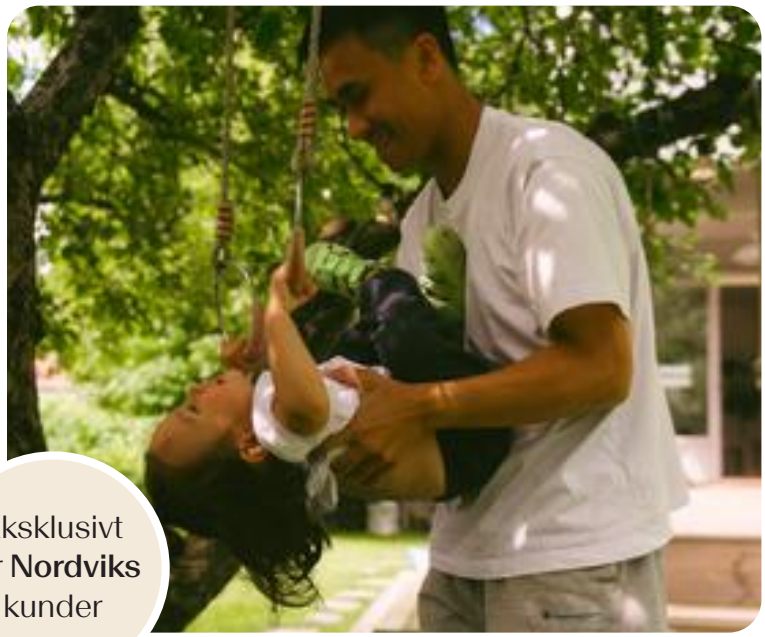


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0104/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Herreveien 1301 3965 HERRE
Matrikkel: Gnr 1, bnr 116 (ideell andel 1/1) i Bamble kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kurt Thingstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
k.thingstad@nordvikbolig.no
970 01 500



Sofie Husby

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Skien og Porsgrunn
s.husby@nordvikbolig.no
912 49 019

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: