

Herrejordet 27



Velkommen til

Herrejordet 27



Salgsoppgaven produsert 7. oktober 2025

BAMBLE - HERRE

Innholdsrik enebolig på halvannen etasje + underetasje med innredningspotensiale. Pent kjøkken og lekkert flislagt bad.

Prisantydning	3 500 000,-
Omkostninger	88 880,-
Totalpris	3 588 880,-
BRA-i	252 kvm
Totalt BRA	262 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1982

Ansvarlig megler	Morten Saubrekka
Telefon	902 03 147
E-post	m.saubrekka@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet på Herre, med kort gangavstand til barneskole, dagligvarebutikk, gatekjøkken og bussholdeplass med forbindelser til både Stathelle og Porsgrunn. Området byr på fantastiske turmuligheter og variert natur. Umiddelbar nærhet til Herreelva som renner ut i sjøen (Frierfjorden). Muligheter for båtplass i området, og det er mange fine badeplasser.

- Påkostet de senere år, og svært smakfullt innredet.
- Pent kjøkken med kjøkkenøy og god skap- og benkeplass.
- Stort og lekkert flislagt bad i 2. etasje, og nyoppusset bad på hovedplan.
- Innredet med 3 soverom p.t. og kan enkelt få 5 soverom.
- Store muligheter i kjeller. Her er det egen inngang, og klargjort for bad.
- Fin og barnevennlig hage, og stor terrasse med sol hele dagen.

Arealer og innhold

BRA-i:	252 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	262 kvm
TBA:	54 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 7 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

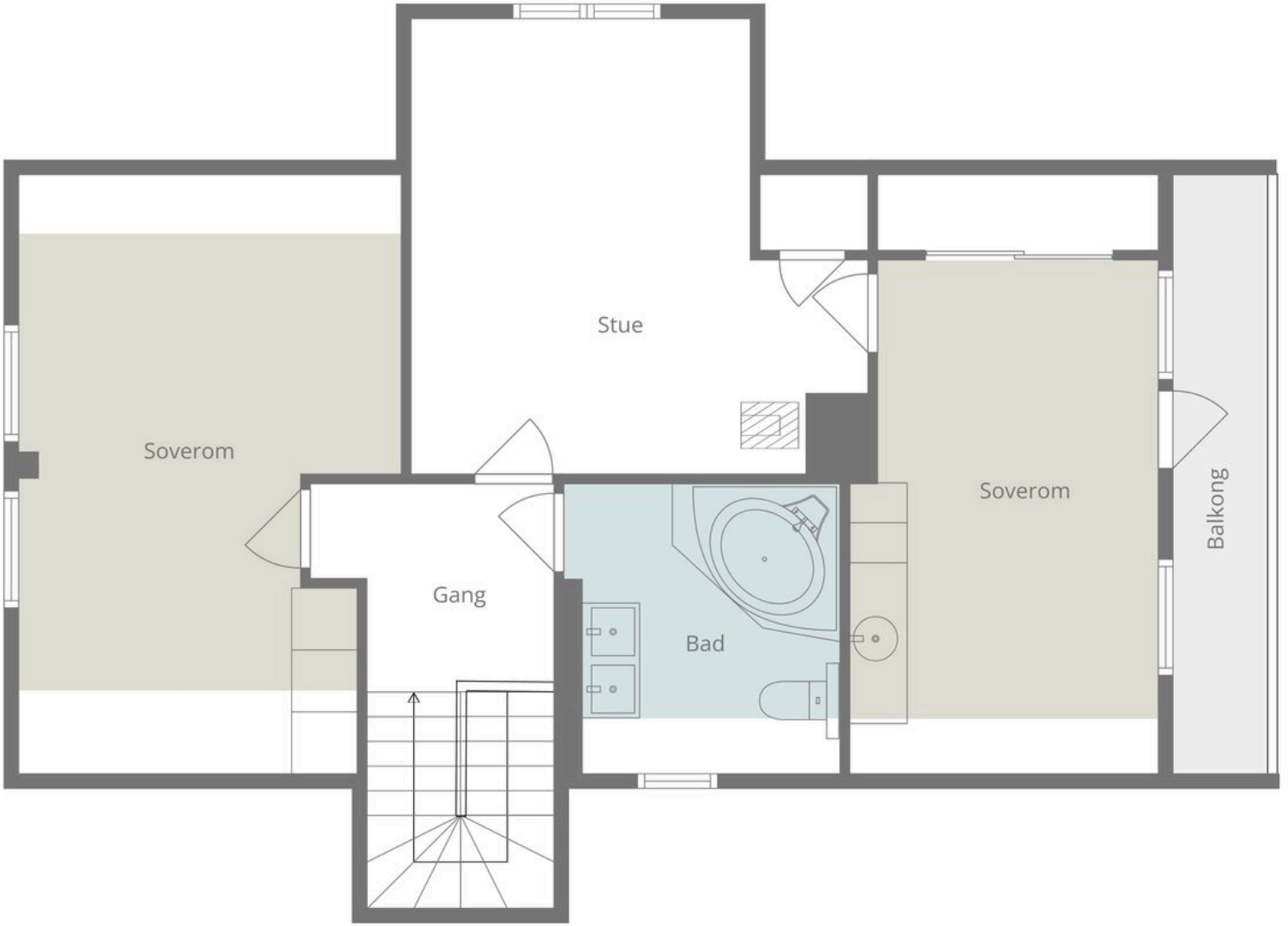
Innhold

1. etasje: Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, baderom, soverom og garderoberom.
2. etasje: Gang, loftstue, 2 soverom og baderom
U. etasje: Trapperom, gang, treningsrom (ikke godkjent), vaskekjeller og 4 bodrom.

Utvendig frittstående bod.



Planskisse 1. etasje



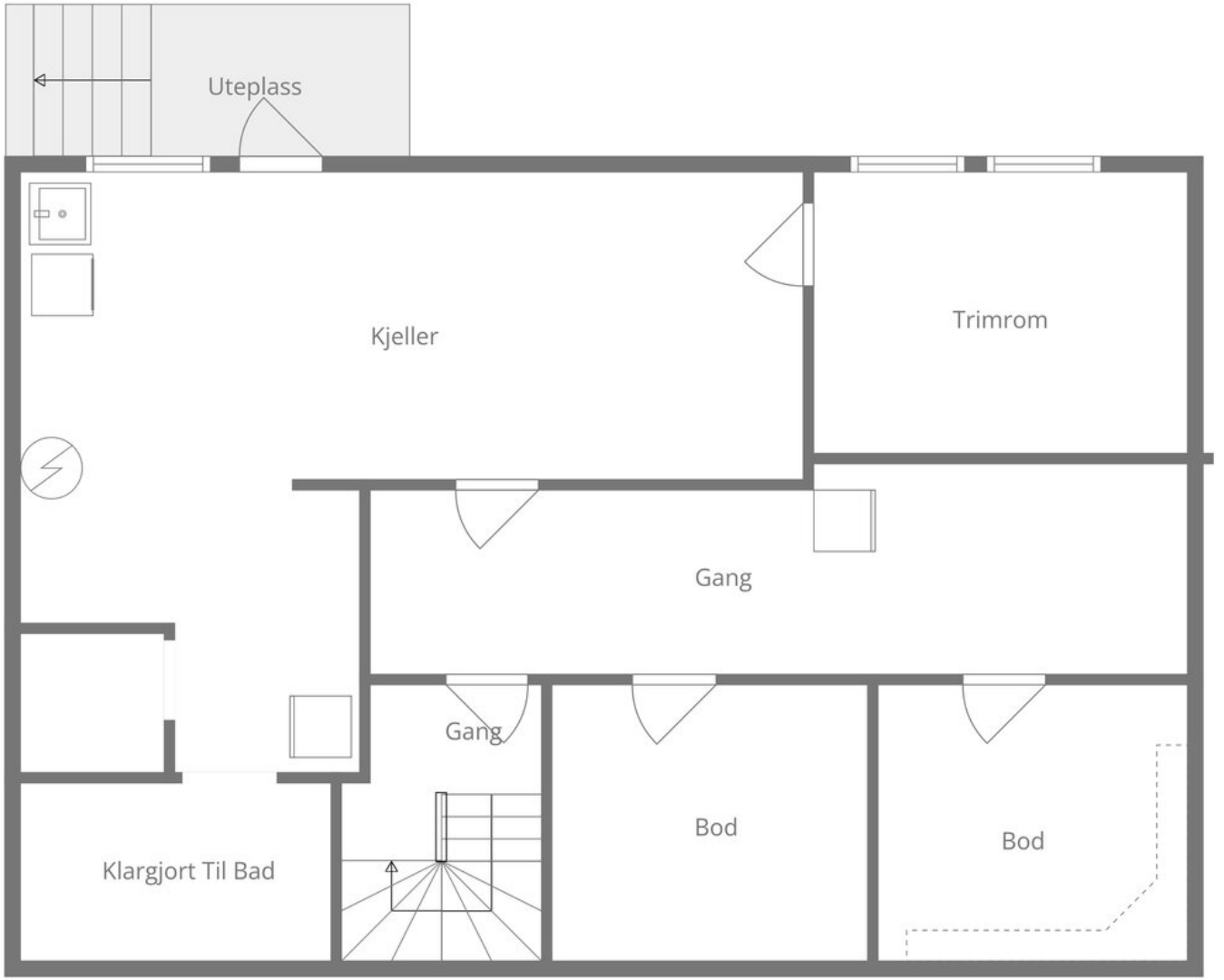
Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Planskisse 2. etasje



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Alternativ planskisse 2. etasje



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Planskisse underetasje








































DRINK
Coca-Cola
• IN BOTTLES •
SKIP SPORT
660
magnetic
460 MULTI-GYM












YAMAHA







Informasjon

Herrejordet 27

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0174/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Herrejordet 27, 3965 HERRE
Gnr 3, bnr 47 (ideell andel 1/1) i Bamble kommune

Selgere
Jørn Høidalen og Karianne Løvland Høidalen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 080,- (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
1982

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 252 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 262 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 82 kvm.
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 7 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Innhold

1. etasje: Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, baderom, soverom og garderoberom.
2. etasje: Gang, loftstue, 2 soverom og baderom
U. etasje: Trapperom, gang, treningsrom (ikke godkjent), vaskekjeller og 4 bodrom.

Utvendig frittstående bod.

Standard

Innholdsrik familiebolig over 3 etasjer.

1. etasje inneholder en hyggelig entré med adkomst fra overbygget inngangsparti. Fra gangen er det inngang til praktisk garderoberom.

Boligen har en romslig og innbydende stue med gode møbleringsalternativer. Varmepumpe og vedovn sørger for god oppvarming av denne etasjen. Store vindusflater gir godt med dagslys inn i boligen. Utgang fra stuen til sydvendt veranda med videre nedgang til hageområde. Det er i tillegg en koselig loftstue som passer godt for barn/ungdom og er i dag innredet med sofagruppe og mediemøbler.

Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen. Pen innredning fra Epoq (2016) med slette hvite fronter og overskap til tak. Det er rikelig med oppbevaringsplass i høyskap, skuffer, overskap og underskap. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap og fryseskap. Egen kjøkkenøy med spiseplasser, platetopp og integrert ventilator. Det er praktiske glassplater langs kjøkkenbenk ved kjøkkenvask. Kaffemaskin fungerer ikke tilfredstillende.

Det er 2 bad i denne boligen, ett i 1. etasje og ett i 2. etasje.
Baderommet i 1. etasje er pusset opp i 2025, og har baderomsplater på vegger (egeninnsats), og en spilevegg, samt. belegg på gulv med varmekabler. Varmekabler er av eldre dato. Baderommet inneholder gulvstående toalett, dusjkabinett og innredning med overliggende servant.
Baderommet i 2. etasje er opplys å være rehabilitert i 2019. Det er fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderommet er romslig, og inneholder hjørnebadekar med vegghengt dusjgarnityr, vegghengt toalett. Baderomsinnredning med skuffer og overliggende dobbel servant.

Det er 3 soverom i denne boligen, fordelt med ett i 1. etasje og to i 2. etasje. Soverommene er romslige, med god plass til brede senger og tilhørende soveromsmøbler. Om ønskelig kan soverommene i 2. etasje med enkle grep gjøres om til 2 soverom (totalt 4 sov). Det er garderober på alle soverom, løse garderobeskap medfølger ikke.Fra det ene soverommet i 2. etasje er det utgang til hyggelig overbygd frokostbalkong.

I boligens underetasje er det stort åpent rom som benyttes som vaskerom. Det er klargjort for bad i kjelleren. Vann til dusj og toalett og avløp ligger klart, samt klargjort et rom for badstue. Treningsrom og god lagringsplass i boder. Treningsrommet tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

Det er avvik fra originale byggetegninger. Halvpart av det ene soverommet på høyre side er disponibelt rom på originale tegninger. Soverommet er ikke bruksendret/godkjent hos kommunen, og er ikke godkjent for varig opphold. Soverom på venstre side er slått sammen med stue som opprinnelig var tegnet inn, dette er ikke søknadspliktig. I boligens 1. etasje er to lettvegger i stuen fjernet, dette er ikke søknadspliktig. Boligens sokkeletasje er tegnet som vaskerom og disponible rom, er ikke bruksendret i kommunen og er følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Parkering

Parkering i asfaltert gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Ifølge selger har boligen har vært vedlikeholdt og oppgradert jevnlig i våre 25 år i huset.

Av større oppgraderinger kan vi nevne:
Ca. 2005: Nytt vanninntak og stoppekran.
2016: Total renovering av 1etg. Ny verandadør, nytt stort stuevindu. Forandret planløsning for å få større stue og åpen løsning til kjøkken. Nytt kjøkken.
2018: Fikk vann inn i kjeller etter kloakk og overvann gikk tett. La ny kloakk fra kjeller til og ut av tomt
2019: Nytt bad 2 etg. Bygget opp helt fra bunn og utvidet fra det opprinnelige
2025: Renovert bad i 1etg. Ny dør i kjeller.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Nytt bad i 2. etg. 2019 Snekring: egeninnsats. Rør: Telerør. Flis og membran. Murerǹ. Renovert bad i 1. etg. 2025 egeninnsats.
- Laget større veranda på fremsiden av huset. 2015: Revet peis i 1 etg: egeninnsats. Pusset pipe og montert ny ovn: Murerǹ
- Huset har drenering fra byggeår.
- Nytt sikringsskap i 2025, utført av Risør heis og elektroservice AS.
- Montert elbillader i 2015 av Elektro 4.
- Ca. 2005: Nytt vanninntak fra gata til og med stoppekran: Elseth Leiemaskin. 2018: Nytt avløp fra husvegg og til nabo sin garasje.
- Pusset opp de fleste flatene i huset. Endret noe på rom løsning. 2016: Montert nytt kjøkken fra Epoq. Byttet verandadør og stort vindu i spise stue. Satt i walk-in garderobe fra Ikea.
- Det er antydning til dugg i et par vinduer.
- Kloakk gikk tett i 2018, og fikk vanninntrenging i kjeller. Kjeller sugd tom og tørket og avfuktet. Byttet nytt avløpsrør fra hus og ut av tomt.
- Huset er godkjent med utleiedel.
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Skien Takst AS v/Bjørnar Krogh

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. På eiendommen sto det en bolig som opprinnelig var fra 1950-1960 tallet, huset brant ned på 1970 tallet og det ble bygget et nytt hus i 1981.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygning)
- Renner og nedløp
- Taktekking
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad i 2. etasje
- Øvrig: innvendige overflater
- Øvrig: Radon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Elektrisk (utbedres - elektriker er bestilt)
- Våtrom: Vaskerom i kjeller (eldre vaskekjeller som ikke tilfredstiller dagens krav).

Bygningsdeler med TG-IU:
- Våtrom: Bad i 1.etasje

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Løse garderobeskap

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen er registrert med hybel, og har tidligere hatt hybel/utleie i del av 2. etasje. I dag benyttes hele boligen av eier. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul
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.

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.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn
- Pelletsovn, men ikke i bruk
- Varmeovn
- Varmekabler
- Varmepumpe i begge etasjer

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. 27.700 kWh inkludert lading av elbil. 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 29 775,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 8531,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Global connect kr 599,- pr mnd.
- Ca. 3000kr årlig til vedforbruk

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 902 088,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 608 353,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 4828725

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet seg av Tv og internett fra Global connect.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 578 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsplass, hageområde og solrike uteplasser. Stor veranda med adkomst fra stuen, som vender både mot vest og syd, og sørger for gode solforhold. Nedgang til hageområde som er perfekt for ballspill og lek. Eiendommen er ellers pent beplantet med diverse prydbusker og trær, samt hekk i tomtegrenser.

Adkomst

Fra nord ta av Herreveien inn Barthsbakke. Følg veien til venstre ned bakken. Midt i bakken ta til høyre inn bakken til Herrejordet. Følg veien til du får boligen på din venstre side.

Fra sør ta av Herreveien inn til Herre ved skolen. Følg veien til du kommer til Kroa. Kjør til høyre etter kroa over bruen. Følg Barthsbakke opp bakken til du kan ta av til venstre inn Herrejordet. Følg veien til du ser boligen på din venstre side.

Det vil bli skiltet med Nordvik til salgs plakat på boligen og Nordvik visningsskilt på annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger tilbaketrukket i rolige omgivelser i Herrejordet med en solrik tomt. Gangavstand til dagligvare, skole, bussforbindelser, turmuligheter m.m. Kort vei til Kongens Dam med bademuligheter, fotballbane m.m.

Skoler og barnehager

Skoler
Herre skole (1-10 kl.) - 200 elever, 11 klasser - 0.8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen - 310 elever - 14.7 km
Bamble videregående skole - 350 elever, 15 klasser - 16 km

Barnehager
Uksodden barnehage (1-5 år) - 50 barn, 3 avdelinger - 1.7 km
Barnehagen Marthas hage (0-6 år) - 11 km
Stokkevannet barnehage (0-5 år) - 54 barn, 3 avdelinger - 12.8 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 riving av brannskadet bolig og oppføring av ny, datert 02.06.1982. 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:

1. Lufting av kloakk skal føres over tak og isoleres på loft.
2. Stige for feiing av pipe på tak.
3. Isolasjon på loft overdekkes med papp langs gesims.
4. Ventilasjonskanal fra kjøkken i 2. etasje må føres over tak.
5. ventilasjonskanaler fra bad i 1. og 2. etasje må føres over tak. Kvadrat på kabelen må være minimun 150 kvadratcentimeter.
6. Rom i kjeller må ikke tas i bruk som oppholdsrom, da dette ikke tilfredsstiller byggeforskrisftens krav.

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 er avvik fra originale byggetegninger. Halvpart av det ene soverommet på høyre side er disponibelt rom på originale tegninger. Soverommet er ikke bruksendret/godkjent hos kommunen, og er ikke godkjent for varig opphold. Soverom på venstre side er slått sammen med stue som opprinnelig var tegnet inn, dette er ikke søknadspliktig. I boligens 1. etasje er to lettvegger i stuen fjernet, dette er ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse nåværende og ras- og skredfare.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Bestemmelse om gjerde
Tinglyst 23.10.1907 - Dokumentnr: 900168
Dette er skylddelingsforretning/grensebeskrivelse for tomten når den ble fradelt i 1948.

Jordskifte
Tinglyst 23.03.2001 - Dokumentnr: 4232 - Jordskifte
Grensen mellom gnr/bnr 3/78 og 3/47 følger opprinnelig grense nordfra og til et punkt som ligger i forlengelse av den østre veggen på garasjen. Herfra går den sydover i samme retning som garasjeveggen til den møter gnr/bnr 3/19 ved gjerdet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 3/1 i Bamble kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 43 750,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. med megler tilstede kr. 2 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 6 500,-

Samlet skal selger betale kr. 111 540,- 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. 3 625,-.

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 9. oktober 2025

Ansvarlig megler

Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8
3724 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.

Vedlegg

Herrejordet 27

Herrejordet 27

Nabolaget Herre - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Herre skole (1-7 kl.) 76 elever, 6 klasser	8 min 0.7 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	17 min 15.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	17 min 14.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	17 min 16.1 km

Offentlig transport

Skoleåsen Linje P5	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	18 min 15.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

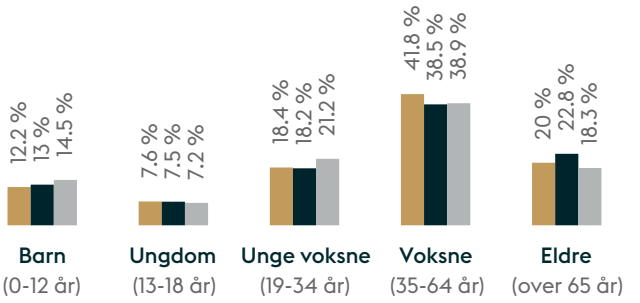
Barnehager

Uksodden barnehage (1-5 år) 36 barn	18 min 1.6 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år... 47 barn	14 min 12.8 km
Vest-Tun barnehage (0-5 år) 33 barn	14 min 13.4 km

Dagligvare

Coop Prix Herre	6 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 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

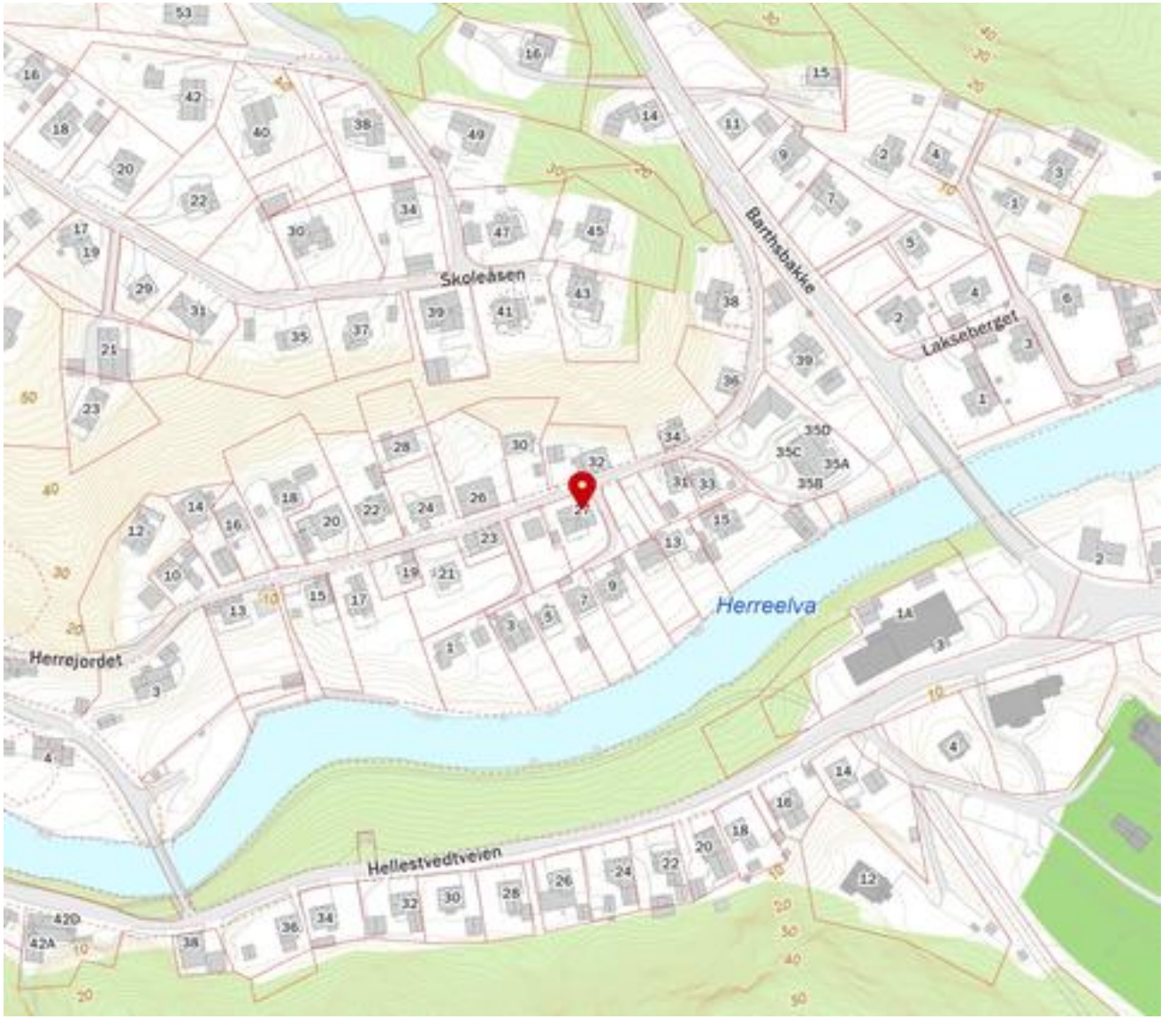
Sport

Herre skole	8 min
Revåsen ballplass, Herre	10 min
MOVA Stathelle	14 min
SATS Porselensfabrikken	15 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 2025

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
25. sep. 2025

Oppdragsnummer
24-0174/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herrejordet 27, 3965 HERRE

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Jørn Høidalen, Karianne Løvland Høidalen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. april 2001

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: 4828725
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt bad i 2 etg 2019 Snekkering: egeninnsats. Rør: Telerør. Flis og mebran. Murer´n. Renovert bad i 1etg 2025 Egeninnsats

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019. Murer´n Utført etter våtromsnormen

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

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca 2006: Laget større veranda på fremsiden av huset. 2015: Revet peis i 1 etg: egeninnsats Pusset pipe og montert ny ovn: Murer´n

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

Eventuell kommentar: Huset har drenering fra byggeår

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: 2025 Risør heis og elektroservice as Nytt sikringskap

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro 4, ca 2015

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca 2005: Nytt vanninntak fra gata til og med stoppekran: Elseth Leiemaskin 2018: Nytt avløp fra husvegg og til nabo sin garasje

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Endret rom deling

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

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pusset opp de fleste flatene i huset. Endret noe på rom løsning. 2016: Montert nytt kjøkken fra Epoq. Byttet verandadør og stort vindu i spise stue. Satt i Walk inn garderobe fra Ikea

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?
Nei

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

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?
Ja

Beskriv: Anntydning til dugg i et par vinduer

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

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

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

Beskriv: Kloakk gikk tett i 2018, og fikk vanninntregning i kjeller. Kjeller sugd tom og tørket og avfuktet. Byttet nytt avløpsrør fra hus og ut av tomt.

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.
Nei

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

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

Eventuell kommentar: Huset er godkjent med utleiedel

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?
Nei

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?

Nei

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?

Nei

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

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: 24-0174/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Høidalen, Jørn	2025-09-25	Høidalen, Karianne Løvland	2025-09-25
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Høidalen, Jørn		bankID Høidalen, Karianne Løvland	

Signicat

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

Herrejordet 27
3965 HERRE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1982
BRA: 252 m^2
BRA-i: 252 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	7	26	2	1

Supertakst
GNR: 3 BNR: 47
Bjørnar Krogh
Skien takst AS
bjornar@skientakst.no
47655088
Herrejordet 27
3965 Herre

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36274

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Elektrisk

Oppsummering

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, 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.

Sikringsskap er originalt og er plassert i vindfang. Innmat er byttet til automatsikringer med jordfeilbryter og lader til elbil.

Det er utført oppgraderinger etter byggeår men det er ikke fremvist samsvarserklering
Det registreres løse ledninger og uferdig paneler i sikringsskap.

Anbefalte tiltak

Eier opplyser at elektriker er bestilt for å ferdigstille sikringsskap og løse ledninger.

På slike eldre anlegg og i forbindelse med eierskifte av bolig er det vanlig å anbefale en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann. Årsak er med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Kostnadestimat er satt på bakgrunn av en utført el kontroll NEK 405-2 Eventuelle påkrevde utbedringer etter påviste avvik er ikke regnet med i prisestimat.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom i kjeller

Oppsummering

Opprinnelig vaskekjeller som er i bruk som vaskerom. Betonggulv med noe fall til sluk, det er ikke membran på gulv, slukløsning eller oppkant av membran på vegger. Innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagskum av plast. Det er ingen avtrekk i rommet.
Det er målt fukt på vegger av panel hvor det har vært lekkasje.

Anbefalte tiltak

Skal vaskekjeller fortsatt brukes må det uføres tiltak.
Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av godkjent fallforhold, oppkanter, tilfredstillende slukløsning, etablering av varmekabler i påstøp og vanntett tettesjikt (belegg).

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. På 1980 tallet var det vanlig å påføre knotteplast på grunnmur mot terreng, og drenere vannet vekk med perforerte rør lagt ned mot fundamenter.
Tilbakefylte masser bør være av drenerende pukk eller lignende. Etter tid vil rør i grunn tette seg og dreneringen vil ikke lenger fungere optimalt.
Slik drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år.

Grunnmuren har stedvis synlig knotteplast og takvann er ledet vekk via rør.
Av merknader:
- På boligens vestside er det fall på terrenget mot grunnmur, slik utførelse utsetter fuktsikringen for unødig påkjenning av vann.
- Dreneringen er blitt 43 år og har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

Anbefalte tiltak

På grunn av alder og slitasje bør det påregnes tiltak og mulig redrenering av boligen i fremtiden.
Når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om, følg med på innvendig overflater mot terreng for å se etter betydelige svekkelser på fuktsikring.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.
Det bør sørges for at takvann fra nedløp og overflatevann blir ledet vekk fra bolig.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset.
Det registreres ingen vesentlige avvik som typer på bevegelser i grunnen. Muren fremstår som stabil.

Anbefalte tiltak

Muren har enkelte sår og riss, overflate bør behandles slik at ikke fukt trekkes inn i blokker og forårsaker frostspreng.

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert mot grunnmasser uten tilstrekkelig isolasjon og fuktsperre. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker noe fukt.

Kjelleren er hovedsak uinnredet og skal det innredes i denne etasjen bør fuktsikring og drenering først utbedres. Etasjen oppleves ikke som betydelig fuktig på befaringsdagen, men det er lite ventiler yttervegg for utlufting.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod mot vest og ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Det er målt 20% fukt i svill, dette betyr at treverket kan utvikle mugg og soppskader.

Anbefalte tiltak

Etasjen fungerer til sitt formål som bod/lager. Følg med på mur for symptomer på forverring i fuktinnsig.
Videre bør det sørges for god ventilering for å tørke ut fukt/kondens.
Fukt fra tidligere lekkasje må tørkes tilstrekkelig ut.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Ingen vesentlige skader, men spaltegulv har slitasje. Rekkverk i 2. etasje er skjevt.
Det gis TG2 da rekkverk på konstruksjonene er 0,9m. Dagens krav er 1m.

Anbefalte tiltak

Det er behov for fornying av konstruksjonene, utvendige terrasser av tre har en brukstid på 20-40 år.

Balkong, terrasse, platting: Trapp

Oppsummering

På befaringsdagen er det ikke montert rekkverk på innside.
Trappen er noe bratt og uegnet, men eier har montert rekkverk på innsiden av trappen i etterkant av befaring.

Anbefalte tiltak

Fungerer til sitt formål.

Vinduer og dører: TG2

Oppsummering

Vinduer og terrassedører har oppnådd høy alder, over halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil ha slitasje og utettheter på grunn av alder. Det er enkelte punkterte vinduer i boligen.
Videre er det noe brukslitasje på utvendig karmer og omramming.

Terrassedør fra 2010 tar i karm ved lukking, det er registrert noe ufagmessig innsetningsdetaljer vedrørende dørterskel.
Inngangsdør i sokkel er ikke ferdigstilt.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak. Enekte vinduer må byttes på grunn av punktering.
På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

Terrassedør fra 2010 kan fungere i lenger tid om det uføres justering og mindre utbedring.
Inngangsdør i sokkel må ferdigstilles.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det bindingsverk som har 150mm isolasjon i hulrom.
Utvendig panelt med stående og liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en noe redusert energiøkonomisering.
Stedvis høy slitasjegrad og noe råte på værutsatte områder som vindskier og nederst på kledningsbord.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Det bør påregnes hyppig vedlikehold og utskiftninger av fasader på yttervegger med oppnådd alder på 45 år.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Eldre oppbygging med tynn plast bak himlingsplater, erfaringsmessig er denne perforert og slipper gjennom varm og fuktig luft som kondenserer på kalde overflater på loft.
Bjelkelaget er isolert med ca 200mm mineralull.
Ventilering skjer via spalter i gesims og ventiler i gavler, luftgjennomstrømming fremstår som grei.
Det er registrert skjøting av sperrer som anses for å være noe svakt, det er ikke påvist betydelig nedbøy på befaringsdagen. Videre er det avvik på beslag rundt pipe. Det er åpen glippe i gjennomføring til pipe, vann kan trenge inn og skade omliggende konstruksjon.
Tilstanden på loft bør også ses i sammenheng med takets tekking og beslag som har oppnådd over halvparten av sin brukstid.

Anbefalte tiltak

Noe forsterkning av takverk kan ikke utelukkes, det må utføres tetting rundt skorstein.

Renner og nedløp

Oppsummering

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via rør i grunn. Systemet har normal tilstand etter alder.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for større tiltak da systemet ser ut til å utfylle sin funksjon, en fremtidig utskiftning bør ses i sammenheng med omlegging av taktekking.
Frem til den tid bør systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.

Taktekking

Oppsummering

Taket er fra byggetiden, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Etter normal byggeskikk å bedømme er taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utbytte av taktekking i fremtiden. Det bør holdes jevnlig kontroll av beslag for utettheter og for symptomer på fukt i tilgjengelige innvendige overflater.

Ved korrekt vedlikehold har tekkingen noe gjenværende brukstid.

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, takstige fra byggeår.
Det er ikke montert snøfangere rundt hele bygget der hvor det kan oppholde seg folk. Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2.

Anbefalte tiltak

For å få TG-1 må snøfangere monteres etter forskrift.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 20mm over en avstand på 2m, og opp til 30mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Ved kontroll er det registrert lokale ujevnheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, etasjeskiller og gulv fungerer tross skjevheter.
Om ønskelig kan bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

Årsak til knirk i gulv er ukjent, men kan stamme fra utførelse av gulvoverflate. Slike gulv skal flyte fritt og skal ha avstand til vegger, samt at underlag bør være uten betydelige svanker og kuler.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er satt opp av lettklinkerelementer. Det er montert nyere vedovn i stue, eldre vedovn i tv stue i 2. etasje og sotluke i sokkel.

Det er registrert manglende utilfredsstillende beslag over tak og sotluke for nærme belegg i kjeller.

Eier har i etterkant av befaring montert opp eldre vedovn i 2. etasje.
Det minnes om at ved etablering av ildsted må avstander til brennbart materiale følges og montering må godkjennes av brann og feievesen.

Anbefalte tiltak

Påpekte avvik bør utbedres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Gulver er av laminat, vegger av tapet og glassplate bak oppvaskkum. Himling er av takess.

Innredning fra Epoq montert av egeninnsats i 2016. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og dobbel kompositt oppvaskkum med ett-greps batteri. Integrert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, microbølgeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin.

Det er ikke lagt opp til komfyrvakt eller lekkasjevakt.
Til opplysning var montering av lekkasjevakt og komfyrvakt et krav ved etableringsår.
Dette bør monteres for sikkerhet for å forhindre brann og vannlekkasjer.

Det registreres ufagmessig detaljer på montering. Fronter har skjevheter og videre er det slitasje på innredning.

På befaringsdagen ble det bemerket manglende lufting i toppen av innebygget kjøl/fryseskap.
Eier opplyser i etterkant av befaring at lufting av kjøl/fryseskap er ivaretatt via lufteluke i yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utbedring av påpekte avvik.

Trapp

Oppsummering

Trappeløp mellom kjeller og 2. etasje. Trapp av tre med belegg på inntrinn og rekkverk på 1 side.
Håndrekke på vegg.
Trappene er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Rekkverket er lavt og har større åpninger enn 0,1m. Åpninger mellom inntrinn er over 0,1m.

Etter dagens forskrift skal innvendige trapper har 0,9m høyt rekkverk. Det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.
I trappeløp skal det monteres håndrekke på vegger.

Anbefalte tiltak

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet.
Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er av soil på ytre del av stikkledning, nyere plast fra grunnmur og ut til garasje på nabotomt.
Plast fra byggeår inne i bolig.
Det er tilgjengelig stakeluke i kjeller, systemet er luftet med durgoventil på loft.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

For å lukke avvik må lufting av kloakk føres over tak.

Vannledninger

Oppsummering

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning.
Eier opplyser at hovedvannledning til kommunalt er byttet ut av Elseth leiemaskin i 2005.

Boligens vannrør er av kobber. Deler av rør er dårlig isolert og ligger mot yttervegg.
Vannrør i kjeller er ikke isolert og det er fare for kondensering og frost.
Det er inntak av hovedvann i plastrør, inntaket har også stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Kranen fungerer ved enkel test.
Det er montert vannmåler.

Rør i rør system mangler dreneringsrør for synliggjøring av lekkasje vann.
Blandestokk er ikke festet tilstrekkelig på befaringsdagen. Eier opplyser at i etterkant av befaring har rørlegger gått over rør i rør system og dette skal nå fungere.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Det bør monteres en form for lekkasjesikring av vannfordelerskap for å forhindre skader i vegg/gulv ved en eventuell vannlekkasje.
Det kan monteres waterguard med føler og magnetventil på hovedvanninntak.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er montert med innedel i stue i 1. etasje. Varmepumpe har ukjent alder.
Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.

Eier opplyser i egenerklæring at det ikke er oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en service på anlegget av kvalifisert personell.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannstank montert på bodrom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 1981.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Bad i 1. etasje

Oppsummering av overflater

Overflater fremstår fungerende for sitt formål. Det er registrert noe ufagmessig utførelse på plateskjøter og rørføringer i vegg.
Vindu er plassert i våtsone.

Belegg på gulv har ikke nevneverdig avvik, belegget er brettet opp på vegger og dør, samt at belegget er klemt med sluk.
Det er målt cirka 25 mm fall fra topp gulvflate ved dør til topp slukrist, i tillegg er det gode oppkanter og lekkasjevann er vurdert til å renne mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av avvik på baderomsplater og vindu i våtsone må det benyttes dusjkabinett på rommet.
Vinduslister, foringer og vinduskarm bør males med fuktbestandig maling.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er ikke byttet ved omlegging av gulvoverflate. Det registreres ingen avvik per i dag, men sluket har oppnådd betydelig alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Følg med på slukløsningen og benytt dusjkabinett slik at avrenning er kontrollert, vannlås og sluk må renses jevnlig.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere elektrisk vifte og tilluft for å for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad i 2. etasje

Oppsummering av overflater

Overflater har ikke avvik av betydning, det presiseres at badekar ikke er flyttet på og områdene bak og under karet er ikke inspisert.

Fall er målt med streklaser og gulvet har begrenset fall. Det måles cirka 15 mm fra topp overflate ved dør til topp sluk. Slik forhold krever at membran er trukket opp på dørterskel men dette er ikke bekreftet eller dokumentert.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av nevnte forhold og mangel på dokumentasjon.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av badekar, eller helst montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av plast og er plassert under badekar. Det er noe utfordrende å komme til for kontroll og rengjøring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det minnes om at sluk og vannlås bør jevnlig renses og holdes åpne for god avrenning, og for å forhindre at vann flommer ut over gulv og potensielt lager skader.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

En del eldre overflater med slitasje samt noe nye overflater som vil fungere.

Innerdører er fra byggetid og har slitasje.

Anbefalte tiltak

Det vil være behov for utskiftning av endel overflater og innerdører.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad i 1. etasje

Oppsummering av sanitærutstyr

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er byggetegninger fra 1982 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og det er registrert avvik:
Sokkeletasje:
- Bodrom er omgjort til treningsrom.

1. etasje:
- Det er revet vegg mot spisestue og revet bærevegg mot kjøkken. Eier opplyser at tiltaket er utført av byggmester og det er lagt inn bæring i himling.
- Det er etablert garderobe i del av gang.

2. etasje:
- Vegg mellom stue og disponibelt rom er fjernet, disponibelt rom er i dag et soverom.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av bruksendringene.

Det å gjøre inngrep i en bærevegg eller en bæresøyle vil være en vesentlig endring eller en vesentlig reparasjon. Dette krever søknad og tillatelse fra kommunen. Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggteknisk forskrift (TEK17).

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det ligger midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunepakken, denne er datert 02.06.1982.
Det foreligger ingen ferdigattest for bolig, bruksendring eller for utvidelse av terrasse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.9.2025

Rapportdato
9.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Jørn Høidalen**
Navn: **Karianne Løvland Høidalen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i forkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Krogh**
Firma: **Skien takst AS**
Adresse: **Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**

Telefon: **47655088**
Epost: **bjornar@skientakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Herrejordet 27, 3965 Herre**

Kommunenr: **4012** Gårdsnr: **3** Bruksnr: **47** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1982** - Byggeår er hentet fra opplysninger i midlertidlig brukstillatelse.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.
På eiendommen sto det en bolig som opprinnelig var fra 1950-1960 tallet, huset brant ned på 1970 tallet og det ble bygget et nytt hus i 1981.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	252	252	0	0	54
Frittstående bod	10	0	10	0	0
Totalt m²	**262**	**252**	**10**	**0**	**54**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	82	82	0	0	0
1. etasje	95	95	0	0	47
2. etasje	75	75	0	0	7
Totalt m²	**252**	**252**	**0**	**0**	**54**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	82	11	71	Treningsrom.	Trapperom, gang, disponibelt rom/vaskekjeller og 4 bodrom.
1. etasje	95	91	4	Vindfang, spisestue/stue/kjøkken, bad og soverom.	Garderobe.
2. etasje	75	75	0	Gang, bad, 2 soverom og bad.	
Totalt m²	**252**	**177**	**75**		

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	0
Totalt m²	**10**	**0**	**10**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	10	0	10		Bod.
Totalt m²	**10**	**0**	**10**		

Kommentar til arealberegning

TBA i 1. etasje er en terrasse på 3 sider av huset.
TBA i 2. etasje er en veranda.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Negativt terrengfall mot grunnmur.



Knotteplast.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. På 1980 tallet var det vanlig å påføre knotteplast på grunnmur mot terreng, og drenere vannet vekk med perforerte rør lagt ned mot fundamenter. Tilbakefylte masser bør være av drenerende pukk eller lignende. Etter tid vil rør i grunn tette seg og dreneringen vil ikke lenger fungere optimalt.
Slik drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år.

Grunnmuren har stedvis synlig knotteplast og takvann er ledet vekk via rør.
Av merknader:
- På boligens vestside er det fall på terrenget mot grunnmur, slik utførelse utsetter fuktsikringen for unødig påkjenning av vann.
- Dreneringen er blitt 43 år og har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av alder og slitasje bør det påregnes tiltak og mulig redrenering av boligen i fremtiden. Når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om, følg med på innvendig overflater mot terreng for å se etter betydelige svekkelser på fuktsikring.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.
Det bør sørges for at takvann fra nedløp og overflatevann blir ledet vekk fra bolig.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset.
Det registreres ingen vesentlige avvik som typer på bevegelser i grunnen. Muren fremstår som stabil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Muren har enkelte sår og riss, overflate bør behandles slik at ikke fukt trekkes inn i blokker og forårsaker frostspreng.

6.3 Rom under terreng



Vaskekjeller.

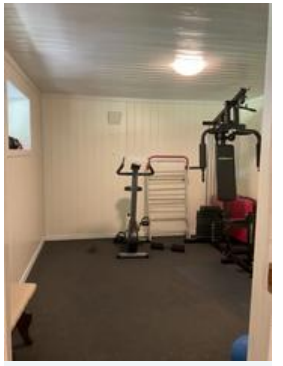
Type rom under terreng	Delvis innredet

Kjelleren inneholder bodrom og et innredet treningsrom, det er også en del av disponibelt rom er i bruk som vaskekjeller. Gulv er av betong. Yttervegger av plater og panel på mur. Himling av trepaneler.
Treningsrom har teppe på gulvet, panelplater på vegg og malt panel i taket.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Treningsrom er innredet i senere år. Eier opplyser at det har vært tilbakeslag fra kloakk og vannlekkasje i kjelleren.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei



Innredet treningsrom.



Det er målt fukt i innforet konstruksjon.

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert mot grunnmasser uten tilstrekkelig isolasjon og fuktsperre. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker noe fukt.

Kjelleren er hovedsak uinnredet og skal det innredes i denne etasjen bør fuktsikring og drenering først utbedres. Etasjen oppleves ikke som betydelig fuktig på befaringsdagen, men det er lite ventiler yttervegg for utlufting.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod mot vest og ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Det er målt 20% fukt i svill, dette betyr at treverket kan utvikle mugg og soppskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etasjen fungerer til sitt formål som bod/lager. Følg med på mur for symptomer på forverring i fuktinnsig.
Videre bør det sørges for god ventilering for å tørke ut fukt/kondens.
Fukt fra tidligere lekkasje må tørkes tilstrekkelig ut.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse

Vegghengt terrasse av impregnert tre. Frontdrager av konstruksjonsvirke støttet opp av lettklinkersøyler fundamentert på stabile masser.
Spaltegulv og rekkverk av impregnert tre. Enkel trapp til terreng.

Veranda i 2. etasje av bjelkelag båret på limtredragere, med spaltegulv og rekkverk av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier har utvidet terrasse i 2006, øvrig konstruksjon er opprinnelig fra byggeår.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei







Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Ingen vesentlige skader, men spaltegulv har slitasje. Rekkverk i 2. etasje er skjevt.
Det gis TG2 da rekkverk på konstruksjonene er 0,9m. Dagens krav er 1m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er behov for fornying av konstruksjonene, utvendige terrasser av tre har en brukstid på 20-40 år.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Trapp



Type	Annet

Enkel trapp fra terrasse til terreng.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

På befaringsdagen er det ikke montert rekkverk på innside.
Trappen er noe bratt og uegnet, men eier har montert rekkverk på innsiden av trappen i etterkant av befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fungerer til sitt formål.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Trapp til kjellerdør



Type	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Konstruksjonen er etablert i nyere tid.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

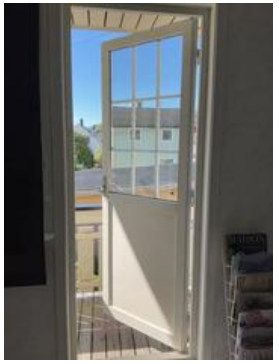
Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Terrenget er noe utgtavet, det er etablert støtttemur av lettklinkerblokker og trapp av metall.
Terrenget er tilbakefylt med pukk og det er opplegg for sluk i bunn av trapp.

Det må påregnes noe jobb med ferdigstilling av konstruksjonen.

6.7 Vinduer og dører: TG2







Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass som er fra byggetid. Ytterdør av malt tre med sidefelt av glass. Terrassedør i 2. etasje med gassfelt. Dobbel terrassedør i stue med 2- lags isolerglass fra 2010. Inngangsdør til sokkel i malt HDF med glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og terrassedører har oppnådd høy alder, over halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil ha slitasje og utettheter på grunn av alder. Det er enkelte punkterte vinduer i boligen. Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming.

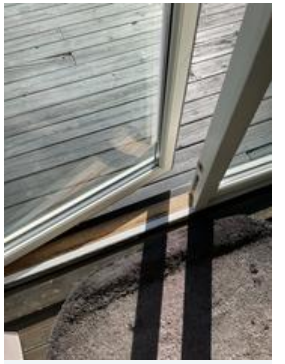
Terrassedør fra 2010 tar i karm ved lukking, det er registrert noe ufagmessig innsetningsdetaljer vedrørende dørterskel.
Inngangsdør i sokkel er ikke ferdigstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak. Enekte vinduer må byttes på grunn av punktering.
På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

Terrassedør fra 2010 kan fungere i lenger tid om det uføres justering og mindre utbedring.
Inngangsdør i sokkel må ferdigstilles.





Terrassedøren tar i karm/terskel.



Ufagmessig løsning ved dørterskel, det er ikke benyttet beslag.

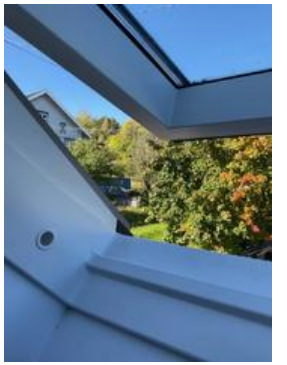


Dør til sokkeletasje må ferdigstilles.

6.8 Vinduer og dører: TG1



Beskrivelse	
Fastkarmvindu i stue med 2- lags isolerglass fra 2014.	
Nyere vindu på bad.	
Takvindu i PVC på badet i 2. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik. Fungerer med dagens tilstand.	







6.9 Yttervegger



Stort sett hele og fungerende fasader.



Råte i vindskiebord.

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Etter eiers opplysninger er det byttet ut skadet panel på ytterveggene.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det bindingsverk som har 150mm isolasjon i hulrom.
Utvendig panelt med stående og liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en noe redusert energiøkonomisering.
Stedvis høy slitasjegrad og noe råte på værutsatte områder som vindskier og nederst på kledningsbord.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Det bør påregnes hyppig vedlikehold og utskiftninger av fasader på yttervegger med oppnådd alder på 45 år.



Kledningen er ikke luftet.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Takverk av opprinnelig sperrer og grove tommesbord som undertak. Det er kaldtloft med tilkomst via luke i himling med stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Eldre oppbygging med tynn plast bak himlingsplater, erfaringsmessig er denne perforert og slipper gjennom varm og fuktig luft som kondenserer på kalde overflater på loft.
Bjelkelaget er isolert med ca 200mm mineralull.
Ventilering skjer via spalter i gesims og ventiler i gavler, luftgjennomstrømming fremstår som grei.
Det er registrert skjøting av sperrer som anses for å være noe svakt, det er ikke påvist betydelig nedbøy på befaringsdagen. Videre er det avvik på beslag rundt pipe. Det er åpen glippe i gjennomføring til pipe, vann kan trenge inn og skade omliggende konstruksjon.
Tilstanden på loft bør også ses i sammenheng med takets tekking og beslag som har oppnådd over halvparten av sin brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe forsterkning av takverk kan ikke utelukkes, det må utføres tetting rundt skorstein.



Sperrer er skjøtet med tommesbord.



Glippe rundt pipe.



Det er ikke målt fukt på befaringsdagen.

6.11 Renner og nedløp



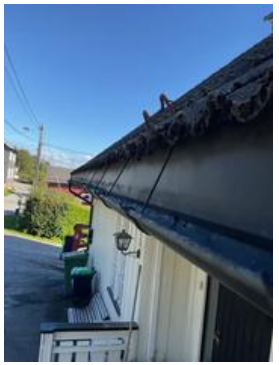
Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via rør i grunn. Systemet har normal tilstand etter alder.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for større tiltak da systemet ser ut til å utfylle sin funksjon, en fremtidig utskiftning bør ses i sammenheng med omlegging av taktekking.
Frem til den tid bør systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.



6.12 Taktekking





Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Taket er fra byggetiden, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Etter normal byggeskikk å bedømme er taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbytte av taktekking i fremtiden. Det bør holdes jevnlig kontroll av beslag for utettheter og for symptomer på fukt i tilgjengelige innvendige overflater.

Ved korrekt vedlikehold har tekkingen noe gjenværende brukstid.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, takstige fra byggeår.
Det er ikke montert snøfangere rundt hele bygget der hvor det kan oppholde seg folk. Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få TG-1 må snøfangere monteres etter forskrift.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Gulv på grunn av støpt betong, etter byggetid er det ikke tilstrekkelig isolasjon og fuktsperre mot grunn.
Etasjeskiller for 1, og 2. etasje er tradisjonelle trebjelkelag som trolig har isolering etter etableringstid.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 20mm over en avstand på 2m, og opp til 30mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG2 på punktet.

Ved kontroll er det registrert lokale ujevnheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak, etasjeskiller og gulv fungerer tross skjevheter.
Om ønskelig kan bjelkelaget kan rettes ved f. eks. omlegging av gulvoverflater.

Årsak til knirk i gulv er ukjent, men kan stamme fra utførelse av gulvoverflate. Slike gulv skal flyte fritt og skal ha avstand til vegger, samt at underlag bør være uten betydelige svanker og kuler.

6.15 Ildsted/Skorstein





Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipe er satt opp av lettklinkerelementer. Det er montert nyere vedovn i stue, eldre vedovn i tv stue i 2. etasje og sotluke i sokkel.

Det er registrert manglende utilfredsstillende beslag over tak og sotluke for nærme belegg i kjeller.

Eier har i etterkant av befaring montert opp eldre vedovn i 2. etasje.
Det minnes om at ved etablering av ildsted må avstander til brennbart materiale følges og montering må godkjennes av brann og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påpekte avvik bør utbedres.

6.16 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



Manglende lufting i overkant av integrerte kjøl/fryseskap.



Skjevheter og skap som ikke lukker tilfredstillende.







Bilde viser lufteventil for innebygget kjøl/fryseskap.

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Gulver er av laminat, vegger av tapet og glassplate bak oppvaskkum. Himling er av takess.

Innredning fra Epoq montert av egeninnsats i 2016. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og dobbel kompositt oppvaskkum med ett-greps batteri. Integrert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, microbølgeovn, kaffemaskin og oppvaskmaskin.

Det er ikke lagt opp til komfyrvakt eller lekkasjevakt.
Til opplysning var montering av lekkasjevakt og komfyrvakt et krav ved etableringsår.
Dette bør monteres for sikkerhet for å forhindre brann og vannlekkasjer.

Det registreres ufagmessig detaljer på montering. Fronter har skjevheter og videre er det slitasje på innredning.

På befaringsdagen ble det bemerket manglende lufting i toppen av innebygget kjøl/fryseskap.
Eier opplyser i etterkant av befaring at lufting av kjøl/fryseskap er ivaretatt via lufteluke i yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utbedring av påpekte avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Ventilator integrert i koketopp med utlufting via kjeller og ut yttervegg, eier opplyser at løsningen fungerer greit.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er byggetegninger fra 1982 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og det er registrert avvik:
Sokkeletasje:
- Bodrom er omgjort til treningsrom.

1. etasje:
- Det er revet vegg mot spisestue og revet bærevegg mot kjøkken. Eier opplyser at tiltaket er utført av byggmester og det er lagt inn bæring i himling.
- Det er etablert garderobe i del av gang.

2. etasje:
- Vegg mellom stue og disponibelt rom er fjernet, disponibelt rom er i dag et soverom.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av bruksendringene.

Det å gjøre inngrep i en bærevegg eller en bæresøyle vil være en vesentlig endring eller en vesentlig reparasjon. Dette krever søknad og tillatelse fra kommunen. Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggteknisk forskrift (TEK17).

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det ligger midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunepakken, denne er datert 02.06.1982.
Det foreligger ingen ferdigattest for bolig, bruksendring eller for utvidelse av terrasse.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

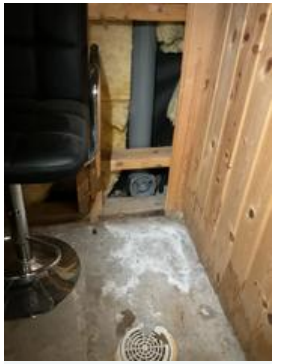
Trappeløp mellom kjeller og 2. etasje. Trapp av tre med belegg på inntrinn og rekkverk på 1 side.
Håndrekke på vegg.
Trappene er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Rekkverket er lavt og har større åpninger enn 0,1m. Åpninger mellom inntrinn er over 0,1m.

Etter dagens forskrift skal innvendige trapper har 0,9m høyt rekkverk. Det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.
I trappeløp skal det monteres håndrekke på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

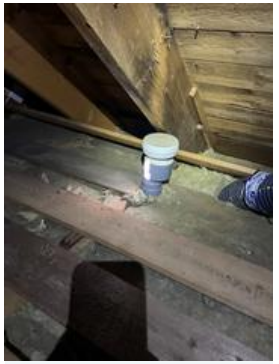
Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet.
Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

6.19 Avløpsrør



Stakeluke i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av anlegget er byttet ut ved etablering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Durgoventil på loft.

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er av soil på ytre del av stikkledning, nyere plast fra grunnmur og ut til garasje på nabotomt.
Plast fra byggeår inne i bolig.
Det er tilgjengelig stakeluke i kjeller, systemet er luftet med durgoventil på loft.

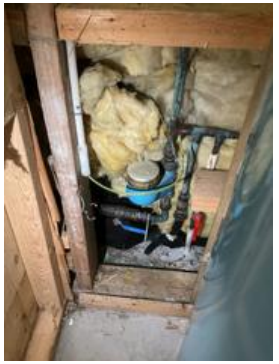
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Avløpsrør av støpejern/soil fra 50/60/70-tallet har som regel en del innvendig korrosjon noe som kan forårsake treg avrenning og lettere tilstoppinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

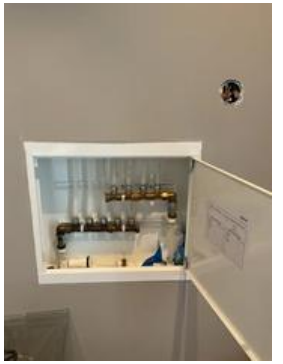
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

For å lukke avvik må lufting av kloakk føres over tak.

6.20 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er lagt opp vannfordelerskap og rør i rør system til bad i 2. etasje, kjøkken og til servant på soverom.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei





Blandestokk er løs og det er irring, pakning er defekt.
Dette er utbedret i tiden etter befaring.

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning.
Eier opplyser at hovedvannledning til kommunalt er byttet ut av Elseth leiemaskin i 2005.

Boligens vannrør er av kobber. Deler av rør er dårlig isolert og ligger mot yttervegg.
Vannrør i kjeller er ikke isolert og det er fare for kondensering og frost.
Det er inntak av hovedvann i plastrør, inntaket har også stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Kranen fungerer ved enkel test.
Det er montert vannmåler.

Rør i rør system mangler dreneringsrør for synliggjøring av lekkasje vann.
Blandestokk er ikke festet tilstrekkelig på befaringsdagen. Eier opplyser at i etterkant av befaring har rørlegger gått over rør i rør system og dette skal nå fungere.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Det bør monteres en form for lekkasjesikring av vannfordelerskap for å forhindre skader i vegg/gulv ved en eventuell vannlekkasje.
Det kan monteres waterguard med føler og magnetventil på hovedvanninntak.



Det mangler påkoblet rør for synliggjøring av lekkasjer.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-3**

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, 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.

Sikringsskap er originalt og er plassert i vindfang. Innmat er byttet til automatsikringer med jordfeilbryter og lader til elbil.

Det er utført oppgraderinger etter byggeår men det er ikke fremvist samsvarserklering
Det registreres løse ledninger og uferdig paneler i sikringsskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier opplyser at elektriker er bestilt for å ferdigstille sikringsskap og løse ledninger.

På slike eldre anlegg og i forbindelse med eierskifte av bolig er det vanlig å anbefale en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann. Årsak er med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Kostnadestimat er satt på bakgrunn av en utført el kontroll NEK 405-2 Eventuelle påkrevde utbedringer etter påviste avvik er ikke regnet med i prisestimat.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.22 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpen har ukjent servicehistorikk.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe er montert med innedel i stue i 1. etasje. Varmepumpe har ukjent alder.
Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.

Eier opplyser i egenerklæring at det ikke er oljetank på eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre en service på anlegget av kvalifisert personell.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1981	
Størrelse	
Ca 200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannstank montert på bodrom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 1981.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på oppholdsrom, som ikke var uvanlig på oppføringstidspunktet.
På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

6.25 Våtrom: Bad i 1. etasje





Rørføringer i vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er pusset opp i 2025 med egeninnsats på baderomsplater, videre er det opplyst at belegg er fagmessig utført. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran. Gulvet er av betong med eldre varmekabler og belegg i overflaten. Vegger er av baderomsplater med en spilevegg. Det er himlingsplater i taket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

Overflater fremstår fungerende for sitt formål. Det er registrert noe ufagmessig utførelse på plateskjøter og rørføringer i vegg.
Vindu er plassert i våtsone.

Belegg på gulv har ikke nevneverdig avvik, belegget er brettet opp på vegger og dør, samt at belegget er klemt med sluk.
Det er målt cirka 25 mm fall fra topp gulvflate ved dør til topp slukrist, i tillegg er det gode oppkanter og lekkasjevann er vurdert til å renne mot sluk.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av avvik på baderomsplater og vindu i våtsone må det benyttes dusjkabinett på rommet.
Vinduslister, foringer og vinduskarm bør males med fuktbestandig maling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei



Glipper i plateskjøter.



Overgang til spilevegg.

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er ikke byttet ved omlegging av gulvoverflate. Det registreres ingen avvik per i dag, men sluket har oppnådd betydelig alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Følg med på slukløsningen og benytt dusjkabinett slik at avrenning er kontrollert, vannlås og sluk må renses jevnlig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet har ingen på påkoblet utstyr i dag, men det er opplegg for toalett, dusjkabinett og servant.	
Eier opplyser i etterkant av befaring at innredning er ferdig montert.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-IU**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

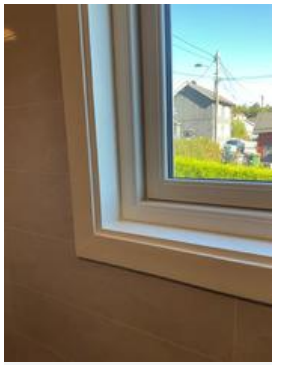
Rommet har kun naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

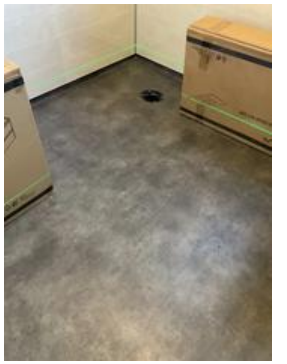
Det anbefales å etablere elektrisk vifte og tilluft for å for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei



Vindu i våtsone.



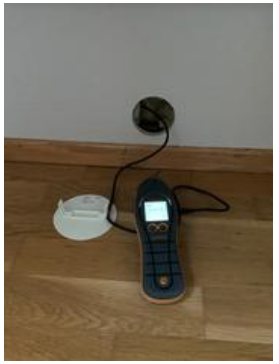


Oppsummering av fukt **TG-0**

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei



6.26 Våtrom: Bad i 2. etasje





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er etter eiers opplysninger rehabilitert i 2019. Det foreligger ingen dokumentasjon av utførelse. Gulvet er betong med varmekabel og flis i overflaten. Vegger er flislagte og det er himlingsplater i taket med monterte downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Mindre avvik på fliser ved spylepanel.



Hull til gjennomføring er skåret for stort.



Gulvet har begrenset fall.

Oppsummering av overflater	TG-2
Overflater har ikke avvik av betydning, det presiseres at badekar ikke er flyttet på og områdene bak og under karet er ikke inspisert. Fall er målt med streklaser og gulvet har begrenset fall. Det måles cirka 15 mm fra topp overflate ved dør til topp sluk. Slik forhold krever at membran er trukket opp på dørterskel men dette er ikke bekreftet eller dokumentert. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av nevnte forhold og mangel på dokumentasjon.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av badekar, eller helst montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater. Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er av plast og er plassert under badekar. Det er noe utfordrende å komme til for kontroll og rengjøring.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det minnes om at sluk og vannlås bør jevnlig renses og holdes åpne for god avrenning, og for å forhindre at vann flommer ut over gulv og potensielt lager skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med dobbel servant, klosett med innebygd sisterne og badekar med dusjgarnityr.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen skader eller vesentlige avvik.	

Ventilasjon



Sluk er vanskelig å komme til.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler).
Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.



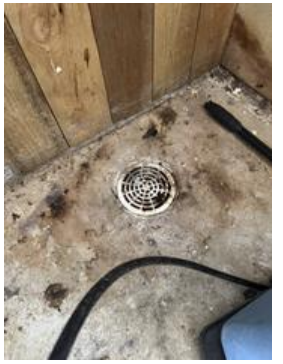
Det er ikke målt fukt i veggen mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Vaskerom i kjeller







Fukt fra tilbakeslag.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	**TG-3**

Opprinnelig vaskekjeller som er i bruk som vaskerom. Betonggulv med noe fall til sluk, det er ikke membran på gulv, slukløsning eller oppkant av membran på vegger. Innredet med opplegg for vaskemaskin og utslagskum av plast. Det er ingen avtrekk i rommet.
Det er målt fukt på vegger av panel hvor det har vært lekkasje.

Anbefalte tiltak

Skal vaskekjeller fortsatt brukes må det uføres tiltak.
Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av godkjent fallforhold, oppkanter, tilfredstillende slukløsning, etablering av varmekabler i påstøp og vanntett tettesjikt (belegg).

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.28 Øvrig: Innvendige overflater





Eier har listet gulvet i tiden etter befaring.



Beskrivelse

1. etasje:
Vindfang har gulv av belegg, det er laminat, parkett og tregulvet på resterende rom.
Vegger er av malte plater, og malt strie samt noe tapeter.
Himlinger er hovedsakelig av takess.

2. etasje:
Gulvet er belegg, noe eldre laminat samt noe nyere laminat.
Vegger er malte plater og malt strie. Himlinger er hovedsakelig av takess. Det er montert downlights på et soverom og i TV stue.

Innerdører er av eldre finerdører og med glassdør til vindfang og tv-stue.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

En del eldre overflater med slitasje samt noe nye overflater som vil fungere.

Innerdører er fra byggetid og har slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vil være behov for utskiftning av endel overflater og innerdører.

6.29 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

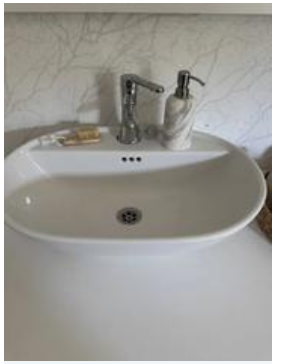
Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

6.30 Øvrig: Soverom med vanninnstallasjon





Servant med kaldt vann.

Beskrivelse

Soverom i 2. etasje er etablert med servant i innredning. Det er varmt og kaldt vann i servant. Det ser ut ti å være lagt rør i rør (plast) til vegg og messingrør til blandebatteri.
Avløp i plast med vannlås i benkeskap.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Det er ikke påvist sen avrenning i avløp, blandebatteri fungerer. Det er ikke registrert lekkasjer eller skader, innredning har no skjevheter og slitasje.
Det minnes om at vannlås jevnlig bør etterses og renses, vannrør bør kontrolleres jevnlig for å avdekke og forhindre lekkasjer.



6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Torggata 8, 3724 SKIEN

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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

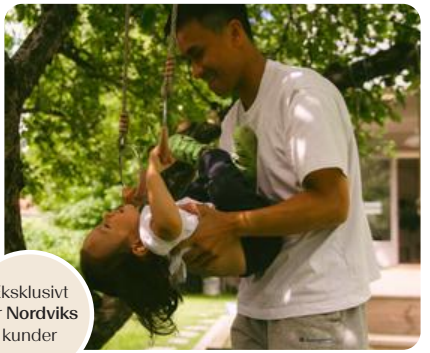
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 24-0174/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Herrejordet 27 3965 HERRE

Betegnelse: Gnr 3, bnr 47 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no