

Krabberødstrand terrasse 8B



Velkommen til

Krabberødstrand terrasse 8B



Salgsoppgaven produsert 13. mai 2025

KRABBERØD – STATHELLE

Halvpart av tomannsbolig med fantastisk utsikt. Boligen holder en høy standard - bad (2025) Garasje. Må sees!

Prisantydning	3 600 000,-
Omkostninger	91 350,-
Totalpris	3 691 350,-
BRA-i	148 kvm
Totalt BRA	165 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1978
Megler	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no




8 B



Kort fortalt

- Nordvik v/Daniel Høyer Oland presenterer Krabberødstrand terrasse 8B!

- Vertikaldelt halvpart av tomannsbolig
- 3 gode soverom med garderobeskap
- Stor og fin terrasse fra 2024
- Varmepumpe fra 2022 og vedovn fra 2022
- Bade i begge etasjer fra 2020 og 2025
- Pent og romslig kjøkken med god benk- og skapplass
- Garasje - elbillader fra 2022
- Elektrisk anlegg totalrehabilitert i 2022

Arealer og innhold

BRA-i:	148 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	165 kvm
TBA:	61 kvm

Beskrivelse

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Vindfang, soverom, soverom, bad kjellerstue og gang.
Total BRA: 71 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 61 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

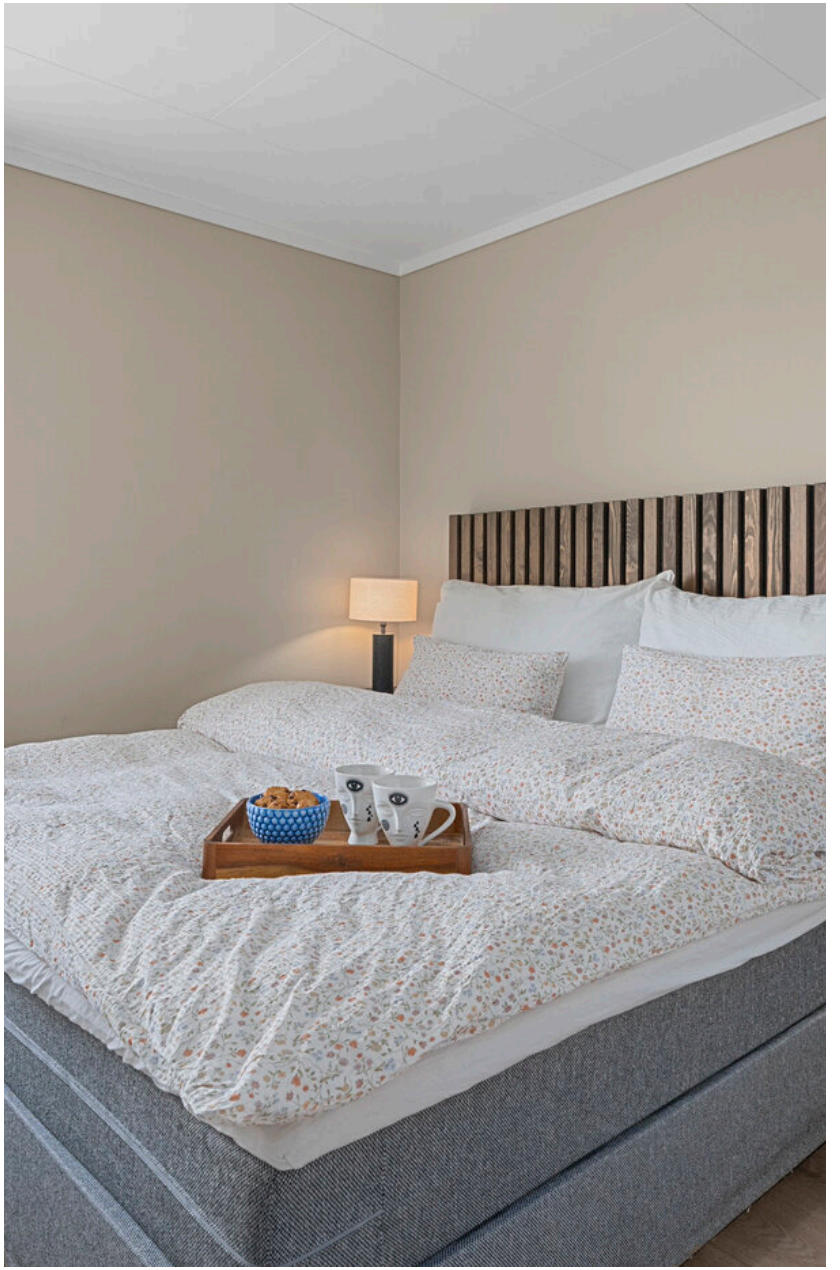


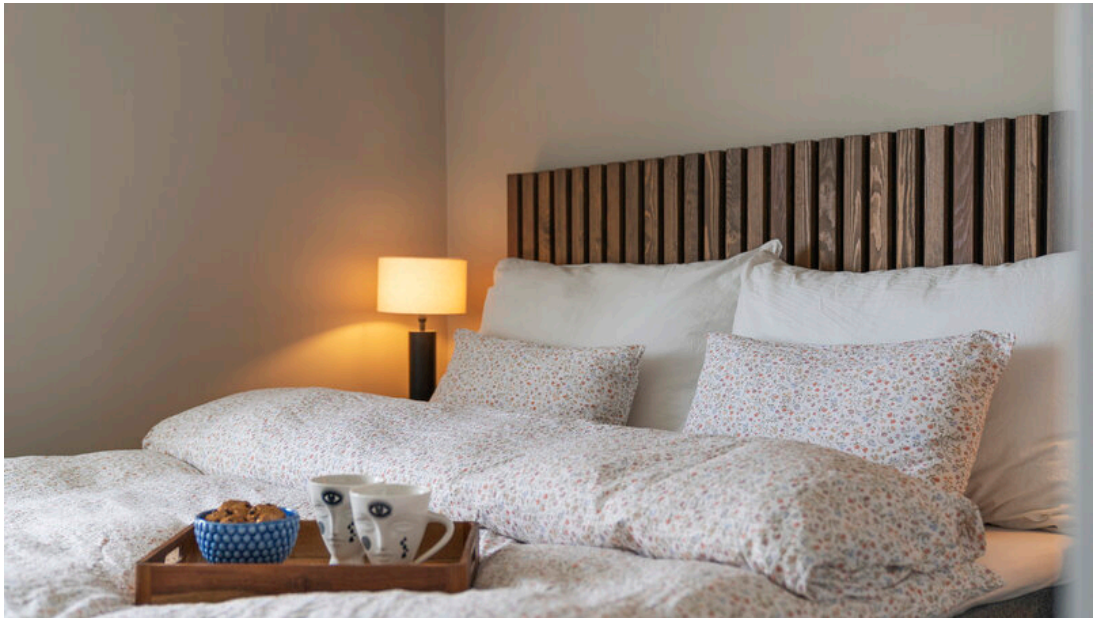
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

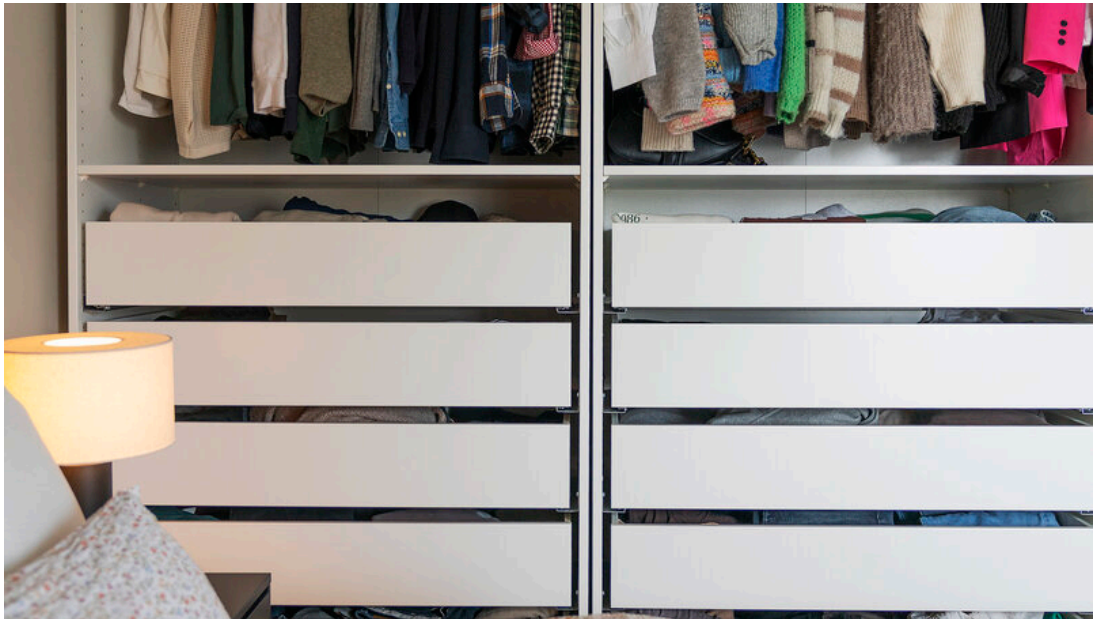


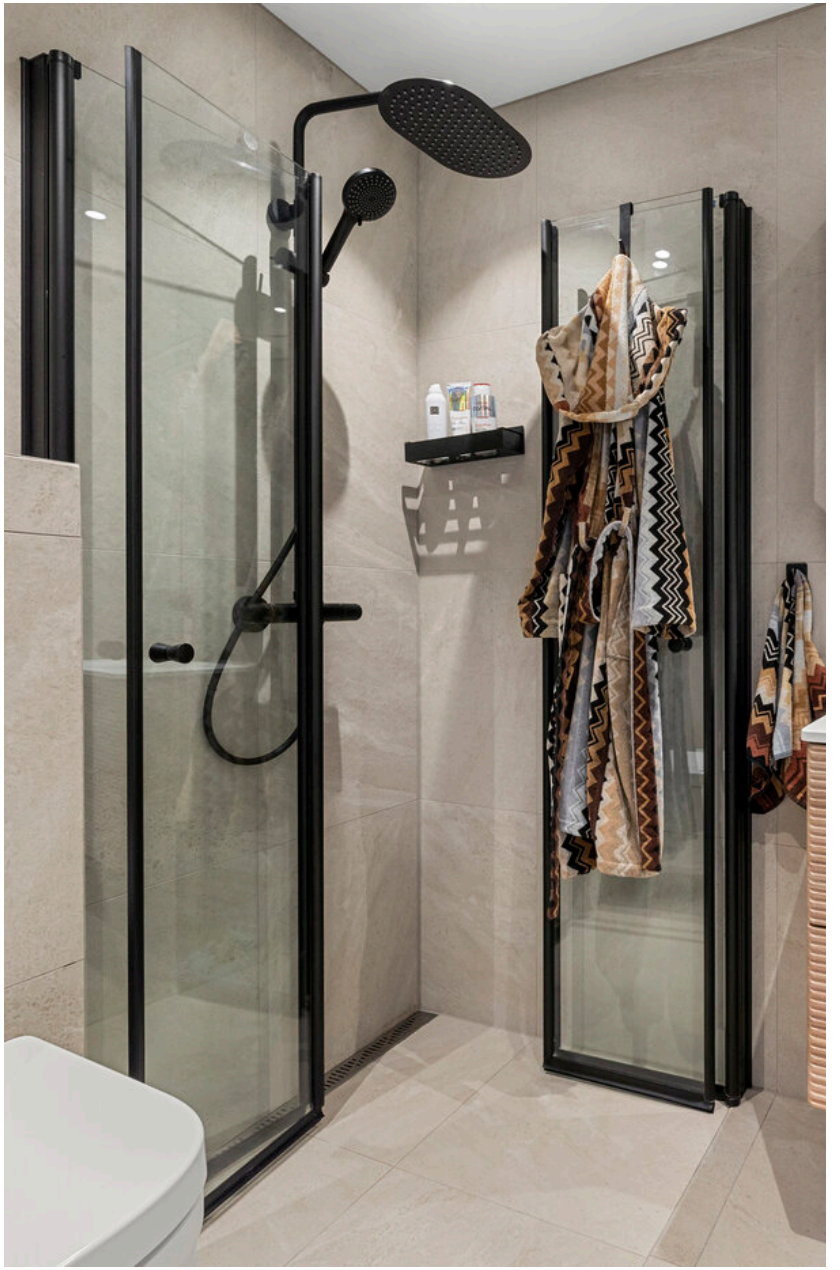
















































Informasjon

Krabberødstrand terrasse 8B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0057/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Krabberødstrand terrasse 8B, 3960 STATHELLE
Gnr 20, bnr 71 i Bamble kommune

Selgere
Erdoan Solvang
Benedikte Rulnes

Kjøpesum og omkostninger
3 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
90 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 691 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 710 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 148 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 61 kvm

Beskrivelse:
Bolig
1. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Vindfang, soverom, soverom, bad kjellerstue og gang.
Total BRA: 71 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 61 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

Innhold

Primærrom:
Sokkeletasje: Kjellerstue, 2 soverom, bad, gang og entré.
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

Sekundærrom:
Sokkeletasje: 3 boder.

Standard

Boligen har høy standard, og de fleste overflater er pusset opp i senere tid. På gulvene er det laminat, flis og belegg. Vegger med malte slette overflater, malte plater, malt tapet og våtromsplater. Himlinger med takessplater og MDF panel.

Stue:
Fin stue med store vindusflater som gir fantastisk utsikt. Fra stuen er det utgang til overbygd veranda. I stuen er det god plass til både sofahjørne og spisestue.

Vedovn fra 2022 i stuen.

Kjøkken:
Kjøkkenet er åpnet opp og har fått en åpen løsning mot spisestuen. Nyere kjøkkeninnredning fra IKEA. Hvit innredning med profilerte fronter og sorte håndtak. Mellom benkeplate og overskap er det hvite veggfliser. Integrerte hvitevarer som platetopp, ventilator, stekeovn og oppvaskmaskin. I tillegg er det plass til kjøleskap og mikrobølgeovn. Det er god skapplass på kjøkkenet. Varmepumpe fra 2022 på kjøkkenet.

Bad:
Badet i hovedetasjen er oppgradert i 2020. Badet har hvit baderomsmøbel med heldekkende servant, underskap og speilskap, gulvstående toalett og badekar. Badekaret har montert "dusjvegg" som begrenser vannsøl hvis du står og dusjer. I tillegg er badekaret kledd inn med moderne spiler. Badet i sokkeletasjen er total renovert i 2025 med moderne valg.

Soverom:
Alle soverommene har blitt pusset opp i senere tid. Hovedsoverommet er i 1. etasje, mens de to andre soverommene er i sokkeletasjen.

Vaskerom:
Nytt og praktisk vaskerom med arbeidsbenk, nedsenket oppvaskkum og opplegg til vaskemaskin. Fra vaskerommet har du utgang til terrassen.

Kjellerstue:
Kjellerstuen er også nylig pusset opp. Rommet er byggemeldt som uinnredet rom og er derfor ikke godkjent til varig opphold. Fra kjellerstuen har du direkte adkomst til bod.

Entré:
Entré har flislagt gulv som er slite sterkt og skyvedørsgarderobe.

Bod:
Boligen har tre boder med lagringsmuligheter.

Parkering

Parkering i garasje og på asfaltert gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Egeninnsats ved meisling av gulv. Rørlegger John Haugerud har gjort rørlegger jobben. Multilux AS har innstallert alt elektrisk. Vennetjeneste av faglært til avretning og flisjobben.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger John Haugerud. Smøret membran ved egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har tatt bilder av hele prosessen. Rørlegger John Haugerud har gjort rørlegger jobben. Multiflux AS elektriske og faglært vennetjeneste til fliser.

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: Lasse Halvorsen (murer) pusset mur ved ildsted i 2022 og byttet ut peisen. Laget ny terrasse mai 2024 - egeninnsats.

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

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2022. Larsen Elektro.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært vennetjeneste. Vi hjalp elektriker å grave til rør og lignende så installerte elektriker anlegget.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Har sett noen skrukketroll i sesong. Ingenting når det er kaldt.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Tommy Heggekroken

Byggemåte

Vertikaltdelt tomannsbolig oppført på støpt plate med grunnmur trolig av betong eller lettklinkeblokker eller betongblokker. Yttervegger er kledd med stående kledning og liggende kledning i gavler. Saltak av W-takstoler med undertak av rupanel tekket med takshingel. Vinduer med 2-lags glass med ulik alder.

Antall TG0 er: 3 stk
Antall TG1 er: 22 stk

Antall TG2 er: 15 stk
Antall TG3 er: 1 stk
Antall TG-Ikke undersøkt: 1 stk

TG2: Drenering, grunn og fundament, rom under terreng, terrasse, vinduer og ytterdør, yttervegger, renner og avløp, taktekking, ildsted, trapp, vannledninger, bad 1 etg, vaskerom og garasje.

TG3:
- Utstyr på tak - Mangler taustige for feier. Utbedringskostnader: 10.000 - 50.000.

Stedvis er tilstandsgradene satt pga. den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - 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.

Oppvarming

Varmepumpe (2022) i stue. Vedovn (2022) i stue. Varmekabler på bad i 1. etasje. Varmekabler i alle rom med unntak av boder i sokkeletasje. Ellers elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 044,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt (kr 1.361.200 grunnlag), renovasjon, vann, avløp og feie/tilsynsavgift.

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

Fakturering skjer månedlig.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 763 149,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 052 596,- 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 forsikring
Polisenr: 8128219

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 495 kvm (Eiertomt)
Flott utsiktstomt med skrånet terreng. Pent opparbeidet med beplantning og stor solrik terrasse og veranda.

Adkomst

Når man ankommer rundkjøringen ved Breviksbrua kjører tar man første avkjøring til venstre som leder over til Brugaten. Brugaten følger du frem videre forbi Rema1000. Etter du passerer Rema1000 tar du andre avkjøring til venstre opp mot Storåsveien. Dermed følger du veien oppover til du får Krabberødstrand Terrasse på høyre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde på Stathelle med utsikt ut mot Brevikstrømmen og Langesundsfjorden. I tillegg er det fine turmuligheter i nærmområdet som kan by på tur langs sjøen eller opp til Høgenhei utsiktspunkt. Det er kort vei til Stathelle sentrum med dagligvarebutikker, kjøpesenter og alle sentrumsfunksjoner.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Linje M1, M1N, P8, 84, 459 - 0.8 km
Tog: Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55 - 15.8 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - 42 min

Skoler og barnehager

Barnehager:
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage - 35 barn - 1 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken - 17 barn - 1.6 km
Brevik barnehage (1-5 år) - 68 barn - 2 km

Skoler:
Stathelle barneskole (1-7 kl.) - 387 elever, 19 klasser - 2 km

Rugtvedt skole (1-7 kl.) - 212 elever, 13 klasser - 2.1 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) - 492 elever, 36 klasser - 2.8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen - 310 elever - 1.9 km
Bamble videregående skole - 350 elever, 15 klasser - 3.2 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 ferdigattest for eiendommen datert 13.12.79.

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

Fra originale byggetegninger er det fjernet noen lettvegger. Deler av det ene soverommet nede har blitt til gang. Vegg mellom soverom og "klær" i underetasjen er fjernet. Kjellerstue er ikke bruksendret.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato) Areal
Boligbebyggelse - Nåværende 495.26m2

GJELDENDE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område? Ja
PLANID Plannavn (vedtaksdato) Reguleringsformål Areal
4012 14 Skråfjella (19.2.1970) Boliger 495.26m2

BEBYGGELSESPLAN
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? Nei

REGULERING UNDER ARBEID
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? Nei

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Nei

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

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

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/20/71:
13.02.1978 - Dokumentnr: 2168 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:20 Bnr:66
-Eiendom med gnr. 20 og bnr. 66 har rett til gangvei over denne eiendommen sammen med flere i to meters bredde. Det står også at vedlikehold, snørydding, m.v. skal bæres i fellesskap av de berørte eiendommer. Denne servitutten er vurdert til å ikke ha betydning, ettersom gnr. 20 og bnr. 66 har egen avkjøring.

13.02.1978 - Dokumentnr: 2170 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:20 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere
-Eiendommene med gnr. 20, bnr. 66, 67 og 70 skal ha rett til gangvei over denne eiendommen. Gangveien skal ha en bredde av 2 meter i en avstand av 10 meter fra bygningen. Omkostninger med vedlikehold, snørydding, m.m. skal bæres i felleskap av de berørte eiendommer, forholdsvis på basis av de respektive veilengder. Det er bare bnr. 20 og gnr. 70 som denne servitutten er relevant for i dag, ettersom de to andre eiendommen har egen avkjøring.

15.03.1979 - Dokumentnr: 3867 - Erklæring/avtale
best. om snørydding og vedlikehold.
-Eiendommene Krabberødstrand terrasse 6A, 6B og 8A skal ha rett til gangvei over denne eiendommen i henhold til tinglyst erklæring. Omkostninger med vedlikehold, snørydding, m.v. skal bæres i felleskap av de berørte parter. Det er bare Krabberødstrand terrasse 8A som denne servitutten er relevant for i dag, ettersom de to andre eiendommen har egen avkjøring.

27.12.1983 - Dokumentnr: 20986 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:20 Bnr:73
-Krabberødstrand terrasse 9A, gnr. 20 og bnr. 72 gir herved den til enhver tid naboeiendommen Krabberødstrand terrasse 9B, gnr. 20, bnr. 73 rett til å benytte adkomstvei til garasje over vår eiendom. Denne servitutten er vurdert til å ikke ha betydning, ettersom den ikke berører denne eiendommen.

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

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en

forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 27 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - UANSETT ANTALL kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 400,-

Samlet skal selger betale kr. 99 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2025

Ansvarlig megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

Vedlegg

Krabberødstrand terrasse 8B

Krabberødstrand terrasse 8 B
3960 STATHELLE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår: 1978
BRA: 148 m^2
BRA-i: 148 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	22	15	1	1

Supertakst
GNR: 20 BNR: 71
Tommy Heggekroken
Skien Takst AS
tommy@skientakst.no
91814074
Krabberødstrand terrasse 8 B
3960 Stathelle

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/31190

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert taustige for feier.

Anbefalte tiltak

Det må monteres taustige for feier.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen har skrå tomt og det vil være fare for tilsig av vann ved større nedbørsmengder. men det er etablert motfall mot terrasse slik at vann ikke renner inn mot grunnmuren ved normale nedbørsmengder Det er ikke synlig grunnmursplast på utvendig mur og drenering har brukt opp over halve levetiden sin. Takvann er ført ned i dreneringsrør i terrenget.
Det ble imidlertid ikke påvist unormal fukt i vegg ved hulltakning på denne siden og det er ikke opplyst at det er problemer med fukt i underetasjen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å holde kjelleren under oppsikt spesielt ved store nedbørsmengder og eventuelt gjøre nødvendige utbedringer.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det ble påvist noe riss og mindre sprekker i murpuss som ikke har noe betydning på grunnmurens bæreevne.

Anbefalte tiltak

Grunnmuren har noe behov for vedlikehold og mindre reparasjoner.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ikke montert veggventiler i yttervegger og rommene er noe begrenset utluftet. Det er ukjent om gulvdekket er utført med fuktsperre da bygget er oppført noe før dette ble vanlig. Det ble benyttet et tidligere boret hull i kjellerstue og målt med fuktindikator med pigg i innforet vegg og det ble påvist fuktverdier opp i mot verdiene hvor sopp og råteskader kan utvikle seg. Det ble målt 15% fuktighet og fuktmåleyen slår over til gult nivå ved 17%. Det bemerkes at dette ikke er fuktig men en indikasjon på at betongdekket suger opp noe fuktighet fra grunnen.
Det er ikke opplyst eller påvist forhold som indikerer at det er fuktproblemer i underetasjen.

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot øst fra byggeår.

Oppsummering

Terrassen fremstår noe dårlig vedlikeholdt og det er påbegynnende råte på søyle da søylen er montert tett mot terreng. Fundament er ikke synlig.
Rekkverk tilfredstiller ikke dagens krav til rqkkverkshøyde men tilfredstiller krav til rekkverk på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til utbedring til dagens regelverk.
Det ble ikke påvist råte i gulv eller bjelkelag.

Anbefalte tiltak

Søyler må repareres og det må påberegnes vedlikehold på rekkverk.

Vinduer og dører: Vinduer og av eldre dato. Fra byggeår - 1998 og ytterdører.

Oppsummering

Halvparten av brukstid er oppnådd på isolerglass, skjulte deler som pakninger har aldersslitasje og vil være harde.
Det ble ikke påvist punkterte glass men dette kan likevel ikke utelukkes da dette kan være vanskelig å oppdage.
Det ble ikke påvist vesentlig malingsavflassing eller tegn til råte men kan likevel ikke utelukkes da enkelte vinduer har oppnådd en høy alder.
Det er allerede skiftet et betydelig antall vinduer i boligen og det er derfor naturlig at det vil bli behov for utskiftninger av resterende vinduer i tiden som kommerYtterdører er trolig fra 1993 og fremstår uten skader. Tetthet kan ikke anses som optimal lenger da pakninger har blitt harde. Dørene fungerer med dagens tilstand.

Anbefalte tiltak

Vinduene og dørene anbefales å skiftes ut av energiøkonomiske årsaker.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen fremstår hel og fungerende men det er stedvis noe oppsprekking i bunn av kledningsbordene. Det er tettet med klosser mellom underliggere og luftesspalte er derfor tette igjen. Det bemerkes at dette var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet og det ser ikke ut som kledningen har tatt skade av dette.

Anbefalte tiltak

Kledningen har oppnådd en alder på nesten 50 år og det må påberegnes stedvis utskiftninger og fremtidig vedlikehold.

Renner og nedløp

Oppsummering

Plastrenner og nedløpsrør har forholdsvis kort levetid og har oppnådd hele sin forventede brukstid. Det ble ikke påvist vesentlige skader på befaringsdagen men lekkasjer i ender og skjøter kan ikke utelukkes.
Takvann er ført ned i dreneringsrør i terrenget.

Anbefalte tiltak

Takrenner og nedløpsrør må påberegnes å skiftes ut i tiden som kommer..

Taktekking

Oppsummering

Det ble ikke påvist skader på tenkingen som indikerer at det er fare for lekkasjer men tenkingen har brukt opp over halve sin forventede levetid.
Det er observert noe malingsavflassing på pipebeslag og korresjon har begynt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlige inspeksjoner for å ivareta tettheten på taket. Pipebeslag bør lakkeres der maling har flasset av for å hindre ytterligere rust.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det ble ikke påvist avvik på pipe men brennbar plate stikker ikke over 300 mm ut fra vedovnen.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres en større brennbar plate på gulv under ildstedet som stiller minimum 300 mm ut fra vedovnen.

Trapp

Oppsummering

Trappen er bygd etter tidligere forskrifter men har godkjent rekkverk. Det er ikke montert håndløper på vegg men dette var ikke et krav på byggetiden.
Det er ikke krav til å montere håndløper.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere håndløper for å ivareta personsikkerhet.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er plassert i teknisk rom og fungerer som tiltenkt. Det er ikke vannfordelerskap og blandestokker er plassert på vegg i teknisk rom ved varmtvannstank.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer men det er observert at rørene fra blandestokk til tak ikke er tilstrekkelig festet. Dette kan føre til rykk i rør ven åpning og stenging av vann som kan føre til lekkasjer i sammenføyninger.

Anbefalte tiltak

Vannrør må festes bedre over blandestokk i teknisk rom.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det ble målt 11 mm fall fra topp gulv ved dør til topp slukrist og det er fall fra øvrige installasjoner. Oppkant under dørterskel er ca 30 mm.
Funksjonskrav ved at vann ikke renner ut av rommet er ivaretatt men det er noe lite fall på gulvet.
Baderomsplate er montert kun 20 mm over gulv da det etter monteritngsveiledning skal være 60-80 mm avstand fra gulv til bunn av baderomsplatene.
Sokkelskinner er benyttet men det er manglende sokkelflis ba badekar. Noe ujevnheter er registrert på gulvflis. Det er ikke montert sokkelfliser under skinne bak badekar.
Det ble ikke påvist sprekker i fliser eller fuger eller bom (hulrom) under fliser.

Anbefalte tiltak overflater

Montere sokkelflis ferdig bak badekar.

Våtrom: Vasskerom

Oppsummering av overflater

Det er flatt gulv på vaskerommet og vaskerom skal ha fall på 1:100 i følge preaksepterte løsninger. Mendet er god oppkant på terskler på 25-30 mm og vann vil ikke renne ut av rommet ved en vannlekkasje.
Rommet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet og det er ikke etablert tilluft til rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør monteres mekanisk avtrekksvifte og tilluftsløsning på vaskerommet.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Det er etablert grunnmursplast mot ilbakefylt terreng og fuktsikring er ivaretatt. Kledning fremstår noe slitt og dårlig vedlikeholdt med stedvis råte i bunn. Det ble ikke påvist tegn til utettheter på tak som fremstår tett på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Det må påberegnes vedlikehold og stedvis utskiftning av kledning.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vasskerom

Oppsummering av fukt

Ingen hull. Alle vanninstallasjoner på yttervegg. Overflatesøk på gulv viste ingen tegn til fukt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er fjernet vegg til kjøkken og det er noe ombygd ved vaskerom i 1. etasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.5.2025	**13.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Benedikte Rulnes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Erdoan Solvang**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tommy Heggekroken**	Telefon:	**91814074**
Firma:	**Skien Takst AS**	Epost:	**tommy@skientakst.no**
Adresse:	**Luksefjellvegen 64, 3764 Skien**		



Om bygningssakkyndig:

Sertifisert takstmann på verdi og og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømrer siden 1998.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Krabberødstrand terrasse 8 B, 3960 Stathelle**						
Kommunenr:	**4012**	Gårdsnr:	**20**	Bruksnr:	**71**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1978** - Kilde Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:

Vertikaltdelt tomannsbolig oppført på støpt plate med grunnmur trolig av betong eller lettklinkeblokker eller betongblokker.
Yttervegger er kledd med stående kledning og liggende kledning i gavler,
Saltek av W-takstoler med undertak av rupanel tekket med takshingel. Vinduer med 2-lags glass med ulik alder.

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	148	148	0	0	61
Garasje.	17	0	17	0	0
Totalt m²	**165**	**148**	**17**	**0**	**61**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	77	0	0	61
U. etasje	71	71	0	0	0
Totalt m²	**148**	**148**	**0**	**0**	**61**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	77	0	Stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.	
U. etasje	77	63	14	Vindfang, soverom, soverom, bad kjellerstue og gang.	3 boder.
Totalt m²	**154**	**140**	**14**		

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		Garasje.
Totalt m²	**17**	**0**	**17**		

Kommentar til arealberegning

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering





Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Det er grunnmur av lettklinkeblokker eller betongblokker på boligen.	
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?	Ja
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?	Nei
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**

Boligen har skrå tomt og det vil være fare for tilsig av vann ved større nedbørsmengder. men det er etablert motfall mot terrasse slik at vann ikke renner inn mot grunnmuren ved normale nedbørsmengder Det er ikke synlig grunnmursplast på utvendig mur og drenering har brukt opp over halve levetiden sin. Takvann er ført ned i dreneringsrør i terrenget.
Det ble imidlertid ikke påvist unormal fukt i vegg ved hulltakning på denne siden og det er ikke opplyst at det er problemer med fukt i underetasjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde kjelleren under oppsikt spesielt ved store nedbørsmengder og eventuelt gjøre nødvendige utbedringer.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Det er grunnmur med underetasje på boligen.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er ukjent byggegrunn men det antas at det er byggegrunn av fjell og løsmasser.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Det er underetasje oppført i lettklinkerblokker på boligen.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Det ble påvist noe riss og mindre sprekker i murpuss som ikke har noe betydning på grunnmurens bæreevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmuren har noe behov for vedlikehold og mindre reparasjoner.

6.3 Støttemur





Beskrivelse	
Støttemur fra nyere dato av betong ved parkering og støttemur ved trapp og gangparti av naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-1**

Støttemuren er ved parkering er av nyere dato og det er dreneringshull og selvdrenerende masser mot muren. Det ble ikke påvist tegn til skjevheter. Det er ikke montert rekkverk på muren men det er skrått terreng mot muren for beplantning og området er ikke et naturlig sted å oppholde seg. Støttemur av naturstein fremstår uten vesentlig skjevheter og det ble ikke påvist skade på muren.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Underetasjen er delvis under terreng med tilbakefylt masse mot vest og skrått terreng mot gavlvegg mot nord.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

Det er ikke montert veggventiler i yttervegger og rommene er noe begrenset utluftet. Det er ukjent om gulvdekket er utført med fuktsperre da bygget er oppført noe før dette ble vanlig. Det ble benyttet et tidligere boret hull i kjellerstue og målt med fuktindikator med pigg i innført vegg og det ble påvist fuktverdier opp i mot verdiene hvor sopp og råteskader kan utvikle seg. Det ble målt 15% fuktighet og fuktmåleyen slår over til gult nivå ved 17%. Det bemerkes at dette ikke er fuktig men en indikasjon på at betongdekket suger opp noe fuktighet fra grunnen.
Det er ikke opplyst eller påvist forhold som indikerer at det er fuktproblemer i underetasjen.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot vest.



Type	Terrasse

Markterrasse oppført på tilfarere og terrassebord av impregnert treverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen er oppført av selger i 2024.

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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

Det ble ikke påvist tegn til skjevheter eller råte på terrassen.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot øst fra byggeår.



Type	Balkong

Balkong hengt på yttervegg og fundamentert på søylefundament med tverrgående bærebjelker under bjelkelag og terrassegulv av impregnert treverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja





Søyle montert tett på terreng og har påbegynnende råte.

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Terrassen fremstår noe dårlig vedlikeholdt og det er påbegynnende råte på søyle da søylen er montert tett mot terreng. Fundament er ikke synlig.
Rekkverk tilfredstiller ikke dagens krav til rqkkverkshøyde men tilfredstiller krav til rekkverk på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til utbedring til dagens regelverk.
Det ble ikke påvist råte i gulv eller bjelkelag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Søyler må repareres og det må påberegnes vedlikehold på rekkverk.

6.7 Vinduer og dører: Vinduer og av eldre dato. Fra byggeår - 1998 og ytterdører.

Beskrivelse

Underetasje.
Stort soverom. Trevindu 2010.
Lite soverom fra byggeår.
Tv-stue 1981
Innerdører profilerte fra nyere dato
Ytterdør 1993
1. etasje
Stue
Vinduer på vegg med dør har byttet glass i 2022.
Vindu mot nord er fra 1998
Kjøkken
1986 og 1984.
Soverom 1975
Balkongsør soverom 2013
Balkongdør stue 2017
Vaskerom byggeår.
Dør til vaskerom. Trolig 1993

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Noen vinduer er byttet etter byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
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-2**

Halvparten av brukstid er oppnådd på isolerglass, skjulte deler som pakninger har aldersslitasje og vil være harde.
Det ble ikke påvist punkterte glass men dette kan likevel ikke utelukkes da dette kan være vanskelig å oppdage.
Det ble ikke påvist vesentlig malingsavflassing eller tegn til råte men kan likevel ikke utelukkes da enkelte vinduer har oppnådd en høy alder.
Det er allerede skiftet et betydelig antall vinduer i boligen og det er derfor naturlig at det vil bli behov for utskiftninger av resterende vinduer i tiden som kommerYtterdører er trolig fra 1993 og fremstår uten skader. Tetthet kan ikke anses som optimal lenger da pakninger har blitt harde.
Dørene fungerer med dagens tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduene og dørene anbefales å skiftes ut av energiøkonomiske årsaker.

6.8 Vinduer og dører: Vinduer av nyere dato og terrassedører.





Beskrivelse
Stort soverom. Trevindu fra 2010. Stuevinduer på vegg med dør har byttet glass i 2022. Balkongsør soverom fra 2013 Balkongdør stue fra 2017. Alle vinduer og dører er trekarmvinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduene og dørene er byttet i en periode fra 2010-2022.

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**

Store stuevinduer har gammel karm men det ble byttet glass i disse i 2022. Det ble ikke påvist vesentlig utvendig slitasje på disse.
resterende vinduer fremstår uten skader og balkongdører åpner og lukker greit.



6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning

Det er yttervegger isolert fra byggeårets standard kledd med stående panel i hovedetasjen og liggende panel i gavler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Kledningen fremstår hel og fungerende men det er stedvis noe oppsprekking i bunn av kledningsbordene. Det er tettet med klosser mellom underliggere og luftesspalte er derfor tette igjen. Det bemerkes at dette var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet og det ser ikke ut som kledningen har tatt skade av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledningen har oppnådd en alder på nesten 50 år og det må påberegnes stedvis utskiftninger og fremtidig vedlikehold.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Konstruksjonen er tilstrekkelig luftet.



Vepsebol ved lufteventil.

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldtloft med tilgang fra luke på soverom.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Det ble ikke påvist vesentlige fuktmerker og takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet men lufteventil i gavl samt luftespalter i gesimser og himling over balkong. Det er ikke montert fluenetting i gesimser eller i ventil og det er observert vepsebol innenfor lufteventil i gavl.
Takkonstruksjonen av W-takstoler er føyd sammen med sållasker og det ble ikke påvist svanker på tak som indikerer konstruksjonsvikt og det er etablert dampsperre mot varm side.
Det ble målt med fuktindikatoe med pigg i treverket på loftet uten å påvise unormal fuktighet.
Loft og takkonstruksjon fremstår uten skader og vesentlige avvik.



Det er etablert dampsperre mot varm side.



Det ble ikke påvist fukt i treverket på loftet.

6.11 Renner og nedløp



Type	Plast
Det er takrenner og nedløpsrør av plast i boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

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

Plastrenner og nedløpsrør har forholdsvis kort levetid og har oppnådd hele sin forventede brukstid.
Det ble ikke påvist vesentlige skader på befaringsdagen men lekkasjer i ender og skjøter kan ikke utelukkes.
Takvann er ført ned i dreneringsrør i terrenget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Takrenner og nedløpsrør må påberegnes å skiftes ut i tiden som kommer..

6.12 Taktekking







Rust på pipebeslag.

Type tekking	Pappshingel
Det er taktekking av pappshingel på taket.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent alder på tekkingen.	
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**
Det ble ikke påvist skader på tenkingen som indikerer at det er fare for lekkasjer men tenkingen har brukt opp over halve sin forventede levetid. Det er observert noe malingsavflassing på pipebeslag og korresjon har begynt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales jevnlige inspeksjoner for å ivareta tettheten på taket. Pipebeslag bør lakkeres der maling har flasset av for å hindre ytterligere rust.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-3**
Det er ikke montert taustige for feier.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må monteres taustige for feier.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Boligen har etasjeskille av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Det ble målt med niveleringslaser i utvalgte rom i boligen og følgende høydeforskjeller ble påvist: 1. etasje: Stue: 10 mm høydeforskjell i hele rommet og 5 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter. Soverom: 12 mm høydeforskjell i hele rommet og 6 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter. Underetasje: Tv-stue: 14 mm høydeforskjell i hele rommet og 7 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter. Soverom nord: 8mm høydeforskjell i hele rommet og 4 mm lokal høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter. Det ble ikke påvist tegn til svikt eller vesentlig knirk i konstruksjonen. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivåforskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn.	

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Det er fra tak observert mursteinspipe i boligen. Pipen er utvendig isolert mot kondens på loft.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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 taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

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

Det ble ikke påvist avvik på pipe men brennbar plate stikker ikke over 300 mm ut fra vedovnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres en større brennbar plate på gulv under ildstedet som stiller minimum 300 mm ut fra vedovnen.

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

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning fra nyere tid.
Inntrdningen har malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin koketopp, stekeovn og frittstående kjøl/fryseskap på kjøkkenet.
Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler på gulvet.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje men noe malingsavflassing og bruksmerker ble registrert.
Det er ikke montert komfyrvakt eller vannstoppersystem i kjøkkenbenk.
Dette anbefales for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte med avtrekk ut på kjøkkenet.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekket er testet og fungerer som tiltenkt.



6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er fjernet vegg til kjøkken og det er noe ombygd ved vaskerom i 1. etasje.	
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?	Nei
Det foreligger ferdigattest datert 13.12.1979.	
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	
Det er tretrapp fra byggeår som er rehabilitert med overflatebehandling i rekkverk og det er lagt laminat i trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2

Trappen er bygd etter tidligere forskrifter men har godkjent rekkverk. Det er ikke montert håndløper på vegg men dette var ikke et krav på byggetiden.
Det er ikke krav til å montere håndløper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere håndløper for å ivareta personsikkerhet.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Alt avløp er byttet i nyere tid men noe eldre rør er observert.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Sjekk boligmappa.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Staking kan utføres i sluk eller i stakeluke i teknisk rom og avløpet er luftet over tak.
Det ble ikke påvist sen avrenning eller tegn på lekkasjer på anlegget.

6.20 Vannledninger



Stoppekran.



Rør er ikke tilstrekkelig festet.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannledninger er byttet i nyere tid.

Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
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

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Stoppekran er plassert i teknisk rom og fungerer som tiltenkt. Det er ikke vannfordelerskap og blandestokker er plassert på vegg i teknisk rom ved varmtvannstank.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer men det er observert at rørene fra blandestokk til tak ikke er tilstrekkelig festet. Dette kan føre til rykk i rør ven åpning og stenging av vann som kan føre til lekkasjer i sammenføyninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må festes bedre over blandestokk i teknisk rom.

6.21 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det elektriske anlegget er totalrehabilitere i 2022.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er totalrehabilitert i og det ble montert elbil-lader i 2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
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-1**
Det elektriske anlegget er i følge samsvarserklæringer totalrehabilitert og det ble montert elbill-lader i 2022. Det ble ikke påvist synlige feil eller mangler og det foreligger samsvarserklæringer datert 26.03.2022 på rehabiliteringen og 24.10.2022 på montering av elbil-lader.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2022.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Varmepumpe fra 2022 med innedel plassert i stue.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent men varmepumpen er kun 3 år gammer.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	**TG-0**
Varmepumpen fungerer som tiltenkt.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008.	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Fast tilkobling og pla snert i rom med sluk. Berederen har brukt opp over halve levetiden sin.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det erventilasjon i form av lufteventiler i yrtervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det er ventiler i alle oppholdsrom i underetasje men kun 1 ventil i 1. etasjen. Det er ikke ventil på soverom. Ventilasjon anses som tilstrekkelig men anbefaler å montere ventil i yttervegg på soverom i 1. etasje.	

6.25 Våtrom: Bad 1. etasje







Manglende sokkelflis bak badekar.



God oppkant under dørterskel.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på gulv og baderomsplate på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er totalrenovert i ca 2020.	
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?	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)

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Det ble målt 11 mm fall fra topp gulv ved dør til topp slukrist og det er fall fra øvrige installasjoner.
Oppkant under dørterskel er ca 30 mm.
Funksjonskrav ved at vann ikke renner ut av rommet er ivaretatt men det er noe lite fall på gulvet.
Baderomsplate er montert kun 20 mm over gulv da det etter monteritngsveiledning skal være 60-80 mm avstand fra gulv til bunn av baderomsplatene.
Sokkelskinner er benyttet men det er manglende sokkelflis ba badekar. Noe ujevnheter er registrert på gulvflis. Det er ikke montert sokkelfliser under skinne bak badekar.
Det ble ikke påvist sprekker i fliser eller fuger eller bom (hulrom) under fliser.

Anbefalte tiltak overflater

Montere sokkelflis ferdig bak badekar.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk under badekar.	
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





Det ble ikke registrert fuktighet i veggen.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-1**

Ingen påviste skader men bemerkes at det er benyttet skruer for å feste hjørnelist i hjørne ved servantskap.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er servantskap, badekar med dusj, og gulvmontert toalett på badet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk på badet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Avtrekket fungerer som tiltenkt.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Det ble benyttet et tidligere boret hull inn mot våtsone. Det ble ikke påvist fuktighet i veggen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad underetasje









Overflate

Beskrivelse av overflate
Det er fliser på gulv og vegger og malte plater med innfelt downlights i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er totalrenovert i 2025.	
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)?	Nei
Er det 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)

Oppsummering av overflater	**TG-1**
Det ble målt 27 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist og høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel er 5 mm. Det er 10 mm nedsenk i dusj og fall i nedsenk er 16 mm på en lengde på 80 cm. Oppkant under dør er 25-30 mm. Fallforhold er innenfor krav til preakseptert utførelse.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
vDet er veggsluk av plast på badet.	
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-1**
Det er påvist klemt tettesjikt i sluk og det ble ikke påvist tegn til feil utførelse av tettesjiktet.	

Sanitærutstyr





Drenering for synliggjøring fra innebygget sisterne.



Det ble ikke målt fukt i vegg mot våtsonen.

Beskrivelse
Det er servantskap, åpen dusj med glassdører og veggmontert toalett på badet.

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**
Utstyr og innredning fremstår uten skader og det er drenering for synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i himling.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekket fungerer som tiltenkt.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det ble benyttet et tidligere boret hull og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk. Det ble ikke påvist fuktighet i veggen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det foreligger bilde av utførelsen i Boligmappa.	

6.27 Våtrom: Vasskerom





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er vinylbelegg på gulv og malte plater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er renovert i ca 2020.	
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?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Det er flatt gulv på vaskerommet og vaskerom skal ha fall på 1:100 i følge preaksepterte løsninger. Mendet er god oppkant på terskler på 25-30 mm og vann vil ikke renne ut av rommet ved en vannlekkasje. Rommet fungerer med dette avviket.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er plastsluk på vaskerommet.	
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-1**
Det ble ikke påvist avvik på gulvbelegg og belegget er ført 100 mm opp på vegg og 25-30 mm opp under dørterskler. Det er ikke tettesjikt på vegger men dette er et vaskerom som ikke blir utsatt for vannpåkjenning på veggoverflater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er vaskeromsinnredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er kun naturlig ventilering på vaskerommet.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Det er kun naturlig avtrekk på vaskerommet og det er ikke etablert tilluft til rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det bør monteres mekanisk avtrekksvifte og tilluftsløsning på vaskerommet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Ingen hull. Alle vanninstallasjoner på yttervegg. Overflatesøk på gulv viste ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vaskerommet.	

6.28 Øvrig: Innvendige overflater





Beskrivelse

Det er hovedsaklig laminat på gulv, malte plater på vegg og Takess i himling.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflatene fremstår uten skader og har normal bruksslitasje.

6.29 Øvrig: Garasje





Beskrivelse

Felles garasje med støpt gulv og vegger av bindingsverk kledd med stående panel. Saltak av plassbygde takstoler med undertak av trepanel og taket er tekket med pappshingel. Enkel garasjeport.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det er etablert grunnmursplast mot ilbakefylt terreng og fuktsikring er ivaretatt. Kledning fremstår noe slitt og dårlig vedlikeholdt med stedvis råte i bunn. Det ble ikke påvist tegn til utettheter på tak som fremstår tett på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påberegnes vedlikehold og stedvis utskiftning av kledning.



6.30 Øvrig: Utvendige trapper





Beskrivelse

Utvendige trapper av betong som er forblendet med heller.

Oppsummering av øvrig TG-1

Trappene er belagt med heller og det er etablert rekkverk.
Trappene fremstår uten vesentlige sprekker.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rulnes, Benedikte	9578-5997-4-3793429	2025-05-11 13:11:14
Solvang, Erdoan	9578-5997-4-3307496	2025-05-11 13:15:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
11. mai 2025

Oppdragsnummer
31-0057/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Krabberødstrand terrasse 8B, 3960 STATHELLE

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Benedikte Rulnes, Erdoan Solvang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. april 2022

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: 8128219
Forsikret i: Tryg forsikring

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: Egeninnsats ved meisling av gulv. Rørlegger John Haugerud har gjort rørlegger jobben. Multilux AS har innstallert alt elektrisk. Vennetjeneste av faglært til avretning og flisjobben.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger John Haugerud. Smøret membran ved egeninnsats.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har tatt bilder av hele prosessen. Rørlegger John Haugerud har gjort rørlegger jobben. Multiflux AS elektriske og faglært vennetjeneste til fliser.

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: Lasse Halvorsen (murer) pusset mur ved ildsted i 2022 og byttet ut peisen. Laget ny terrasse mai 2024. Egeninnsats.

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

Nei

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: Tidligere eiere skiftet ut det gamle elektriske anlegget ved hjelp av Larsen Elektro. 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022. Larsen Elektro

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært vennetjeneste. Vi hjalp elektriker å grave til rør og lignende så innstallerte elektriker anlegget.

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Har sett noen skrukketroll i kjeller i sesong. Ingenting når det er kaldt.

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Salgsrapport fra forrige eierskiftet 2022.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppgitt i tidligere salgsoppgave, 2022.

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

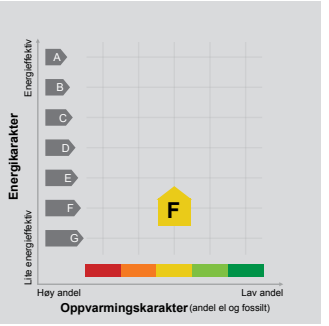
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 31-0057/25

ENERGIATTEST

Adresse	Krabberødstrand terrasse 8B
Postnummer	3960
Sted	STATHELLE
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165239458
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118179
Dato	11.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Bamble kommune

Legalpant

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	**20**	**71**	**0**	**0**	**Krabberødstrand terrasse 8B, 3960 STATHELLE**

Ajour frem til 01.05.2025 Neste faktura har forfall 20.05.2025

Det tas forbehold om feil og mangler.

Bamble kommune
Service- og dokumentsenteret

Dato: 06.05.2025

Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 20 **Bnr:** 71 **F.nr:** **S.nr:**

Adresse:
Krabberødstrand terrasse 8B, 3960 STATHELLE

Kommunale avgifter for Bamble kommune

Kommunale avgifter per måned kr: 2003,70

Grunnlag for eiendomsskatt kr: 1361200

Festeavgift kr:

Dette gjelder:

Eiendomsskatt	☒
Renovasjon	☒
Vann	☒
Avløp	☒
Vannmåler	☐
Feie/tilsynsavgift	☒
Tømmeavgift (septiK)	☐

Merknader:
Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

Bamble kommune
Service- og dokumentsenteret

Dato: 06.05.2025

Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 20 **Bnr:** 71 **F.nr:** **S.nr:**

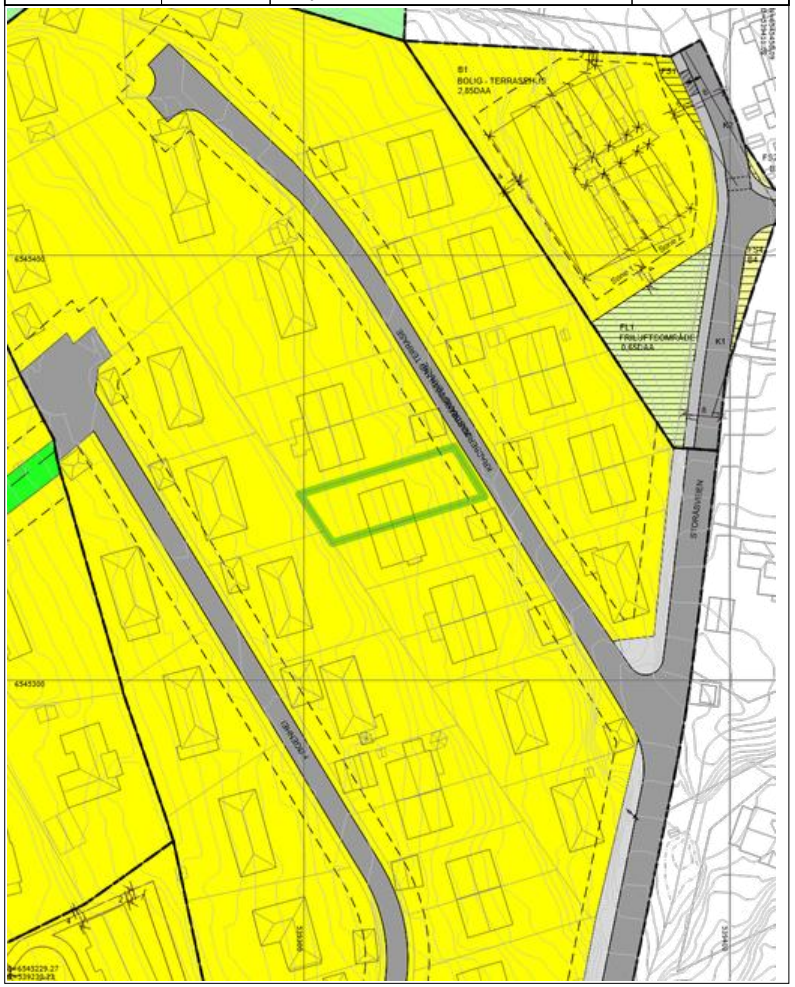
Adresse:
Krabberødstrand terrasse 8B, 3960 STATHELLE

Tilknytning til offentlig vann og avløp

Offentlig vann:	Ja
Offentlig avløp:	Ja
Slamavskiller:	Nei

Merknader:

Bamble kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 20	Bnr: 71	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Krabberødstrand terrasse 8B 3960 STATHELLE			
	Annen info:	Skråfjella			



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Elv og bekk
- Påskrift reguleringsplan
- Frisiktlinje
- Avkjørsel
- Frisiktsone
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Gang-/sykkelvei
- Felles avkjørsel
- Friområde
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Byggegrense
- Regulert fotgjengerfelt
- RpFormålGrense
- RbFormålOmråde
- Offentlig trafikkområde
- Offentlig friområde
- Felles parkeringsplass
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpGrense
- Boliger
- Annen veigrunn
- Friluftsområde
- RpArealformålOmråde

ambita

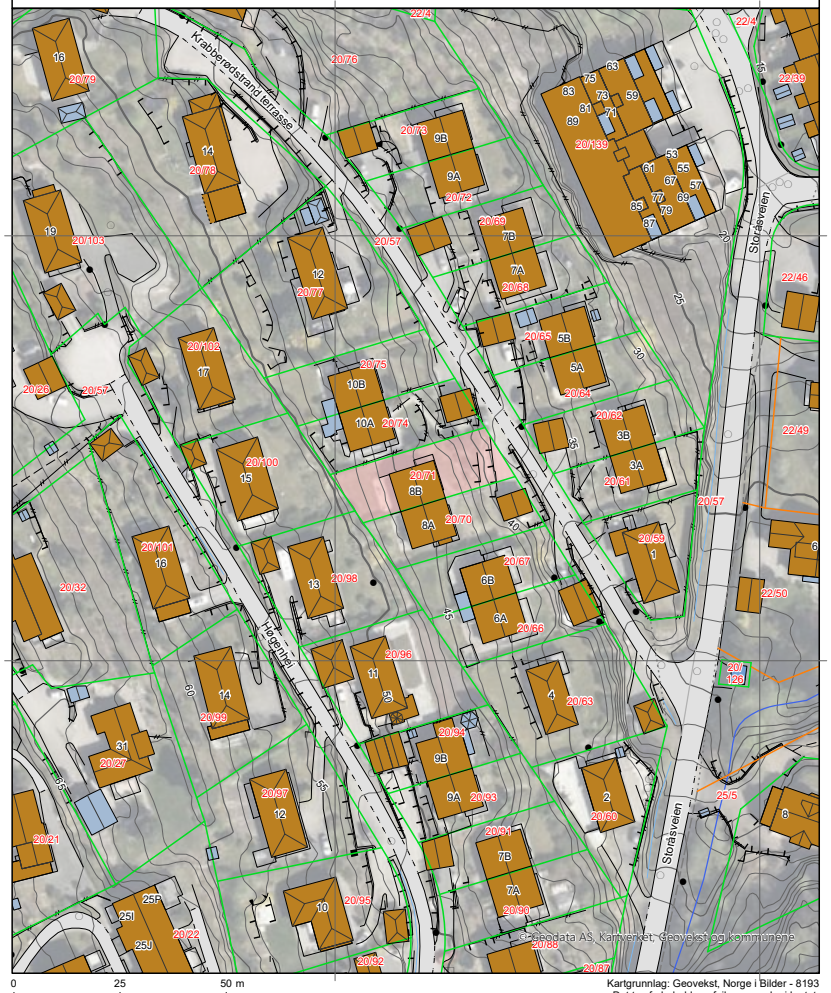
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/20/71/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/20/71/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

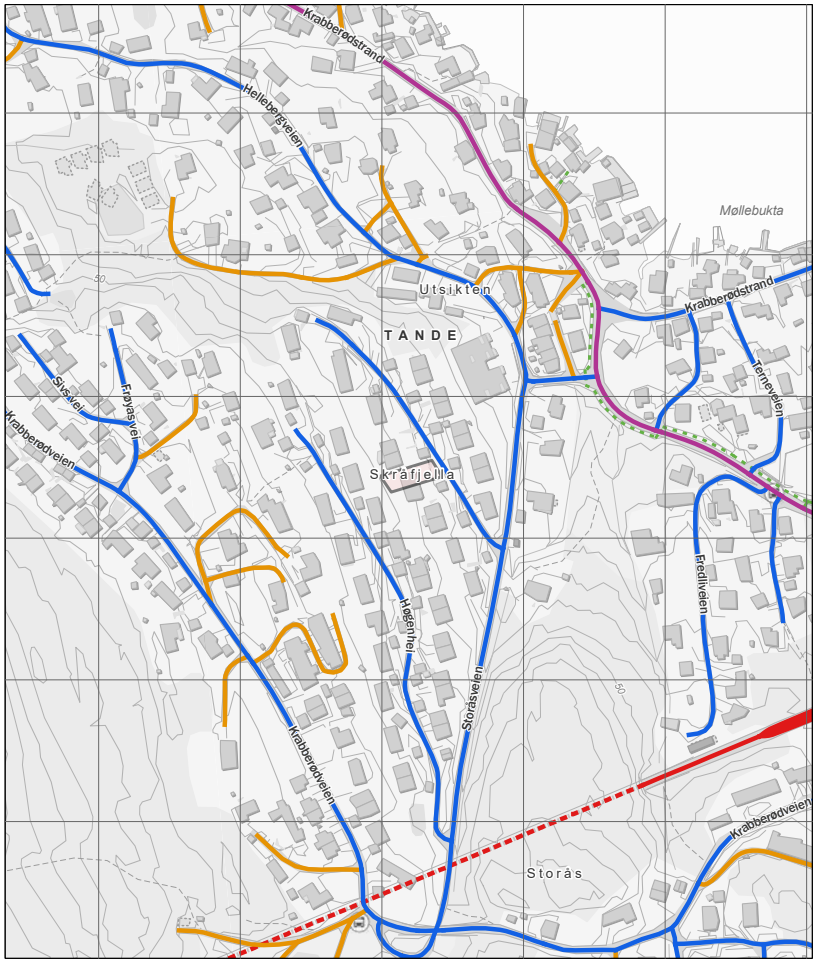
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bamble
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 20/71/0/0
Adresse: Krabberødstrand terrasse 8B, 3960 STATHELLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/05/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Kartverket

PORSGRUNN EIENDOMSMEGLING AS
V/DANIEL HØYER OLAND
STORGATA 106
3921 PORSGRUNN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 31-0057/25
Vår referanse: 3744430/26333769
Bestilling: C3 2025-05-06 (7) 97

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
20986	101	27.12.1983	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	20	71	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT
27.DES 83 20986
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede Ragnhild og Peter Ferenczi, eiere av eiendommen Krabberød Terasse 9 A, gnr. 20 bnr. 72, Bamble kommune gir herved den til som enhver tid eier naboeiendommen Krabberød Terasse 9 B, gnr. 20 bnr. 71 Bamble kommune rett til å benytte adkomstvei til garasje over vår eiendom. Denne erklæring bes tinglyst på vår eiendom.

Sted: Skien Dato: 7/12-83

Ragnhild Ferenczi
Ragnhild Ferenczi
Personnr.
100841 [redacted]

P. Ferenczi
Peter Ferenczi
Personnr.

Undertegnede bekrefter herved at Ragnhild og Peter Ferenczi egenhendig har undertegnet denne erklæring og at de er over 18 år.

Sted: Skien Dato: 7/12-1983

Navn: Kari Tellefsrud
adr.: Porsgrunnsv. 11c
alder:

Navn: Ryvin Tellefsrud
adr.: Porsgrunnsv. 11 c
alder: 3760 Skien.

Krabberødstrand terrasse 8B

Nabolaget Krabberød - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	**4 min** 2 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	**4 min** 2.1 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	**5 min** 2.8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	**22 min** 1.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	**5 min** 3.2 km

Offentlig transport

Stathelle Linje M1, M1N, P8, 84, 459	**9 min** 0.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**21 min** 15.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**42 min**

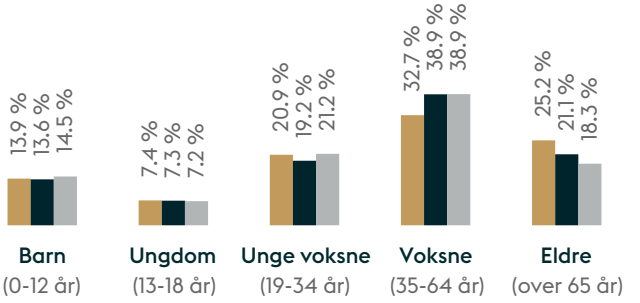
Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarne... 35 barn	**14 min** 1 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbak... 17 barn	**19 min** 1.6 km
Brevik barnehage (1-5 år) 68 barn	**4 min** 2 km

Dagligvare

Rema 1000 Stathelle	**6 min**
Meny Brotorvet	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krabberød	1 316	646
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Tantes Benk, balløkke	13 min
Durayhallen treningshall	18 min
MOVA Stathelle	11 min
Oasen Fritid	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 90/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 89/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Porsgrunn, Bamble og Skien 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.

[!*!avdelings netside**!*!]**

35 55 80 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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 31-0057/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Krabberødstrand terrasse 8B 3960 STATHELLE

Betegnelse: Gnr 20, bnr 71 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