



Velkommen til

Hellestvedtveien 113
3965 Herre

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hellestvedtveien 113
3965 Herre

Enebolig med to hybelleiligheter | Åpen stue- og kjøkkenløsning | Vedovn og varmepumpe | Eiet tomt

Velkommen til Hellestvedtveien 113. Enebolig over to plan med to separate hybelleiligheter i underetasjen.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Herre. Hovedetasjen har en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med vedovn, god plass til spisebord og utgang til verandaen. Underetasjen rommer to separate hybelleiligheter med hver sin inngang direkte fra bakkeplan. Flotte uteplasser rundt boligen.

Høydepunkter:
- Nytt bad i den ene hybelleiligheten fra 2026 med gulvvarme
- Veranda tekket med kompositt og PVC-rekkverk i 2025–2026
- Store deler av bolig.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000
Omkostninger*	kr	100 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840
BRA/BRA-I		230/230 m²
Ant. sov.		5
Tomteareal		ca. 934 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1994
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Christer Brekka
Eiendomsmegler

991 51 335
christer.brekka@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 990 000**
Omkostninger*	kr	**100 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 090 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 99 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 100 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 37 549 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon, feie/tilsynsgebyr, vann og avløp.

Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 2, bnr. 75 i Bamble kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 230 m2
BRA total: 230 m2

1. etasje
BRA-i: 118 m2.

Underetasje
BRA-i: 112 m2.
TBA: 36 m2.

Ikke målbare arealer
Loft (loftrom 1, loftrom 2, loftrom 3) er ikke målbart grunnet for lav takhøyde (1,87m).

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Loft er ikke målbart grunnet for lav takhøyde (1,87m).

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på meget romslig gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 934 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt beliggende i skrånende terreng. Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling. Tomten er pent opparbeidet med en romslig gårdsplass, grøntareal og naturlig fjell, samt utvendige trapper i tilknytning til terrenget.

Hovedboligen har flotte uteplasser på begge sider av boligen, både under tak og under åpen himmel. For de to utleieleilighetene er det uteplass ved inngangspartiet, som er fint adskilt med levegg.

Tomten er mot gateplan opparbeidet utenfor eiendommens tomtegrenser og over på kommunal grunn. Det er ikke kjent om det er gitt noen form for tillatelse til dette fra offentlige myndigheter. Kjøper må likevel påregne at det kan komme krav eller pålegg om fjerning, tilbakestillelse e.l. og overtar alt ansvar og risiko for dette. Se vedlagte kart.

Byggeår
Ca. 1994

Innhold
Enebolig over tre plan som består av følgende rom:

Underetasje:
Leilighet 1 BRA-i: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og bod.
Leilighet 2 BRA-i: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom og bod.

1. etasje BRA-i: Hall m/trapp, stue/kjøkken, gang, tre soverom og bad/vaskerom.

Loft: Tre loftrom.

Veranda i 1. etasje, samt platting på terreng inntil boligen. Plattinger på terreng tilknyttet leilighetene i underetasjen, med terrasse- og balkongareal (TBA) på henholdsvis 19 m² for leilighet 1 og 17 m² for leilighet 2.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Det som på byggetegningene er godkjent som bod i 1. etasje, er i dag åpnet opp mot vindfanget og det er her etablert trapp opp til loftetasjen. En bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig.

I tillegg er deler av et soverom i dag en del av badet, og vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel bæring, dagslys eller rømning.

Loftetasjen er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Bygningssakkyndig bemerker at loft ikke er målbart grunnet for lav takhøyde (1,87m).

Eiendommen selges slik og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik som opplyst om.

Standard
Innholdsrik enebolig med to godkjente leiligheter i underetasjen og et innredet loft. Hoveddelen i første etasje byr på en romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning med vedovn og direkte utgang til en stor veranda tekket med kompositttdekke. Eiendommen er løpende vedlikeholdt med blant annet oppgradert bad i den ene leiligheten i 2026, nye ytterdører og utvendig malte fasader.

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk med mørke gulvfliser og lyse panelvegger. Rommet har trappeløp opp til loftsetasjen og god plass til oppheng av yttertøy og sko.

Stue:
Lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har elementpipe med tilkoblet vedovn som gir god oppvarming. Fra stuen er det direkte utgang via verandadør til en stor veranda tekket med kompositttdekke og rekkverk av PVC.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en praktisk barløsning. Innredningen har slette fronter, laminerte benkeplater, fliser på vegg mellom over- og underskap samt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad/vaskerom:
Flislagt bad og vaskerom etablert rundt 2013 med gulvvarme, fliser på vegger og smartpanel i himling. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjkabinett, baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, opplegg for vaskemaskin samt elektrisk avtrekksvifte. Down-light belysning i tak.

Tre soverom:
Hovedetasjen rommer tre soverom med laminat på gulv og malte overflater. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og direkte utgang til verandaen, mens de to øvrige rommene passer godt som barnerom eller gjesterom.

Veranda:
Romslig veranda med utgang fra stue og hovedsoverom, tekket med vedlikeholdsvennlige terrassebord av kompositt og rekkverk av PVC. I tillegg er det platting på terreng inntil boligens inngangsparti.

Loft:
Loftsetasjen har adkomst via malt tretrapp med folierte trinn fra gangen og består av tre innredede loftsrom med malt furugulv, malt panel på vegger og panel i himling. Arealet er ikke målbart grunnet en takhøyde på 1,87 m.
Loftetasjen er innredet og omgjort uten nødvendig søknad og godkjenning fra kommunen.

Leilighet 1 (underetasje):
Leiligheten har egen inngang fra bakkeplan via nyere fabrikkmalt ytterdør. Stuen har åpen løsning mot et Sigdal-kjøkken med slette fronter, laminerte benkeplater og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet ble oppgradert i 2026 med vinylbelegg og gulvvarme på gulv, baderomsplater på vegger, dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant, vegghengt speilskap, opplegg for vaskemaskin og elektrisk vifte. Leiligheten inneholder i tillegg soverom og innvendig bod.

Leilighet 2 (underetasje):
Leiligheten har separat inngang via nyere ytterdør og inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, bod og bad/vaskerom. Kjøkkeninnredningen har slette fronter, laminerte benkeplater og ventilator med avtrekk ut, og i stuen er det tilknyttet ildsted til elementpipe. Badet er innredet med belegg på gulv, malt baderomstapet på vegger, dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin, innredning med skuffer og heldekkende servant, speil med lys og elektrisk avtrekksvifte. Badet er av eldre dato.

Overflater:
Gulv: Laminat og betong/malt betong i underetasje, laminat i 1. etasje, malt furugulv på loft, fliser og vinylbelegg/våtromsbelegg på baderom.
Vegger: Panelplater og ubehandlede gipsplater i underetasje, malt panel, panelplater og malt tapet i 1. etasje, malt panel på loft, fliser, baderomsplater og malt baderomstapet på bad.
Himling: Takessplater i underetasje og 1. etasje, smartpanel på bad i 1. etasje, malt og ubehandlet panel på loft.

Lagring:
Innvendig oppbevaring i bod i underetasje leilighet 1, bod i underetasje leilighet 2.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Utvendig - Undertak | Det ble registrert undertak som har løsnet fra takstoler i knekott.

- Utvendig - Platting på terreng i 1.etg. | Det ble registrert enkelte terrassebord med råteskader.

- Underetasje leilighet 2 Bad/vaskerom - Generell | Avvik som ble registrert er: lite fall til sluk, skader i vegg ved vannrør etter drypplekkasje i kobling og tekkesjikt utgått på erfaringsbasert funksjonstid. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Utvendig - Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Utvendige takrenner og beslag er slitt i overflater. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen. Loftet er delvis besiktiget i knekott med adkomst via luke i knevegg.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Utvendig - Vinduer | Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Enkelte vinduer har slitte pakninger.

- Utvendig - Ytterdører 1.etg. | Verandadør har slitte pakninger.

- Utvendig - Platting på terreng i underetasje. | Det ble registrert gliper i endeskjøter.

- Innvendig - Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det ble registrert sprekker i ildfast stein i vedovn i stue i 1.etg.

- Innvendig - Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- 1.Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1.Etasje Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det ble også registrert kontakt med lokk i våtsone bak dusjkabinett. Det ble registrert enkelte hull i flis etter tidligere montert utstyr. Ved veggmontert toalett ble det registrert sprekk i nederste fliser.

- 1.Etasje Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det ble registrert høydeforskjeller på enkelte flis.

- Underetasje leilighet 1 Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Avvik som ble registrert er: skade i laminering i enden av benkeplate mot plass for komfyr.

- Underetasje leilighet 2 Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det ble registrert svelling i bunn av fronter til underskap samt i underkant av benkeplate ved vask.

- Underetasje leilighet 2 Stue/kjøkken - Avtrekk | Lys fungerer ikke.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger leilighet 1 | Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger leilighet 2 | Glødde kobberrør er eldre enn 15

år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Varmepumpen er eldre enn 15 år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank leilighet 1 | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank leilighet 2 | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Håndløper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og fredelig boligområde i Hellestvedtveien i Bamble kommune. Boligen har en fin og høytliggende plassering i et skrånende terreng på en tomt opparbeidet med sprengsteinsfylling. Bak huset reiser fjellknauser og skogkledde åser seg, mens det fra forsiden og terrassen er åpent utsyn over dalføret og elveløpet nedenfor. Beliggenheten gir en tilbaketrukket og landlig ramme rundt hverdagen, der du har naturen og stillheten rett utenfor inngangsdøren.

De daglige servicetilbudene og gjøremålene nås enkelt med en kort biltur. Nærområdet og tettstedene rundt dekker behovet for dagligvarer, skole, barnehage og lokale idrettsarenaer, ca 1,4 km fra boligen. For et mer omfattende servicetilbud, forretninger, spisesteder og kulturtilbud er det en overkommelig biltur til Stathelle og videre inn mot Porsgrunn og Skien. Eiendommen tilbyr dermed en god kombinasjon av rolige, naturskjønne omgivelser og en praktisk reisevei til arbeidsplasser og fasiliteter i Grenland.

For friluftsinteresserte byr omgivelsene på rike opplevelser året rundt. Skogterrenget like bak eiendommen inviterer til flotte fotturer, bærplukking og rekreasjon i variert natur. Med elva rett nedenfor og en kort biltur til fine badevann og kystområdene i Bamble, ligger alt til rette for et aktivt uteliv med både fiske, padling og turer langs vannet. På vinterstid gir de lokale skogsområdene gode muligheter for turer i snødekte omgivelser.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eneboligen er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er utført som bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning. Taket er halvvalmet med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av sutakplater, tekket med betongstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 03.11.1994, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjenning for fasadeendring og balkonger datert 25.08.2010. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon.
For søknadspliktige tiltak som er søkt om etter 01.01.1998 er det et krav at det er utstedt brukstillatelse eller ferdigattest før tiltaket lovlig kan tas i bruk.

Deler av boligens fasade avviker fra bygningstegninger. Dette gjelder i hovedsak videreføring av balkong på fasade mot nordøst, samt at terrasse ved hovedboligens inngangsparti er bygget inn. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder for disse tiltakene.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringer nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun eventuelle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe, vedfyring og elektrisitet. Varmepumpe, vedovn i stue i 1. etasje og tilkoblet ildsted i underetasjen. Gulvvarme på bad/vaskerom i 1. etasje og på bad/vaskerom i leilighet 1 i underetasjen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 11.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for hovedboligen. Videre opplyser selger at i utleieleilighet under stue har leietaker tegnet "norgespris" på strøm. Uvisst hva den andre leiligheten har.

Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden.
Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med tre boenheter som fritt kan leies ut.

Selger opplyser følgende:
"Ang. utleieleilighetene så er begge disse utleid pr. dags dato med oppsigelsesfrist på 3 mnd. Ved eventuell budaksept kan disse sies opp, men da gjelder 3 mnd oppsigelsesfrist på begge leilighetene.

Leilighet 1(Leilighet under stue, med nytt bad) er pr i dag leid ut for 7500,- pr mnd pluss strøm (Egen strømmåler). Dette er inkludert internett.

Leilighet 2(Leilighet under soverom, med gammelt bad) er pr. i dag leid ut for 6000,- pr. mnd. pluss strøm (Egen strømmåler). Dette er inkludert internett.

Leietaker i begge leilighetene er positive til å fortsette å leie av ny eier, men de er inneforstått med at leieforholdet må avsluttes dersom nye eiere ønsker det.

Om det er ønskelig at ny eier fortsetter leieforholdet så er vi fleksible på å kunne overlevere huset ved budaksept. Eventuelle løsninger på leietakere kan avtales nærmere."

Utleiedel i boligen er godkjent av kommunen som egen bruksenhet/beboelse. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 2. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke utført måling av boligen. Se www.dsa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være

oppsigelsesgrunn for leietaker.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsesjonsplikt
Kommunen har innført konsesjonsgrense 0, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet som helårsbolig.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (plan-ID 364), ikrafttrådt 15.12.2022. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende).

Det pågår arbeid med revisjon av kommuneplanen: Hovedrullering av kommuneplanens arealdel 2027 - 2039 (plan-ID 443), med status planlegging igangsatt.

Det gjøres oppmerksom på at det er en ubebygd tomt på oversiden av denne med gnr 2, bnr 77. Tomten ligger i et uregulert område, avsatt til boligbebyggelse iht. kommuneplanen. Det foreligger ingen godkjente byggetiltak per idag, men det må forventes at byggearbeider kan bli igangsatt. Se vedlagt kommuneplan.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen har tinglyst erklæring om vederlagsfri atkomstrett over gnr. 2 bnr. 2 fra Hellestvedtveien, tinglyst 16.10.2020. Gnr. 2 bnr. 75 har sammen med gnr. 2 bnr. 71 ansvar for brøyting og vedlikehold.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 965 493 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 861 971 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.
For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Glenn Høiseth
Hermann Høiseth Hugsted

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

Eiendommens rettigheter:

16.10.2020 - Dokumentnr: 3186279 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: KNR: 4012 GNR: 2 BNR: 2
Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen har sammen med gnr. 2 bnr. 71 vederlagsfri atkomstrett over gnr. 2 bnr. 2 fra Hellestvedtveien og inn til egne eiendommer. Veien er inntegnet på kart vedlagt erklæringen. Gnr. 2 bnr. 71 og gnr. 2 bnr. 75 har felles ansvar for brøyting og vedlikehold.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,55% (forutsatt salgssum kr 4 000 000,-), kr 62 000,-
Innhenting av kommunal informasjon - Bamble, kr 4 107,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 24 200,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Rabatt medlemsfordel GBBL, kr -5 000,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500,-
Visningshonorar per visning / Overtagelse, kr 2 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Totalt, kr 115 652,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tor André Strøm den 09.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Christer Brekka
Eiendomsmegler
Telefon: 991 51 335
E-post: christer.brekka@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48
3901 PORSGRUNN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.






Hjem
Kjære
Hjem



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.


Welcome





















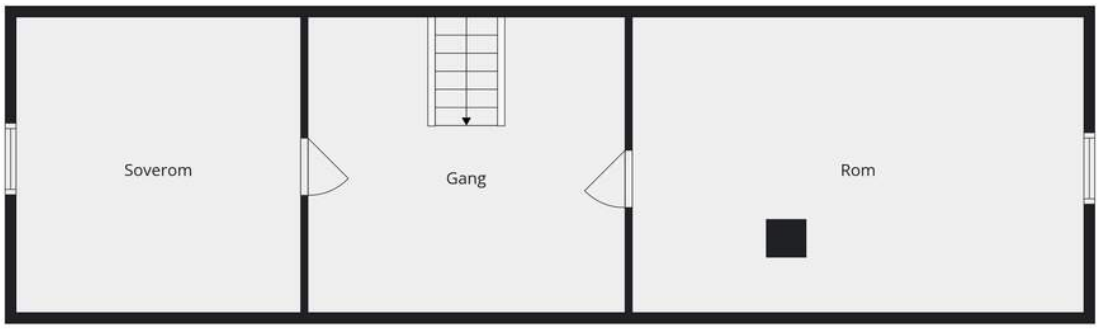

Live
Laugh
Love











Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.







Kjøkken



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

















































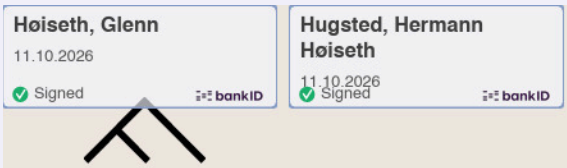








Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Glenn Høiseth

Hermann Høiseth Hugsted

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hellestvedtveien 113
3965 Herre

4012-2/75/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2841260315 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

-For en del år siden så skal det ha vært en vannlekkasje fra badet oppe i hoved etg. Det skal ha vært etter dette badet har blitt pusset opp/renovert. Dette er blitt fortalt av tidligere eier når vi kjøpte huset. Det eneste jeg vet er synlig fra dette i dag er at noen "takess" plater på kjøkkenet i utleieleiligheten under soverommene er noe ujevne. Dette har sett helt likt ut fra vi kjøpte boligen og til i dag. Ingen forandringer. Badet ble renovert av forrige eier, men vi kjenner ikke til hva som ble gjort, og hvem som gjorde det.

-På bad i utleieleilighet under soverommene har det dryppet fra en slange på blandebatteriet uten at leietaker oppdaget det. Når det ble oppdaget ble lekkasjen utbedret umiddelbart. På veggen bak dusjkabinettet ser man at det har vært fuktighet på utsiden av veggen. Det ble ikke opplyst fra takstmann at det var funnet noe fukt der ved takst på huset 09.10.2026.

-Det finnes noen få sprekker i fliser på baderom i hovedetg. Dette er beskrevet i takstrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Helders malerforretning AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt gulvbelegg i våtrom/bad i leilighet under stue. Dette foreligger det dokumentasjon på.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det ble montert våtroms/baderomspanel på veggene av merket "Berry Alloc". Dette ble gjort av huseiere. Vi monterte også nytt dusjkabinett, nytt toalett og ny baderomsinnredning.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

I følge takstmann var det ett "panel av inntertak" som hadde falt ned. Her har vi tidligere byttet sprukket takstein.

Ellers har vi byttet noen takstein oppigjennom årene som har vært sprukket. Kjenner ikke til noen vannlekkasje e. l.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Begge utgangsdører til utleieleilighetene ble byttet. Det ble gjort av fagarbeider, men uten dokumentasjon.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Mur utvendig på soverom i utleieleilighet under soverommene ble det sommer 2026 tettet noen hull og sparklet opp ett hjørne av muren mot bakken.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Store deler av huset ble malt utvendig vår/sommer 2026. Det ble byttet noe trevirke på hjørnekasser på huset. -Endevegg mot nabo/Hellestvedtvannet ble ikke malt.

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: I 2025 og 2026 har terrassen til hovedetg. og plattingen forran utleieleilighetene fått nytt "dekke". Det ble montert kompositt terrassebord og det ble montert PVC-rekkverk fra "Terrassegutta AS". Dette ble gjort av huseiere selv.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

-Det ene stuevinduet har litt dårlig ramme i ett hjørne.

-Finnes noe dårlige pakninger rundt vinduer noen steder og noen vinduer kunne trengt ett malingsstrøk.

-I utleieleilighet under soverom er det dårlig maling på innsiden av glassene. Dette er trolig pga. at leieboer ikke lufter nok.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

I 2020 eller 2021 fikk naboen problemer med kloakken i sitt hus. Det ble da byttet kloakk fra der rørene fra vårt hus og naboen sitt hus møtes ute på gårdsplassen og ned til vegen. Tror ikke vi hadde noen problemer verken før eller etter dette. Dette ble utbedret via naboen sin forsikring og via firma, uten at jeg kjenner til detaljene rundt hvem dette var.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Ja**

Det er sprekker i innvendige stener i vedovn hovedetg. Dette er beskrevet i takstrapport.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Montert takstige/stigetrinn for feiing av pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det ble koblet opp ny ventilasjonsvifte, stikkontakt på vegg og taklampe på badet i leilighet under stue når badet ble pusset opp. Gjort av huseiere selv. -Det har også blitt byttet noen lamper og stikk-kontakter rundt i huset i årene vi har eid det. Alt som er skiftet ut i huset er montert på original plassering. Det er kun selve komponentene som er blitt byttet ut. Det elektriske anlegget har utover "komponentbytte" aldri vært gjort noe med i vårt eie. Uvisst hva tidligere eiere har gjort.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

i 2024 ble det gjort små oppgraderinger på gårdsplass. Skråning ut mot vei ble rensket opp, og det ble lagt sten i hele "lia". Gårdsplassen beholdt stort sett sin opprinnelige form. Fylt på med ny grus og noe fyllmasser for å slippe vanndammer på gårdsplass.

-Merk! Det ble under dette arbeidet noe grus og stein som sklei ned mot nabo. Det kan være at noe av dette er over eiendomsgrensen til nabo. Dette har aldri vært nevnt verken fra nabo sin side eller vår side. Uvisst hvor naboskillet er.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Ja**

Det er to stk. godkjente utleie leiligheter/hybler i sokkel-etg.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
• **Ja**

Begge utleie-enheter er godkjente av kommunen med eget leilighetsnr. i dørkarm Har ikke disse klistrelappene etter det ble skiftet ytterdører)

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: -Det har i tiden vi har eid huset blitt byttet dusjkabinett på alle bad, div kraner /blandebatterier og oppvaskmaskiner. Dette ble gjort av huseiere selv. Div. årstall. -Det er en lang mur på gårdsplass som er delvis felles mellom oss og nabo (Hellestvedtveien 111). Denne muren måtte gjøres noe med i forbindelse med kloakkskade hos naboen. Når dette ble gjort støpte vi grunnmur og satte opp støttemurstein på vår del av muren(hjørne mot vårt hus, man ser tydelig skille i muren fra der vi muret). Husker ikke årstall. Ble gjort av huseiere selv.

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Ja**

-Varmepumpe har slått ut feilkode ved noen anledninger. Har koblet fra strømmen på den i en times tid, så har den fungert ett år igjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Ja**

-I utleieleilighet under stue har leietaker tegnet "norgespris" på strøm. Uvisst hva den andre leiligheten har. Hoveddel av huset har ikke Norgespris.

-Kjenner ikke til noe mer relevant info om eiendommen enn dette.



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Tilstandsrapport

Enebolig
Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
BAMBLE kommune
gnr. 2, bnr. 75

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12956-2491 **Eiendomsverdi ref nr:** UH1386

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm

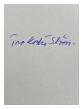
Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm
Uavhengig Takstingeniør
tor@takstforum-telemark.no
913 74 157

TAKSTFORUM
Telemark

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig med underetasje, 1.etg og loft. I underetasjen er det 2.stk leiligheter. Bygget er oppført med grunnmur av lettklinkerblokker. Over grunnmur er det bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning. Taket har form som saltak med halvmalmer tekket med betongstein.

Boligen fremstår som funksjonell med normal slitasje, men på grunn av alder på enkelte bygningsdeler må det påregnes oppgraderinger de kommende år.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG Gå til side

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige.
Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er oppvarmet loftsrom.
Undertak av sutakplater eller liknende.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Vinduene er malte og med 2-lags glass.
I underetasjen er det 2.stk fabrikkmalte hoveddører.
Dørene er av nyere årgang.
I 1.etg har boligen malt hoveddør og verandadør fra byggeår.
Veranda i 1.etg oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord av kompositt.
Rekkverk av PVC.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord av kompositt.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Underetasje:
Overflater på gulv er laminat og betong.
På vegger er det panelplater og ubehandlede gipsplater.
I himlinger (tak) er det takessplater.

1.etg:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malt panel, panelplater og mat tapet.
I himlinger (tak) er det takessplater.

Loft:
Overflater på gulv er malt furugulv.
På vegger er det malt panel.
I himlinger (tak) er det malt og ubehandlet panel.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad/vaskerom
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det smartpanel.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Utstyr er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant.
Luftbehandling er elektrisk vifte.

Våtrom › Underetasje leilighet 1 › Bad/vaskerom
Våtrommet har vegger med baderomsplater . I himling (tak) er det takessplater.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Utstyr er opplegg for vaskemaskin, toalett og dusjkabinett.
Innredningen med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.
Luftbehandling er elektrisk vifte.

Våtrom › Underetasje leilighet 2 › Bad/vaskerom
Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malt baderomstapet og det er takessplater i himling (tak).
Utstyr er dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil ved lys.
Sluk av plast plast under dusjkabinett.
Luftbehandling er elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1.Etasje › Stue/kjøkken
Overflater på gulv er laminat, på vegger er det panelplater og det er takessplater i himling (tak).
På vegger mellom over og underskap er det flis.

Kjøkkeninnrednin med slette fronter og laminerte benkeplater.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje leilighet 1 › Stue/kjøkken
Overflater på gulv er laminat, på vegger er det panelplater og det er takessplater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning (Sigdal) med slette fronter og laminerte benkeplater.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje leilighet 2 › Stue/kjøkken
Overflater på gulv er laminat, på vegger er det panleplater og det er takessplater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult og åpent ledningsnett.
Slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registrert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.
Fuktsikring av grunnmur og drenering fra byggeår.
Fuktsikring av grunnmur og drenering fra byggeår.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1994 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1994 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

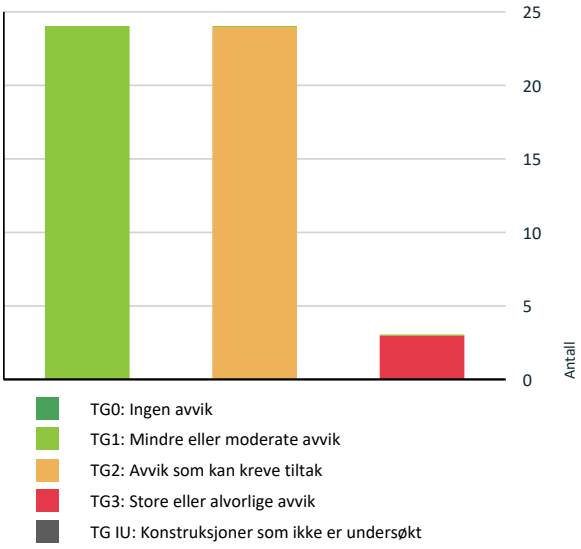
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

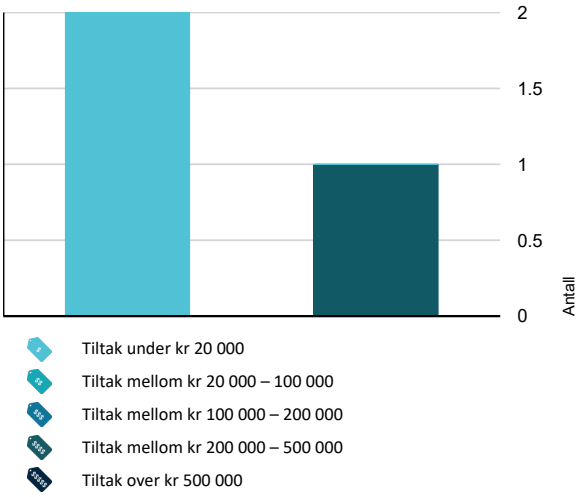
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Undertak	Gå til side
Utvendig > Platting på terreng i 1.etg.	Gå til side
Våtrom > Underetasje leilighet 2 > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører 1.etg.	Gå til side
Utvendig > Platting på terreng i underetasje.	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger leilighet 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger leilighet 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank leilighet 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank leilighet 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje leilighet 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje leilighet 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje leilighet 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1994

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige.

Vurdering av avvik:
• Utvendige takrenner og beslag er slitt i overflater.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Overflater på takrenner og beslag bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre videre slitasje og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er halvvalmet, med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Loftet er delvis besiktiget i knekott med adkoms via luke i knevegg.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



TG 3 Undertak

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Undertak av sutakplater eller liknende.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert undertak som har løsnet fra takstoler i knekott.

Konsekvens/tiltak
• Undertaket bør festes på nytt til takstolene.
Dersom undertaket forblir løst, kan det føre til redusert beskyttelse mot fukt og økt risiko for skader på takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Ved skifte av kledning bør det etableres lufting.
konsekvensen av manglende lufting bak ytterkledning kan medføre fuktskader.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Enkelte vinduer har slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

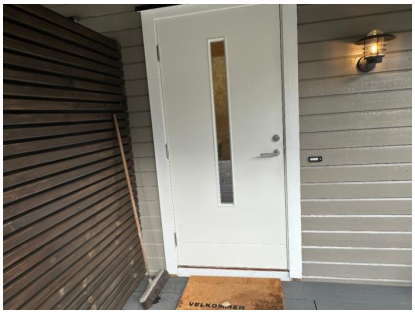
• Pakninger på enkelte vinduer bør skiftes ut for å sikre god tetthet og forhindre trekk eller fuktinntrengning, noe som ellers kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert energieffektivitet.



TG 1 Ytterdører underetasje.

Beskrivelse

I underetasjen er det 2.stk fabrikkmalte hoveddører.
Dørene er av nyere årgang.



TG 2 Ytterdører 1.etg.

Beskrivelse

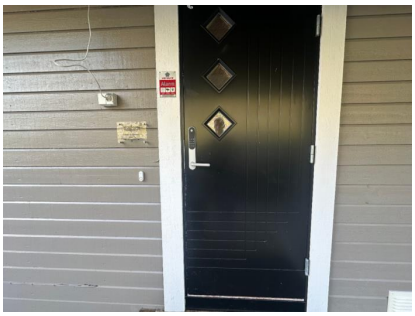
I 1.etg har boligen malt hoveddør og verandadør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Verandadør har slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

• Pakningene på verandadøren bør skiftes for å sikre god tetting og forhindre varmetap, trekk og fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til redusert komfort og økt risiko for fuktskader.

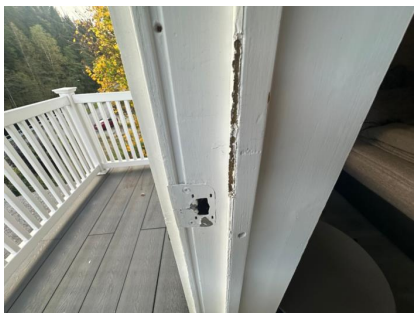


Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

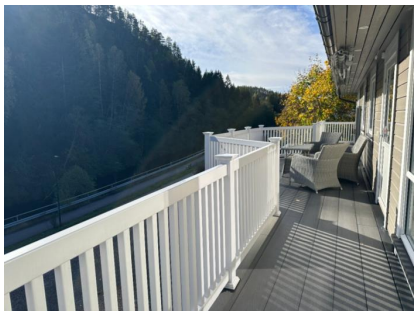




TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i 1.etg oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord av kompositt.
Rekkverk av PVC.



TG 2 Platting på terreng i underetasje.

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord av kompositt.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert gliper i endeskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Gliper i endeskjøter bør utbedres for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for råte og skader på konstruksjonen.

TG 3 Platting på terreng i 1.etg.

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert enkelte terrassebord med råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Skadde terrassebord med råte bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

1.etg:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malt panel, panelplater og mat tapet.
I himlinger (tak) er det takessplater.

Loft:
Overflater på gulv er malt furugulv.
På vegger er det malt panel.
I himlinger (tak) er det malt og ubehandlet panel.

TG 1 Innvendige overflater leilighet 1

Beskrivelse

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Overflater på gulv er laminat og betong.
På vegger er det panelplater.
I himlinger (tak) er det takessplater.

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.

TG 1 Innvendige overflater leilighet 2

Beskrivelse

Overflater på gulv er laminat og malt betong.
På vegger er det panelplater og ubehandlede gipsplater.
I himlinger (tak) er det takessplater.

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med tilkoblet ildsted i underertasje og i 1.etg.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert sprekker i ildfast stein i vedovn i stue i 1.etg.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene i ildfast stein bør utbedres eller steinen bør skiftes for å sikre trygg bruk av ildstedet og redusere risiko for brann eller røyklekkasje.





TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i bod.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med folierte trinn fra 1.etg og til loft.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

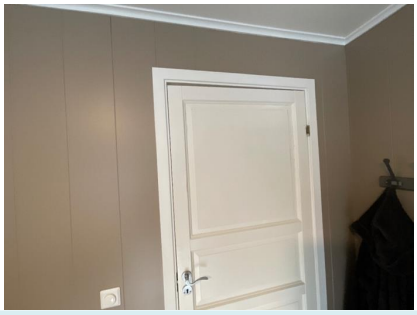
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

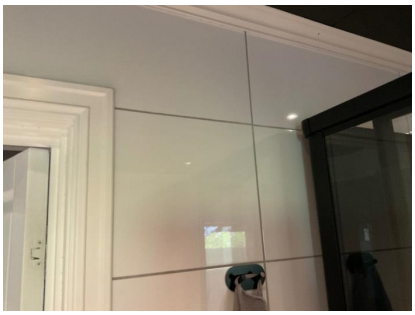
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det smartpanel.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det ble også registrert kontakt med lokk i våtsone bak dusjkabinett.

• Det ble registrert enkelte hull i flis etter tidligere montert utstyr. Ved veggmontert toalett ble det registrert sprekk i nederste fliser.

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med avviket da det er dusjkabinett.

• Hull i flisene bør tettes med egnet fugemasse for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Sprekte fliser bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade og redusere risikoen for fuktskader bak flisene.

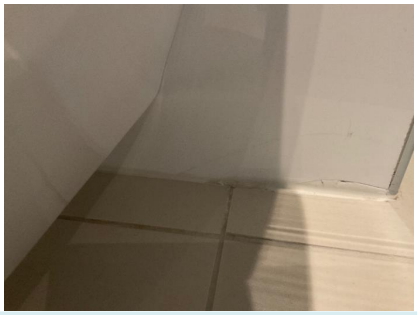




Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

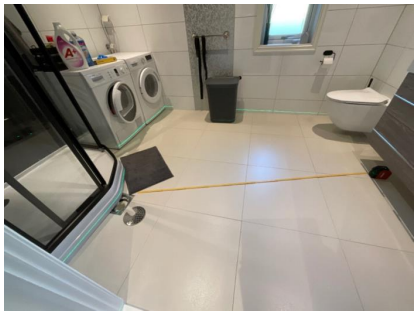
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det ble målt høydeforskjell på 14mm over en lengde på 2m (ikke 1:100).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det ble registret høydeforskjeller på enkelte flis.

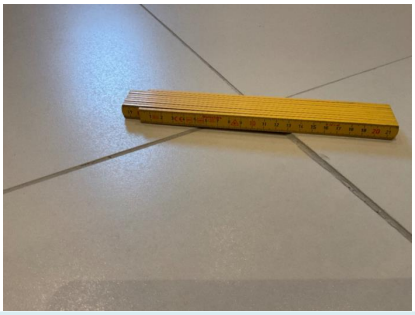
Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fungerer med avviket.









1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftbehandling er elektrisk vifte.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom.



UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som faktura.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med baderomsplater . I himling (tak) er det takessplater.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er opplegg for vaskemaskin, toalett og dusjkabinett.
Innredningen med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

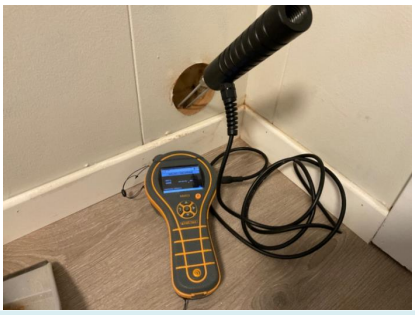
Luftbehandling er elektrisk vifte.

UNDERETASJE LEILIGHET 1 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved kjøkken.



UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malt baderomstapet og det er takessplater i himling (tak).
Utstyr er dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og toalett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil ved lys.
Sluk av plast plast under dusjkabinett.
Luftbehandling er elektrisk vifte.

Avvik som ble registrert er:
- lite fall til sluk.
- skader i vegg ved vannrør etter drypplekkasje i kobling.
- tekkesjikt utgått på erfaringsbasert funksjonstid.

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

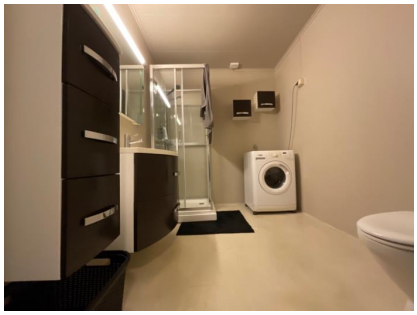
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utbedring av fall til sluk, reparasjon av skader i vegg ved vannrør og fornyelse av tettesjikt. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Bad



Skader i vegg.

UNDERETASJE LEILIGHET 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i bod.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det panelplater og det er takessplater i himling (tak).
På vegger mellom over og underskap er det flis.

Kjøkkeninnrednin med slette fronter og laminerte benkeplater.

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Innredningen fremstår som funksjonell og har normal bruksslitasje.





1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



UNDERETASJE LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det panelplater og det er takessplater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning (Sigdal) med slette fronter og laminerte benkeplater.

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:

• Avvik som ble registrert er:
- skade i laminering i enden av benkeplate mot plass for komfyr.

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Skade i lamineringen på benkeplaten bør utbedres for å hindre ytterligere svelling og skadeutvikling som følge av fuktinntrengning.





UNDERETASJE LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



UNDERETASJE LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det panleplater og det er takessplater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

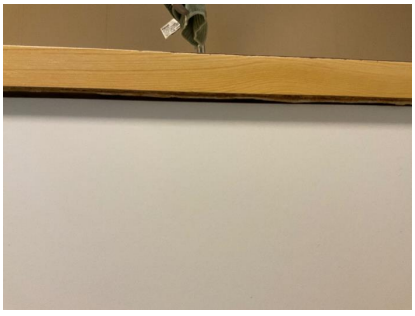
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert svelling i bunn av fronter til underskap samt i underkant av benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre svellingen i bunn av fronter til underskap, for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringelse av innredningen.







Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Lys fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Lyset i kjøkkenventilatoren bør repareres eller byttes ut for å sikre tilstrekkelig belysning over komfyr og arbeidsflate. Manglende lys kan redusere sikkerheten og brukervennligheten på kjøkkenet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige vannledninger leilighet 1

Beskrivelse
Innvendige vannledninger i leilighet 1 er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige vannledninger leilighet 2

Beskrivelse
Innvendige vannledninger i leilighet 2 er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
• Lufting av kloakk er avsluttet i knekott med vakumventil.
• Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å sikre korrekt funksjon og forhindre luktproblemer og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Manglende lufting kan føre til undertrykk i rørsystemet, noe som kan medføre tilbakeslag, dårlig avrenning og økt fare for skader på røropplegget.

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



Vakumventil

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Varmepumpen er eldre enn 15 år.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det bør utføres service på anlegget.

• Varmepumpen har overskredet forventet levetid, og det bør vurderes utskifting eller jevnlig oppfølging for å unngå driftsstans eller redusert effekt. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselig svikt og behov for akutt reparasjon eller utskifting.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i bod i underetasjen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

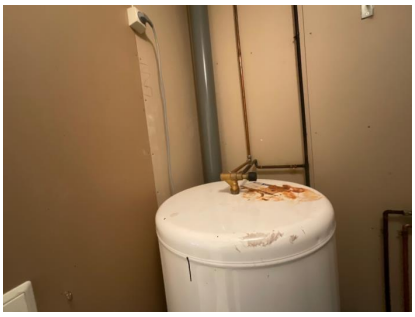
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens forskrift, men er ikke et krav da forskriften ikke har tilbakevirkende kraft.

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



TG 2 Varmtvannsbereder/tank leilighet 1

Beskrivelse

Det er en 116 liters varmtvannstank plassert i bod.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens forskrift, men er ikke et krav da forskriften ikke har tilbakevirkende kraft.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank leilighet 2

Beskrivelse

Det er 120 liters varmtvannstank plassert i bod.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens forskrift, men er ikke et krav da forskriften ikke har tilbakevirkende kraft.





⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Det er skjult og åpent ledningsnett.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.







Branntekniske forhold

Beskrivelse
Slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registrert røykvarslere.



Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring av grunnmur og drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fuktsikring av grunnmur og drenering fra byggeår.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1994 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1994 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

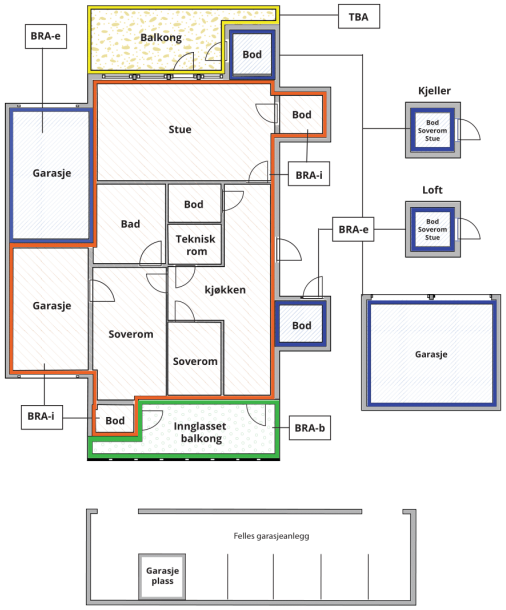
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	118			118	
Loft					
Underetasje leilighet 1	56			56	19
Underetasje leilighet 2	56			56	17
SUM	**230**				**36**
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Loft	Loftrom 1, loftrom 2, loftrom 3		
Underetasje leilighet 1	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bod		
Underetasje leilighet 2	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod		

Kommentar

Loft er ikke målbart grunnet for lav takhøyde (1,87m).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	2	75		0	934.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hellestvedtveien 113

Hjemmelshaver
Høiseth Glenn, Hugsted Hermann Høiseth

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	
2	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hellestvedtveien 113 , 3965 HERRE
Gnr 2 - Bnr 75
4012 BAMBLE

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Hellestvedtveien 113, 3965 HERRE**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371771**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17691112**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **75**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **230,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **160,18**

Vedlegg: Energiattest

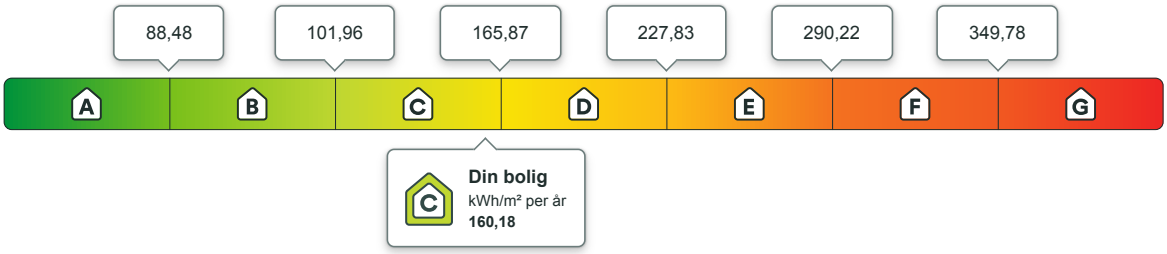
Hellestvedtveien 113, 3965 HERRE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 291,73	**153,44**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Hellestvedtveien 113, 3965 HERRE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Hellestvedtveien 113, 3965 HERRE



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Heidi Aspeflaten	
Adresse:	
Postboks 23	
Postnummer:	Poststed:
3901	Porsgrunn
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
921777442	12356

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 3186279 Tinglyst: 16.10.2020
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Halvard Lilleaasen	280752 [redacted]
Ingse Wathne Lilleaasen	190353

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3813	Bamble	2	2		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3813	Bamble	2	71		
3813	Bamble	2	75		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift
04.10.20	

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gbnr. 2/71 og gbnr. 2/75 har vederlagsfri atkomstrett over gbnr. 2/2 fra Hellestevdtveien og inn til egne eiendommer. Veien er markert med rød markering på vedlagte kart.

Gbnr. 2/71 og 2/75 har sammen ansvar for brøyting og vedlikehold.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
*04.10.2020	*

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

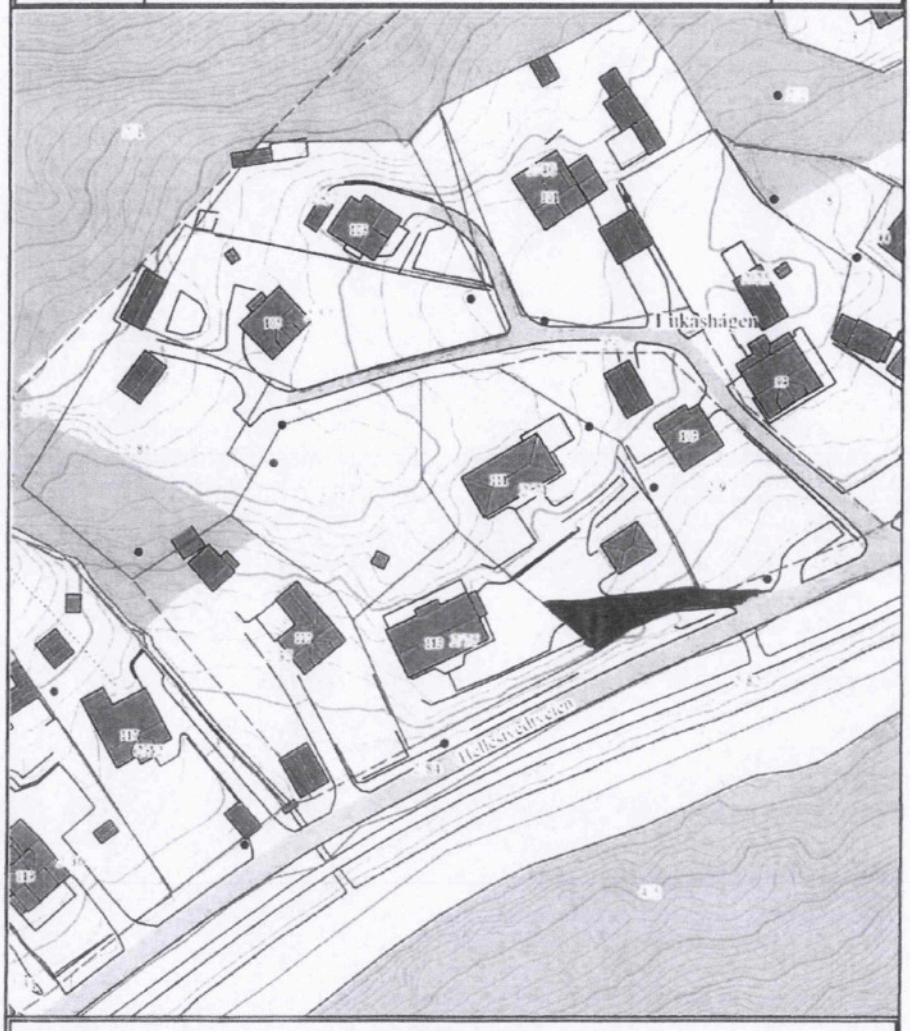
* Hjemmelsbrekl. er registrert for Ingse Wathne Lilleaasen

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Utskrift

Page 1 of 1

	Skriv inn tittel her				
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse:			
	Hj.haver/Fester:				
BAMBLE KOMMUNE	Dato: 10/6-2020 Sign:				Målestokk 1:1000

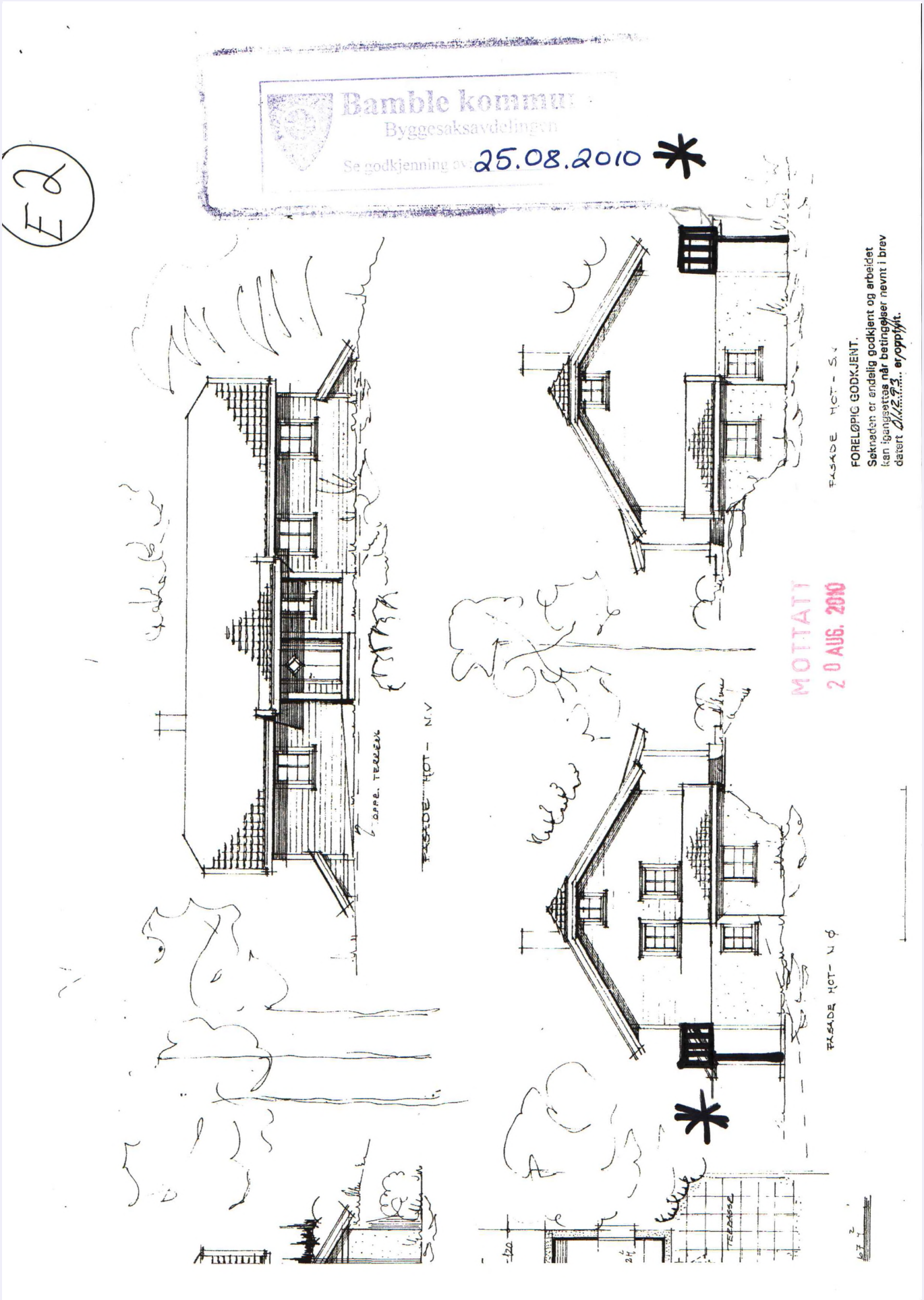


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

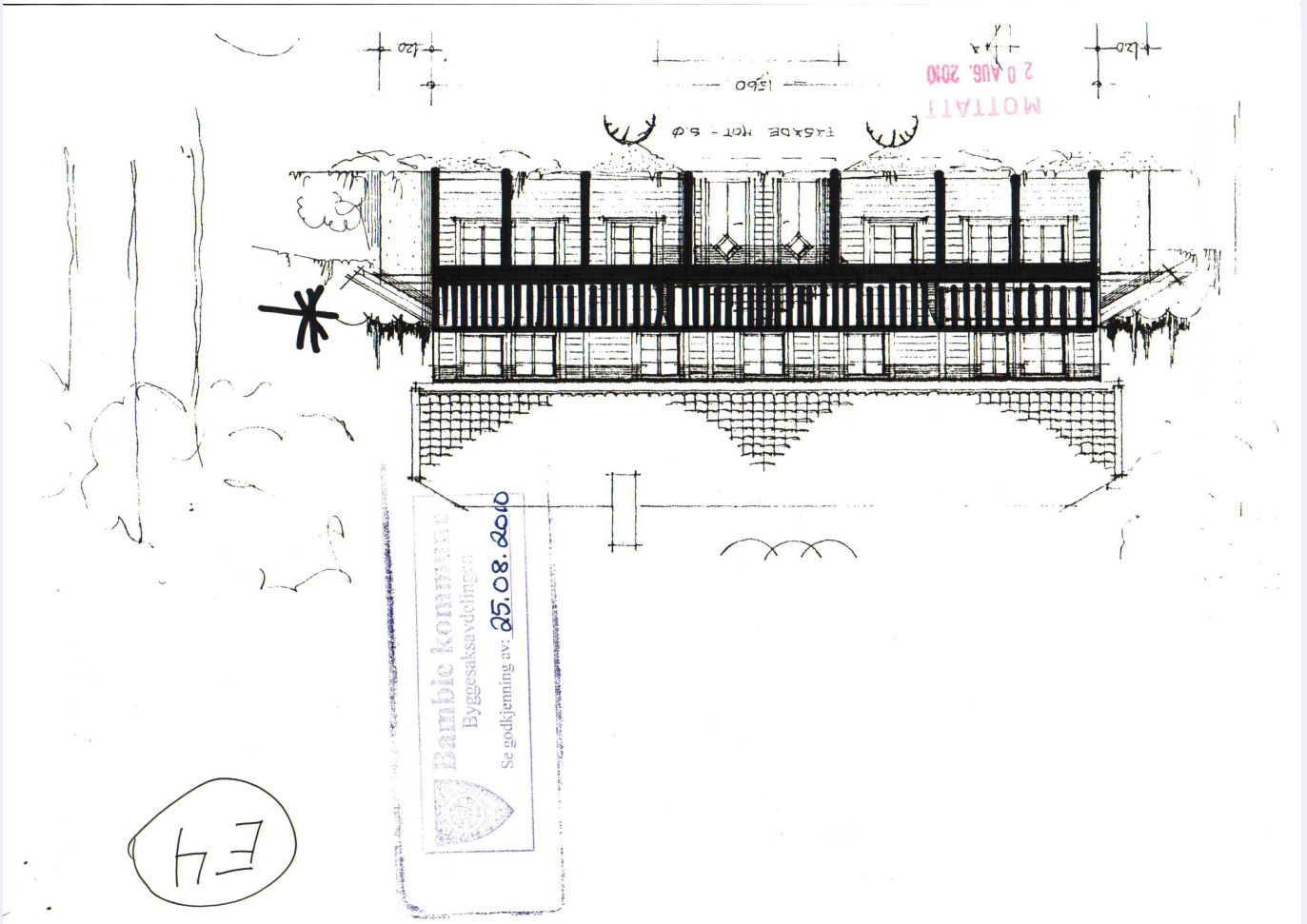
Signatur hjemmelshaver
Horten 04.10.20.

https://www.grenlandskart.no/webinnsyn/Content/printDynaLeg.aspx?Left=531104.6... 10.06.2020

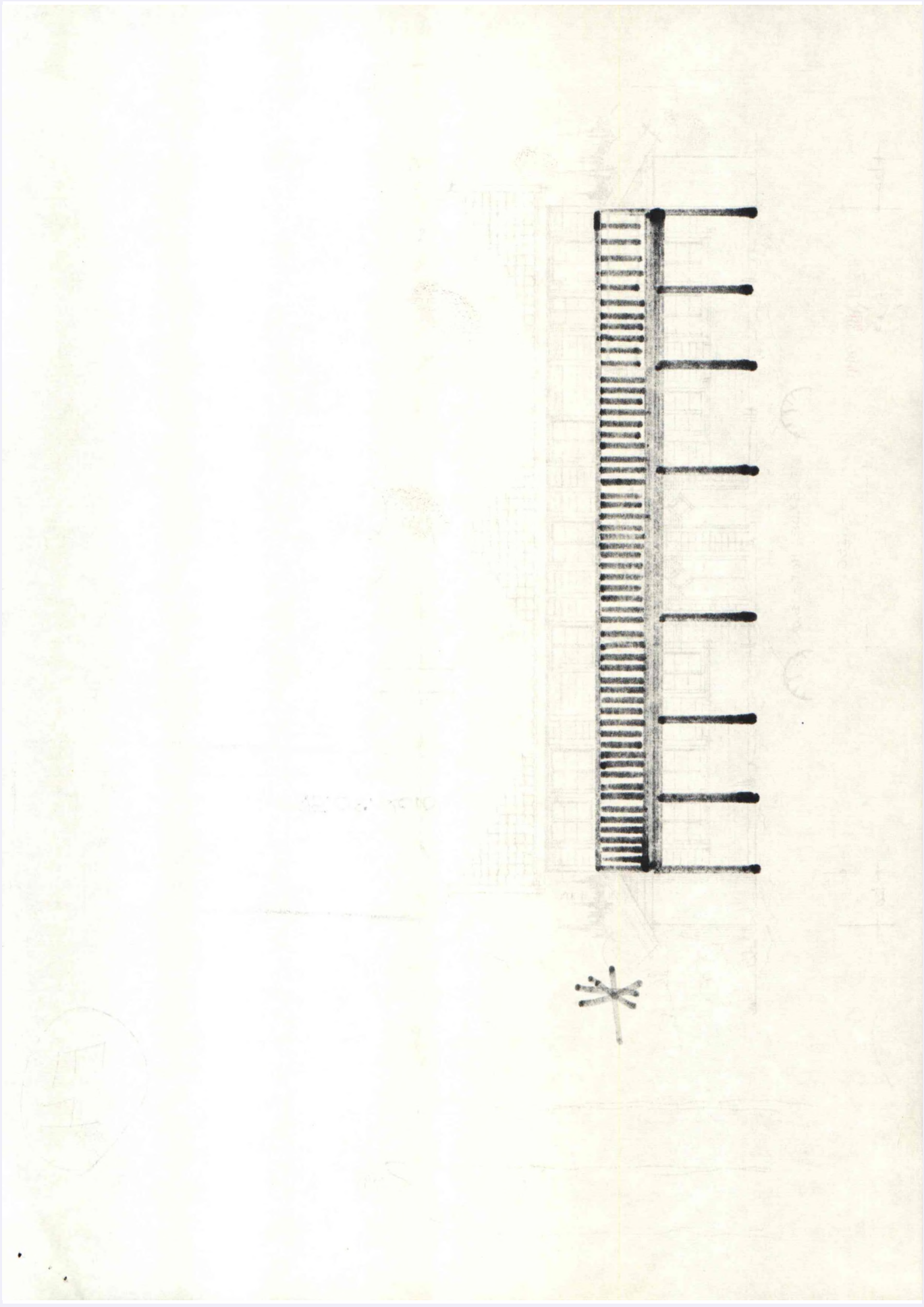
Vedlegg: Kommunalinformasjon



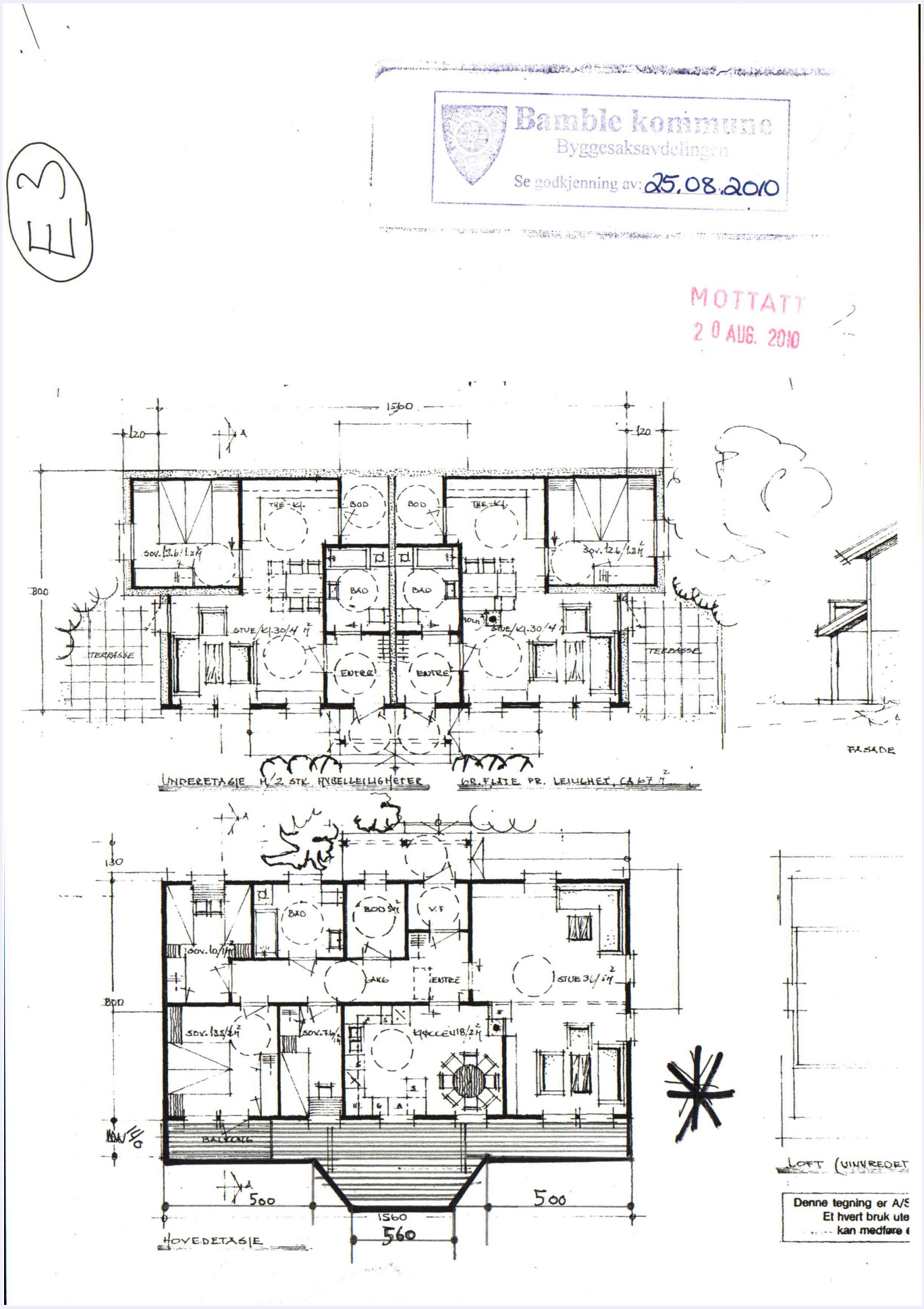
Vedlegg: Kommunalinformasjon



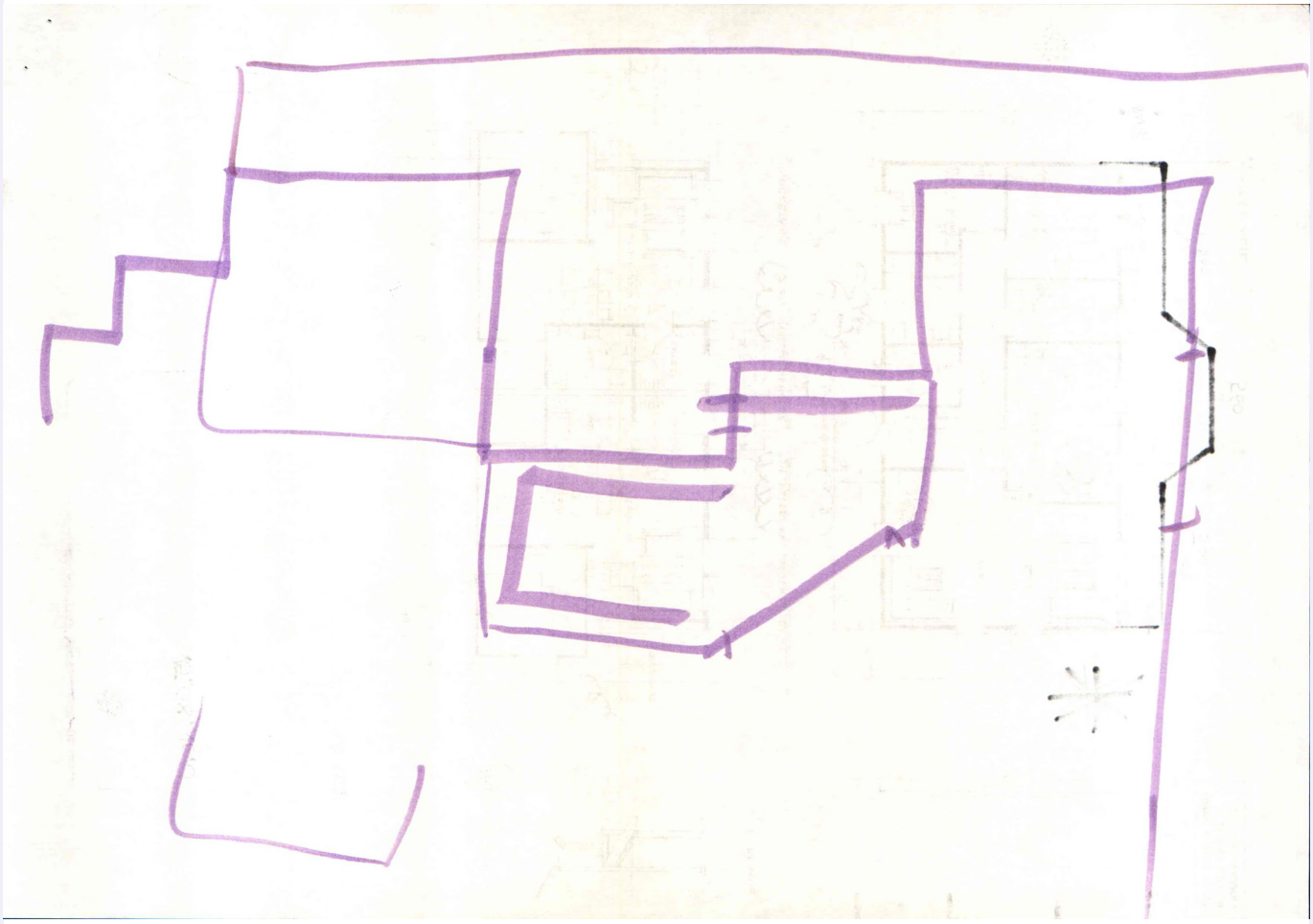
Vedlegg: Kommunalinformasjon



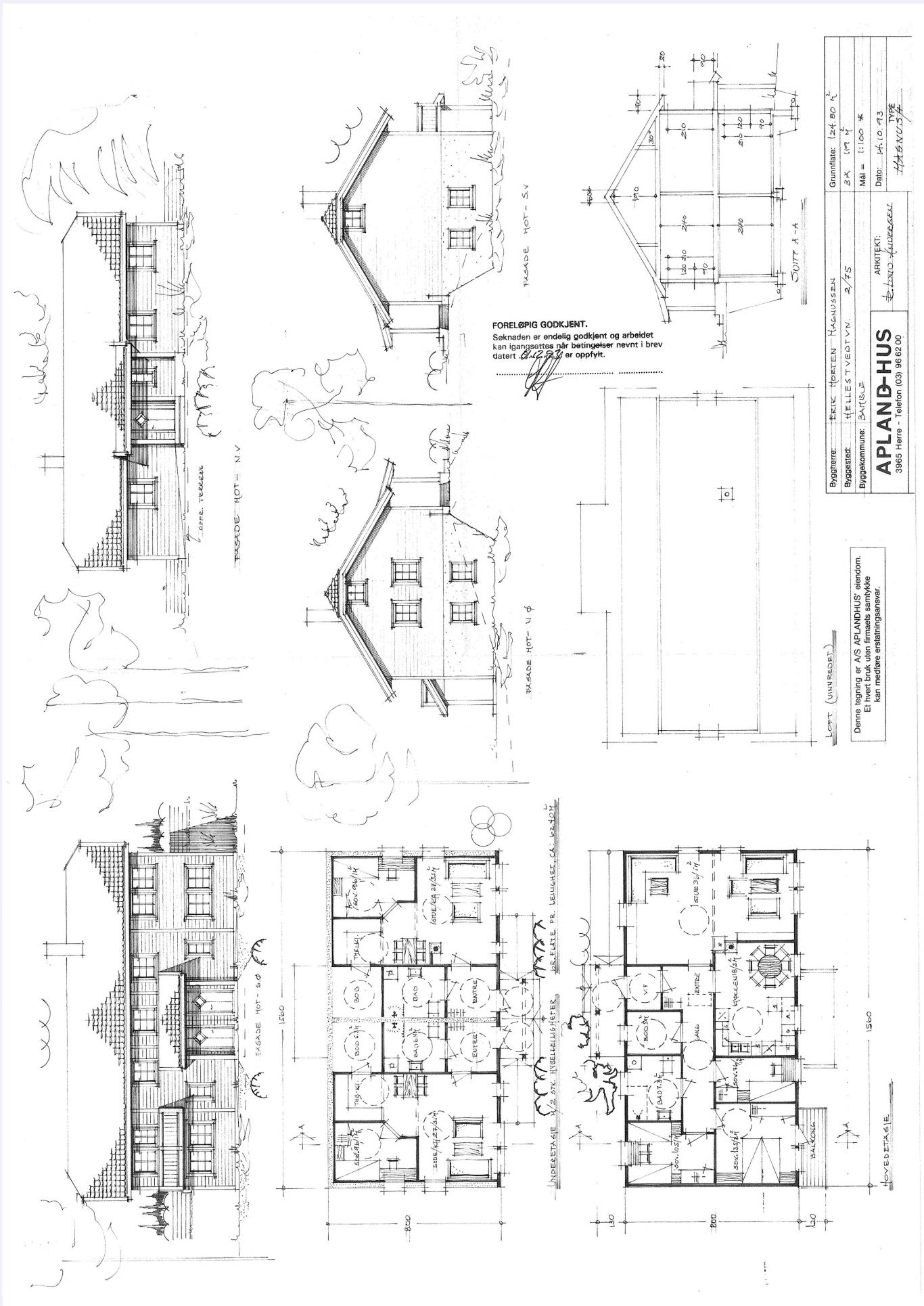
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bamble kommune

OPPMÅLING-REGULERING-BYGGESAK

ERIK MORTEN MAGNUSSEN
HELLESTVEDTVEIEN 113

3965 HERRE

Vår ref.:	Deres ref.:	Arkiv:	Dato:
		2/75//	03.11.94

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOMMEN GNR. 2 BNR. 75 FNR.

ARBEIDSSTED	:	**Hellestvedtveien 113.**
ARBEIDETS ART	:	**Nybygg**
BYGGETS ART	:	**Boligbygg med to hybler**
BEREGNET AREAL	:	**231 m²**
TOMTE AREAL	:	**934 m²**

Brukstillatelsen gjelder for hele bygget.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

1. Planering med fall fra grunnmur.
2. Overflatebehandling av grunnmur.
3. Forskriftsmessige trapper ved utganger.
4. Kloakklufting skal føres over tak.
5. Røykvarslere monteres før huset tas i bruk.
6. Håndslukkeapparater eller frostfri vannslange monteres før huset tas i bruk.
7. Husnummerskilt.
8. Div. belistingsarbeid gjenstår utvendig/innvendig.
9. Søppelstativ kjøres ut fra kommunen (2 stk.)
10. Ildsted ikke montert.
11. Våtrom ikke ferdig innreid.
12. Stigetrinn på tak for feiing av pipe.
13. Taknedløp ufullstendig.

Kirkeveien 12, 3970 Langesund
Tlf. 35 57 77 00
94026392
Telefaxnr. 35 57 77 70

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

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

Hilsen

Finn Nenseth
bygn.kontrollør

Kopi til: Bamble Folkeregister, her.
Kommunerevisjon, her
Ansvarshavende

Vedlegg: Kommunalinformasjon

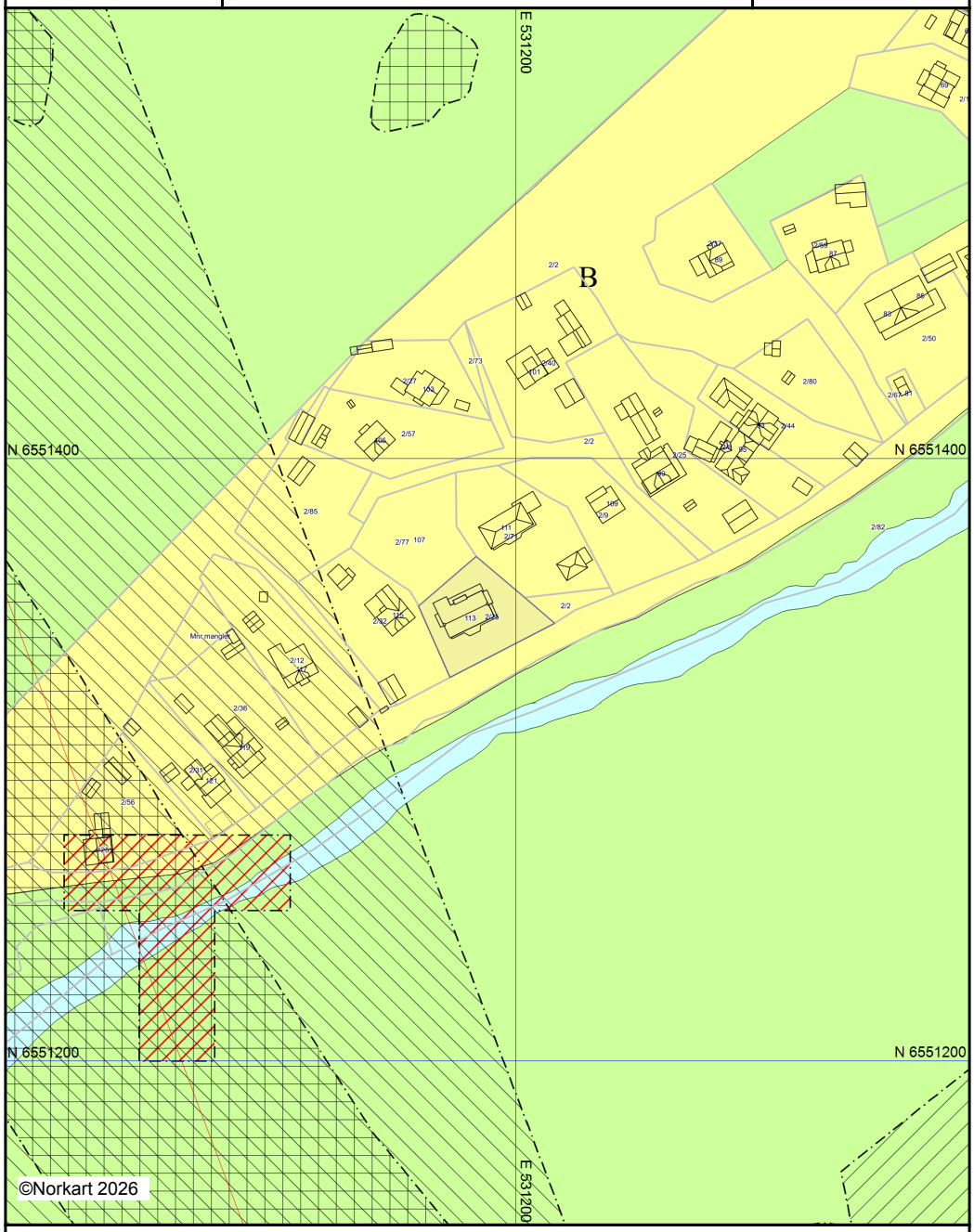
Bamble kommune

Kommuneplan

Eiendom: 2/75
Adresse: Hellestvedtveien 113
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Båndleggingggrense
- Båndlegging etter lov om kulturminner - eksi
- Båndlegging etter andre lover - eksisterende
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Boligbebyggelse - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Jernbane - framtidig
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Vedlegg: Kommunalinformasjon

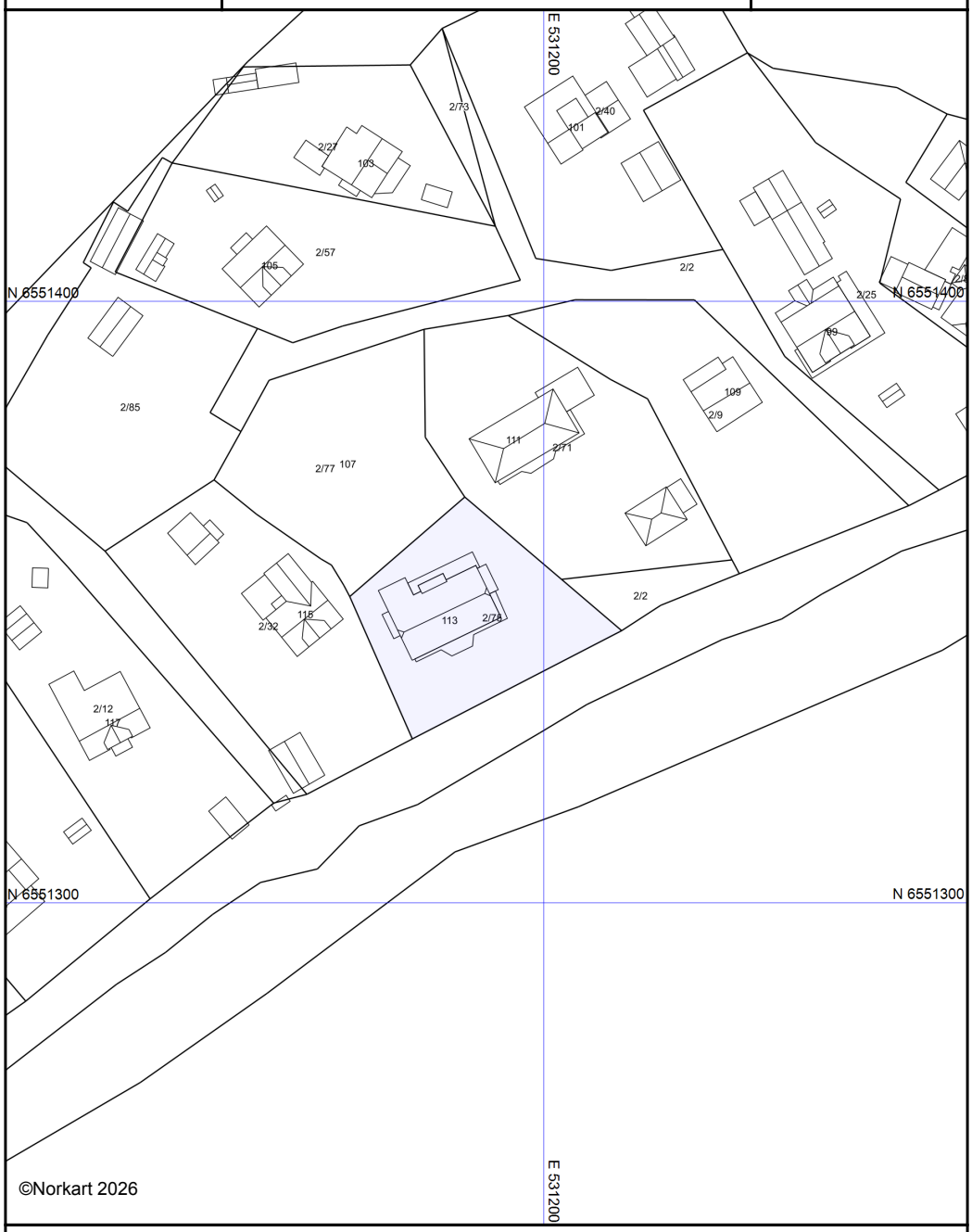
Bamble kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/75
Adresse: Hellestvedtveien 113
Utskriftsdato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

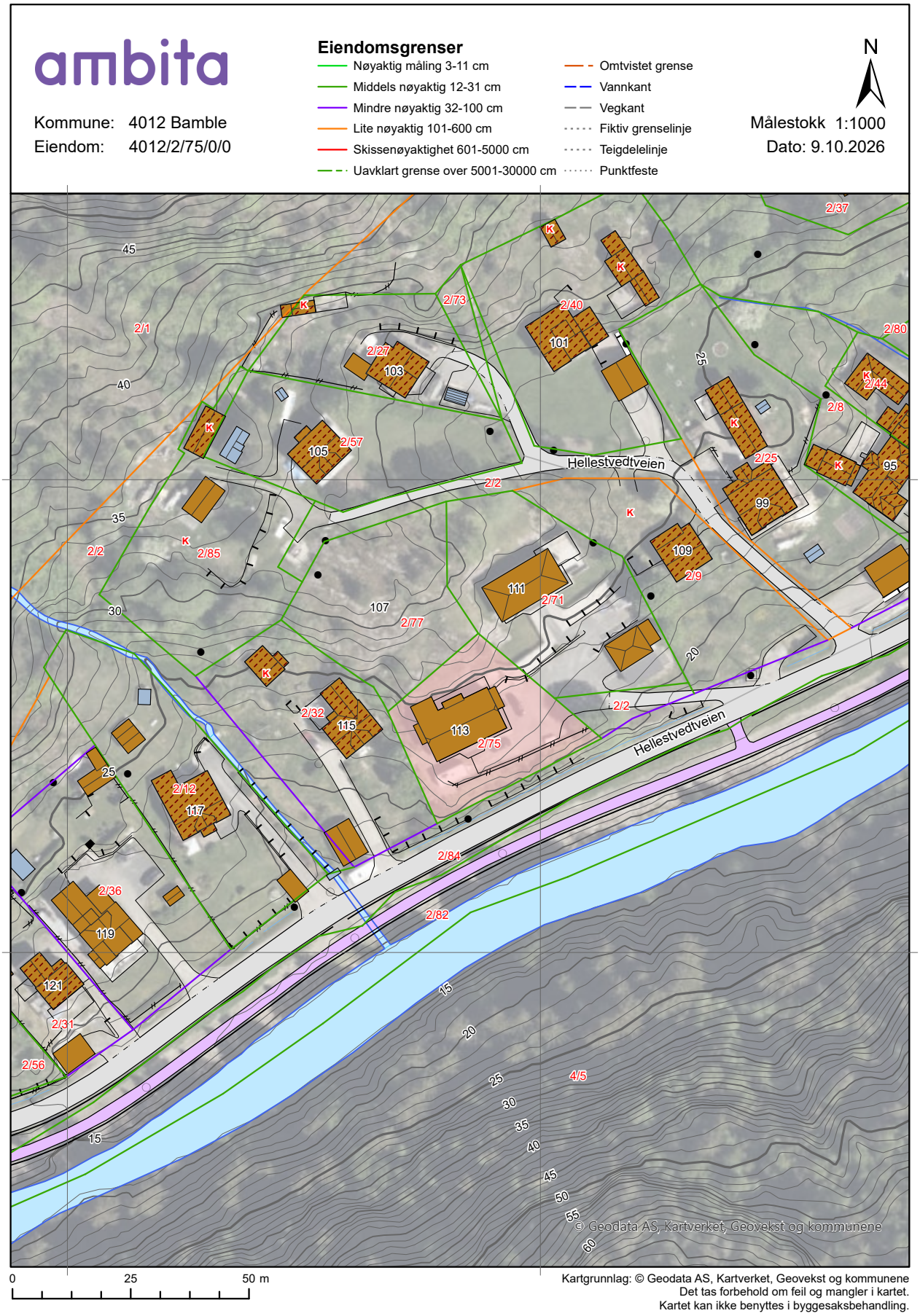
N

UTM-32

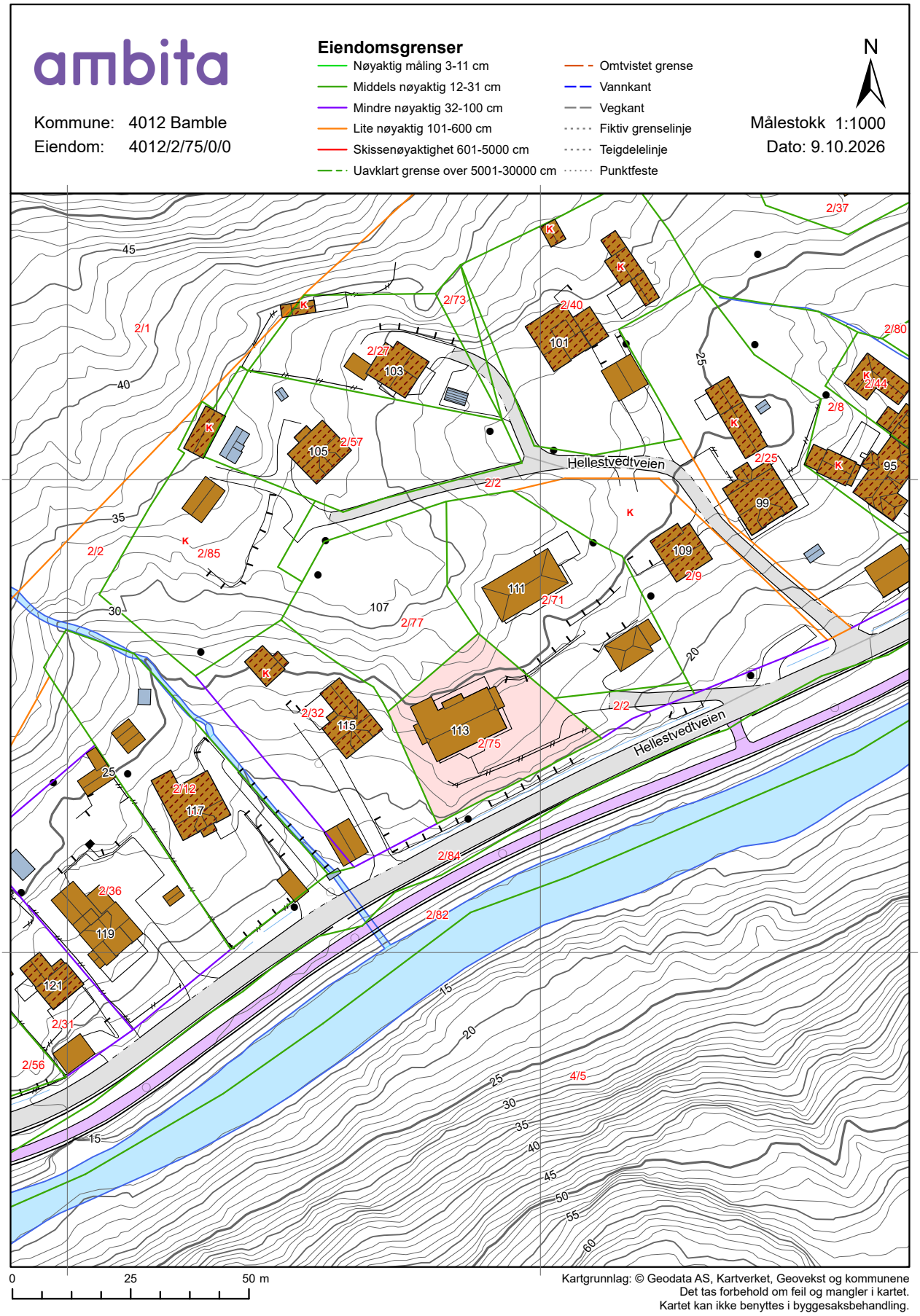


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

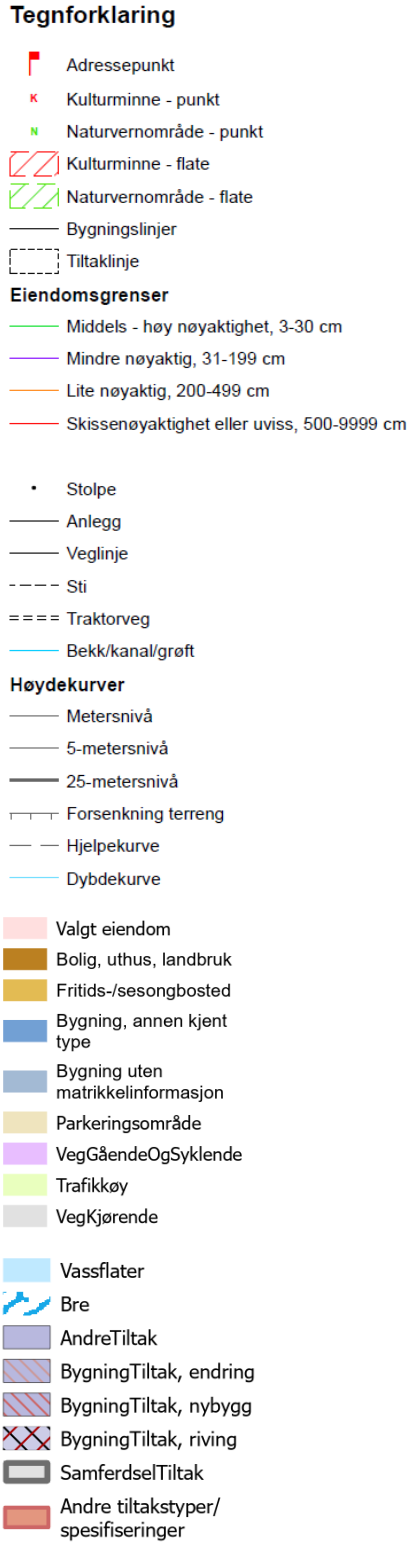
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2841260315 / Christer Brekka, tlf. 99151335
Hellestvedtveien 113, 3965 Herre
Gnr. 2, bnr. 75 i Bamble kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

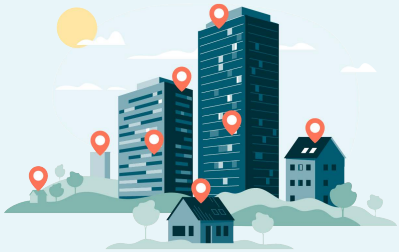
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2841260315
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Christer Brekka
Eiendomsmegler

991 51 335
christer.brekka@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

eiendomsmegler1.no