





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 600,-
Total ink omk.: Kr 3 578 600,-
Selger: Anne Gro Aulesjord

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 139/147 kvm
Tomtstr.: 362.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 496
Oppdragsnr.: 1304250077

Koselig og velholdt enebolig - Romslig stue, 4 soverom, sjøutsikt, carport med elbillader

Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Brattelia 4!

En velholdt enebolig med en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Stathelle. Her bor man sentralt, men likevel tilbaketrukket i et rolig og godt etablert område. Boligen fremstår som velholdt og innbydende, med en arealeffektiv planløsning over to etasjer, gode lysforhold og utsikt mot sjø.

Tomten er pent opparbeidet med to gressplener, både ved inngangsparti og mot vest. Samt flere terrasser med god plass til sittegrupper

Planløsning:

Underetg: 2 soverom med garderobe, bad, toalettrom, vaskerom og bodrom.

Hovedetg.: Stor stue m/flere soner og utgang til to terrasser og hage, romslig kjøkken og 2 soverom. Et soverom med utg. til balkong. Carport med elbillader og en romslig sportsbod.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Selgers egenerklæring	41
Tilstandsrapport fra takstmann	46
Matrikkelrapport	66
Planstatus	68
Grunnkart	70
Reguleringskart	72
Bygningstegninger fra Bamble Kommune	74
Ferdigattest tilbygg	77
Feierapport	78
Tinglyst heftelse	80
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 147 m²

TBA (terrasse- og balkongareal): 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 56 m² Entré, trappehall, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og to bodrom.

BRA-e: 8 m² Utvendig bod.

Hovedetasje

BRA-i: 83 m² Kjøkken, stue/spisestue og 2 soverom.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 362.8 m². Lettstelt og godt utnyttet tomt, med gode solforhold og flere uteplasser. Tomten består av asfaltert gårdsplass med carport m/ elbillader, gressplen både ved inngangsparti og på bakside mot vest.

Hagedel mot vest har utg. fra stue og ligger vestvendt med fin ettermiddagssol. Her er det terrasse med plass til sittegruppe samt gressplen. Med utg. fra soverom i 2. etg. er det balkong med formiddagssol og nydelige soloppganger!

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Stathelle, i et populært og barnevennlig område. Terrasse mot øst har nydelig utsikt mot sjøen, fin formiddagssol og ikke minst flotte soloppganger over vannet! Kort vei til Brotorvet med alle fasiliteter, skoler, barnehager og dagligvare. I nærområdet finner man flotte turområder langs sjø med badestrender.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

I området ligger flere av kommunale tjenester, slik som:

Helsestasjon: <https://www.bamble.kommune.no/helse-og-omsorg/helsestasjon/>

Svømmehall: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/svømmehall/>

Kulturskole: <https://www.bamble.kommune.no/kultur/kulturskolen/>

Bamble Ungdomsskole: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/>

Stathelle barneskole: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/stathelle-barneskole/>

Grasmyr naturbarnehage: <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/grasmyr-barnehage/>

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er bolig oppført i 1978 med areal over to etasjer. Nåværende eier kjøpte boligen i 1981. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende og stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt takverk tekket med lakkert stålplater med takstein imitasjon. Takrenner og beslag i lakkert stål. Innvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulvflater. Tapet, malt strie og MDF plater på veggflater. Malt takplater i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom med belegg på gulvflater. Malt veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder vindfang, hall med trapp, 2 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og boder vi underetasje. Kjøkken, stue, og 2 soverom i 1.etasje. Utvendig etablert romslig terrasser i impregnert trevirke.

Oppgraderinger siden byggeår:

- * Tilbygget stue og etablert soverom i 1.etasje 1989.
- * Skiftet boligen kjøkkeninnredning 2005.
- * Oppgradert bad og vaskerom 2005.
- * Etablert varmepumpe i stue 2016.
- * Oppgradert el-skap 2019 med el-kontroll.
- * Oppgradert toalettrom i underetasje 2025 etter mindre vannlekkasje.
- * Generelt godt oppgradert innvendige overflater.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Vaskerom, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

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

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Bad, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad, sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vaskerom, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 04.09.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Boligen har en arealeffektiv planløsning over 2 etasjer som inneholder:

Underetasje: Entré, trappehall, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og to bodrom.

Hovedetasje: Stor stue, kjøkken og 2 soverom.

Carport med elbillader fra 2020 og utvendig sportsbod.

Standard

Asfaltert gårdsplass med plass til parkering samt carport med elbillader fra 2020 og romslig sportsbod og inngangsparti.

Inn kommer man til flislagt entré og trappehall, med plass til oppbevaringsmøblement for yttertøy og sko. Det er varmepumpe i trappeløpet mellom etasjene.

Hovedetasjen:

Opp trappen kommer man til romslig stuen som får inn masse naturlig lys fra de store vindusflatene. Her er det godt lagt opp til møblering i flere miljøer og det er god plass til både stue og spisestue. Mellom stuedelene er det vedfyring som bidrar med både varme og koselig stemning på vinterstid. En stue har videre adkomst til terrasse både mot øst og vest.

Kjøkkenet har pen, profilert innredning og er godt utnyttet. Romslig kjøkkeninnredning og plass til kjøkkenbord. Integrerte hvitevarer medfølger: Komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap medfølger ikke. Et meget funksjonelt kjøkken med gode arbeidsmuligheter på kjøkkenbenk og nok av skap- og benkplass.

Det er to, gode soverom i hovedetasjen, hvor et har skyvedørsgarderobe og utgang til egen balkong med fin sjøutsikt. Det andre soverommet er i dag benyttet som kontor. Det største soverommet var opprinnelig stue ved byggeår. Ved tilbygg i 1989 ble det omgjort til et stort soverom.

Underetasje:

Entré med plass til sko og yttertøy samt en stor trappehall med varmekabler i gulv. Her er det god plass til kommoder, klesoppbevaring mm.

Flislagt bad med dusjkabinett og servant i innredning. Godt med skapplass. Praktisk løsning med separat toalettrom med servant.

Vaskerom med VV-bereder, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er to soverom i underetasjen. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og god plass til soveromsmøblement. Det andre soverommet har også skyvedørsgarderobe og er av praktisk størrelse.

Øvrig består underetasjen av to bodrom med god lagringsplass

Ute:

Boligen har et meget godt utnyttet uteområde, med en gressplen som strekker seg rundt boligen, diverse beplantning og terrasser mot både øst og vest. Mot øst får man nydelige soloppganger og formiddagssol. Mot vest på terrasse og hage er det ettermiddagssol til ca. 19-19.30 på sommeren.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Taklampe over spiseplass på kjøkken medfølger ikke.

Av hvitevarer medfølger: Komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap på kjøkken medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Modernisert/Påkostet år

Påbygget i 1989.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor.

Parkering

Carport med elbillader fra 2020 ved inngangsparti.

Asfaltert gårdsplass med biloppstilling.

Solforhold

På terrasse og hage mot vest er det sol til ca. 19-19.30 på høysommeren.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i trappegang og vedfyring i stue. Varmekabler på bad og i trappehall.

For øvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Ca. 15 200 kwh årlig

Energikarakter

Oransje F

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 968,- pr år.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 806 485,- pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 225 941,- pr. inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 496 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

06.09.1977 - Dokumentnr: 12867 - Bestemmelse iflg. skjøte

RETTIGHETSHAVER: NORSK HYDRO PRODUKSJON AS

RETT TIL MINERALE FOREKOMSTER

RETT FOR BNR.491 TIL Å BENYTTE D.E. TIL VEDLIKEHOLDSARBEIDE.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

19.07.1976 - Dokumentnr: 9904 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:25 Bnr:1

22.06.1982 - Dokumentnr: 990105 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.25 BNR.569.

RETTIGHETSHAVER: NORSK HYDRO PRODUKSJON AS

RETT TIL MINERALE FOREKOMSTER

Overført fra gnr 25 bnr569.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest ved oppføring av boligen, noe som ikke er uvanlig ved byggeår.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg datert 04.10.1988 ihht. tegninger vedlagt i salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, jf. reguleringsplan "Kjellestad Vest" med PlanID 4012 27.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper

bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 600 (Omkostninger totalt)

104 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 594 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 597 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7490,- og visningshonorar kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedspakke, fotograf, innhenting av kommunale avgifter mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Barbro Trotland
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
barbro.trotland@aktiv.no
Tlf: 954 85 113

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

04.09.2025



Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Brattelia 4!



En koselig og velholdt enebolig på Kjellestad Vest med en sentral og tilbaketrukket beliggenhet



Det er fin utsikt til sjøen fra flere rom i hovedetasjen



Denne utsikten får man både fra stue, to balkonger og et soverom!



Området er meget attraktivt - rolige og barnevennlige omgivelser



Asfaltert gårdsplass samt carport med elbillader







Uteområdet er godt utnyttet og pent opparbeidet



Inngangsparti og dør til svært praktisk sportsbod



Romslig trappehall med dør to soverom, bad, toalett, vaskerom og bod



I trapp til hovedetasjen er det varmpumpe

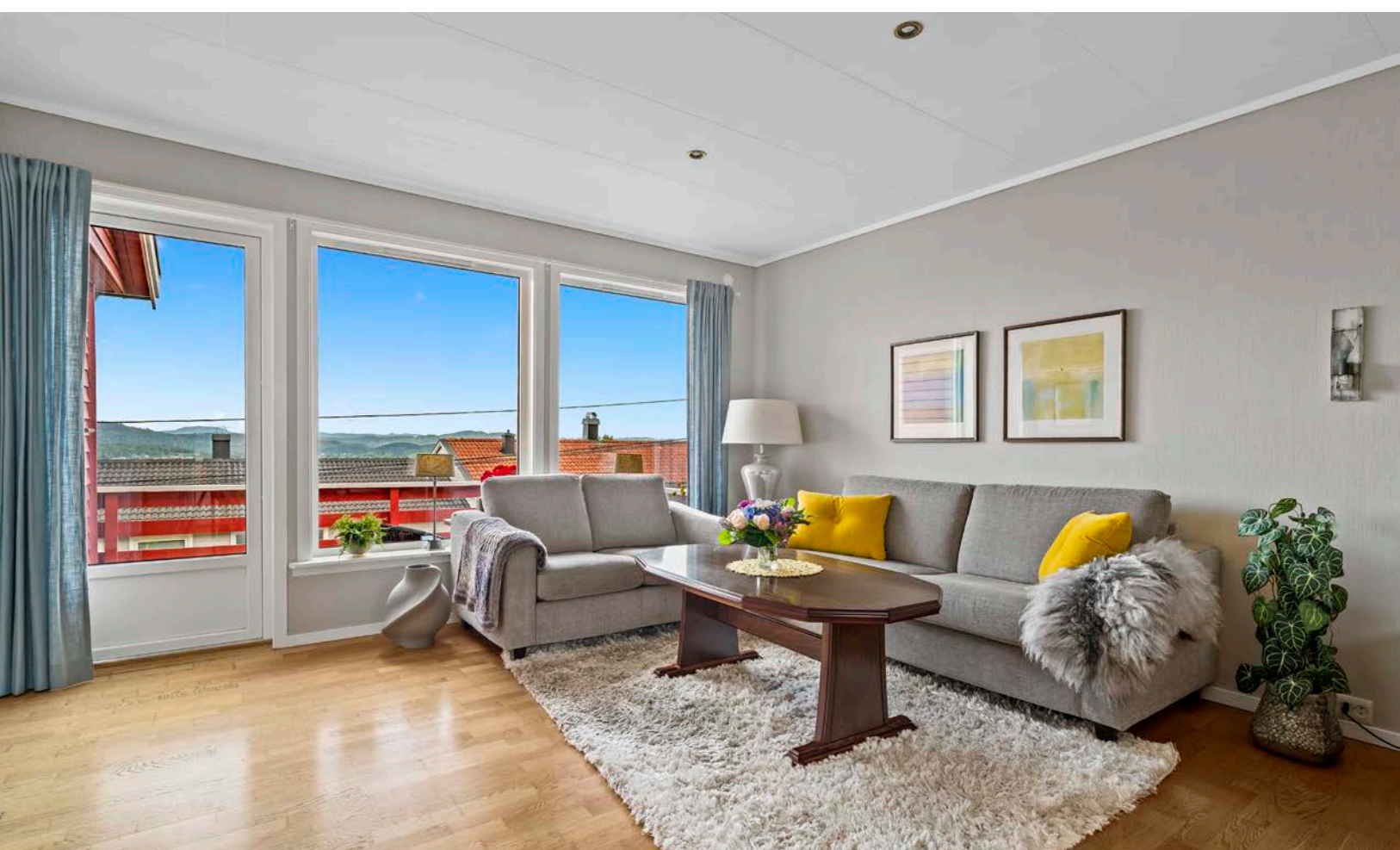


I 2. etg. kommer man til svært romslig stue med flere soner



Stuen er svært romslig med utg. til uteplasser både mot øst og vest







Kjøkkenet er romslig med mye skap- og benkeplass



Pen innredning med profilerte fronter og plass til kjøkkenbord



De integrerte hvitevarene medfølger: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.



God plass til kjøkkenbord



Stort soverom i 2. etg. Rommet var tidligere stue før tilbygg i 1989 og har skyvedørgarderobe og balkong med sjøutsikt



Det andre soverommet i etasjen er i dag i bruk som kontor





Bad i underetg. med flislagte flater, varmekabler i gulv og innredet med dusjkabinett og servant i innredning



Toalettrom i 1. etg.

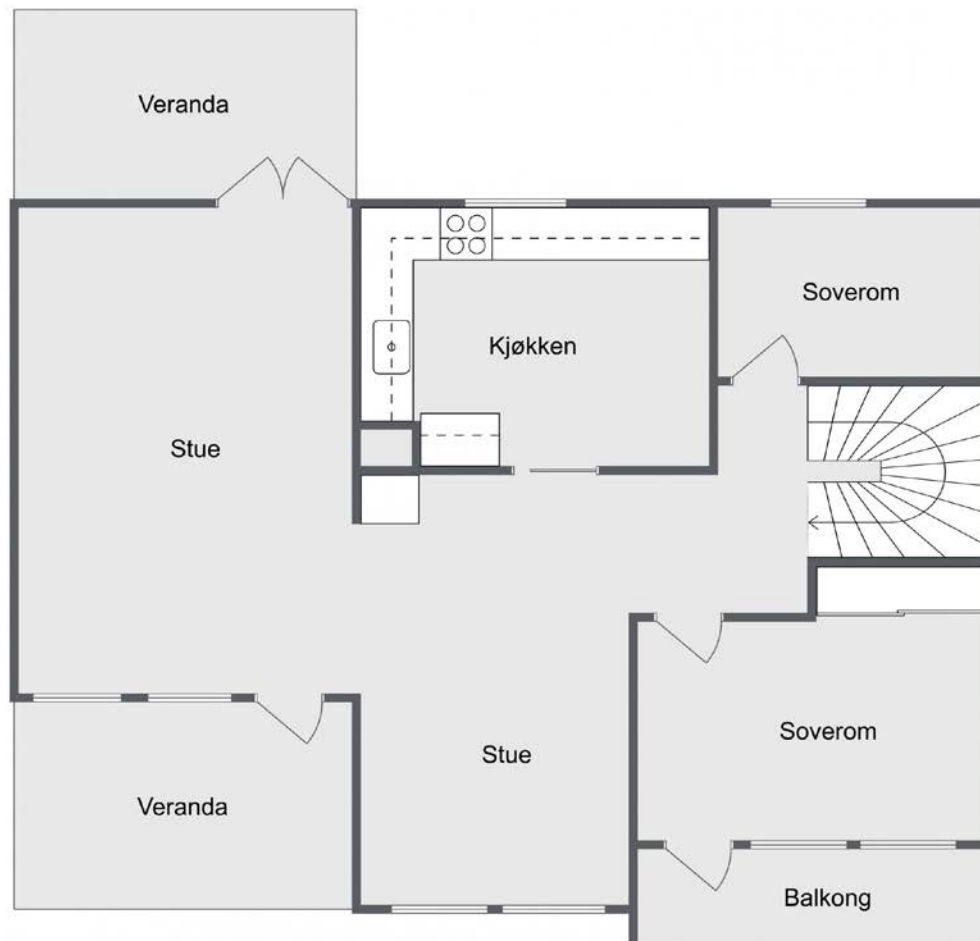


Hovedsoverom i 1. etg. har skyvedørsgarderober



Det andre soverommet i 1. etg. har også skyvedørsgarderober og er av praktisk størrelse

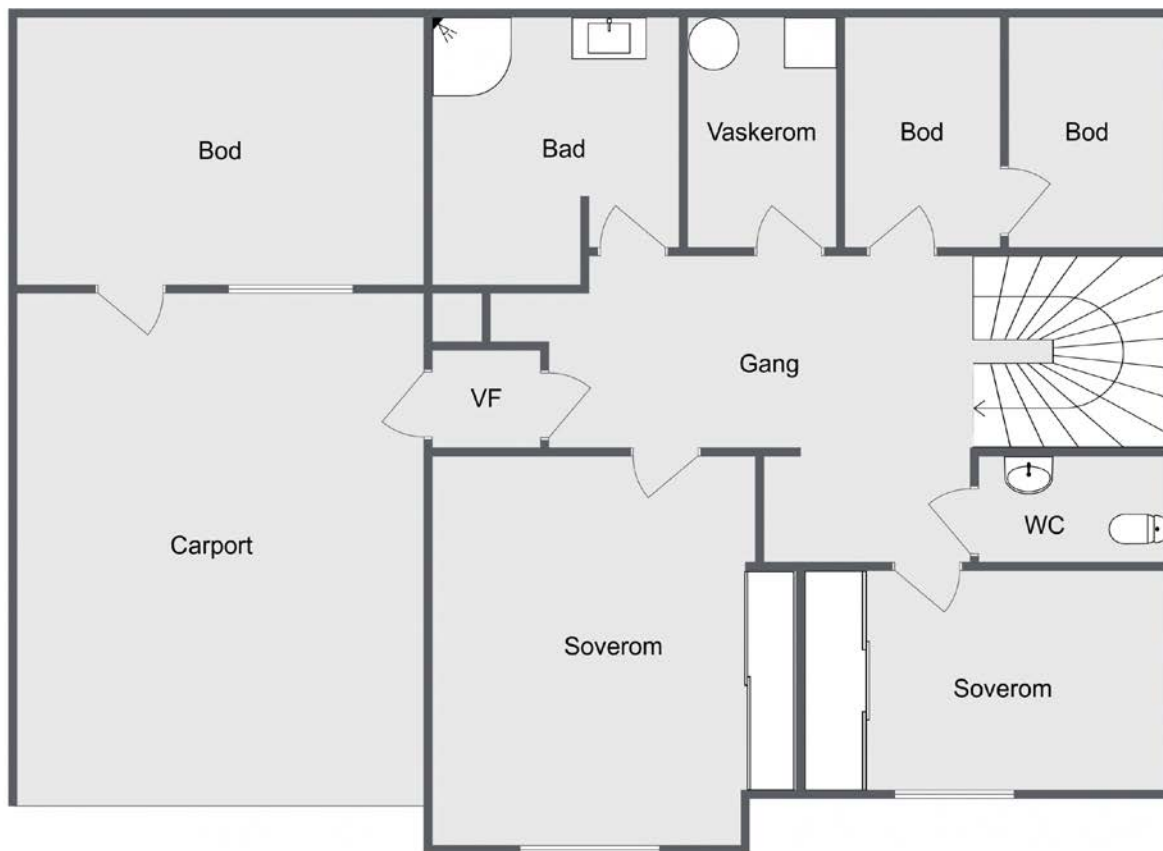
2. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. Etasje



boligfotograf1.no

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Vedlegg

Nabolagsprofil

Brattelia 4 - Nabolaget Grasmyr - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Vestre Kjellestad Linje M1, M1N, 459	10 min 0.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	21 min 15.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 386 elever, 19 klasser	18 min 1.3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	5 min 2.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	22 min 1.7 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	5 min 2.7 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	19 min
----------------	--------

«Solrikt og sentralt med fantastisk utsikt. Rolig og veletablert område»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

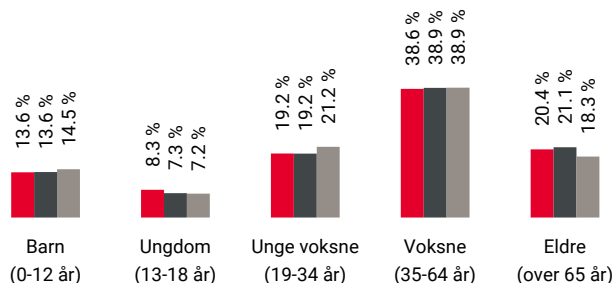
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasmyr	1 529	710
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-5 år)	5 min 0.4 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-5 år)	11 min 0.9 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år)	4 min 2.2 km

Dagligvare

Kiwi Stathelle PostNord	15 min 1.1 km
Coop Extra Stathelle Post i butikk	16 min 1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

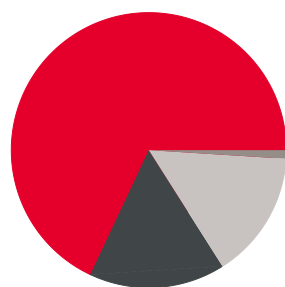
⚽ Bunes Stadion 18 min 🚶
Fotball 1.3 km

⚽ Stathelle barneskole 18 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.3 km

🚴 MOVA Stathelle 15 min 🚶

🚴 MOVA Langesund 9 min 🚗

Boligmasse



■ 68% enebolig
■ 16% rekkehus
■ 1% blokk
■ 15% annet

«Supert!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet 18 min 🚶

📦 Vitusapotek Stathelle 15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

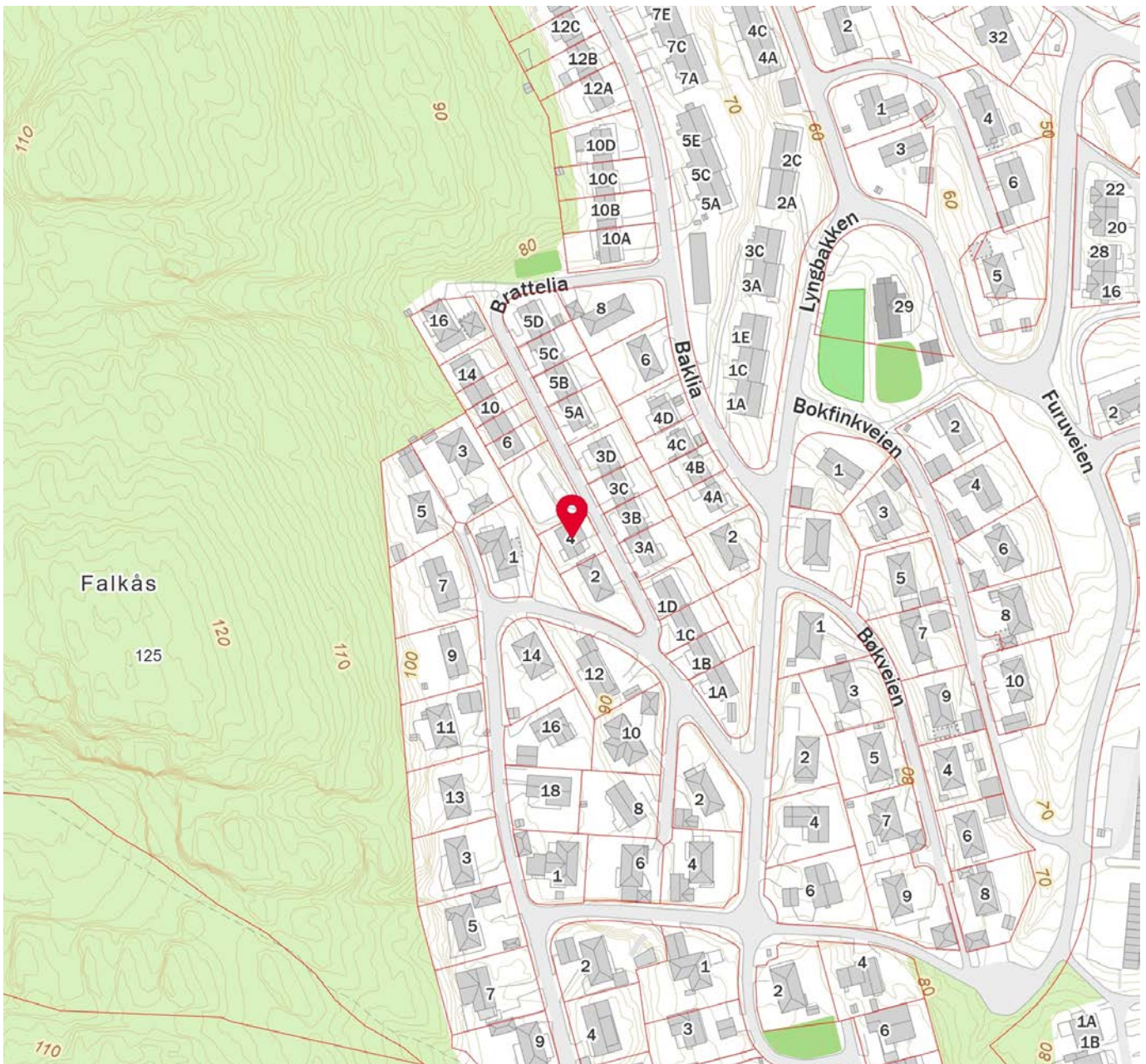
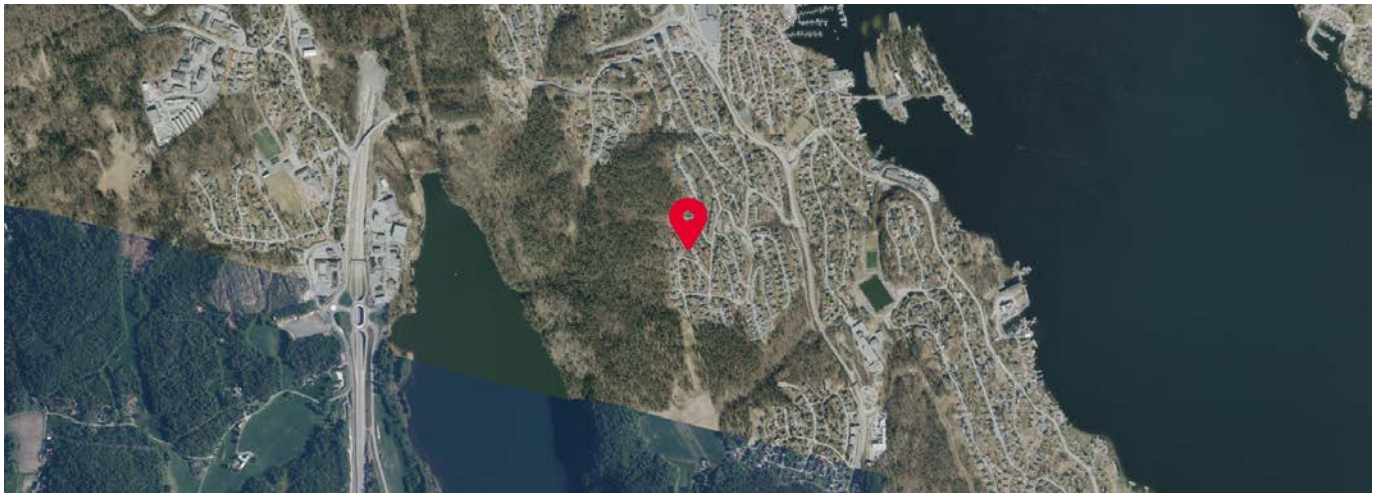


0% 43%

■ Grasmyr
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250077	

Selger 1 navn
Anne Gro Aulesjord

Gateadresse	
Brattelia 4	

Poststed	Postnr
STATHELLE	3960

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1304250077

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forsikringssak vannlekkasje WC-rom 2025. Byttet rør samt WC Forsikringssak vannlekkasje vaskerom/bad 2005.. Byttet rør vaskerom/totalrenovering av bad

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

forsikringssaker IF 2005-totalrenovering bad 2025-skiftet rør/veggplater/nytt toalett

Arbeid utført av

Entreprenører som har/hadde avtale med IF forsikringsselskap

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vil anta at dette ble gjort ved totalrenovering bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag i bod

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmepumpe 2016 ved Kjeldal Elektro Nytt sikringsskap 2019 ved Elektro 4 Elbillader 2020 ved KL Elektro a/s

Arbeid utført av

Kjeldal Elektro a/S Elektro 4 KL Elektro a/S

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert 2020 ved KL Elektro a/s

Document reference: 1304250077

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilbygg stue 1989 samt byttet tak og pipehatt

Arbeid utført av

Snekker Sigurd Heibø

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1304250077

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250077

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Gro Aulesjord	7c73a02a0894c51508f8d 32615434e869a1691bc	27.08.2025 14:53:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250077

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Brattelia 4, 3960 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 25, bnr. 496

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 01.09.2025

Rapportdato: 04.09.2025

Oppdragsnr.: 18885-2788

Referansenummer: NE6512

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er bolig oppført i 1978 med areal over to etasjer. Nåværende eier kjøpte boligen i 1981. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk teknet utvendig med liggende og stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt takverk teknet med lakkert stålplater med takstein imitasjon. Takrenner og beslag i lakkert stål.

Innvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulvflater. Tapet, malt strie og MDF plater på veggflater. Malt takplater i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom med belegg på gulvflater. Malt veggflater. Pipe i murt lettlinker elementer tilkoblet ildsted i stue.

Boligen inneholder vindfang, hall med trapp, 2 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og boder i underetasje. Kjøkken, stue, og 2 soverom i 1.etasje. Utvendig etablert romslig terrasser i impregneret trevirke.

Oppgraderinger siden byggeår:

- * Tilbygget stue og etablert soverom i 1.etasje 1989.
- * Skiftet boligen kjøkkeninnredning 2005.
- * Oppgradert bad og vaskerom 2005.
- * Etablert varmepumpe i stue 2016.
- * Oppgradert el-skap 2019 med el-kontroll.
- * Oppgradert toalettrom i underetasje 2025 etter mindre vannlekkasje.
- * Generelt godt oppgradert innvendige overflater.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene. Tiltak på våtrom og innvendige overflater må beregnes.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekket består av lakkert stålplater med takstein imitasjon skiftet 1989. Undertak med armert plast fra byggeår. Observerte fra bakkenivå ble ingen feil eller mangler registrert. Taktekket vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på stålplater er 35 til 50 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Takrenner i lakkert stål og nedløp. Lakkert stålrenner når taktekket er omlagt. Stigetrinn til pipe. Helbeslått pipe.

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk.

Isolert i hulrom med 10 cm isolasjon i hulrom med tanke på byggeår.

Utvendig teknet med stående og liggende trepanel fra byggeår.

Isolerings evnen er ikke vurdert, kun antatt etter byggeårs standard.

Utvendige fasader er sist overflatebehandlet i 2021. Generelt bærer fasadepanel preg av periodisk hyppige intervaller med vedlikehold.

Kun normal elde/slitasje ble registrert sett i henhold til alder.

Fasadepanel vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid og TG 1 settes derfor her.

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med fabrikkframstilt w-fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av taktro i armert plast.

Adkomst til loft fra stige i gang. Konstruksjonen er godt ventilert.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1989, 2015 til 2019. De fleste vinduer skiftet 2015. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i funksjonell stand. TG 1. TG 2 på eldre vinduer fra 1989 med begrenset videre levetid.

Malt entredør fra byggeår. To-fløya balkongdør og en fløya balkongdør i stue skiftet 2011. Dører med isolerglass. Balkongdør i soverom til luftbalkong fra 1989. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert balkong/terrasse over carport. Gulv teknet med papp membran og tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Ukjent alder på membran.

Boligen har også etablert luftbalkong med adkomst fra soverom. Gulvbord og bjelker i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulvflater. Tapet, malt strie og MDF panel på veggflater. Malt takplater i himlinger.

Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Boligen er generelt godt oppgradert på overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på innvendige overflater.

Etasjeskille er oppført tradisjonelt trebjelkelag med sponplater som bærende undergulv. Tilbygget stue etablert etasjeskille i lettlinker elementer/leca over carport. Gulv i underetasje består av støpt armert betongplate på grunn.

Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

Boliger bygget i 1978 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17).

Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Boligen har etablert pipe i murt lettlinker elementer. Peis med innstas etablert i stue. Peis pipe har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Rom under terreng med tilfylte masser består av boder og våtrom.

Hulltagning er ikke mulig. Det er etablert laminat og betong på gulvflater. Vegger med fritt eksponert murverk. Ingen tegn til fuktskader ble målt ved bruk av fuktindikator.

Trapp i malt trevirke med teppe i trinn. Malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon.

Innerdører består av malt finerdører fra byggeår. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds batteri og dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk med klemring. Bad oppgradert 2005 i følge eier. Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj

Beskrivelse av eiendommen

og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Bad har våtsone mot murvegg og yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 200 liter. Ventilasjon består av ventil i vegg. Gulv har mindre fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring. Vaskerom oppgradert 2005.

Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til, sluk. Gulvflater tekket med vinylbelegg.

Vaskerom har våtsone mot murvegg og yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter type HTH. Benkeplate laminat med benke beslag i stål. Ventilator med avtrekk ut i vegg. Integrert hvitevarer. Fliser mellom over og underskaper.

Innvendige overflater består av parkett på gulvflater. Tapet på veggflater. Innredning skiftet 2005.

Avtrekk over komfyr ført ut i vegg.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg. Det er etablert belegg på gulvflater og MDF panel på veggflater. Overflater oppgradert 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber vann rør. Plast avløpsrør. Plast inntaksledning. VV tank på 200 liter fra 2011 etablert i vaskerom.

Ingen feil eller mangler ble registrert på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmepumpe etablert i stue fra 2016.

VV tank på 200 liter i vaskerom fra 2011.

Ledningsnett og strømskap med 40 amp. inntakssikring. Kurser med automat sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom og hall i underetasje. Nytt el-skap med automat sikringer og el-kontroll utført 2019. El-bil lader etablert 2020.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarig av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-skap etablert i teknisk rom.

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Boligen har kun en vegg med tilfylte masser. Utvendig fuksikring består av knotteplast etablert på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i rom med tilfylte masser.

Grunnmur består av murt lettklinker vegger. Trevegger i murverk. Utvendig tekket med murpuss. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er lett skrånende. Det bør etableres bedre fall fra grunn mur mot vest. Terreng heller stedvis mot grunnmur.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

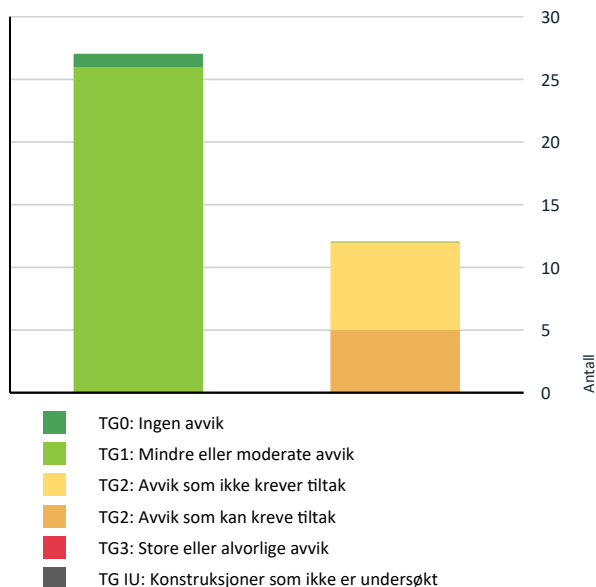
Enebolig

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

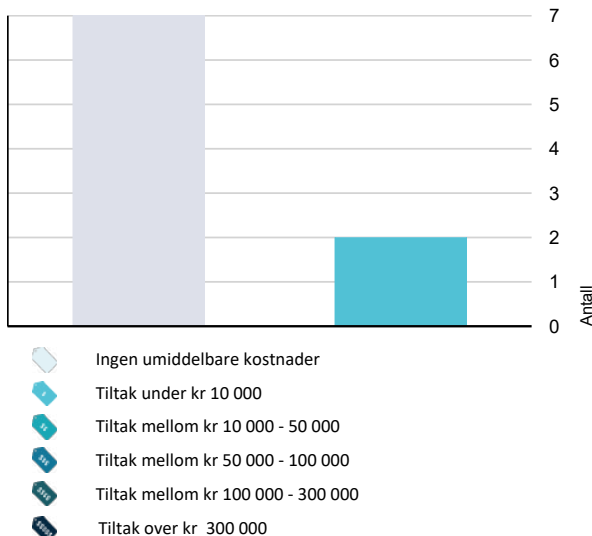
Etablert ekstra soverom i 1.etasje.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1978

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygget stue 1.etasje 1989 over carport i underetasje.
------	---------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av lakkert stålplater med takstein imitasjon skiftet 1989. Undertak med armert plast fra byggeår. Observerte fra bakkenivå ble ingen feil eller mangler registrert. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på stålplater er 35 til 50 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 1989

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedløp og beslag

Takrenner i lakkert stål og nedløp. Lakkert stålrenner når taktekke er omlagt. Stigetrinn til pipe. Helbeslått pipe.

Årstall: 1989

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av lett bindingsverk. Isolert i hulrom med 10 cm isolasjon i hulrom med tanke på byggeår. Utvendig tekket med stående og liggende trepanel fra byggeår. Isoleringens evnen er ikke vurdert, kun antatt etter byggeårs standard. Utvendige fasader er sist overflatebehandlet i 2021. Generelt bærer fasadepanel preg av periodisk hyppige intervaller med vedlikehold. Kun normal elde/slitasje ble registrert sett i henhold til alder. Fasadepanel vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid og TG 1 settes derfor her.

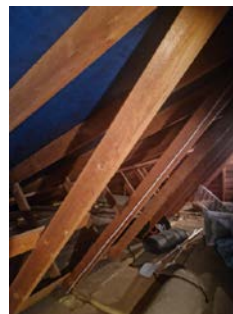
Årstall: 1978

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med fabrikkframstilt w-fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av taktro i armert plast. Adkomst til loft fra stige i gang. Konstruksjonen er godt ventilert.

Årstall: 1978



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1989, 2015 til 2019. De fleste vinduer skiftet 2015. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i funksjonell stand. TG 1. TG 2 på eldre vinduer fra 1989 med begrenset videre levetid.

Årstall: 2015

TG 1 Dører

Malt entredør fra byggeår. To-fløya balkongdør og en fløya balkongdør i stue skiftet 2011. Dører med isolerglass. Balkongdør i soverom til luftbalkong fra 1989. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2015

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

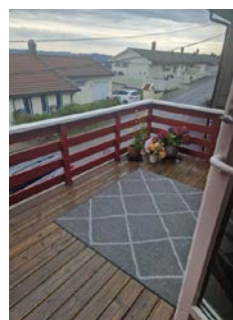
Boligen har etablert balkong/terrasse over carport. Gulv dekket med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Ukjent alder på membran. Boligen har også etablert luftbalkong med adkomst fra soverom. Gulvbord og bjelker i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkett, laminat og belegg på gulvflater. Tapet, malt strie og MDF panel på veggflater. Malt takplater i himlinger. Våtrom har fliser på vegg og gulvflater. Boligen er generelt godt oppgradert på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på innvendige overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført tradisjonelt trebjelkelag med sponplater som bærende undergulv. Tilbygget stue etablert etasjeskille i lettklinker elementer/leca over carport. Gulv i underetasje består av støpt armert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1978 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har etablert pipe i murt lettklinker elementer. Peis med innstas etablert i stue. Peis pipe har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med tilfylte masser består av boder og våtrom. Hulltagning er ikke mulig. Det er etablert laminat og betong på gulvflater. Vegger med fritt eksponert murverk. Ingen tegn til fuktskader ble målt ved bruk av fuktindikator.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i malt trevirke med teppe i trinn. Malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malt finerdører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds batteri og dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk med klemring. Bad oppgradert 2005 i følge eier.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 1978

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds batteri og dusjkabinett til baderom.

Årstall: 2005

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2005

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot murvegg og yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 200 liter. Ventilasjon består av ventil i vegg. Gulv har mindre fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring. Vaskerom oppgradert 2005.

Årstall: 2005



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har malt veggflater. Malt takplater i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til, sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater dekket med vinylbelegg.

Årstall: 2005



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 200 liter.

Årstall: 2005

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har våtsone mot murvegg og yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2005



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter type HTH. Benkeplate laminat med benke beslag i stål. Ventilator med avtrekk ut i vegg. Integrert hvitevarer. Fliser mellom over og underskaper.

Innvendige overflater består av parkett på gulvflater. Tapet på veggflater. Innredning skiftet 2005.

Årstall: 2005



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over komfyr ført ut i vegg.

Årstall: 2005

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjoner

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg. Det er etablert belegg på gulvflater og MDF panel på veggflater. Overflater oppgradert 2025.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber vann rør. Plast avløpsrør. Plast inntaksledning. VV tank på 200 liter fra 2011 etablert i vaskerom.
Ingen feil eller mangler ble registrert på røranlegg. Ved bruk av toalett og vask samtidig rant avløpsvann bra unna i sluk.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Årstall: 1978

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue fra 2016.

Årstall: 2016

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter i vaskerom fra 2011.

Årstall: 2011



TG 1 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.

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

Ledningsnett og strømskap med 40 amp. inntakssikring. Kurser med automat sikringer. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom og hall i underetasje. Nytt el-skap med automat sikringer og el-kontroll utført 2019. El-bil lader etablert 2020.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-skap etablert i teknisk rom.

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



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har kun en vegg med tilfylte masser. Utvendig fuktikring består av knotteplast etablert på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i rom med tilfylte masser.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av murt lettklinker vegger. Trevegger i murverk. Utvendig tekket med murpuss. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Årstall: 1978

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende. Det bør etableres bedre fall fra grunn mur mot vest. Terreng heller stedvis mot grunnmur.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

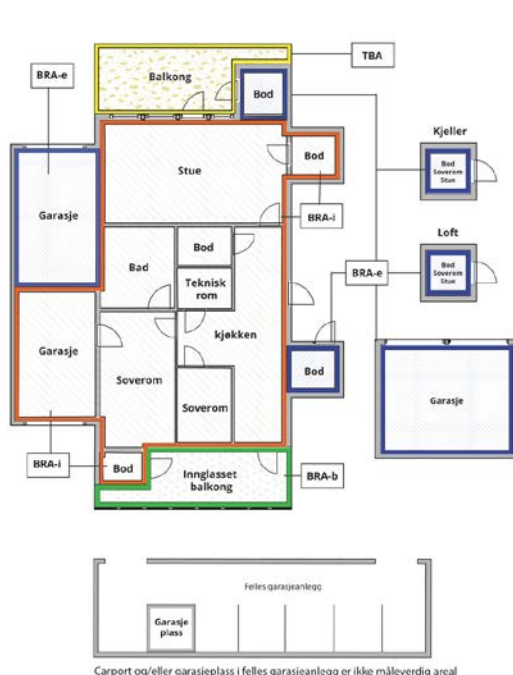
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	83			83	17
Underetasje	56	8		64	
SUM	139	8			17
SUM BRA	147				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Etablert ekstra soverom i 1.etasje.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	139	8

Kommentar

Enebolig

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Anne Gro Aulesjord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	25	496		0	362.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brattelia 4

Hjemmelshaver

Aulesjord Anne Gro

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er en enebolig oppført beliggende i rekke. Areal over to etasjer. Nærområdet er bestående av eneboliger, leiligheter i rekke og LNF areal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt. Pent opparbeidet med grøntareal. Asfaltert gangveier og adkomstveier.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1981

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2025	
2	05.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NE6512>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Bamble kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4012 - Bamble kommune	25	496	0	0	Grunneiendom	BRATTELIA 4	Ja	362,8	363	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 6544521.62 Øst: 539872.53 System: EPSG:25832			
Nei	Nei		Nei							

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			25/496	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			25/496	0
Kartforretning	11.10.1982		105-1981	Mottaker	25/496	363
Sammenslåing	28.08.1981		105-1981	Avgiver	25/569	-39
				Mottaker	25/496	39
Kart- og delingsforretning	12.06.1976		2369	Mottaker	25/496	324
				Avgiver	25/1	-324

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165248791	Enebolig		Tatt i bruk	148	0	148

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Brattelia	4			Nord: 6544524 Øst: 539872 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Stathelle Grunnkrets 306-Grasmyr SKOLEKRETS 3-Stathelle Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Postnummerområde 3960-STATHELLE Stemmekrets 3-STATHELLE

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

U-Uoppgitt

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
362,8	Nord: 6544521,62007236 Øst: 539872,52999818 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	25	496	0	0	Brattelia 4, 3960 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende		362.8m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 27	Kjellestad vest (9.2.1976)	Boliger	362.8m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

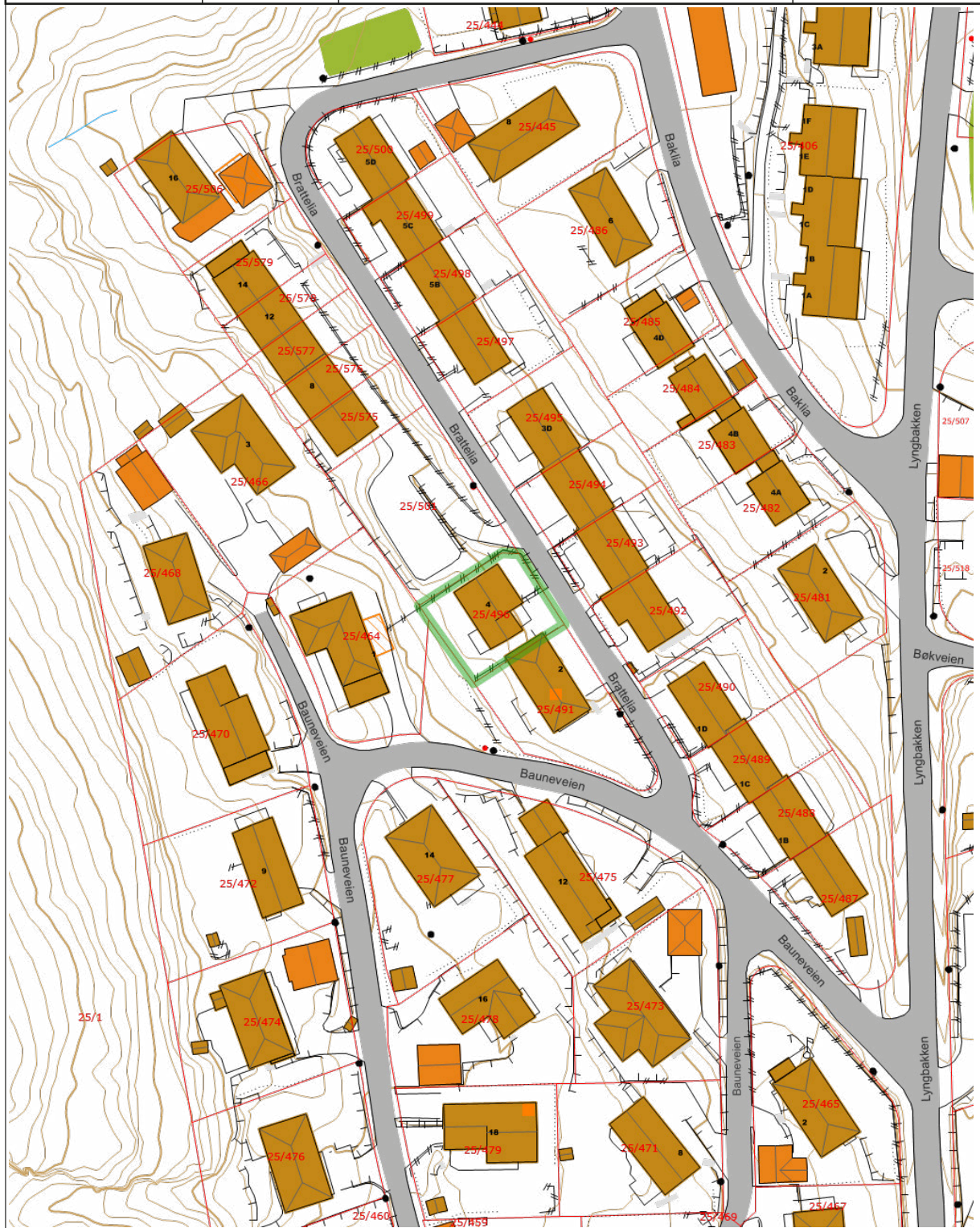
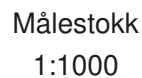
27.08.2025 10:38:27

Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.

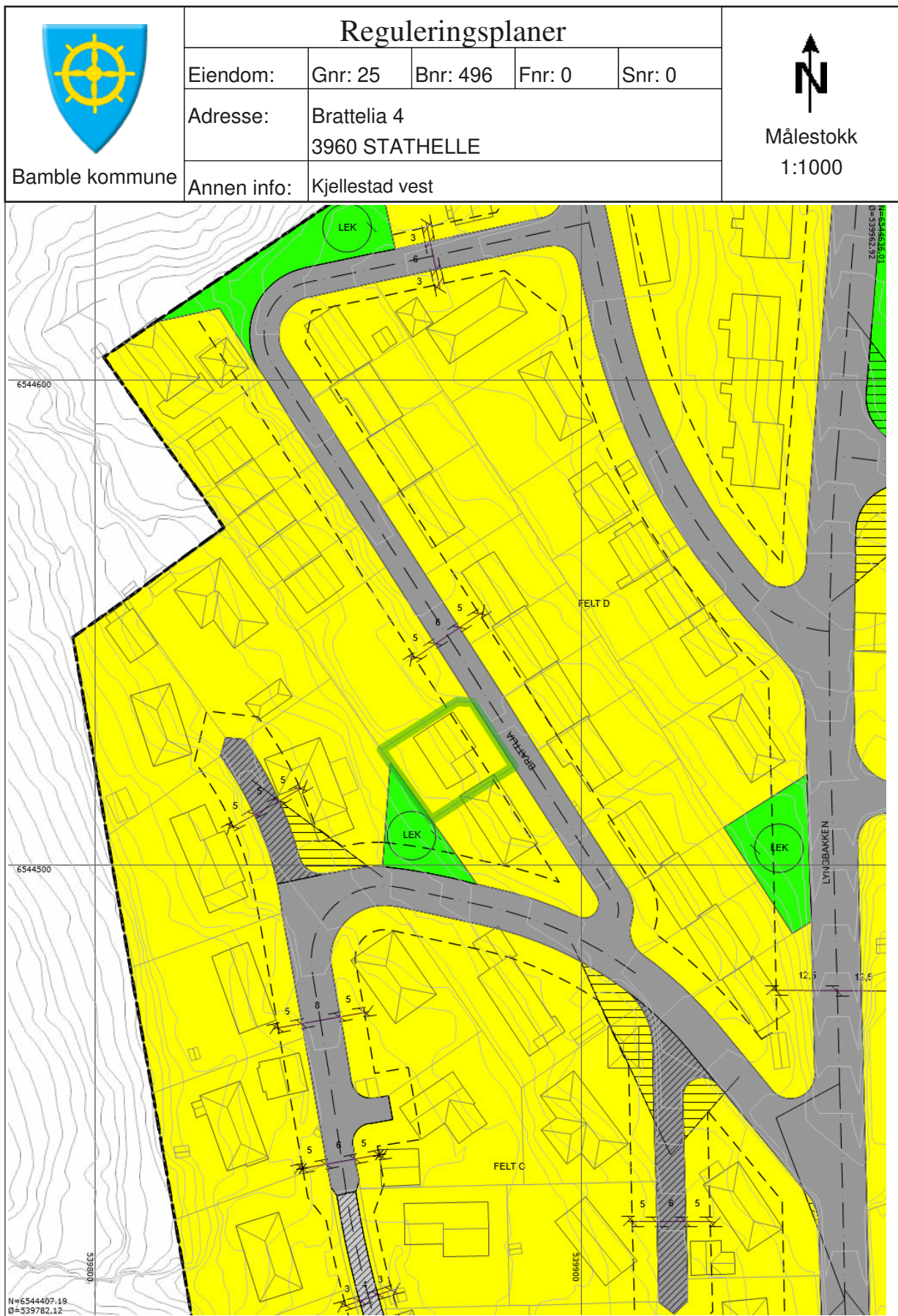


Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 496	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brattelia 4 3960 STATHELLE			
Annen info:				



Tegnforklaring

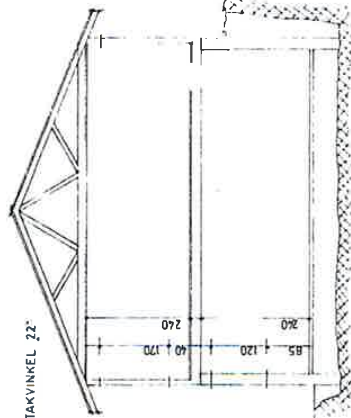
	Kommunegrense		Hekk		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Bygning tiltak - punkt
	Bygning tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Flaggstang
	Annet gjerde		Frittstående mur		Loddrett mur
	Trapp		Veg		Kanal og grøft
	Høydekurve 5m		Høydekurve		Lekeplass
	Sport- og idrettsplass		Eiendomsteig		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Kommunalveg gatenavn.
	Privatveg gatenavn.				



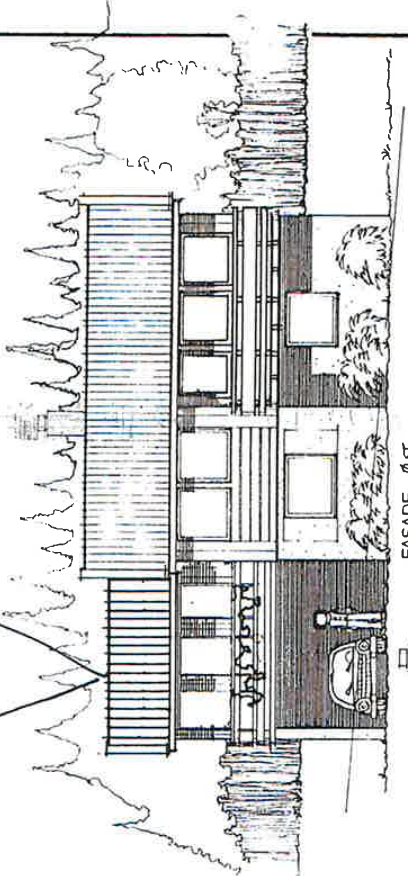
Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Kanal og grøft
	Høydekurve		A Påskrift reguleringsplan		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	RpFormålGrense		RpGrense		Frisiktsone
	RbFormålOmråde		Boliger		Offentlig trafikkområde
	Offentlig friområde		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Eiendomsteig				

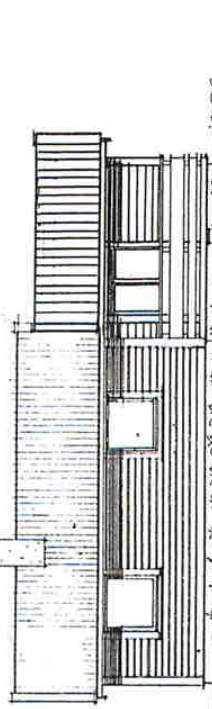
15/5 88



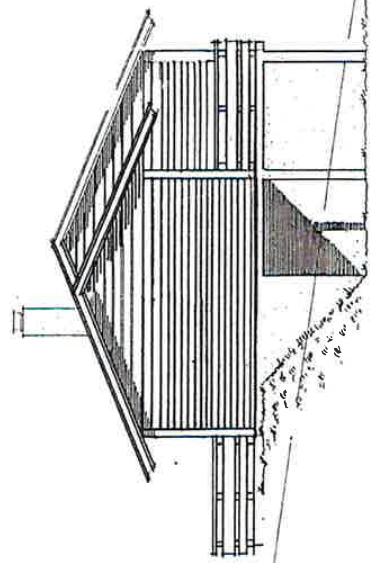
SNITT



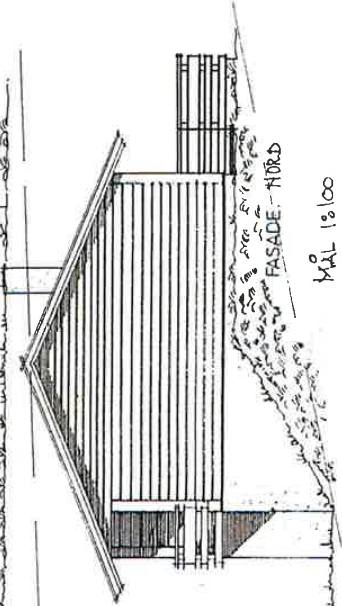
FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE S'ØD



FASADE N'ØRD

FORELØPIG GODKJENT.

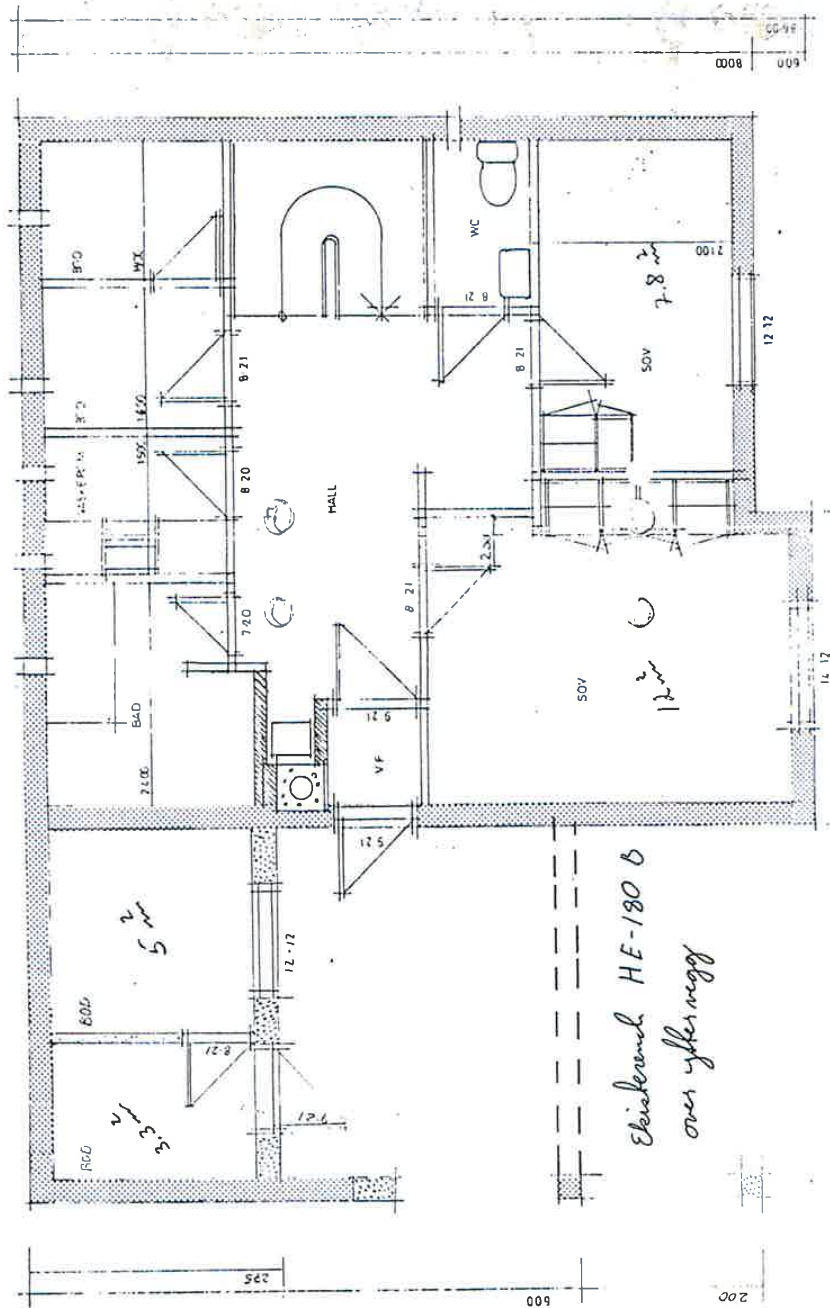
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert ... er oppfylt.

[Handwritten signature]

Forandret av Sigurd Heiås
15/5 - 88

MÅL 1:800
HUS OG HYTTEBIL
ARKITEKT-KONTOR
DATO 25-9-76
TEGN : SBB

FINBOLIG
FASADER, PLAN OG SNITT.



KAI GUNDERSEN
KJELLESTAD VEST

FORELØPIS GODKJENT.

Skrutningen er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 18.11.1977, er oppfylt.

[Signature]

1:50 254.77



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkløperende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Brattelia 4		25/496		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (byggn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg	Bolig	10.9.88	4.10.88	Refer.sak
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Anne Gro Aulesjord, Brattelia 4		3960	STATHELLE	
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Sigurd Heibø, Reidunsvei 9		3960	STATHELLE	

Vi har besikket arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Langesund 29. juni 1989	Gerd Bertheussen Hasler BAMBLE KOMMUNE Byggesaksvesen Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesaksvesen	☐



GRENLAND
BRANN OG REDNING IKS

ANNE GRO AULESJORD
BRATTELIA 4
3960 STATHELLE

Saksnr: 2024/17415 **Dato:** 15.10.2024 **Saksbeh.:** Magnus Blankenberg Hartveit

Brattelia 4, bruksenhet H0101, 3960 STATHELLE - **Rapport etter feiing**

Grenland brann og redning utførte/kontrollerte behovet for feiing av pipe i Brattelia 4, bruksenhet H0101, 3960 STATHELLE den 15.10.2024

Feiing/kontrollen ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:

Eier/representant for eier:

For brannvesenet: Magnus Blankenberg Hartveit

Formål

Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status

Det ble ikke avdekket avvik på adkomst for feiing. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Magnus Blankenberg Hartveit på magnus.blankenberg.hartveit@gbr.no eller **48 09 72 82**.

Med vennlig hilsen

Magnus Blankenberg Hartveit
Brannforebygger
48 09 72 82
magnus.blankenberg.hartveit@gbr.no

Grenland brann og redning IKS

Postadresse
Hydrovegen 53, 3936 Porsgrunn.
Postadresse:
Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Fakturaadresse
Grenland brann og redning IKS
Fakturamottak
Postboks 150, 3901 Porsgrunn

Side 1 av 2

-

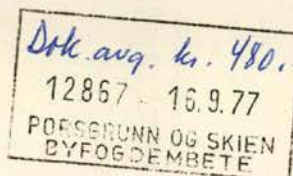
Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse
Hydrovegen 53, 3936 Porsgrunn.
Postadresse:
Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Fakturaadresse
Grenland brann og redning IKS
Fakturamottak
Postboks 150, 3901 Porsgrunn

Side 2 av 2

Skjøte



Bamble kommune v/ ordfører ~~Agil Thomassen~~ og overdrar herved
til ~~Kai Gundersen~~
f. nr. 040645/26729. en boligtomt i Brattelia 4, gnr. 25, bnr. 496...
i Bamble. Parsellen er på 324,0 m².

Kjøpesummen utgjør kr. 99.770,- og er betalt kontant.

Parsellen er fri for pengeheftelser.

Ubebygget tomt kan ikke selges eller overdras til andre enn Bamble kommune og da for samme pris som er betalt for den, uten omkostninger for kommunen.

Er bebyggelsen på tomta ikke påbegynt innen ett år, og fullført innen 2 — to — år etter at skjøte er utstedt, går tomta tilbake til selger.

Ved salg av eiendommen tas forbehold om at kommunen har forkjøpsrett til den pris en annen beviselig vil gi. Denne forkjøpsrett kan dog ikke gjøres gjeldende ved salg til slektning i rett opp- eller ned-stigende linje eller ved arvefall. Forkjøpsretten vikes for lån i statsbankene.

Kjøperen er gjort kjent med A/S Rukanfoss rettigheter til å drive gruvedrift på sin eiendom gnr. 25, bnr. i Bamble. Kjøperen er ikke berettiget til å kreve erstatning for skader og ulemper som er en påregnelig følge av vanlig grubedrift, eller forøvrig å gjøre gjeldende rettigheter i henhold til naboloven på dette grunnlag. Upåregnelige ulemper eller skader som følge av grubedriften skal erstattes ved minnelig overenskomst, eller i mangel av minnelig overenskomst, ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser.

Kjøperen overtar byggetomten slik den er, og han er selv ansvarlig for bortledning av overflate- og grunnvann.

Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Det tas forbehold om rett til å legge kommunale og private kloakk- og vannledninger over tomta.

Refusjonsavgiften, kr. 38.150,-, er inkludert i kjøpesummen.

Eieren av gnr. 25, bnr. 491 har rett til å benytte Brattelia 4, gnr. 25, bnr. 496 til vedlikehold og reparasjon av fasade som grenser til nevnte eiendom.

Bamble kommune, den 4. februar 1977.

Agil Thomassen
vara ordfører



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Brattelia 4
3960 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland

Telefon: 954 85 113
E-post: barbro.trotland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre