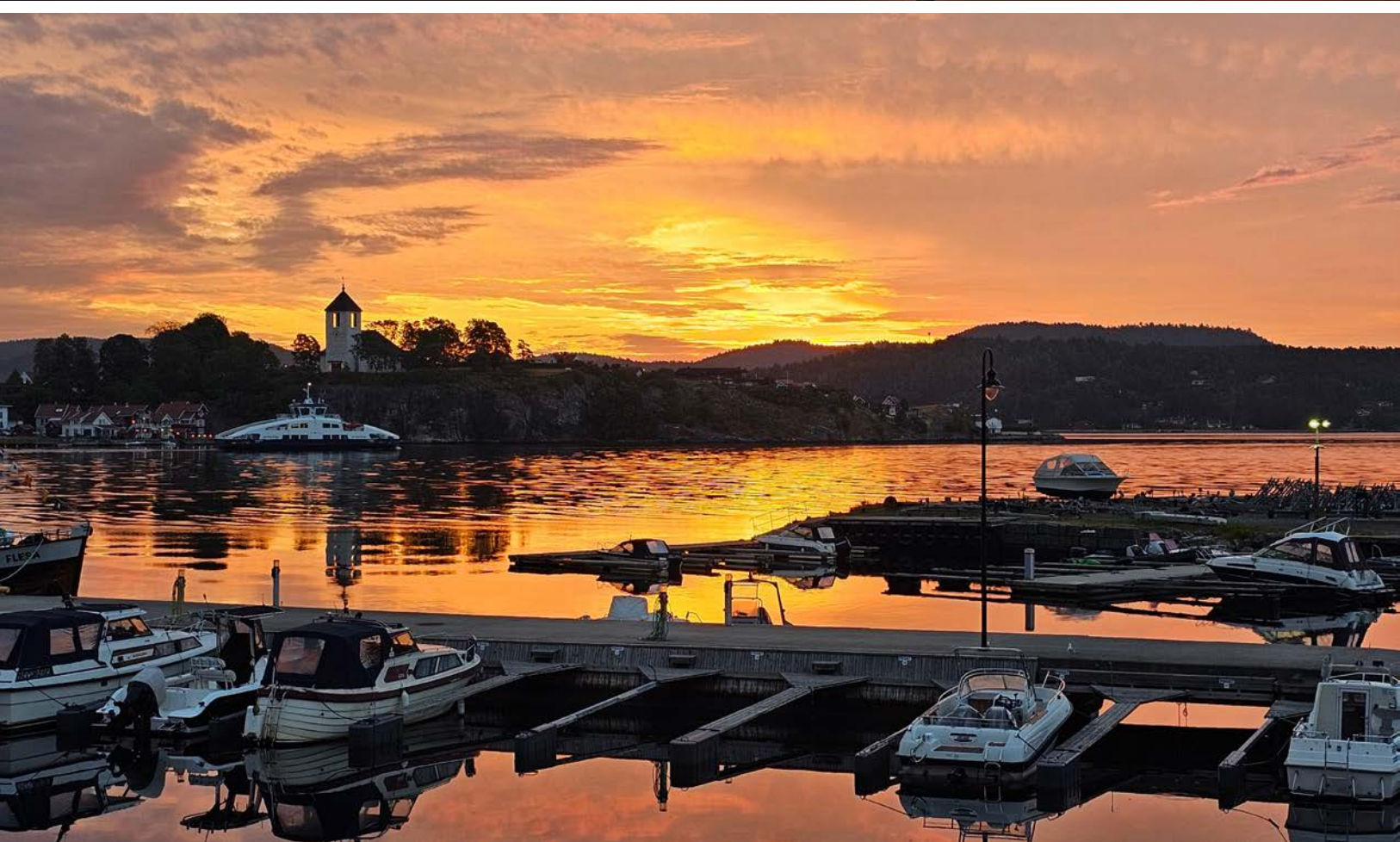


aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Felleskostn.: Kr 1 321,-
Selger: Tommy Lunde Sjøfjell

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 98/124 kvm
Tomtstr.: 266 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 77
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1317260025

Fantastisk sjøutsikt på Gamle Stathelle. Lys og romslig 4-roms med god balkong og garasje.

Velkommen til Strandgata 16D, en lys og romslig leilighet med sjarmerende beliggenhet på Gamle Stathelle. Leiligheten byr på fantastisk utsikt over sjøen og småbåthavnen, og har en luftig stue med god takhøyde. Leiligheten har en åpen og sosial planløsning med moderne kjøkken, tre soverom og et romslig bad. Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med gode solforhold på formiddagen.

Høydepunkter:

- Lave felleskostnader
- Sjarmerende beliggenhet
- Fantastisk utsikt mot sjøen og småbåthavnen
- Overbygd balkong med gode solforhold på formiddagen
- Lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning og god takhøyde
- Moderne kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Tre soverom
- Parkeringsplass i garasje og tilhørende bod
- Kort gangavstand til sjø, park og kjøpesenter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	39
Egenerklæring	59
Energiattest	95
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 124 kvm

TBA: 6 kvm

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 98 kvm Stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom, bad, teknisk rom/vaskerom, gang og entré.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

6 kvm Overbygd balkong.

Garasje med tilliggende bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm Garasje og bod.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av tilgjengelighet og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig fordi det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, samt på grunn av skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapper, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og lignende. Trappeshull er også inkludert i arealet.

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

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommenes funksjon, men disse kan likevel være i strid med teknisk forskrift eller

mangle godkjenning fra kommunen.

Takstmannen skal ta hensyn til egen helse, miljø og sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom eller kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

266 kvm

Tomtebeskrivelse

Fra stuen er det direkte utgang til egen overbygd balkong med fantastisk sjøutsikt og gode solforhold på formiddagen.

Felles festet tomt på ca. 266 kvm som tilhører sameiet. Tomten er opparbeidet som fellesareal. Grunneier er Bamble kommune. Kommunen opplyser at festeavtalen er evigvarende, og at festeavgiften trolig utgjør under kr 1 000 per år. Festeavgiften ble sist indeksregulert i 2020. Ved salg av sameiets eiendom har Bamble kommune forkjøpsrett. Festekontrakten er håndskrevet og vanskelig å tyde, men er tinglyst på sameiets eiendom. Kopi av festekontrakten og lov om tomtefeste kan fås ved henvendelse til megler.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Det kan se ut til at en mindre del av sameiets bygning går over tomtegrensen og inn på eiendom med gnr. 107 bnr. 78. Tomtegrensen opplyses imidlertid å ha mindre nøyaktighet. Mangel som følge av eventuelle avvik i grenser og/eller areal kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Leiligheten har en sjarmerende beliggenhet på Gamle Stathelle, i et historisk område med umiddelbar nærhet til sjøen. Området er kjent for sitt godt bevarte trehusmiljø, smale gater og maritime preg, som til sammen gir en unik og hyggelig atmosfære.

Like i nærheten ligger Kranaparken, et rekreasjonsområde som de senere årene er oppgradert av kommunen. Her er det badebrygge, anlagt sandstrand og fine uteområder som samler både fastboende og besøkende, spesielt i sommerhalvåret. I tilknytning til parken ligger også Stathelle Båtforening med småbåthavn og båtplasser.

Området byr ellers på gode muligheter for friluftsliv langs sjøen, med flere badeplasser, brygger og hyggelige turmuligheter i nærområdet.

Leiligheten ligger sentralt til med kort gangavstand til dagligvarebutikker, Brotorvet kjøpesenter, treningssenter, bibliotek, legesenter og øvrige servicetilbud. På Brotorvet er det et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicefunksjoner.

Fra Brotorvet går det også buss med gode forbindelser til blant annet Langesund, Porsgrunn og øvrige deler av Grenlandsområdet. Området har samtidig kort kjøreavstand til E18.

Adkomst

Leiligheten ligger på Gamle Stathelle og vil være merket med «Til salgs»-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (3-6 år): ca. 800 m
- Falkåsen barnehage avd. Lyngbakken (0-3 år): 1.5 km
- Grasmyr naturbarnehage (1-6 år): 2.3 km
- Tirilltoppen barnehage (0-5 år): 2.9 km
- Solstua kulturbarnehage (1-5 år): 3.0 km

Skoler:

- Stathelle barneskole (1-7 kl.): 1.4 km
- Bamble ungdomsskole (8-10 kl.): 2.3 km
- Bamble videregående skole: 2.7 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av leiligheten hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er

beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering er at leiligheten fremstår i normalt god stand og som godt vedlikeholdt ut fra alder og bruk, men enkelte forhold med tilstandsgrader er registrert.

I tilstandsrapporten benyttes tilstandsgrader for å beskrive avvik eller forhold som kan kreve oppfølging. Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, registrerte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), tilstandsgrad 3 (TG3), bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU), samt øvrige merknader. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger i rapporten.

Byggemåte:

Bygningen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på støpt fundament mot grunn. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Etasjeskillere i trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Leiligheten har brannklassifisert ytterdør i tre (B30). Fra stuen er det utgang via nyere dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass. Vinduer består av nyere malte trevinduer med 3-lags energiglass, takvinduer med 2-lags energiglass og eldre buede trevinduer med 1-lags glass.

Tilstandsgrad 2 (TG2):

- Veggkonstruksjon: Registrert begroing og soppdannelse på kledning og vannbrett.
- Balkong: Manglende tilstrekkelig oppkant ved dør. Tettesjikt ligger skjult under bjelkelag og terrassebord og var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befarings.
- Bad: Utilstrekkelig fall på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Det er heller ikke observert synlig slukmansjett under klemring.
- Ventilasjon: Begrenset tilluft. Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke forskriftskrav ved oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 3 (TG3):

- Takvinduer: Det er registrert tegn til fuktpåvirkning og biologisk vekst ved takvinduene.

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU):

- Takkonstruksjon/loft: Loftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende tilkomst.

Andre merknader:

- Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon.
- Det bemerkes at det mangler silikonfuge i overgang mellom benkeplate og vegg.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 05.03.2026 og utført

av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av leiligheten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema om leiligheten. Skjemaet gir opplysninger om leilighetens tilstand og eventuelle kjente forhold. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med skjemaet i sin helhet.

Selger opplyser blant annet følgende:

- Badet skal ifølge tidligere eier være renoverert i 2016 av Amundsen Bygg, hvor membran ble fornyet og sluk oppgradert. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet.
- Selger oppdaget nylig noen dråper fra ett av takvinduene. Dette bør byttes, og vil ikke bli avklart eller utbedret før salg, slik det står i egenerklæringsskjema.
- Det er opplyst at det tidligere skal ha vært fukt i bod i underetasjen og i bod ved garasje, men selger har ikke selv merket dette.
- Selger har oppdaget noen få skjeggkre i leiligheten, men Anticimex har vært der og det er igangsatt arbeid for bekjempelse av skjeggkre. Skjeggkre er helt ufarlige og ikke et skadedyr men kan for noen oppleves som sjenerende.
- Det er utført flere arbeider i leiligheten de senere år, herunder installasjon av varmepumpe i 2023, service på varmepumpe i 2025 (Scandic Markiser), flytting av varmtvannstank samt oppgraderinger på bad og vaskerom i 2025 (Langesund Rør), samt enkelte elektrikerarbeider utført av KL Elektro i 2025.
- Leiligheten skal ifølge tidligere eier være renoverert rundt 2016, hvor blant annet vinduer og terrassedører antas å ha blitt skiftet (ikke takvinduer).

Fullstendig egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold etter utfylling av skjemaet, og ytterligere opplysninger kan derfor fremkomme i salgsoppgaven eller i tilstandsrapporten.

Standard

Leiligheten fremstår som innbydende og lun, og holder gjennomgående god standard med god takhøyde i oppholdsrommene. Overflater består hovedsakelig av parkett på gulv samt malte vegger og himlinger med panel og plater, noe som gir et lyst og moderne uttrykk. Leiligheten har en attraktiv beliggenhet med flott utsikt utover fjorden og mot Øya i Brevik, god takhøyde og en lys og åpen planløsning.

Stue:

Lys og romslig stue med god takhøyde, skrå himling og synlige takbjelker som gir rommet et luftig og særpreget uttrykk. Rommet er nylig malt i den lune fargetonen Mellow, en dempet plommeaktig rødtoner som gir rommet et varmt og harmonisk preg. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt mot sjøen. Fra rommet er det direkte utgang til overbyggd balkong med fantastisk sjøutsikt og gode

solforhold på formiddagen. Stuen har god plass til både sofagruppe og TV-løsning, og ligger i åpen løsning med kjøkken og spiseplass.

Kjøkken:

Moderne kjøkken med stilren innredning i grå utførelse og benkeplate i tre. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. En praktisk kjøkkenøy fungerer som en naturlig samlingsplass og gir ekstra benkeplass. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder induksjonstopp med vegghengt ventilator, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kjøleskap med frysedel. Åpen løsning mot stue og spiseplass gir et sosialt og innbydende oppholdsrom. Fra kjøkkenet er det utsyn gjennom stuen og videre mot sjøen. Det er montert varmepumpe ved kjøkkenet.

Bad:

Stort og moderne bad med stilren og tidsriktig utførelse. Badet har flislagte gulv og vegger i lyse, nøytrale farger som gir et helhetlig og elegant uttrykk. Badet er innredet med en lekker baderomsinnredning med servant, speil og praktisk høyskap for oppbevaring. Romslig dusjsone med glassvegger og takdusj. Badet har god gulvplass og en praktisk planløsning. Downlights i himlingen gir jevn og behagelig belysning.

Teknisk rom/vaskerom:

Praktisk teknisk rom/vaskerom med opplegg for vaskemaskin og gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har flislagt gulv og lyse vegger. Innredningen er lekker og består av skap og benkeplate over vaskemaskin. Rommet egner seg godt til vask og oppbevaring av rengjøringsutstyr, klær og annet husholdningsutstyr.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom med gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og er utstyrt med PAX-garderobe fra IKEA. På dette rommet er det også bygget en moderne sengegavl med spiler.

De øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Ett av rommene er malt i den varme fargetonen Adventure, mens rommet som i dag er innredet som kontor er malt i Caramel Brown, en gyllenbeige tone. Begge disse rommene har skrå himling som gir rommet særpreg og god romfølelse, samt hyggelig utsyn mot sjøen og småbåthavnen.

Garasje og bod:

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles garasjeanlegg med tilhørende bod. Garasjeporten har elektrisk åpner. Fra garasjen er det direkte adkomst til felles gang.

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 boligen ved salg. Hvis hvitevarer og/eller

annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser at følgende oppgraderinger er utført i nyere tid:

- I 2025 ble leiligheten malt innvendig, noe som bidrar til et lunt og innbydende preg.
- I 2025 ble varmtvannstanken flyttet for å gi bedre plass på vaskerommet. Samtidig ble det montert rustfrie rør samt installert vaskeromsinnredning, ny baderomsinnredning, dusjsøyle og dusjdører. Arbeidet ble utført av Langesund Rør.
- Det ble installert varmepumpe i 2023. I 2025 ble det utført service på varmepumpen.
- Det er utført enkelte arbeider på det elektriske anlegget i 2025 av KL Elektro, blant annet montering av lamper.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er tilknyttet NextGenTel som leverandør av TV og internett. Kjøper må selv tegne eget abonnement ved innflytting.

Parkering

Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er montert lader til elbil i garasjen.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Skagerrak Sparebank/Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Luft til luft varmepumpe i stue med åpen kjøkkenløsning.

Varmekabler i gulvet på bad, teknisk rom/vaskerom og entré.

Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

I selgers husstand har det bodd en person, og selger opplyser at strømforbruket fra 01.07.2025 til 31.12.2025 var 3 768 kWh. Dette inkluderer ikke lading av elbil.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000,-

Omkostninger kjøper

Kr 3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Kr 92 250,- (Dokumentavgift)

Kr 300,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

Kr 11 900,- (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

Kr 2 800,- (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

Kr 93 640,- (Omkostninger totalt)

Kr 105 540,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 108 340,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

Kr 3 783 640,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 3 795 540,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 3 798 340,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 17 868,- for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør ca. kr 1 489,- per måned.

Formuesverdi primærbolig

Kr 751 560,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 006 241,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for formuesverdien av primærbolig: Formuesverdien er 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Regel for formuesverdien av sekundærbolig: Formuesverdien er 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punkt om «Felleskostnader» og «Strømforbruk», påløper kostnader til for eksempel innboforsikring, innvendig vedlikehold og TV og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

38/100

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er kr 1 321,- pr. mnd. og inkluderer felles bygningsforsikring, strøm for fellesarealer og festeavgift.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret, årsmøtet eller generalforsamling.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 321,-

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld eller lån.

Sameiet

Sameienavn

Strandgata 16B Sameiet

Organisasjonsnummer

934034848

Om sameiet

Strandgata 16B Sameiet består av to boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr. 107 og bnr 77 i Bamble kommune.

Seksjoneringsbegjæringen følger vedlagt i salgsoppgaven.

Styreleder er Johans Bjarne Hylland Bratland, tlf.: bjarne.bratland@mahe.no

Styret skal bestå av minst tre medlemmer. Kjøper av denne leiligheten må derfor påregne å kunne bli valgt inn i styret.

Det er per i dag ikke planlagt fremtidige oppgraderinger i sameiet.

Forkjøpsrett

Sameiets vedtekter ikke inneholder bestemmelser om forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Sameiet har forretningsfører.

Dersom det mottas felles regninger til sameiet blir kostnader fordelt etter nærmere regler angitt av sameiet, vanligvis etter sameiebrøk eller vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt andel fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret, årsmøtet og/eller generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i vedtektene før bud inngis.

Dyrehold

Sameiets vedtekter sier følgende om dyrehold:

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyreholdet og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad som eksempelvis trappevask samt snømåking og strøing må påregnes.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 77, seksjonsnummer 3 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dagboknr. 1233791 , tinglyst 06.09.2018, type heftelse: Seksjonering.

Snr: 3

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 38/100

Dagboknr. 900130 , tinglyst 25.06.1924, type heftelse: Festekontrakt med bestemmelser om årlig avgift, pant for forfalt festeavgift, forkjøpsrett og andre bestemmelser. Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelse.

Servituttene vil følge sameiets eiendom ved eierskifte. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 18.03.2019. Tiltaket gjelder bruksendring av næringsbygg til leilighets-/næringsbygg. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak uten at disse er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold, men det er kun ett forhold som anses som søknadspliktig. Soverommet som i

dag er innredet som kontor er utvidet med areal som opprinnelig er byggemeldt som bod. Denne bruksendringen fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig overfor kommunen.

Avviket nevnt ovenfor anses som en lovlighetsmangel. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensen kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring eller retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden.

Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra kommunen relatert til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.03.2019.

Vei, vann og avløp

Sameiets eiendom har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Sameiets eiendom er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er i fellesskap ansvarlig for private stikkledninger til boligseksjonene.

Regulerings- og arealplaner

Sameiets eiendom er regulert til bolig/forretning og bevaring av bygninger i henhold til reguleringsplan «Stathelle Brohodet», datert 29.11.2007, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Sameiets eiendom omfattes også av reguleringsplanene «Del av Stathelle-Brohodet området - Regulering på bakken» datert 20.05.2010 og «Del av Brotorvet - bussholdeplass, torg m.m.» datert 08.11.2012.

I gjeldende kommuneplan ligger sameiets eiendom i et område avsatt til at reguleringsplan skal fortsatt gjelde og sentrumsformål - nåværende.

Det gjøres oppmerksom på at det tidligere har vært planlagt oppføring av et leilighetskompleks nordvest for eiendommen. Utbygger har imidlertid satt prosjektet på vent. Det er utarbeidet reguleringsplan for området, Brotorvet Øst datert 01.11.2018.

Utsnitt av planer med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense). Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at leiligheten skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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 kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal

holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag på 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 7 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger kr 1 875,- og markedspakke kr 14 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen.

I tillegg kommer kostander til opplysninger fra kommune, tilstandsrapport fra takstmann, fotografering, og evt. oppgradering av markedspakke.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt dekning av øvrige utlegg.

Alle beløp nevnt ovenfor er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

12.03.2026









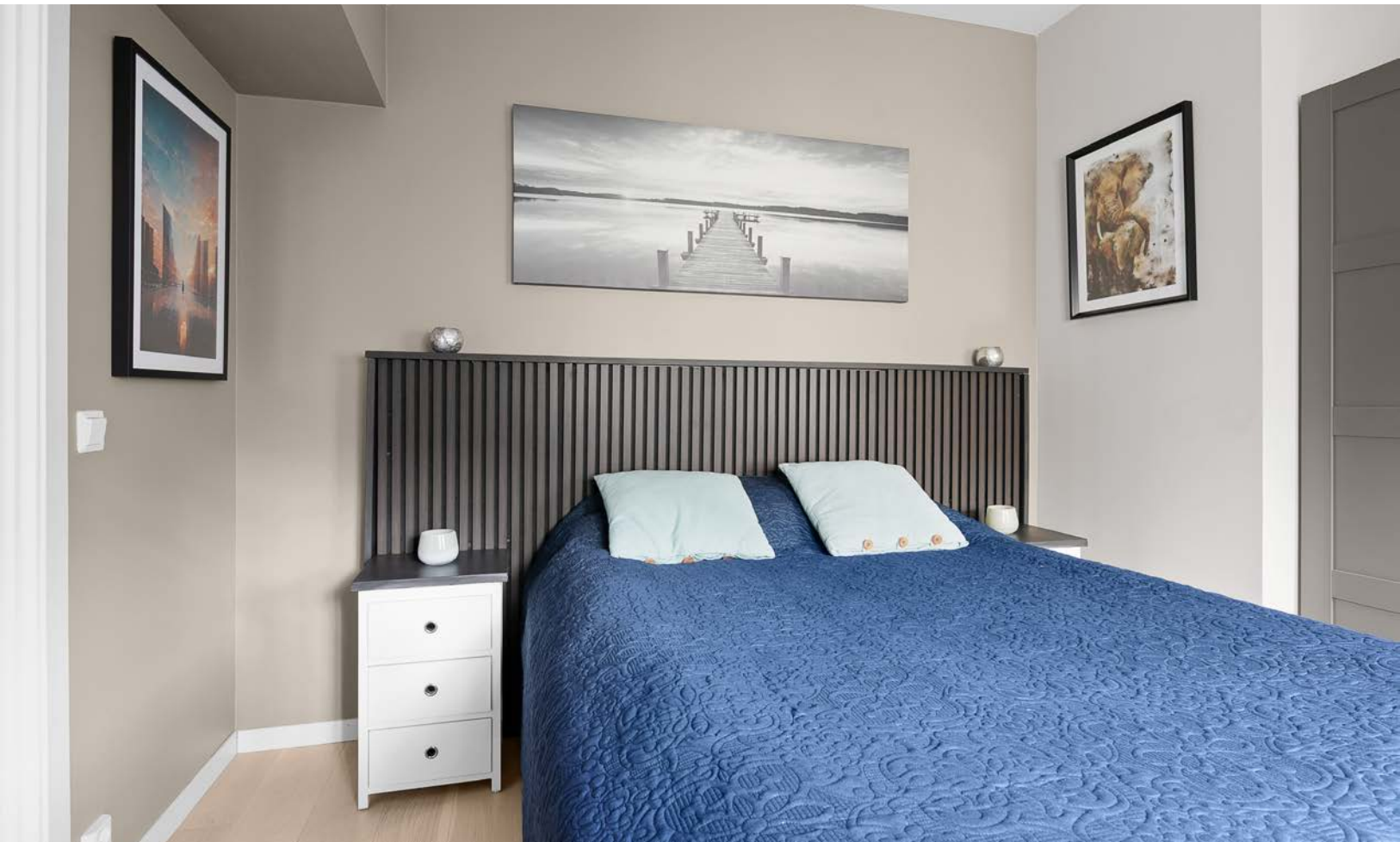


















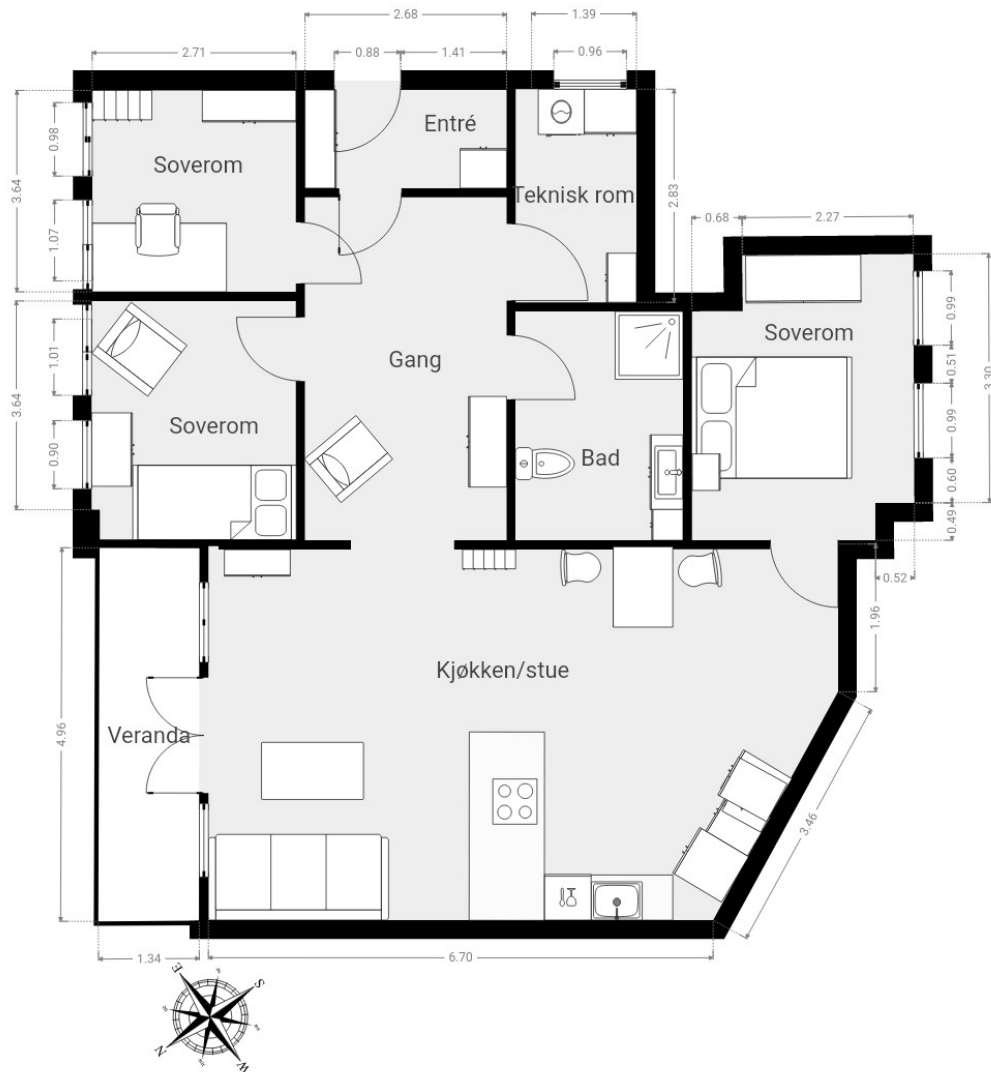








Plantegning



Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Strandgata 16D , 3960 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 107, bnr. 77, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 22307-1032

Referansenummer: TC8705

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Selveierleilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har nyere malte trevinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2018. Leiligheten har buede trevinduer med 1-lags glass, fra byggeår. Leiligheten har takvinduer med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

Leiligheten har nyere dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2018. Leiligheten har ytterdør av tre, brannspesifisert, B30.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

GULV:

Flis på bad og teknisk rom, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Trepanel i stue og to soverom, slette overflater i øvrige rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Innvendige overflater består av flis på gulv og vegger, samt slette overflater i tak/himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Speil med skap over servant, samt høyskap. Dusjhjørnet med glassdører og gulvmontert toalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med ramme fronter, benkeplate av laminat, med slette overflater på vegg over benk. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i tak, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

Oppvarmingsmuligheter:

Varmekabler på bad og teknisk rom.

Varmepumpe på kjøkken.

Panelovn på ett soverom og stue.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

Soveromsvinduer på to soverom har en lysåpning som er mindre enn 0,5 x 0,6 m, og samlet åpning er også under 1,5 m, noe som ikke oppfyller kravene til rømningsvei. Dette medfører begrensede muligheter for sikker rømning ved brann eller andre nødsituasjoner. Mangelfull rømningsvei kan utgjøre en økt sikkerhetsrisiko for personer som oppholder seg i rommet. Det anbefales å etablere godkjent rømningsvei, eksempelvis ved utskifting til større vindu eller andre tiltak som tilfredsstiller gjeldende krav ved oppføring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

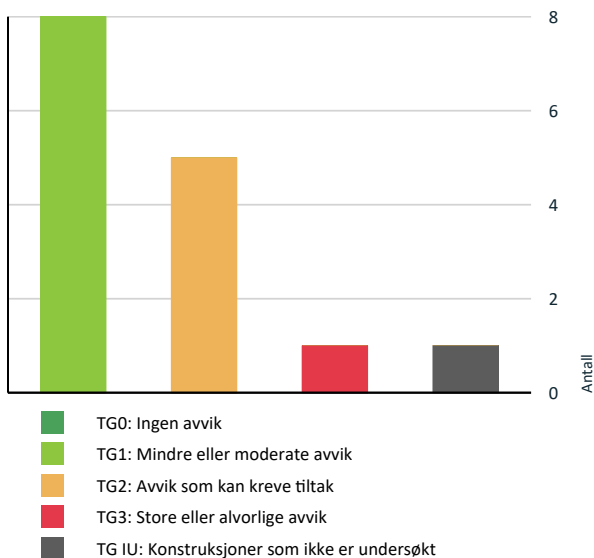
Det ble fremlagt tegninger datert 26.01.2018 og ferdigattest fra kommunen datert 18.03.2019. Det fremgår på tegningene at gangarealet opprinnelig er godkjent som oppholdsrom. I dag er det etablert to soverom og gang i dette området. I tillegg er vegg mellom bod og ett av rommene fjernet for å utvide soverommet. Dette regnes som en søknadspliktig bruksendring og skal normalt være omsøkt og godkjent av kommunen. Det er også etablert teknisk rom i ett av de opprinnelige soverommene og våtrom i et annet soverom. Veggen mellom inntegnet våtrom og soverom er fjernet for å utvide soverommet. Disse endringene vurderes ikke som søknadspliktige til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Garasje

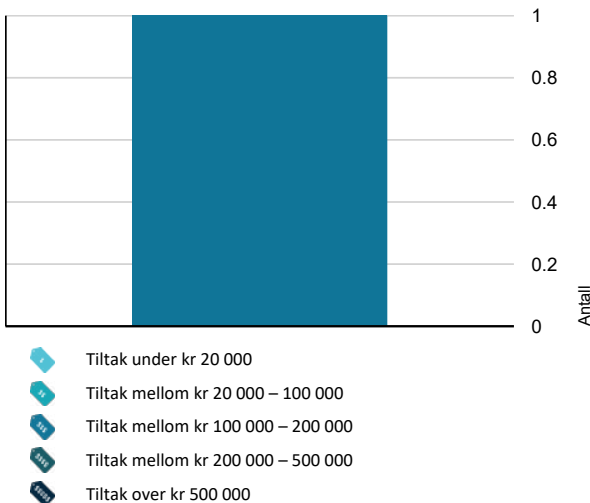
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Boligen/leiligheten ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1984

Kommentar

Byggeåret er hentet fra opplysninger i eiendomsmatrikkelen. Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ble seksjonert og renoveret i 2018. Ferdigattest for både leiligheten og garasjen ble fremlagt som dokumentasjon på dette som beviser dette.

Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggt tekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringsstidspunktet. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringsstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggt tekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige vegger er kledd med malt stående tømmermannskledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår generelt i normal stand.

Det er registrert begroing og soppdannelser enkelte steder på kledningen samt på vannbrett under soveromsvinduer.

TG 2 vurderes grunnet registrert begroing og soppdannelser på kledning og vannbrett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med fuktbelastning på overflater som følge av værpåvirkning.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt biologisk vekst og gradvis nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av berørte bygningsdeler dersom nedbrytning utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales rengjøring og vedlikehold av kledning og vannbrett, samt jevnlig kontroll av overflatene for å begrense videre utvikling.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft er ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende tilkomst. Takkonstruksjon og undertak er derfor ikke kontrollert ved befaringen. På grunn av manglende inspeksjonsmulighet må det tas forbehold om at skjulte feil eller skader kan forekomme i konstruksjonen.

Årsak: Manglende tilkomst til loftet gjør at konstruksjonen ikke kan inspiseres.

Risiko: Eventuelle skader eller avvik i konstruksjonen kan være til stede uten å bli avdekket.

Konsekvens: Forholdet gir usikkerhet knyttet til takkonstruksjonens tilstand.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilkomst til loftet slik at konstruksjonen kan inspiseres nærmere.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver.

Nyere vinduer fra 2018 fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Buede vinduer fremstår med kondensdannelse på innsiden av glasset ved befaringen.

Takvindue har tegn til begroing og soppdannelser på overflater samt symptomer som indikerer fuktpåvirkning. Foringene rundt vinduet har 90 graders vinkler, noe som begrenser luftutvekslingen rundt glasset og bidrar til kondensdannelse. Takvindue ble kun vurdert ved visuell kontroll fra innvendig gulv. Nærmere undersøkelse av detaljer og tilstøtende konstruksjon var ikke mulig. Det må derfor tas forbehold om at skjulte feil eller skader kan forekomme.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 3 vurderes grunnet registrerte tegn til fuktpåvirkning og biologisk vekst ved takvindue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med fuktpåvirkning ved takvindue samt begrenset luftutveksling rundt glasset.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer i vinduene og tilstøtende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av takvindue samt utbedring av tilstøtende bygningsdeler dersom skader har utviklet seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse av takvindue og tilstøtende konstruksjon for å avklare skadeomfang og behov for utskifting eller utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand, uten vesentlige avvik med behov for tiltak.

Forventet levetid på ytterdører med glass er 40 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordøstvendt overbygd veranda på 6m² med utgang fra stue/kjøkken. Konstruksjonen består av støpt dekke med tettesjikt, bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Rekkverket har målt høyde på 1m og fremstår med barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble ikke registrert skader på rekkverk eller synlige konstruksjonsdeler med behov for tiltak ved befaringen. Det bemerkes at det mangler tilstrekkelig oppkant ved dør. Tettesjiktet ligger skjult under bjelkelaget og terrassebordene og lot seg derfor ikke inspisere ved befaringen. Forholdet gir vurderingsgrunnlag for tettesjiktets tilstand, og det må tas forbehold om at skjulte feil eller skader kan forekomme.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig oppkant ved dør samt begrenset inspeksjonsmulighet av tettesjikt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Manglende oppkant ved dør kan gi redusert beskyttelse mot vanninntrengning, og tettesjiktet er skjult under terrassekonstruksjonen og kunne ikke inspiseres.

Risiko: Manglende oppkant kan føre til økt risiko for vanninntrengning ved dør, og skjult tettesjikt kan ha skader som ikke er avdekket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan medføre fuktpåvirkning i underliggende konstruksjon og behov for utbedring dersom tettesjiktet ikke fungerer som forutsatt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere vurdering av dørdetaljen og tettesjiktets oppbygning for å avklare funksjon og eventuelt behov for tiltak.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser om at badet er etablert i 2016. Gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK10) på oppføringstidspunktet er lagt til grunn som referanse for vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Innvendige overflater samt innredning fremstår i normalt god stand, uten vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Fall på gulv er kontrollert med laser. Det er registrert 2mm fall over en lengde på 2,0m fra dørrterskel mot sluk. I dusjsonen er det målt 12mm fall over 0,55m, samt et lokalt nedsenk på 10mm.

Krav til våtrom innebærer at lekkasjevann skal kunne ledes til sluk fra alle deler av gulvet. Målte fallforhold indikerer begrenset fall på deler av gulvflaten utenfor dusjsonen. Forholdet kan påvirke avrenning av vann som eventuelt havner på gulvet utenfor våtsone.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall på deler av gulvet utenfor dusjsonen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Falloppbyggingen i gulvkonstruksjonen fremstår begrenset utenfor dusjsonen.

Risiko: Begrenset fall kan føre til at vann blir stående på gulvet i stedet for å ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktbelastning på gulvoverflater og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere fallforholdene nærmere for å avklare behov for tiltak som sikrer tilfredsstillende avrenning mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran opplyses av hjemmelshaver å være fra 2016.

Sluk og klemring er av plast. Det ble ikke observert synlig slukmansjett under klemringen ved befaringen.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slukløsningen fremstår uten synlig slukmansjett som sikrer tett overgang mellom membran og sluk.

Risiko: Mangelfull tilkobling mellom membran og sluk kan gi økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av tettesjiktet dersom lekkasje eller fuktskader oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på området rundt sluk og få forholdet nærmere vurdert av fagperson ved tegn til lekkasje eller ved fremtidig oppgradering av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble benyttet tidligere boret hull i tilstøtende vegg for våtsone, hvor det ble utført fuktmålinger som ikke viser unormale fuktverdier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen fremstår i god stand ved befaringen. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran. Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Det bemerkes at det mangler silikonfuge i overgang mellom benkeplate og vegg. Forholdet kan medføre at vann og fukt trenger inn bak benkeplaten ved søl eller bruk av vann på kjøkkenbenken.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fordelerskap plassert i bod/teknisk rom med lekkasjesikring til sluk.
Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.
Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er etablert luftespalte i dørbord til bad for å sikre overstrømming av luft mellom rom. Tilluft er etablert via ventiler i takvinduer og varmepumpe.

Det registreres begrenset tilluft til øvrige rom i boligen.
Ventilasjonsløsningen fremstår derfor med redusert luftutskifting og er ikke i samsvar med ventilasjonskrav etter byggt teknisk forskrift gjeldende ved oppføringstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet begrenset tilluft og ventilasjonsløsning som ikke tilfredsstiller forskriftskrav ved oppføringstidspunktet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ventilasjonsløsningen har begrenset tilførsel av friskluft til oppholdsrom.

Risiko: Redusert luftutskifting kan føre til økt fuktbelastning og dårligere innelima over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan påvirke bokomfort og innemiljø dersom luftutskiftingen er utilstrekkelig.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få ventilasjonsløsningen vurdert av fagperson for å avklare behov for forbedring av tilluft og luftutskifting.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik, samt utført service i 2025. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter, plassert i teknisk rom med lekkasjesikring til sluk.

Bereideren fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereider er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid på varmtvannsbereider er 20 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom med 13 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Levert ledning til elbil lader, hjulpet med å teste lader. Etter det monterte jeg lampen i boden og på soverommet. Til slutt fant jeg ut at måleren og sikringen til leiligheten og testet ok.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er

Tilstandsrapport

derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

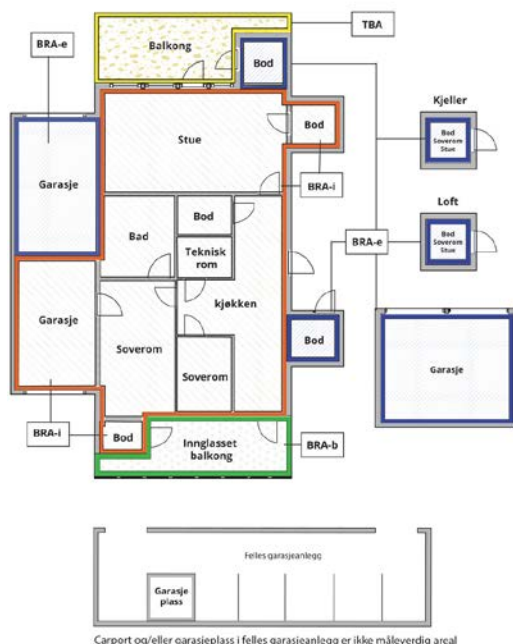
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	98			98	6
SUM	98				6
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, teknisk rom		

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappeshull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det ble fremlagt tegninger datert 26.01.2018 og ferdigattest fra kommunen datert 18.03.2019. Det fremgår på tegningene at gangarealeet opprinnelig er godkjent som oppholdsrom. I dag er det etablert to soverom og gang i dette området. I tillegg er vegg mellom bod og ett av rommene fjernet for å utvide soverommet. Dette regnes som en søknadspliktig bruksendring og skal normalt være omsøkt og godkjent av kommunen. Det er også etablert teknisk rom i ett av de opprinnelige soverommene og våtrom i et annet soverom. Vegg mellom inntegnet våtrom og soverom er fjernet for å utvide soverommet. Disse endringene vurderes ikke som søknadspliktige til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2025- Pusset opp bad.

2025- Satt inn ny oppvaskmaskin.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	107	77		3	266 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Festet

Adresse

Strandgata 16D

Hjemmelshaver

Sjåfjell Tommy Lunde

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Stathelle i Bamble kommune. Området har kort avstand til dagligvarehandel, øvrige servicetilbud og offentlig kommunikasjon i Stathelle sentrum.

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

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til leiligheten

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår**Kommentar****Standard****Vedlikehold**

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tommy Lunde Sjåfjell

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strandgata 16D

3960 Stathelle

4012-107/77/0/3



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Amundsen Bygg

Beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier: Renovering av leiligheten

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Dette var før jeg overtok leiligheten, men ifølge tidligere eier ble membran fornyet og sluk oppgradert

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

For 14 dager siden oppdaget jeg at det kom noen dråper fra det ene takvinduet gangen. Dette er meldt sameiet. Antar dette blir avklart og utbedret før salg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Det sies at det er fukt i boden nede, men dette har jeg ikke merket noe til (Nabo har imidlertid satt inn en avfukter)



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det har vært observert noen skjeggkre i leiligheten (mellom 5 og 10 stk. totalt). Anticimex vil gjøre tiltak før salg.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Tiltak vil gjøres før salg

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Langesund rør

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet varmtvannstank for å få bedre plass på vaskerom. Satte inn rustfrie rør. Det er også satt inn vaskeromsmøbler, ny innredning på badet, ny dusjsøyle og dusjdører

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Var ulyd i varmepumpe (fra 2023) når jeg flyttet inn, valgte å ta få leverandør til å gjennomføre service på den..

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Scandic Markiser

Beskrivelse av arbeidet: Rengjøring av filter og service

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: tror det er Scandic markiser

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn varmepumpe

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: KL elektro

Beskrivelse av arbeidet: Hadde inne KL elektro til å sette inn noen lamper o.l samt

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Anticimex vil gjennomføre tiltak før takstmannen kommer

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det er blitt opplyst at det tidligere har vært fukt i bod ved garasjen, men jeg har ikke merket noe til dette.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Amundsen Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Renovert leilighet noen år før jeg flyttet inn- Antar mange vindu og terassedører ble skiftet da, Men ikke takvindu

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Langesund Rør

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av bad og vaskerom etter at jeg flyttet inn. Det ble også gjennomført to fuktmålinger i vegg mot soverom(Ved dusjhjørne) før dette arbeidet ble påstartet

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: ark byggog flis

Beskrivelse av arbeidet: utbedring av fuger i dusj før det ble satt inn nye dusjvegger

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Vedtatt:

01.12.2019

I medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

Vedtekter for sameie: Strandgata 16B Sameie

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er **Strandgata 16B Sameiet** og har gårdsnummer 107 og bruksnummer 77 i Bamble kommune. Sameiet ble opprettet 01.12.2019.

Sameiet består av 2 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne i sameiet i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet vedtas og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig med reseksjonering i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Enerett til parkering tilknyttet seksjonene legges som vedlegg til vedtektene. Endring av dette skal godkjennes av styret i sameie og kan ikke gjøres uten saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for sitt ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftnig, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller

ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdkrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten.

Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet;

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om;

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratrelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at

tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig og påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Styret i sameiet vill inngå avtale om forretningsførsel til konkurransedyktige priser.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor:

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Dato/sted:

Porsgrunn 1/12-2019

Nicoline B. Woldshem

Seksjonseier 1-2

Styrets leder

Bjørn Øst

Seksjonseier 3

Styremedlem



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602390940
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
940244145	BAMBLE KOMMUNE	Postboks 80, 3993 LANGESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
940244145	BAMBLE KOMMUNE		Postboks 80, 3993 LANGESUND
920282490	GAMLE STATHELLE AS		Bjønnveien 23, 3962 STATHELLE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0814	107	77

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0814	107	77	0	1	35 / 100	Næringseksjon	Nei	Nei
0814	107	77	0	2	27 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei
0814	107	77	0	3	38 / 100	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Gamle Stathelle AS	920 282 490	matias@pancom.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Bjønnveien 23	3962	Stathelle	40063826

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0814	Bamble kommune	107	77	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
920 282 490	Gamle Stathelle AS (Fester)	1/1
440 244 145	Bamble kommune (eier)	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal							
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
1	N	35		13				25				37				
2	B	27	B	14				26				38				
3	B	38	B	15				27				39				
4				16				28				40				
5				17				29				41				
6				18				30				42				
7				19				31				43				
8				20				32				44				
9				21				33				45				
10				22				34				46				
11				23				35				47				
12				24				36				48				
Sum tellere: 100				Nevner = 100												

Dato	Innsenderens underskrift
16.08.2018	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameiereandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadsppliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

16.08.2018

Innsenderens underskrift



8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig c) Sameiets vedtekter d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Stathelle 16.08.2018	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver GAMLE STATHELLE DS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift FREDERIC KRISTOFFERSEN	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato Langsund 29.8.18	Hjemmelshavers underskrift MATHIAS AMUNDSEN	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift Helena Vårli	HELENA VÅRLI
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0814	Kommunens navn BAMBLE	Gårdsnr. 107	Bruksnr. 77	Festenr.
Dato 4.9.2018	Underskrift Brit Steindal	Stempel 		

Dato 16.08.2018	Innsenderens underskrift 
--------------------	---



**Bamble
kommune**

Ordfører

**Delegasjon av myndighet til å undertegne på søknad om
seksjonering/reseksjonering**

Virksomhetsleder for Eiendomsforvaltning, Helena Vårli, delegeres myndighet til å
undertegne søknad om seksjonering/reseksjonering innenfor sitt ansvarsområde.

Langesund, 22.05.2018



Ordfører Hålgjeir Kjeldal



**Bamble
kommune**

Næring, miljø og samfunnsutvikling

Gamle Stathelle AS
Bjønnveien 23
3962 STATHELLE

Deres ref.

Vår ref.
18/07436-2

Dato
30.08.2018

Søknad om seksjonering av eiendommen Gbnr. 107/77, Strandgt. 16b på Stathelle.

I medhold av eierseksjonsloven (eiersl) § 9 gis det tillatelse til å seksjonere Gbnr. 107/77 i 3 seksjoner, 1 næring og 2 boligseksjoner.

Tillatelsen gis i henhold til søknad datert 16.8.2018

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Bamble kommune v/ Samfunnsutvikling innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Kari Anne Rogn
Konsulent
3596 5093

Brevet er godkjent elektronisk.

Postadresse
Bamble kommune
Postboks 80
3993 LANGESUND

Besøksadresse
Kirkeveien 12
3970 LANGESUND
www.bamble.kommune.no

Telefon: +47 35965000
Epost: postmottak@bamble.kommune.no

Bankgiro: 1503.19.37075
Org.nr.: 940244145



Viktige punkter:

Saken gjelder: Begjæring om, jf eiersl §6, oppdeling av bygg i 3 seksjoner, 2 bolig og 1 næringsseksjon.

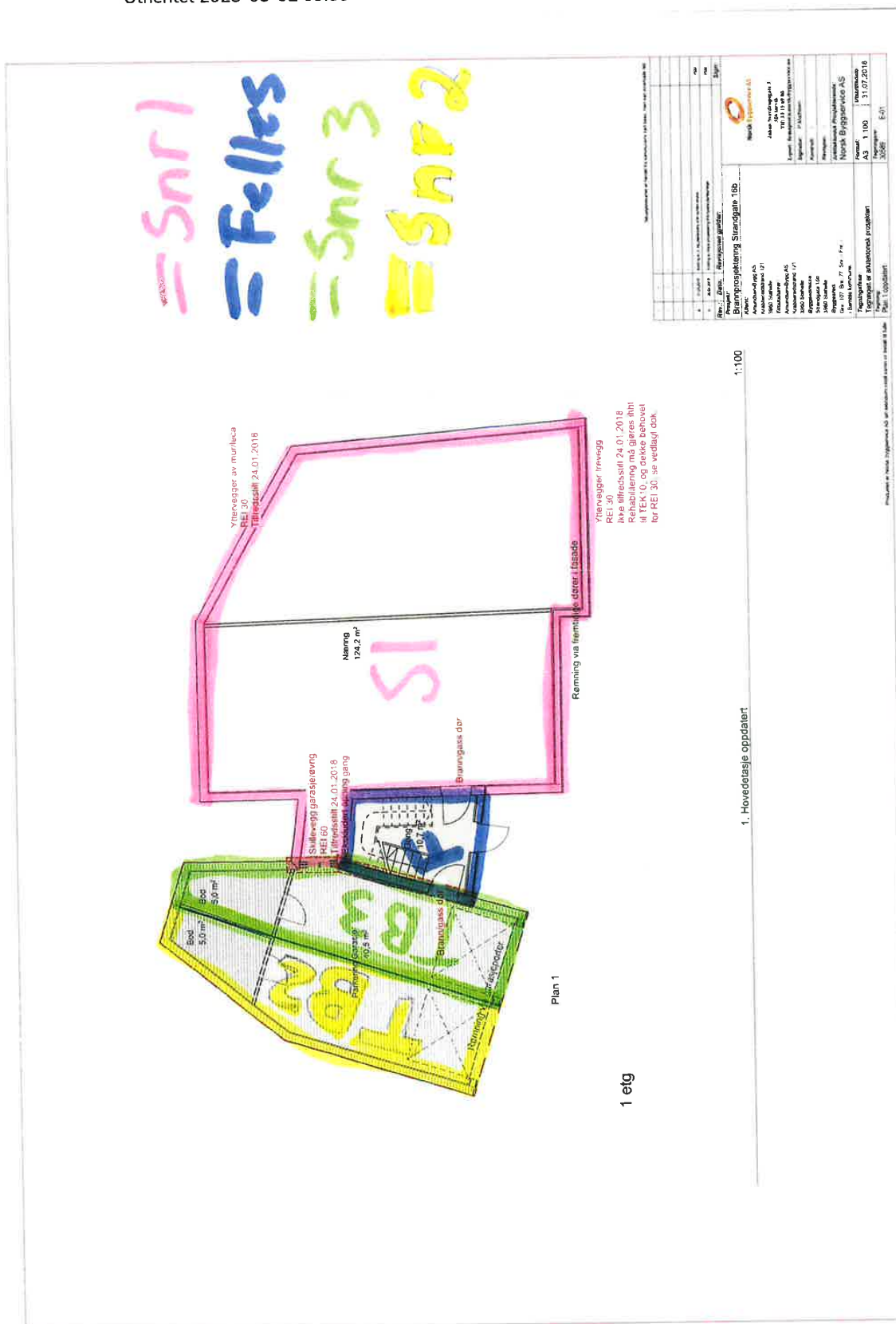
Planstatus: Eiendommen er regulert til kombinert bolig/forretningsformål i plan for Stathelle-Brotorvet, 29.11.2007.

Vurdering:

I 1982 ble det oppført et næringsbygg på eiendommen, men behovet for næringsbygg i dette området har endret seg. Det ble derfor gitt tillatelse av Teknisk utvalg 18.4.2018 til ombygging av bygningen til å inneholde 2 leiligheter i 2 etasje, garasje/boder i 1. etasje til leilighetene. Resten av 1 etasje forblir næring.

Seksjoneringssøknaden er i tråd med Teknisk utvalgs vedtak og godkjennes.

Konklusjon: Tillatelse gis. Vedtak fremgår av sakens første side.





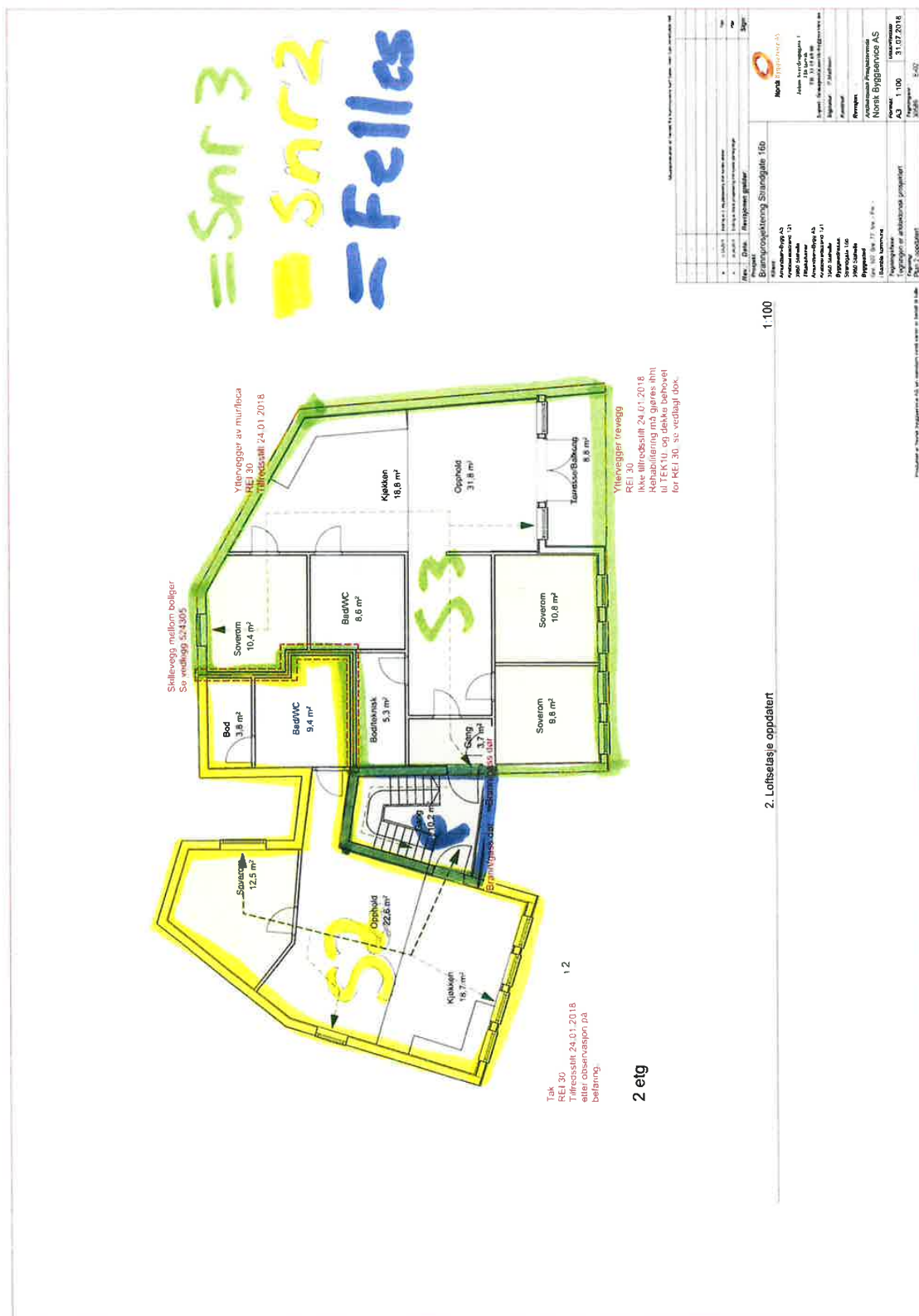
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1233791/200
Uthentet 2025-05-02 09:55

Side 9 av 13

2
3
4
5
6







Kartverket

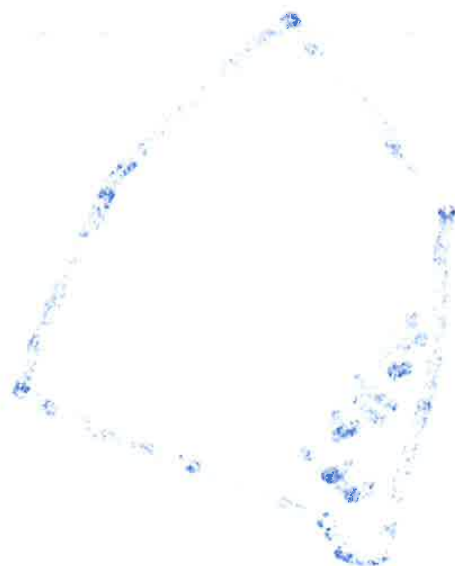
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1233791/200
Uthentet 2025-05-02 09:55

Side 11 av 13

123456789

123456789







Adresse

Strandgata 16D, 3960 STATHELLE

Dato for energimerking

10.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-268682

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

8560102

Gårdsnummer

107

Bruksnummer

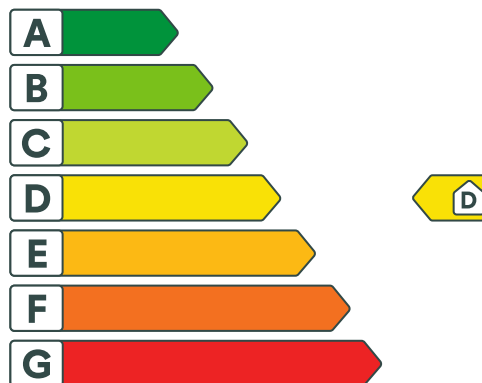
77

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår

1984

Bygningstype

Annet småhus

Bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet bruksareal

98,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjón

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

220,27 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

209,84 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 564 kWh



Strandgata 16D, 3960 STATHELLE



Detaljering

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



Strandgata 16D, 3960 STATHELLE



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Strandgata 16D - Nabolaget Stathelle/Eikstrand - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stathelle	6 min
Linje M1, M1N, P8, 84, 459	0.5 km
Porsgrunn stasjon	21 min
Linje RE11, RX11, R55	15.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.)	17 min
382 elever, 19 klasser	1.4 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.)	4 min
208 elever, 15 klasser	1.9 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
468 elever, 36 klasser	2.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	12 min
310 elever	1 km
Bamble videregående skole	5 min
350 elever, 15 klasser	2.7 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	4 min
Recharge Strømtangvegen	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

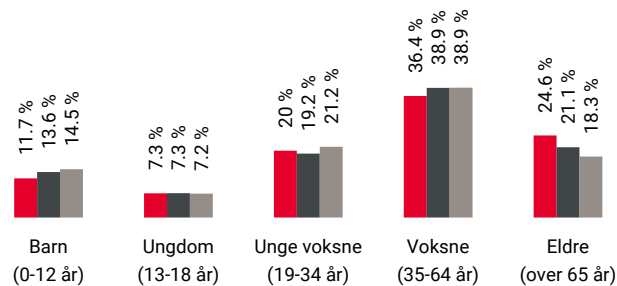
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stathelle/Eikstrand	1 160	544
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (0-...)	10 min
53 barn	0.8 km
Brevik oppvekstsenter (1-5 år)	4 min
68 barn	1.8 km
Grasmyr naturbarnehage (1-6 år)	4 min
76 barn	2.3 km

Dagligvare

Coop Extra Stathelle	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Meny Brotorvet	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 85/100



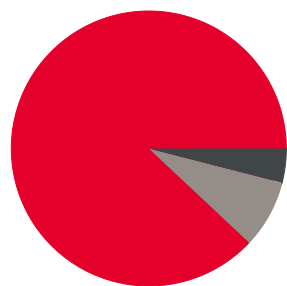
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

⚽ Tantes Benk, balløkke	7 min	🚶
Fotball	0.6 km	
⚽ Durayhallen treningshall	8 min	🚶
Aktivitetshall	0.7 km	
🚴 MOVA Stathelle	7 min	🚶
🚴 MOVA Langesund	7 min	🚗

Boligmasse



■ 88% enebolig
■ 4% blokk
■ 8% annet

«Flott fjordutsikt og nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

6 min 🚶



Boots apotek Brotorvet

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



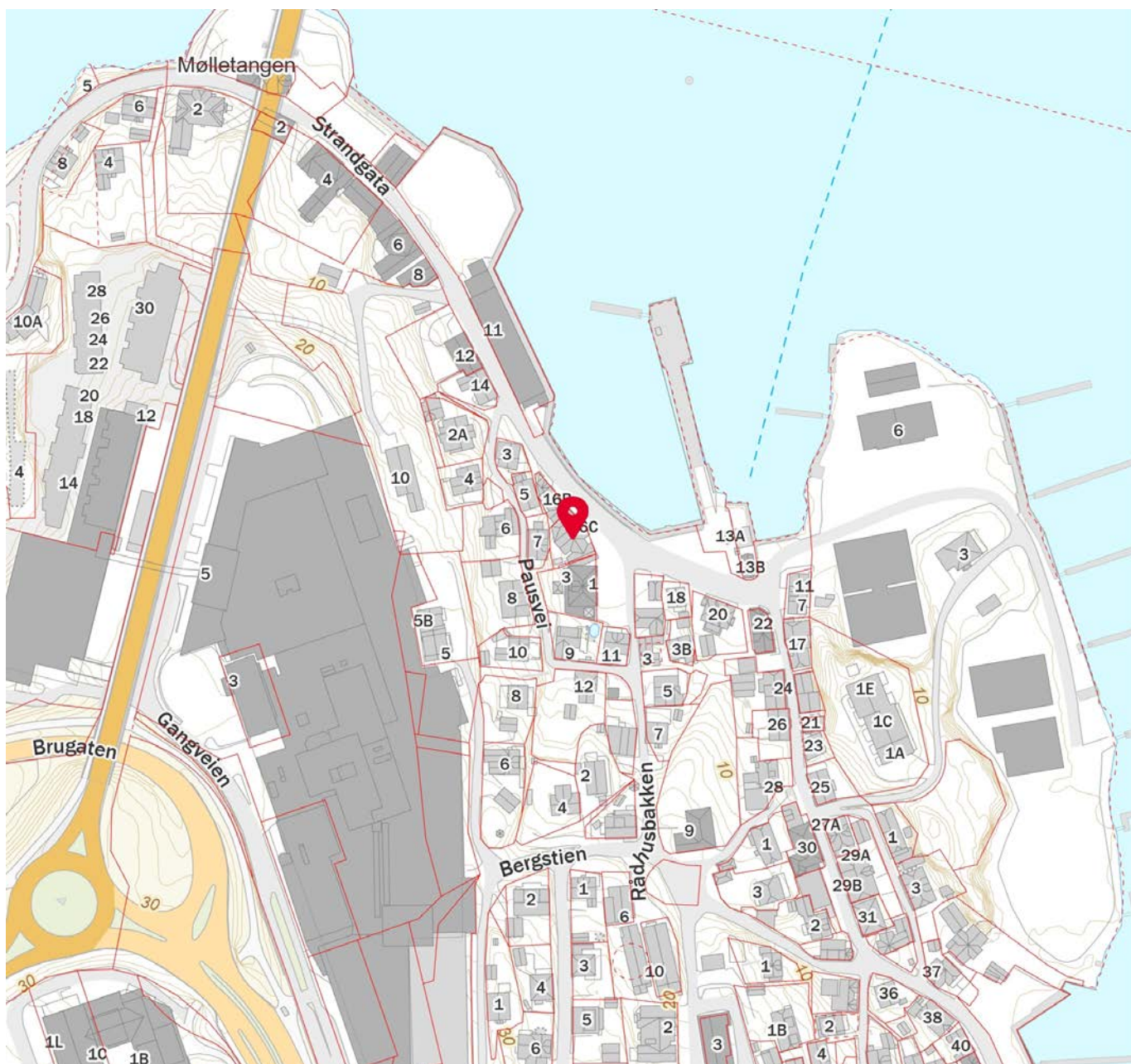
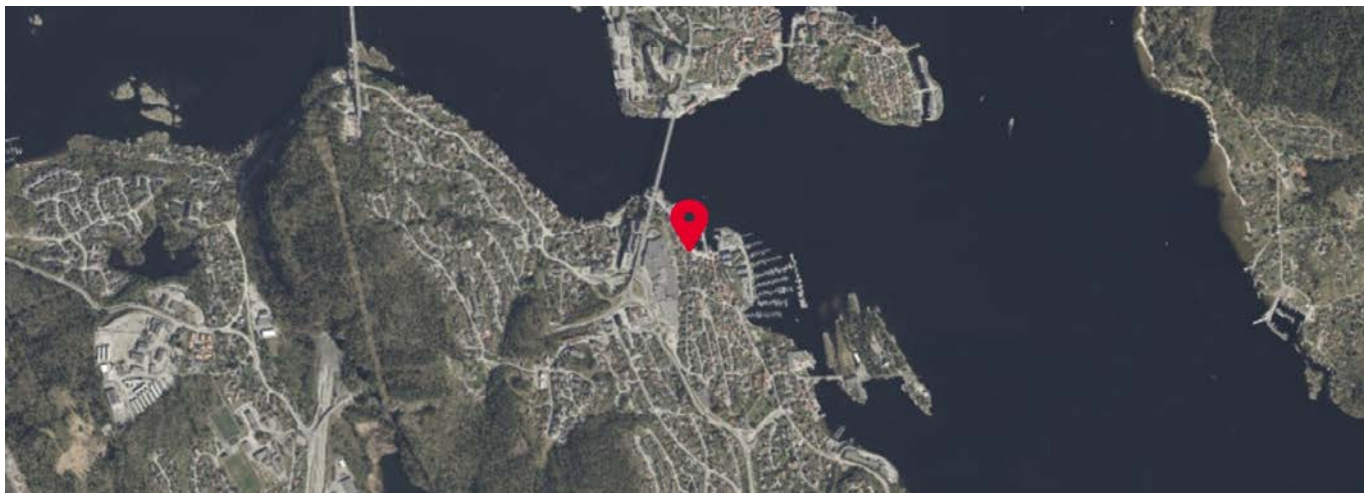
0%

43%

■ Stathelle/Eikstrand
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Strandgata 16D
3960 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre