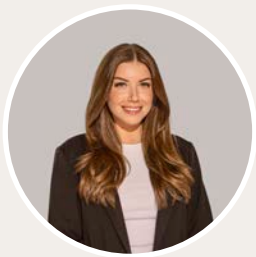




aktiv.

Brinken 13, 3960 STATHELLE

En meget innholdsrik og romslig enebolig i blindvei med nydelig utsikt. 2 kjøkken, 2 bad, 2 stuer m.m. Dobbeltgarasje.



Eiendomsmegler

Rose Mari Røstberg

Mobil 988 32 782

E-post rose.rostberg@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 400 000,-
Omkostn.: Kr 111 350,-
Total ink omk.: Kr 4 511 350,-
Selger: Jo Halvor Kaasa
Lise Boyesen Kaasa

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 261/340 kvm
Tomtstr.: 886.6 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 425
Oppdragsnr.: 1317250121

Velkommen til Brinken 13 på Kjellestad Vest - Ditt nye hjem?

Aktiv eiendomsmegling v/Rose Røstberg ønsker velkommen til Brinken 13.

En svært innholdsrik enebolig med dobbelt garasje beliggende høyt og fritt på Kjellestad Vest i blindvei. Rolig og barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarehandel, bussforbindelser m.m. Fine gangstier som fører både deg og barna lett til Stathelle barneskole og Bamble ungdomsskole.

Eiendommen ligger skjermet og fint til med veldig mange fine muligheter. Ungdomsdel i underetasje.

Boligen går over to plan og inneholder:

Underetasje: Entré, gang, kontor/soverom, bad, hobbyrom, tre boder og kjøkken/stue.

1. etasje: Entré, to soverom, hall, bad, kjøkken, stue/spisestue, peisstue, syrom og bod/wc-rom.

Frittstående garasje med to porter, fyrhus(10 kvm) og utebod(12 kvlll)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	60
Egenerklæring	64
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 261 m²

BRA - e: 79 m²

BRA totalt: 340 m²

TBA: 88 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 123 m² Entré, gang, kontor, bad, hobbyrom, tre boder og kjøkken/stue.

BRA-e: 79 m² Garasje, frittstående bod, fyrhus og utebod.

2. etasje

BRA-i: 138 m² Entré, to soverom, hall, bad, kjøkken, stue/spisestue, peisstue, syrom og bod/wc-rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

88 m² Nordøstvendt terrasse over garasje på 61 kvm. Nordøstvendt terrasse med utgang fra stue i 1. etasje på 27 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,2m på kjøkken, 2,31m på bad og stue, 2,35m i gang, kontor og hobbyrom, 2,4-2,42m i bodene, 2,42m i vaskekjeller, 2,43m i entré.

1. etasje: 2,31m på bad, 2,37m i stue, 2,38m på to soverom, 2,39m på kjøkken, 2,48-3,65m i peisstue, 2,43m i bod/wc-rom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

886.6 m²

Tomtebeskrivelse

En skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og blomsterbed. Tomten ligger i et rolig og naturskjønt område i blindvei. Her er det delvis inngjerdet med hekk

og trær som gir lite innsyn fra flere kanter. Tomten ligger høyt og fritt med en fantastisk utsikt mot bl. a. Croftholmen, Brevik, Sandøya, Bjørkøya og Siktesøya.

Det er gruslagt adkomst til boligen. Over garasje er det et romslig betongbelagt område hvor eiere har hatt plantekasser og drivhus, perfekt plassering for de med grønne fingre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt med nydelig utsikt på Kjellestad vest i et rolig og populært boligområde. Kjellestad Vest er et veletablert og barnevennlig område med kort vei til flere skoler som bl.a. Stathelle barneskole, Bamble ungdomsskole og nye Bamble videregående skole. I tillegg er det gåavstand til Falkåsen barnehage. Fra boligen er det trygge og fine gangveier for barna å gå eller trille med vogn, i tillegg til lite gjennomgangstrafikk da boligen ligger som ende i blindvei.

Området byr på flotte turstier i umiddelbar nærhet hvor man blant annet kan følge stien rett ved boligen innover mot Stokkevannet. Bussholdeplass ca. 3 min unna langs Sundbyveien og en enkel kjørevei til Stathelle Brotorvet som tilbyr shopping, dagligvarehandel, kafebesøk m.m. Dagligvare finner du også på Kiwi Stathelle eller Coop Extra Stathelle. Det er kort vei til Bunes idrettsanlegg som tilbyr et bredt utvalg av aktiviteter for store og små.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en enebolig, garasje, fyrhus og frittstående utebod.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 7 min - 387 elever, 19 klasser 0.4 km

Rugtvedt skole (1-7 kl.) 6 min - 212 elever, 13 klasser 2.8 km

Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 19 min - 492 elever, 36 klasser 1.3 km

Bamble videregående skole 20 min - 350 elever, 15 klasser 1.5 km

Bamble vgs - avd Croftholmen 17 min - 310 elever 1.5 km

Barnehager:

Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken - 17 barn 4 min å gå, 0.4 km

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage - 35 barn 9 min å gå, 0.8 km

Grasmyr naturbarnehage (1-5 år) - 77 barn 18 min å gå, 1.3 km

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.bamble.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Bamble kommune.

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 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.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Stathelle barneskole 8 min å gå - Linje M1, M1N, 459 0.5 km.

Tog: Porsgrunn stasjon 23 min - Linje RE11, RX11, R55 16.6 km.

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 44 min å kjøre.

Nærmeste ladestasjon er på Kiwi Grasmyr.

Bygningssakkyndig

Kenneth Sørø Olsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Takstmann sine kommentarer i tilstandsrapport:

- Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
- Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
- Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
- Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
- Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Det ble fremlagt godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse på bolig og tilbygg. Det fremgår av tegningene at vegg mellom to soverom og kjøkken i underetasjen er revet for å utvide stue/kjøkken. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Boligen fremstår som delvis preget av egeninnsats og manglende fagmessig utførelse på enkelte områder. Det ble avdekket løsninger som ikke er utført i henhold til forskrifter, og enkelte forhold vurderes å kreve strakstiltak for å ivareta sikkerhet og funksjon. Tilstanden tilsier behov for oppfølging og eventuelle utbedringer for å bringe boligens utførelse i samsvar gjeldende byggeforskrifter. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Teglsteinspipe i underetasjen er kledd igjen på to av fire sider, noe som er i strid med brannkrav. Pipeløp av tegl skal ikke tildekkes på mer enn én side for å sikre nødvendig inspeksjon, lufting og brannsikkerhet. Tildekking utover dette kan medføre økt fare for varmgang og i verste fall brann. Det må etableres frie sideflater i henhold til kravene.

Det ble avdekket at strømtilførsel til fyrhus er etablert via skjøteledning fra utebod. Løsningen er ikke forskriftsmessig og utgjør både brann- og sikkerhetsrisiko. Skjøteledninger er ikke beregnet for permanent strømforsyning og kan føre til overbelastning eller varmgang over tid. Det må etableres fast elektrisk tilkobling utført av autorisert elektroinstallatør i henhold til gjeldende forskrifter, eller tilbakeføres uten strømtilførsel.

Det ble avdekket spor etter maur i underetasjen, blant annet rundt sluk og ved konstruksjonen bak stoppekranen. Forekomsten tyder på at det kan være aktivitet i eller nær konstruksjonen, og dette bør følges opp. Maur kan over tid medføre skader på trekonstruksjoner dersom de etablerer reir i fuktutsatte områder. Det anbefales å lokalisere og fjerne årsaken, sikre tilstrekkelig uttørking av området og eventuelt engasjere skadedyrfirma for videre vurdering og tiltak.

Garasjen fremstår i noe redusert teknisk stand. Det ble registrert setningsskader i grunnmur og fundament, tegn til kapillæroppsug fra betong, samt avskalling av maling på flere flater. Skadene indikerer fuktpåvirkning og bevegelser i konstruksjonen, som over tid kan føre til ytterligere nedbrytning av materialene. Det anbefales å utbedre skadene, sikre grunnmur for kapillæroppsug og overflatebehandle på nytt for å beskytte konstruksjonen mot videre fuktbelastning.

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 20,2 vekt%, noe som overstiger grensen for fukt i treverk (17-18 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning. Dette kan medføre risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst. For å redusere risikoen bør drenering/kapillæroppsug eller utbedring av fuktsperre vurderes. Videre oppfølging anbefales for å sikre at fuktverdiene stabiliseres.

Følgende har fått TG2 eller TG3:

TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Merknad: Forhøyede fuktverdier ved grunnmur, drenering har passert forventet levetid og mangler topplis.

Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrenging og redusert funksjon/levetid.

Tiltak: Bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes utskiftet for å oppnå tilfredsstillende drenering.

1.3 Terrengforhold

Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid.

Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.

3.1 Vinduer og ytterdører

Merknad: Eldre vinduer og terrassedør har passert forventet levetid, samt noe trange innvendige dører.

Konsekvens: Redusert isoleringsevne og komfort, økt varmetap, mulig trekk.

Tiltak: Vurder utskifting av eldre vinduer/dører. Juster trange dører.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Merknad: Begroing, mose, rust på beslag og manglende snøfangere.

Konsekvens: Risiko for vanninntrenging, redusert levetid og fare for snø- og isras.

Tiltak: Rengjør taket, skift ut skadde beslag, monter snøfangere og følg opp videre vedlikehold.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: For lave rekkverk (0,85 m og 0,87 m), avskalling i betong, mosevekst og rust på smijern.

Konsekvens: Økt fallrisiko og fare for videre nedbrytning og svekkelse av materialer.

Tiltak: Hev rekkverk til forskriftsmessig høyde, rengjør og utbedre betongdekket, og rustbehandle

smijernsrekkverk.

7.1.2 Bad underetasje Overflate gulv

Merknad: Tilstrekkelig fall mot sluk, men gulvbelegg har passert forventet levetid.

Konsekvens: Redusert funksjon og fuktsikkerhet over tid.

Tiltak: Vurder utskifting av gulvbelegg for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.

7.2.1 Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

Merknad: Sprekk i flis og bom under flere fliser.

Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging og skade på underliggende konstruksjon.

Tiltak: Utbedre eller påregn renovering av veggflater for å oppnå tilfredsstillende tetthet.

8.1 Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje

Merknad: Eldre innredning.

Konsekvens: Redusert funksjon og levetid over tid.

Tiltak: Vurder vedlikehold eller utskifting av innredning på sikt.

8.2 Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje

Merknad: Løs ventilator og eldre innredning.

Konsekvens: Risiko for redusert funksjon og løs innfesting over tid.

Tiltak: Fest ventilatoren forsvarlig og vurder utskifting av innredning på sikt.

9.1.1 Kontor Veggene og himlingens overflater

Merknad: Utførede vegger under terreng med normal bruksslitasje.

Konsekvens: Risiko for fuktinnsig og kondens mot grunnmur som kan gi skjulte skader.

Tiltak: Følg opp veggene jevnlig og sørg for god ventilasjon og fuktsikring.

9.1.3 Kontor Fuktmåling og ventilasjon

Merknad: Fuktmåling på 20,2 vekt% i utlektet vegg under terreng.

Konsekvens: Økt risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst.

Tiltak: Kartlegg årsak, vurder tiltak som bedre ventilasjon eller drenering, og følg opp fuktverdiene.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Stoppekran fungerer ikke tilfredsstillende. Eldre kobberør med korrosjon, salt-/kalkutslag og fuktskjolder.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasje, vannskader og vanskeligheter ved stenging av vann.

Tiltak: Etabler ny, lett tilgjengelig stoppekran og skift ut hele røranlegget.

10.4 Varmesentraler

Merknad: Parafintank i bod som ikke er tømt.

Konsekvens: Risiko for lekkasje og forurensning av grunn.

Tiltak: Tanken bør tømmes og fjernes etter gjeldende miljøforskrifter.

10.5 Ventilasjon

Merknad: Eldre mekaniske avtrekksvifter på begge bad.

Konsekvens: Redusert luftutskifting og risiko for fukt og dårlig inneklima.

Tiltak: Skift ut gamle avtrekksvifter og kontroller funksjon på tilluftsventiler.

TG3:

2.1 Yttervegger

Merknad: Omfattende fukt- og råteskader, solsprekker og manglende lufting i underkant av kledningen.

Konsekvens: Redusert uttørkingsevne, økt risiko for videre råtespredning og svekket konstruksjon.

Tiltak: Utskifting av store deler av kledningen og etablering av tilfredsstillende lufting i underkant for å bedre uttørking.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

7.1.1 Bad underetasje Overflate vegger og himling

Merknad: Løse og svellende våtromsplater, manglende beskyttelse i underkant og slitt innredning.

Konsekvens: Økt risiko for fuktopptak og skjulte fuktskader bak platene.

Tiltak: Badet og platene bør påregnes utskiftet for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

7.1.3 Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ingen synlig belegg under klemring og utilstrekkelig tetting ved rørgjennomføringer.

Konsekvens: Brudd på tettesjikt med risiko for fuktinntrenging i konstruksjon.

Tiltak: Forny tettedetaljer rundt rørgjennomføringer og påregn totalrenovering av badet.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.2.2 Bad 1. etasje Overflate gulv

Merknad: Sprekker og bom under store deler av flis og fuger.

Konsekvens: Redusert tetthet og økt risiko for fuktskader.

Tiltak: Skift ut flis og tettesjikt, badet bør påregnes rehabilitert.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

7.2.3 Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Løs klemring, ingen synlig slukmansjett, samt brudd på tettesjikt rundt sluk.

Konsekvens: Usikker utførelse og økt risiko for lekkasje og fuktskader.

Tiltak: Badet må totalrenoveres og utføres etter gjeldende forskriftskrav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000.- og 100.000.-

Se vedlagt tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Sammendrag av selgers kommentarer i egenerklæring:

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Sprekk i vegg og gulvfliser på bad. Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tidligere eier.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Svar: Fra vaskemaskin. Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tidligere eier bygget badet.

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Lekkasje ved terrassedør, er byttet.

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Svar: Ved innflytting, ikke observert siste 19 år.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet sikringsskap. Rettet feil etter tilsyn. Grenland elservice.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: El anlegg, lokalt eltilsyn i 2022.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Svar: Kledning og bytte av vinduer.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Byttet garasje porter. Byttet noe Kledning og vinduer.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Svar: Underetasjen.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Svar: Vet ikke , tidligere eier.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Vet ikke, tidligere eier.

Se vedlagt egenerklæringsskjema i salgsoppgave for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen går over to plan og inneholder:

Underetasje: Entré, gang, kontor/soverom, bad, hobbyrom, tre boder og kjøkken/stue.

1. etasje: Entré, to soverom, hall, bad, kjøkken, stue/spisestue, peisstue, syrom og bod/wc-rom.

Frittstående garasje, fyrhus og utebod.

Standard

Boligen ligger i et rolig område med nærhet til både skoler og barnehager i nærmiljøet.

Her kan man enkelt gå stiene som fører deg ned til barne- og ungdomsskolen, samt bussholdeplass og turområder.

Eiendommen ble bygget på 70-tallet og senere påbygget på 90-tallet. I tillegg har eiendommen en praktisk og romslig utebod med god lagring, og et hyggelig fyrhus som kan brukes til det man måtte ønske. Det er også en frittstående garasje med to porter ved innkjørsel som har masse lagring og mulighet for parkering av bil.

Steintrapp tar deg opp til boligen som har hovedinngang i underetasje. Det er en overbygget veranda over inngangsparti som gir rom for å innrede med utemøbler under veranda.

I entré er det plass til oppheng av ytterklær og sko. Videre inn er en flisbelagt gang med trappeløp opp til 1. etasje. På høyre side er det tilkomst til et kontor/soverom med laminat på gulv og tapet på vegger. Rommet er åpent og romslig med mange fine muligheter.

Til venstre for gangparti går man inn til en innredet hybeldel med åpen stue- og kjøkkenløsning. Her har det tidligere vært to soverom. Kjøkkeninnredning i furu og med laminat benkeplate. Det er plass og opplegg for kjøleskap og komfyr. Hvitevarer medfølger ikke i handelen. Rommet har parkett på gulv og tapet på vegger. Perfekt oppholdsrom for ungdommen, gjesteavdeling eller utleie. Hybel er ikke godkjent utleieenheter.

Fra stue er det tilkomst til et bad med respatexplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Rommet er innredet med dusjkabinett, vask med innredning og toalett.

Fra hybeldelen går man inn til et åpent rom/hobbyrom med laminat på gulv og tapet på vegger. Rommet er innredet med flere skap for lagring, og ellers kan rommet utnyttes til det man har behov for (ikke godkjent soverom). Fra dette rommet er det tilkomst til to boder, samt et vaskerom med plass og opplegg for vaskemaskin. Her står også varmtvannstank fra 2023 på 300 liter.

I den øvrige etasjen har man en romslig og åpen stue med god plass til både spisegruppe og sovaseksjon. Det er parkett på gulv og lys panel på vegger. Mot fjorden er det store vinduer som gir både godt med lysinnslipp og optimal utnyttelse av den fine utsikten. Det er installert varmepumpe i stue fra 2022. Fra rommet er det utgang til veranda med gode solforhold.

Videre inn har man kjøkkenrom med en pen utsmykket innredning i furu som er av eldre karakter, men i god stand. Innredningen har integrert ovn og platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap. Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen. Det er fliset mellom kjøkkenbenk og overskap. I enden av rommet har man svært god plass til å innrede med frokostgruppe - som en sosial sone på kjøkkenet.

Etasjen har et svært romslig og flisbelagt bad. Badet inneholder toalett, vask med innredning, innebygget badekar, dusjkabinett samt plass og opplegg for vaskemaskin. Rommet anses å være TG3 på grunn av alder og utførelse, og det må påregnes renovering på sikt.

Fra stuen går man inn til en hyggelig peisstue med parkett på gulv og malt mur og trepanel på vegger. Rommet har en deilig takhøyde og er en del av tilbygg. Det er laget til en hyggelig hems med tilkomst via trapp i peisstuen.

Fra peisstue er det tilkomst til et syrom slik som beskrevet i originale tegninger. Rommet har laminat på gulv og malt tapet på vegger, med en deilig skrånet himling som gir god takhøyde. I tillegg er det tilkomst til en bod med betongdekke på vegger og gulv. Rommet har sluk da det var tiltenkt som et våtrom ved bygging.

I etasjen er det 2 godkjente soverom i henhold til tegninger. Hovedsoverom via hall med parkett på gulv og tapet på vegger. Rommet har en romslig skyvedørsgarderobe. Soverom 2 med tilkomst via peisstue har parkett på gulv og malt tapet på vegger. Rommet har garderoreskap som medfølger.

Ute står en bod på 12 kvm som passer seg fint for verktøy, redskap, lagring og vedplass. I tillegg har eiendommen et sjarmerende fyrhus på 10 kvm og en integrert utebod på 10 kvm.

Garasje er på 47 kvm med to porter, oppført på støpt dekke og med utvendig murpuss. På taket av garasje er det opparbeidet en svært trivelig inngjerdet uteplass med drivhus og hagekasser.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:

Underetasje: Støpt dekke i to boder og vaskekjeller, flis i entré og gang, gulvbelegg på bad, laminat på hobbyrom, parkett i øvrige rom.

1. etasje: Flis på bad, laminat på kjøkken, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Respatexplater på bad, malt mur i hobbyrom, trepanel og smartpanel i entré og trappeløp, tapet i øvrige rom.

1. etasje: Flis på bad, smartpanel i stue/spisestue, malt mur og trepanel i peisstue, tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Trepanel i entré og gang, tak-ess i øvrige rom.

1. etasje: Trepanel i peisstue, ett soverom og syrom, tak-ess i øvrige rom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken i 1. etasje medfølger handelen.

Hvitevarer på kjøkken i underetasje medfølger ikke.

Fryser i bod i underetasje medfølger.

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

Hvitevarer som medfølger handelen er av eldre karakter, og det må påregnes at dette må byttes på sikt.

Moderniseringer og påkostninger

Eier informerer om følgende:

2007- Bygd utebod.

2011- Satt inn ny skyvedør i stue i 1. etasje, samt byttet vinduer i hele etasjen for uten ett i tilbygg.

2014- Bygd lysthus.

2014 - Satt inn ny terrassedør.

2021- Satt inn nye vinduer i bod i underetasje.

2021- Montert varmepumpe.

2021- Montert ny vedovn i stue og tilbygg i 1. etasje.

2023- Byttet innmat i sikringsskap.

2024- Etterisolert vegg mellom tilbygg og 1. etasje.

Parkering

Parkering i garasje eller i innkjørsel.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring

Polisenummer

21040163

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)
- Boligfotograf1
- Sørø taksering (Takstmann)

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue i 1. etasje.

Vedovn i stue og tilbygg i 1. etasje.

Varmekabler på begge bad, gang, tre soverom og hobbyrom.

Panelovn på kjøkken og soverom i 1. etasje.

Info strømforbruk

Hittil i 2025 opplyser eier at det er brukt 21966 kWh i strømforbruk.

I hele 2024 opplyser eier at det er brukt 27 823 kWh i strømforbruk.

Strømforbruk er individuelt og informasjon om eier sitt forbruk vises som et estimat på hva man kan forvente ved bruk av eiendommen.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 400 000

Kommunale avgifter

Kr 26 508

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales månedlig og inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, vann- og avløp samt feietilsyn.

Formuesverdi primær

Kr 1 115 610

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 462 439

Formuesverdi sekundær år

2023

Info vannavgift

Det opplyses av Bamble kommune at det ikke foreligger vannmåler på eiendommen.

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 425 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Heftelser:

1977/3989-1/101 23.03.1977 FORKJØPSRETT (Denne er ikke lenger gjeldende)

RETTIGHETSHAVER: BAMBLE KOMMUNE

Prioritet etter statsbankene

1977/3989-2/101 23.03.1977 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

RETTIGHETSHAVER: NORSK HYDRO PRODUKSJON AS

RETT TIL MINERALE FOREKOMSTER

Rettigheter:

1981/16114-3/101 19.11.1981 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE

Rettighet hefter i: KNR: 4012 GNR: 25 BNR: 423

RETT TIL Å BENYTTE D.E. TIL VEDLIKEHOLD M.V.

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.11.1976.

Brukstillatelsen informerer om gjenstående arbeid som kan leses i sin helhet fra vedlagt tillatelse som et vedlegg i salgsoppgaven.

Det foreligger melding om oppsettelse av frittstående utebod datert 21.08.2002.

Det foreligger nye tegninger og godkjenning av tilbygg datert 24.10.1991.

Det ble fremlagt godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse på bolig og tilbygg.

Det fremgår av tegningene at vegg mellom to soverom og kjøkken i underetasjen er revet for å utvide stue/kjøkken. Bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen.

Hybel i underetasje er ikke søkt om for godkjent utleieenhet. Dersom man ønsker å leie ut denne delen, anbefales det å søke om godkjenning for hybelleilighet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at hybelleilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

110 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

111 350 (Omkostninger totalt)

127 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 511 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 527 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 530 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 111 350

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.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 568 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

3 600 Visninger/overtakelse

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

4 500 Utlegg fotograf

15 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 068

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

28.11.2025













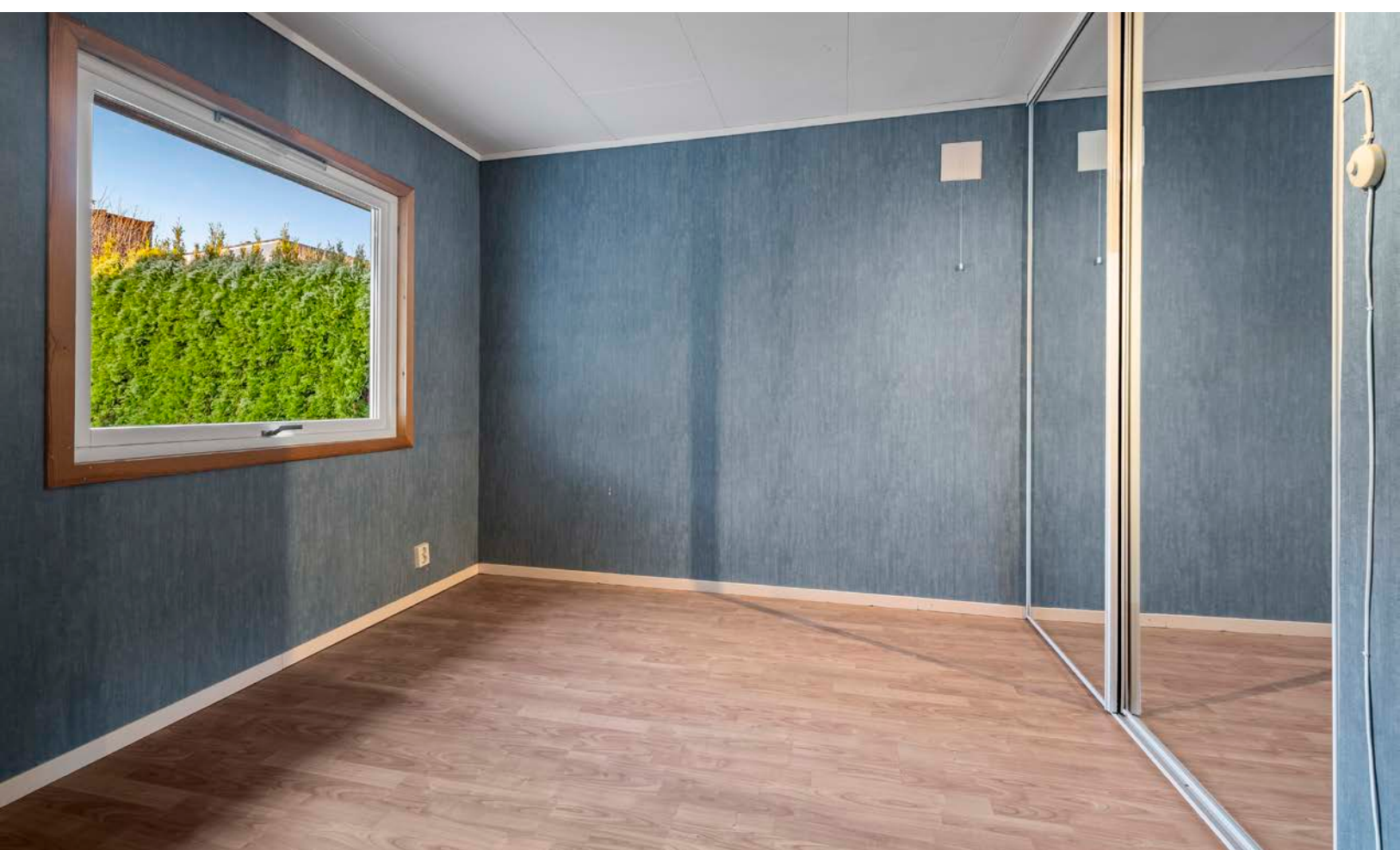




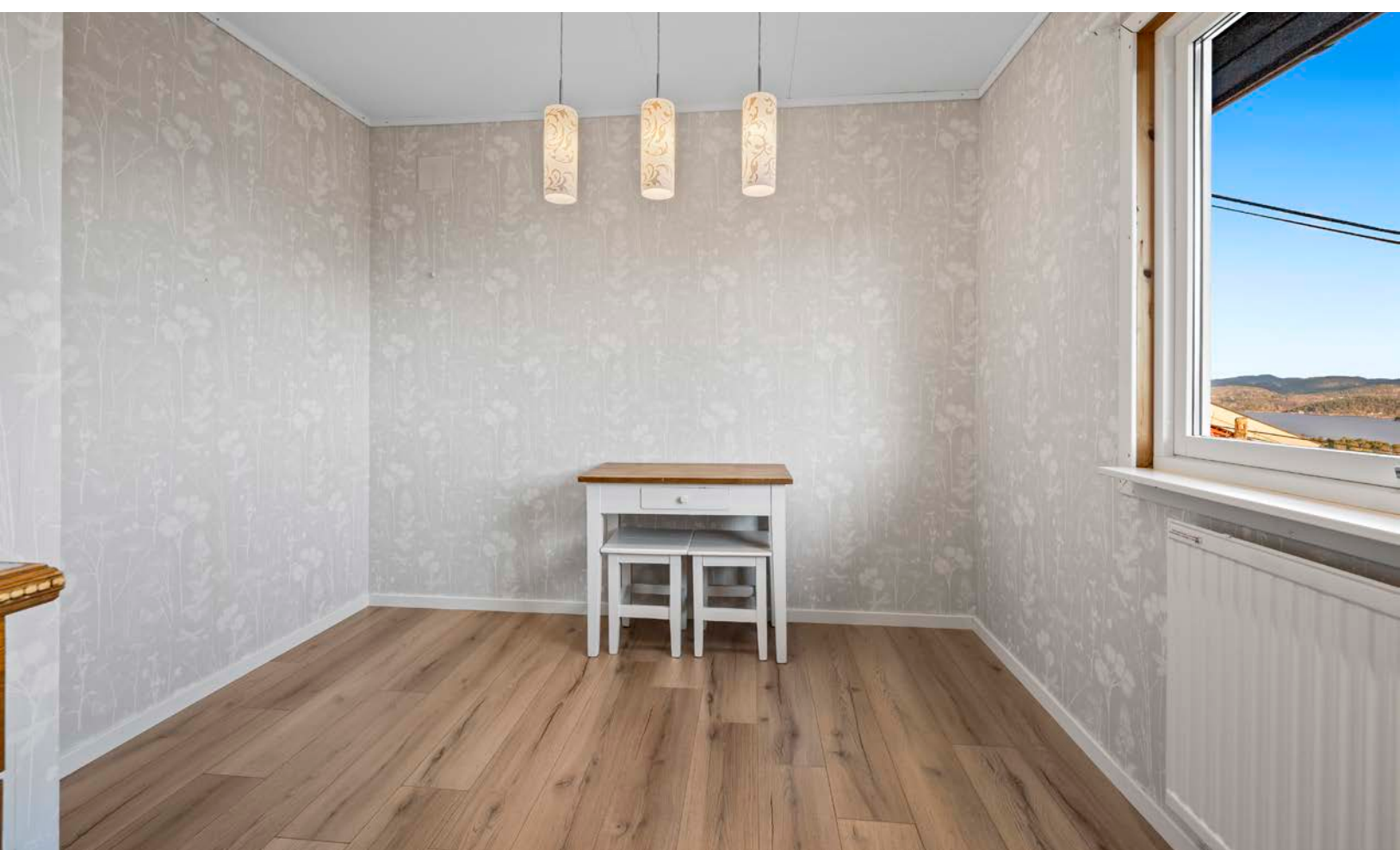




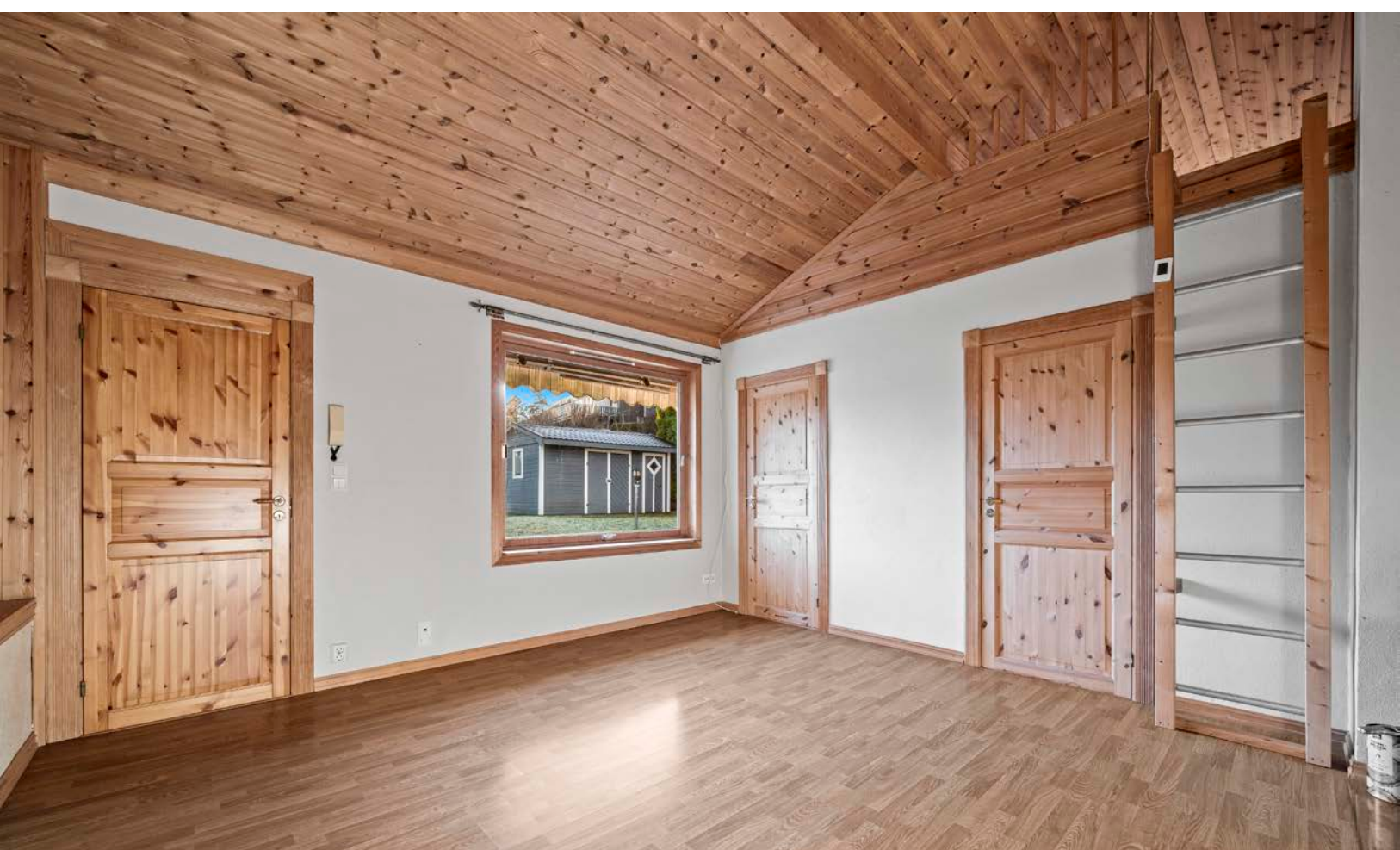
























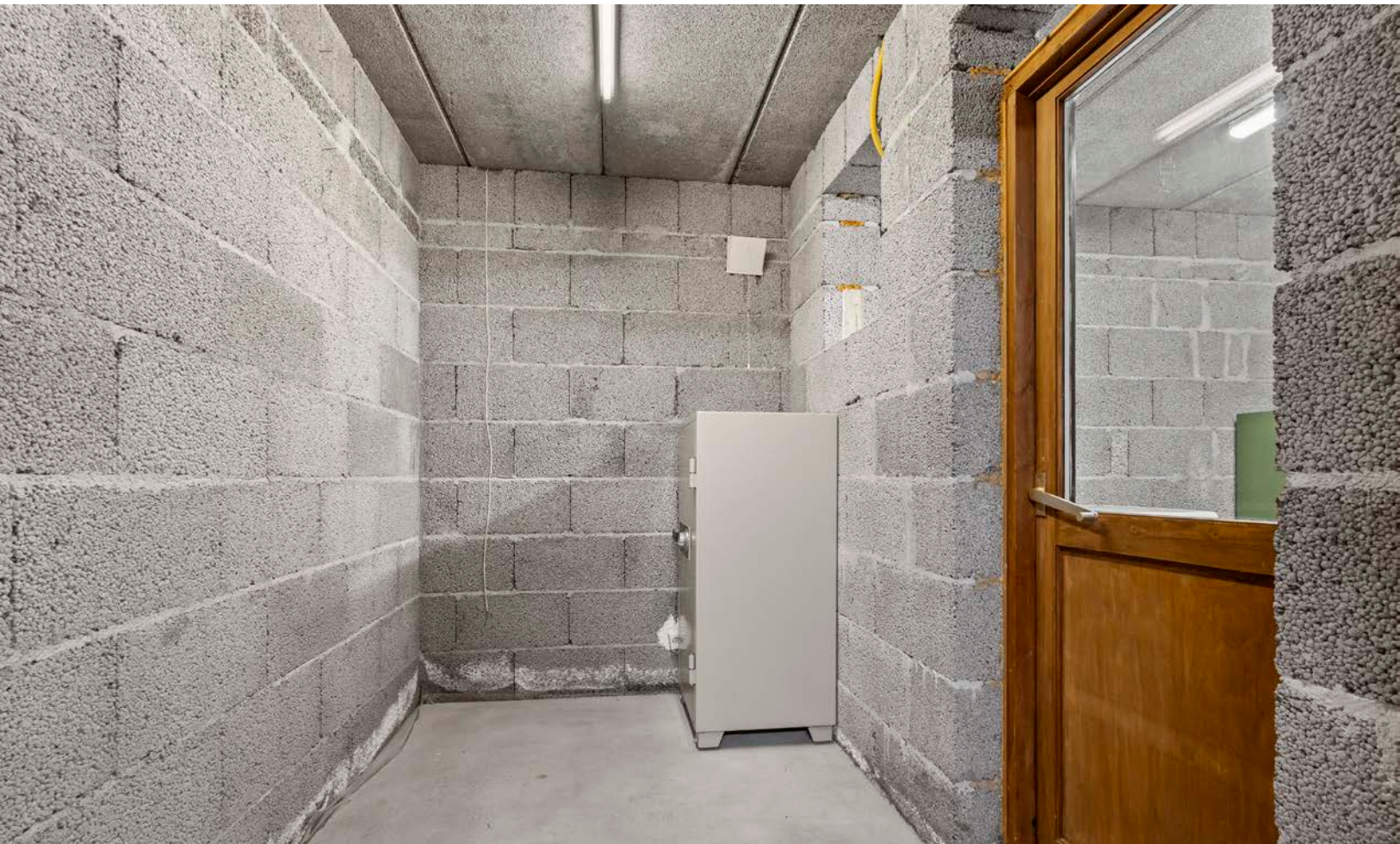






























Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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.

Nabolagsprofil

Brinken 13 - Nabolaget Grasmyr - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Stathelle barneskole Linje M1, M1N, 459	8 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min 16.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	7 min 0.4 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	6 min 2.8 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	19 min 1.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	20 min 1.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	17 min 1.5 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kiwi Grasmyr	18 min
--------------------	--------

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

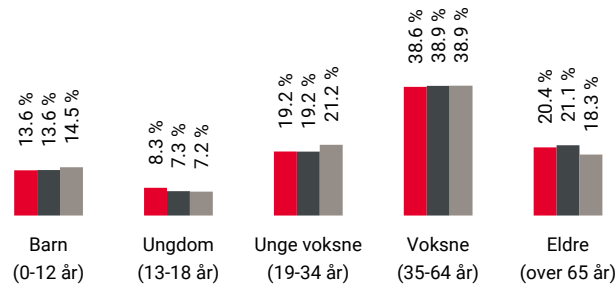
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-5 år) 17 barn	4 min 0.4 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-5 år) 35 barn	9 min 0.8 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år) 77 barn	18 min 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Grasmyr PostNord	15 min 1.1 km
Kiwi Stathelle PostNord	12 min 1.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

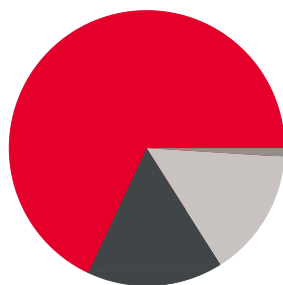
Stathelle barneskole 6 min
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km

Bunes Stadion 9 min
Fotball 0.6 km

MOVA Stathelle 12 min

MOVA Langesund 8 min

Boligmasse



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

«Supert!»

Sitat fra en lokalkjent

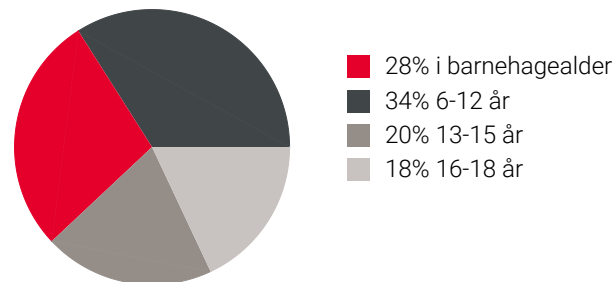


Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet 14 min

Vitusapotek Stathelle 12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

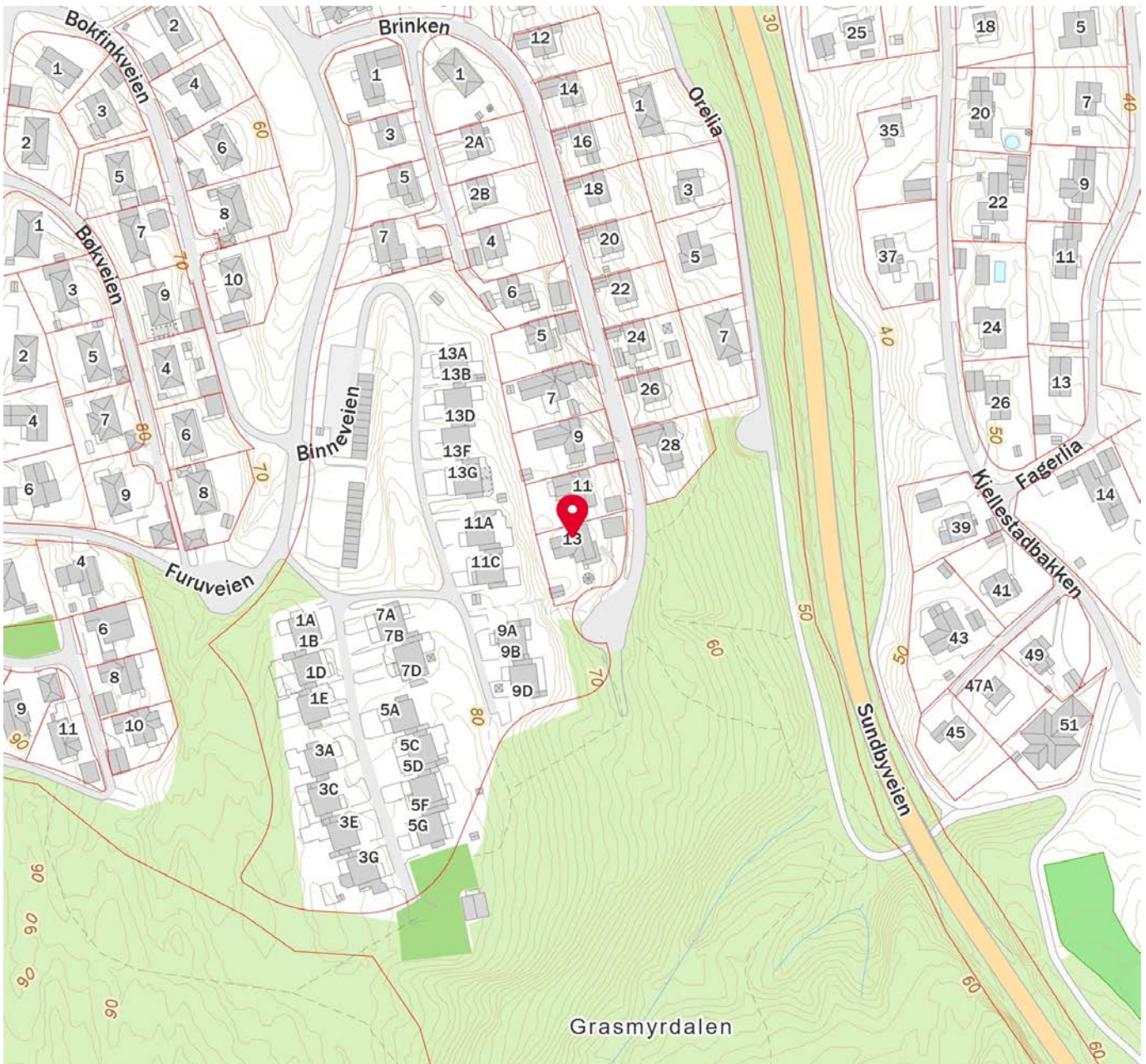
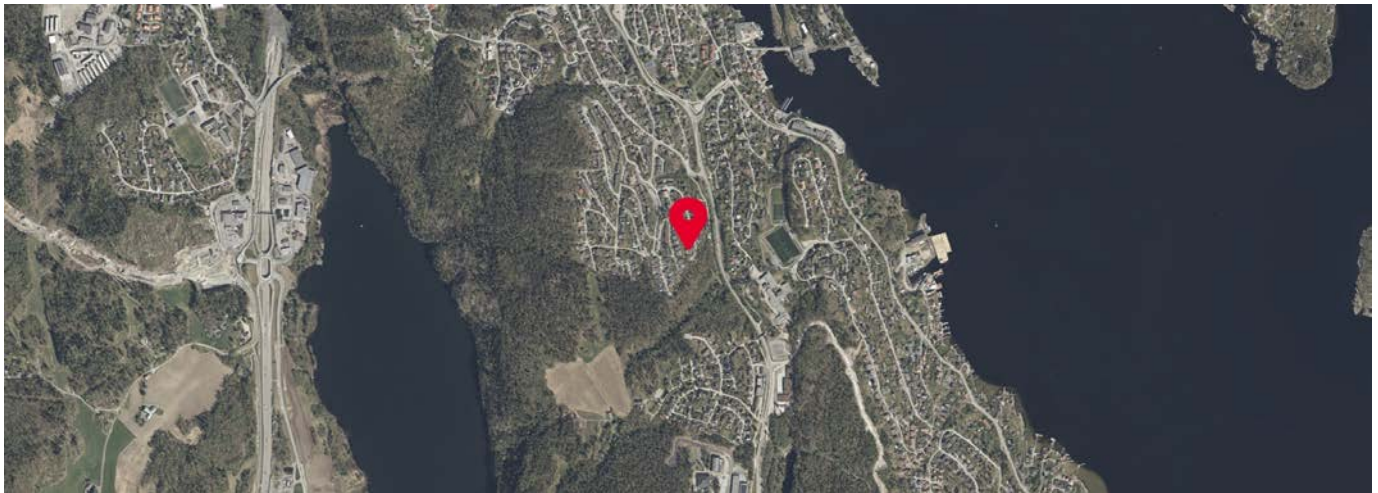


0% 43%

Grasmyr
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

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



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250121	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lise Boyesen Kaasa	Jo Halvor Kaasa
Gateadresse	
Brinken 13	
Poststed	Postnr
STATHELLE	3960
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind forsikring
Polise/avtalnr.	21040163

Document reference: 1317250121

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i vegg og gulvfliser på bad

Initialer selger: LBK, JHK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- Svar
- Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250121

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kledning og bytte av vinduer

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet garasje porter. Byttet noe Kledning og vinduer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Underetasjen

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke , tidligere eier

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke, tidligere eier

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250121

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250121

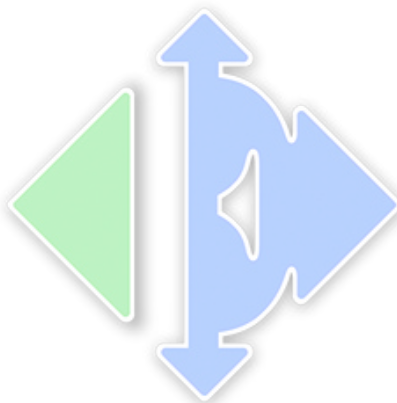
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lise Boyesen Kaasa	0c8295fbd37ad9b7042b 4618fe80cd7a757d8c2b	05.11.2025 09:09:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jo Halvor Kaasa	117833217a4f20c9fa6bddf c33403d849972153c	05.11.2025 09:10:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250121

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

Enebolig m/garasje
Brinken 13
3960 Stathelle



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 05/11/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:25, Bnr: 425
Hjemmelshaver:	Jo Halvor Kaasa og Lise Boyesen Kaasa
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	886 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	26 508,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1978

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.10.2025
Forutsetninger:	Boligen 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.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Jo Halvor Kaasa og Lise Boyesen Kaasa
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og blomster. Stein og gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med enkeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår som delvis preget av egeninnsats og manglende fagmessig utførelse på enkelte områder. Det ble avdekket løsninger som ikke er utført i henhold til forskrifter, og enkelte forhold vurderes å kreve strakstiltak for å ivareta sikkerhet og funksjon. Tilstanden tilsier behov for oppfølging og eventuelle utbedringer for å bringe boligens utførelse i samsvar gjeldende byggeforskrifter. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue i 1. etasje.

Vedovn i stue og tilbygg i 1. etasje.

Varmekabler på begge bad, gang, tre soverom og hobbyrom.

Panelovn på kjøkken og soverom i 1. etasje.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,2m på kjøkken, 2,31m på bad og stue, 2,35m i gang, kontor og hobbyrom, 2,4-2,42m i bodene, 2,42m i vaskekjeller, 2,43m i entré.

1. etasje: 2,31m på bad, 2,37m i stue, 2,38m på to soverom, 2,39m på kjøkken, 2,48-3,65m i peisstue, 2,43m i bod/wc-rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt kvittering på nye vinduer i 1. etasje.

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montering av deksler i sikringsskap.

Det ble fremlagt godkjent søknad om oppføring av bod.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Underetasje: Støpt dekke i to boder og vaskekjeller, flis i entré og gang, gulvbelegg på bad, laminat på hobbyrom, parkett i øvrige rom.

1. etasje: Flis på bad, laminat på kjøkken, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Respatexplater på bad, malt mur i hobbyrom, trepanel og smartpanel i entré og trappeløp, tapet i øvrige rom.

1. etasje: Flis på bad, smartpanel i stue/spisestue, malt mur og trepanel i peisstue, tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Trepanel i entré og gang, tak-ess i øvrige rom.

1. etasje: Trepanel i peisstue, ett soverom og syrom, tak-ess i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Teglsteinspipe i underetasjen er kledd igjen på to av fire sider, noe som er i strid med brannkrav. Pipeløp av tegl skal ikke tildekkes på mer enn én side for å sikre nødvendig inspeksjon, lufting og brannsikkerhet. Tildekking utover dette kan medføre økt fare for varmgang og i verste fall brann. Det må etableres frie sideflater i henhold til kravene.

Det ble avdekket at strømtilførsel til fyrhus er etablert via skjøteledning fra utebod. Løsningen er ikke forskriftsmessig og utgjør både brann- og sikkerhetsrisiko. Skjøteledninger er ikke beregnet for permanent strømforsyning og kan føre til overbelastning eller varmgang over tid. Det må etableres fast elektrisk tilkobling utført av autorisert elektroinstallatør i henhold til gjeldende forskrifter, eller tilbakeføres uten strømtilførsel.

Det ble avdekket spor etter maur i underetasjen, blant annet rundt sluk og ved konstruksjonen bak stoppekransen. Forekomsten tyder på at det kan være aktivitet i eller nær konstruksjonen, og dette bør følges opp. Maur kan over tid medføre skader på trekonstruksjoner dersom de etablerer reir i fuktutsatte områder. Det anbefales å lokalisere og fjerne årsaken, sikre tilstrekkelig uttørring av området og eventuelt engasjere skadedyrfirma for videre vurdering og tiltak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2007- Bygd utebod.
 - 2011- Satt inn ny skyvedør i stue i 1. etasje, samt byttet vinduer i hele etasjen for uten ett i tilbygg.
 - 2014- Bygd lysthus.
 - Satt inn ny terrassedør.
 - 2021- Satt inn nye vinduer i bod i underetasje.
 - 2021- Montert varmepumpe.
 - 2021- Montert ny vedovn i stue og tilbygg i 1. etasje.
 - 2023- Byttet innmat i sikringsskap.
 - 2024- Etterisolert vegg mellom tilbygg og 1. etasje.
-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	123 m2			61 m2	106 m2	17 m2
1. etasje	138 m2			27 m2	138 m2	
Garasje		47 m2				47 m2
Frittstående bod		12 m2				12 m2
Fyrhus		10 m2				10 m2
Utebod		10 m2				10 m2
SUM BYGNING	261 m2	79 m2		88 m2	244 m2	96 m2
SUM BRA	340 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Entré, gang, kontor, bad, hobbyrom, tre boder og kjøkken/stue.

1. etasje: Entré, to soverom, hall, bad, kjøkken, stue/spisestue, peisstue, syrom og bod/wc-rom.

BRA-e:

Garasje, fyrhus, frittstående bod og utebod.

MERKNADER OM AREAL:

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.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 47 m2.

Garasjen er oppført på støpt dekke med ringmur og grunnmur av leca. Yttervegger er pusset med murpuss. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er en opparbeidet uteplass med drivhus og gjerde.

To isolerte leddporter.

- Det er ikke montert elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i noe redusert teknisk stand. Det ble registrert setningsskader i grunnmur og fundament, tegn til kapillæroppsug fra betong, samt avskalling av maling på flere flater. Skadene indikerer fuktpåvirkning og bevegelser i konstruksjonen, som over tid kan føre til ytterligere nedbrytning av materialene. Det anbefales å utbedre skadene, sikre grunnmur for kapillæroppsug og overflatebehandle på nytt for å beskytte konstruksjonen mot videre fuktbelastning.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

05/11/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i boligen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering trolig fra ombygging, 1991.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmur ved kontroll med fuktindikator. Målingen viser kun et øyeblikksbilde, men dreneringen har passert forventet levetid, samt mangler utvendig toppliste. Dette øker risikoen for fuktinntrenging og redusert funksjon over tid. Det anbefales jevnlig overvåkning, eventuelt vurdering av utskifting for å sikre tilfredsstillende drenering.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier ved grunnmur, drenering har passert forventet levetid og mangler toppliste.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget har fall mot konstruksjonen på nordvestvendt side av boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger**TG 3** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

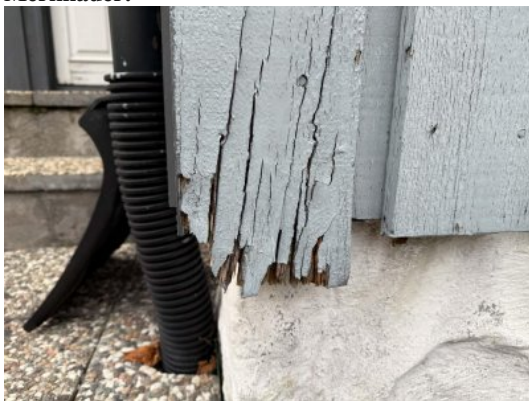
Det ble observert lokale råteskader på deler av ytterkledningen, noe som kan tyde på fuktinntrenging over tid. Skadeområdet i underliggende konstruksjoner er usikkert og bør avklares gjennom nærmere undersøkelser. Videre utbedring bør vurderes på bakgrunn av resultatene for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Det ble avdekket omfattende områder med fukt- og råteskader, samt solsprekker og slitasje som tyder på langvarig nedbrytning av treverket. Skadene er av et omfang som tilsier at store deler av kledningen må påregnes utskiftet for å oppnå tilfredsstillende beskyttelse og funksjon. Manglende lufting i underkant forverrer uttørkingsforholdene og øker risikoen for videre råtespredning.

TG3 vurderes grunnet slitasje og lokale råteskader, manglende lufting i underkant av kledning.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2005 og 2011.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1992 og 1978.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Eldre vinduer og dører vil ha redusert energieffektivitet, høyere varmetap og økt risiko for trekk, kondens og slitasje over tid. Eldre vinduer og dører bør på sikt vurderes utskiftet for å forbedre komfort og energieffektivitet.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1992.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1978.

Terrassedør med 2-lags energiglass, ukjent produksjonsår.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Trange innvendige dører kan påvirke brukervennlighet. Innvendige dører bør justeres for bedre funksjon.

TG2 vurderes grunnet eldre vinduer og terrassedør har passert forventet levetid. Noe trange innvendige dører.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
 Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1978
 Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inispisere undertak, lekter og yttertekking.
 Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
 Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
 Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inispisere skorstein.

Taket er tekking med betongstein og vurderes å være i forventet stand ut fra alder og visuell kontroll fra bakkeplan. Det ble registrert begroing, mose og slitasje, samt rustdannelse og skader på deler av beslag. Det mangler også snøfangere. Dette øker risikoen for vanninntrenging, frostspreng, redusert levetid på tekkingen og fare for snø- og isras fra taket. Det ble ikke observert sprukne takstein, men dette kan ikke utelukkes uten nærmere inspeksjon. Taket bør rengjøres for mose og begroing, skadede beslag bør skiftes ut, og snøfangere bør monteres. Videre oppfølging anbefales for å vurdere behov for vedlikehold eller utskifting.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
 Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
 Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
 Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
 Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
 Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
 Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
 Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
 Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordøstvendt terrasse over garasje på 61 m²

Støpt dekke med rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,85m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble registrert avskalling i betongdekket samt begroing av mose. Lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko ved fall, mens avskalling og mosevekst kan føre til vanninntrenging, frostspreng og videre nedbrytning av betongen. Rekkverket bør forhøyes til forskriftsmessig høyde, og terrassen bør rengjøres og utbedres der betongen er skadet for å hindre ytterligere forringelse.

Nordøstvendt terrasse med utgang fra stue i 1. etasje på 27 m².

Støpt dekke med rekkverk av smijern. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,87m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble registrert noe rustdannelse på rekkverket. For lav rekkverkshøyde utgjør en sikkerhetsrisiko ved fall, og rust kan over tid svekke stålets bæreevne og forkorte levetiden. Rekkverket bør forhøyes til forskriftsmessig høyde og rustbehandles for å hindre videre korrosjon.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde, avskalling i betong, mosevekst og rust på smijern.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt gips i himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Det ble registrert at våtromsplatene er noe løse, har svellinger i skjøtene, mangler beskyttelse i underkant og ikke er tilstrekkelig festet. Det ble også observert slitasje på innredningen. Manglende feste og svellinger i platene øker risikoen for fuktopptak bak platene og kan på sikt føre til skjulte fuktskader.

Våtromsplatene har passert forventet levetid. For å oppnå forskriftsmessig tetthet og sikker fuktsikring må badet og platene påregnes utskiftet i sin helhet.

TG3 vurderes grunnet løse og svellende våtromsplater, manglende beskyttelse i underkant og slitt innredning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 8mm fall over en lengde på 0,8m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår med en forventet bruksslitasje og belegget har passert forventet levetid. Gulvbelegget bør på sikt skiftes ut for å sikre god tetthet og ivareta våtrommets funksjon.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent alder.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig belegg under klemring.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting. Det bemerkes rørgjennomføringer under servant er ikke tilstrekkelig tett.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er ikke tilstrekkelig. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer må fornyes.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tetting rundt avløp til servant, som utgjør brudd på tettesjikt.

Merknader:

7.2 Bad 1. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Badekar.

- Dusjkabinett.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble registrert sprekk i flis samt bomlyd under flere fliser, noe som indikerer mangelfull heft mot underlaget.

TG2 vurderes grunnet sprekk i flis og bom under flere fliser.

Merknader:

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 8mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår imidlertid i dårlig stand, med sprekker og bom under store deler av flislaget samt sprekker i fugene. Dette tyder på at flis og festemasse har løsnet fra underlaget, noe som reduserer tetthet og øker risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. For å unngå videre svekkelse og fuktskader må gulvflisene og underliggende tettesjikt skiftes ut. Badet bør påregnes rehabilitert for å oppnå tilfredsstillende tetthet og varig funksjon.

TG3 vurderes grunnet sprekker og bom under store deler av flis og fuger.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.



Membranen er fra ukjent.
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet fremstår som oppført på egeninnsats med ukjent alder på membran.

Sluk og klemring av plast, der klemringen er løs, og det ble ikke observert synlig slukmansjett. Løs klemring, manglende mansjett og tegn til egeninnsatsarbeid gir økt risiko for feil utførelse og lekkasje.

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.

Hulltaking og fuktmåling ble utført i tilstøtende vegg mot våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier. Målingen viste 14,3 vekt% i trefuktighet, som ligger i øvre sjikt av akseptable verdier.

Badet vurderes å ha usikker teknisk utførelse og utilstrekkelig tetting rundt sluk. For å oppnå tilfredsstillende fuktsikring og forskriftsmessig utførelse må badet påregnes renovering.

TG3 vurderes grunnet løs klemring, ingen synlig slukmansjett, samt brudd på tettesjikt rundt sluk.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken underetasje

TG 2 8.1 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat, flis og trepanel på vegg over benk.
Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap og nisje til kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning, uten mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og tilfredsstillende oppsug i ventilator. Kjøkkenet vurderes imidlertid å ha passert deler av sin forventede levetid, og enkelte komponenter vil ha behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

TG2 vurderes grunnet alder.

Merknader:

8.2 Kjøkken 1. etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra 1978

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand uten mekaniske skader eller vesentlig slitasje. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og tilfredsstillende oppsug i ventilator. Det bemerkes imidlertid løs ventilator, som kan medføre redusert funksjon over tid. For å opprettholde funksjon og sikker drift bør ventilatoren festes forsvarlig, og innredningen bør på sikt påregnes utskiftet grunnet alder.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kontor

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning, med normal bruksslitasje. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fukttinnig utenfra og kondens på grunnmuren. For å redusere risikoen bør veggene holdes under oppfølging, og det anbefales å sikre god ventilasjon.

TG2 vurderes grunnet utforede vegger under terreng med normal bruksslitasje.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.
Det er ikke påvist setninger.
Det er ikke påvist sprekker i fuger
Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble foretatt hullboring i utlektede vegger i rom under terreng for å kontrollere fuktforholdene. Målingene viste en fuktverdi på 20,2 vekt%, noe som overstiger grensen for fukt i treverk (17-18 vekt%) og indikerer forhøyet fuktbelastning. Dette kan medføre risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst. For å redusere risikoen bør drenering/kapillæropp sug eller utbedring av fuktsperre vurderes. Videre oppfølging anbefales for å sikre at fuktverdiene stabiliseres.

Rommet har tilfredsstillende ventilasjon gjennom ventiler plassert både i vegger og vindu.

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier i utlektede vegger under terreng.

Merknader: Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.1.

**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1978
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekransen er plassert bak kjøkkeninnredningen i underetasjen og stenger ikke vannet tilstrekkelig.

Vannrør består av eldre kobberør, mens avløpsrør er av PVC. Det ble registrert korrosjon, salt- og kalkutslag samt fuktskjolder rundt vannrør. Anlegget har passert forventet levetid og viser tegn til slitasje og begynnende lekkasjerisiko.

Utilstrekkelig funksjon på stoppekransen og synlige korrosjonsskader øker faren for vannlekkasje og følgeskader på bygningsdeler. Røranlegget bør skiftes ut i sin helhet, og det bør etableres ny, lett tilgjengelig og fungerende stoppekransen.

TG2 vurderes grunnet stoppekransen fungerer ikke tilfredsstillende. Eldre kobberør med korrosjon, salt-/kalkutslag og fuktskjolder.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i vaskekjeller med lekkasjesikring til sluk.

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

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2020

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2022. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Det står en frittstående parafintank i bod som er frakoblet. Hjemmelshaver opplyser at tanken er lekkasjesikret, men ikke tømt. Det er synlig lufting opp langs terrassen. Selv om tanken er frakoblet, innebærer resterende parafin en potensiell risiko for lekkasje og forurensning av grunn dersom tanken ikke tømmes og fjernes på forskriftsmessig måte.

TG2 vurderes grunnet parafintank i bod som ikke er tømt.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad, men avtrekksviftene er gamle. Det observeres luftespalte i underkant av dørbladene.
 Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger. Ventilasjonen vurderes å fungere, men eldre vifter har begrenset kapasitet og kan gi redusert luftutskifting over tid. Dette kan føre til opphopning av fukt og dårligere inneløst klima dersom anlegget ikke vedlikeholdes eller oppgraderes.

Det anbefales å skifte ut eldre avtrekksvifter og kontrollere at tilluftsventilene er åpne og fungerer som tiltenkt for å sikre god luftkvalitet og tilstrekkelig ventilering.

TG2 vurderes grunnet eldre mekaniske avtrekksvifter på begge bad.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022
 Resultatet var ikke tilfredsstillende.
 Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i 1978
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er ikke tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

To sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang og entré i 1. etasje med 17 og 7 kurser iht oversikt.

Det ble avdekket løs og åpen elektrisk ledning på tiltenkt WC-rom/bod, samt at ledninger bak vegg på kontor ikke er trukket i trekkerør og ligger løst. Dette er i strid med krav til forskriftsmessig utførelse av elektriske installasjoner og kan medføre økt risiko for elektrisk støt eller brann. For å ivareta sikkerheten må forholdene utbedres av autorisert elektroinstallatør.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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 anledning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

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 fukthold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det ble fremlagt godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse på bolig og tilbygg. Det fremgår av tegningene at vegg mellom to soverom og kjøkken i underetasjen er revet for å utvide stue/kjøkken. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et område med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Støysone:

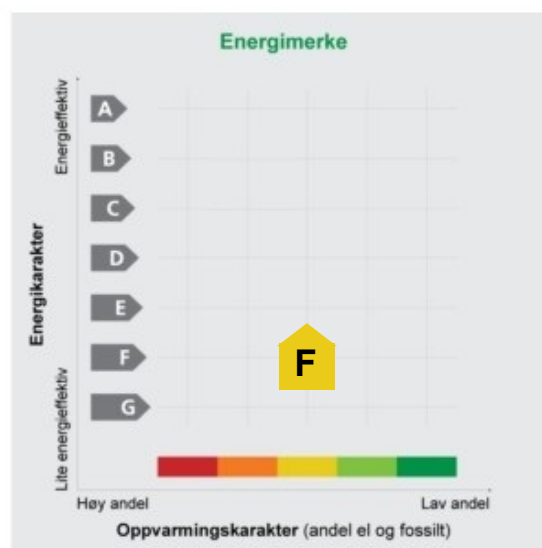
Eiendommen ligger i et område markert med Gul sone mellom 55-65 DB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/> for ytterligere informasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Merknad: Forhøyede fuktverdier ved grunnmur, drenering har passert forventet levetid og mangler topplist. Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrenging og redusert funksjon/levetid. Tiltak: Bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes utskiftet for å oppnå tilfredsstillende drenering.
1.3	Terrengforhold Merknad: Ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører Merknad: Eldre vinduer og terrassedør har passert forventet levetid, samt noe trange innvendige dører. Konsekvens: Redusert isoleringsevne og komfort, økt varmetap, mulig trekk. Tiltak: Vurder utskifting av eldre vinduer/dører. Juster trange dører.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen) Merknad: Begroing, mose, rust på beslag og manglende snøfangere. Konsekvens: Risiko for vanninntrenging, redusert levetid og fare for snø- og isras. Tiltak: Rengjør taket, skift ut skadde beslag, monter snøfangere og følg opp videre vedlikehold.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Merknad: For lave rekkverk (0,85 m og 0,87 m), avskalling i betong, mosevekst og rust på smijern. Konsekvens: Økt fallrisiko og fare for videre nedbrytning og svekkelse av materialer. Tiltak: Hev rekkverk til forskriftsmessig høyde, rengjør og utbedre betongdekket, og rustbehandle smijernsrekkverk.
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv Merknad: Tilstrekkelig fall mot sluk, men gulvbelegg har passert forventet levetid. Konsekvens: Redusert funksjon og fuktsikkerhet over tid. Tiltak: Vurder utskifting av gulvbelegg for å opprettholde tilfredsstillende tetthet.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling Merknad: Sprekk i flis og bom under flere fliser. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging og skade på underliggende konstruksjon. Tiltak: Utbedre eller påregn renovering av veggflater for å oppnå tilfredsstillende tetthet.
8.1	Kjøkken underetasje Kjøkken underetasje Merknad: Eldre innredning. Konsekvens: Redusert funksjon og levetid over tid. Tiltak: Vurder vedlikehold eller utskifting av innredning på sikt.
8.2	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje Merknad: Løs ventilator og eldre innredning. Konsekvens: Risiko for redusert funksjon og løs innfesting over tid. Tiltak: Fest ventilatoren forsvarlig og vurder utskifting av innredning på sikt.
9.1.1	Kontor Veggens og himlingens overflater Merknad: Utførede vegger under terreng med normal bruksslitasje. Konsekvens: Risiko for fuktinnsig og kondens mot grunnmur som kan gi skjulte skader. Tiltak: Følg opp veggene jevnlig og sørg for god ventilasjon og fuktsikring.
9.1.3	Kontor Fuktmåling og ventilasjon Merknad: Fuktmåling på 20,2 vekt% i utlektet vegg under terreng. Konsekvens: Økt risiko for materialnedbrytning og mikrobiell vekst. Tiltak: Kartlegg årsak, vurder tiltak som bedre ventilasjon eller drenering, og følg opp fuktverdiene.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Merknad: Stoppekran fungerer ikke tilfredsstillende. Eldre kobberør med korrosjon, salt-/kalkutslag og fuktskjolder. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje, vannskader og vanskeligheter ved stenging av vann. Tiltak: Etabler ny, lett tilgjengelig stoppekran og skift ut hele røranlegget.
10.4	Varmesentraler Merknad: Parafintank i bod som ikke er tømt. Konsekvens: Risiko for lekkasje og forurensning av grunn. Tiltak: Tanken bør tømmes og fjernes etter gjeldende miljøforskrifter.
10.5	Ventilasjon

Merknad: Eldre mekaniske avtrekksvifter på begge bad.
Konsekvens: Redusert luftutskifting og risiko for fukt og dårlig inneklime.
Tiltak: Skift ut gamle avtrekksvifter og kontroller funksjon på tilluftsventiler.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	Merknad: Omfattende fukt- og råteskader, solsprekker og manglende lufting i underkant av kledningen. Konsekvens: Redusert uttørkingsevne, økt risiko for videre råtespredning og svekket konstruksjon. Tiltak: Utskifting av store deler av kledningen og etablering av tilfredsstillende lufting i underkant for å bedre uttørking.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Løse og svellende våtromsplater, manglende beskyttelse i underkant og slitt innredning. Konsekvens: Økt risiko for fuktopptak og skjulte fuktskader bak platene. Tiltak: Badet og platene bør påregnes utskiftet for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ingen synlig belegg under klemring og utilstrekkelig tetting ved rørgjennomføringer. Konsekvens: Brudd på tettesjikt med risiko for fuktinntrenging i konstruksjon. Tiltak: Forny tettedetaljer rundt rørgjennomføringer og påregn totalrenovering av badet.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Sprekker og bom under store deler av flis og fuger. Konsekvens: Redusert tetthet og økt risiko for fuktskader. Tiltak: Skift ut flis og tettesjikt, badet bør påregnes rehabilitert.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Løs klemring, ingen synlig slukmansjett, samt brudd på tettesjikt rundt sluk. Konsekvens: Usikker utførelse og økt risiko for lekkasje og fuktskader. Tiltak: Badet må totalrenoveres og utføres etter gjeldende forskriftskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Adresse	Brinken 13
Postnr	3960
Sted	STATHELLE
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	25
Bnr.	425
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	8575045
Bolignr.	H0101
Merkenr.	927a451d-0dac-4b55-8c62-9d5f36e155c6
Dato.	08.11.2022



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nr. 251

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr. / B.nr.	Parsell nr.
Brinken 13, 3960 Stathelle			25 425	
Arbeidets art	Byggets art	Spøknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Nybygg	boligbygg	6.8.76	dato 16.11.76	sak Refr.sak
Byggherrens navn		Adresse		Telefon
Per Kjell Isnes		Brinken 13, 3960 Stathelle		
Anmelderens navn		Adresse		Telefon
Vegheim-Hus A/S		Prinsessegt.2, 3700 SKIEN		
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon
Sverre Vegheim		" "		

Areal: 627,1 m². Leieareal: 99 m². Vann og kloakkavgift fra 12.12.77. Renovasjonsavgift fra 12.12.77. 1 søppelstativ.

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

- ✓ 1. Grunnmur ikke pusset utvendig over terreng.
 - ✓ 2. Innv. ventilrister i grunnmur ikke innsatt.
 - ✓ 3. Kjellervinduer ikke innpusset.
 - ✓ 4. Kjellergolv ikke pusset.
 - 5. Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller. *Endret bruk. Noe søles over (lystbåing)*
 6. Ventilasjonskanal fra bad og vasker. ikke ført over tak, ikke isolert på loft.
 7. Lufting av kloakk skal føres over tak.
 8. Veranda ikke ferdig/dør må sikres.
 9. Grunnmursplate skal festes til grunnmur med plastlist eller impregnert trelist.
- Diverse:
1. Utføres snarest: Pipe gjøres ferdig over tak. Ovn ikke montert.
 2. Div. planeringsarbeider.
 3. Vasker. dør sikres.
 4. Taknedløp mangler.
 5. Noe utv. belisting mangler og utbedres. 1 år fra dato.
Dette arbeid må være fullført innen
 6. Isolasjon dekkes av stoppstykker v.gesims.
 7. Tømmermannspanel sprukket i gavl mot nord.
 8. 8" rør under avkjøring. Langesund den 12.12.77
- Ellers anmerkes lite melding om kontroll.

Sendes:

☒ byggherren 2 eks.

☒ anmelderen lingingssjefen

☒ ansvarshavende

☒ byggesaksmyndighet- komm.kassa T.M.Skaugen

☒ kommunerevisor bygningssjef

konst.

☐

☐



Skjøte

DAGBOKFØRT
19. NOV. 81 16114
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Bamble kommune v/ordfører Egil Thomassen
skjøter og overdrar herved Brinken 11, Stathelle
til Ronald Olsen f. nr. 101253-
en boligtomt gnr. 25 bnr. 423
i Bamble. Parsellen er på 579,4 m².

Kjøpesummen utgjør kr. 2.897,- og er betalt kontant.

Refusjonsavgiften, kr. _____, er inkludert i kjøpesummen.

Parsellen er fri for pengeheftelser.

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

Er bebyggelsen på tomta ikke påbegynt innen 1 — ett — år, og fullført innen 2 — to — år etter at skjøte er utstedt, går tomta tilbake til kommunen.

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

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

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

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

Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen.

Eieren av gnr. 25 bnr. 425, har rett til å benytte Brinken 11, gnr. 25 bnr. 423 til vedlikehold og reparasjon av fasade som grenser til nevnte eiendom.

Bamble kommune, den 5.10.81.

Egil Thomassen
ordfører

Skjøte

varaordfører Egil Thomassen

Bamble kommune v/ ordfører

skjøter og overdrar herved

til ... Per Kjell Isnes

f. nr. 170251 [redacted] ... en boligtomt Brinken 11 gnr. 25 ... bnr. 425 ...

i Bamble. Parsellen er på 627,1 m².

Kjøpesummen utgjør kr. 44.005,- ... og er betalt kontant.
Parsellen er fri for pengeheftelser.

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

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

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

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

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

Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med overdrag-
elsen.

Kjøperen har rett til å benytte tomt, Brinken 11,
gnr. 25, bnr. 423, til vedlikehold og reparasjon
av fasade som grenser til nevnte eiendom.

Kjøperen har rett til å føre vann- og kloakkled-
ning over tomt, Brinken 11, gnr. 25, bnr. 423, samt
til å foreta reparasjon og ettersyn av ledningene.
Tilsvarende gjelder for drenering.

Refusjonsavgiften kr. 40.870,- er inkl. i kjøpe-
summen.

Bamble kommune, den 18. januar 1977

Egil Thomassen
varaordfører

Dok. avg. kr. 550,-
03989 23.3.77
PORSGRUNN OG SKIEN
BYFOGDEMBETE



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	25	425	0	0	Brinken 13, 3960 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende		885.28m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 27	Kjellestad vest (9.2.1976)	Boliger	885.2m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

02.10.2025 12:38:05

Side 1 av 2



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Elv og bekk
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Forsenkingskurve
A	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense		Regulert senterlinje
	RpFormålGrense		RpGrense		RbFormålOmråde
	Boliger		Offentlig trafikkområde		Annen veigrunn
	Gang-/sykkelvei		Offentlig friområde		Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass		Eiendomsteig		



Bamble
kommune

Enhet for
Areal og byggesak
Geodataavdelingen

SITUASJONSKART

Sted: Brinken 13
Gnr./Bnr:
Ekv =
Dato: 27.08.2007

Tegnforklaring

-  Bygninger (takflate)
-  Koordinatfesta grenser
-  Usikkert grenseforløp

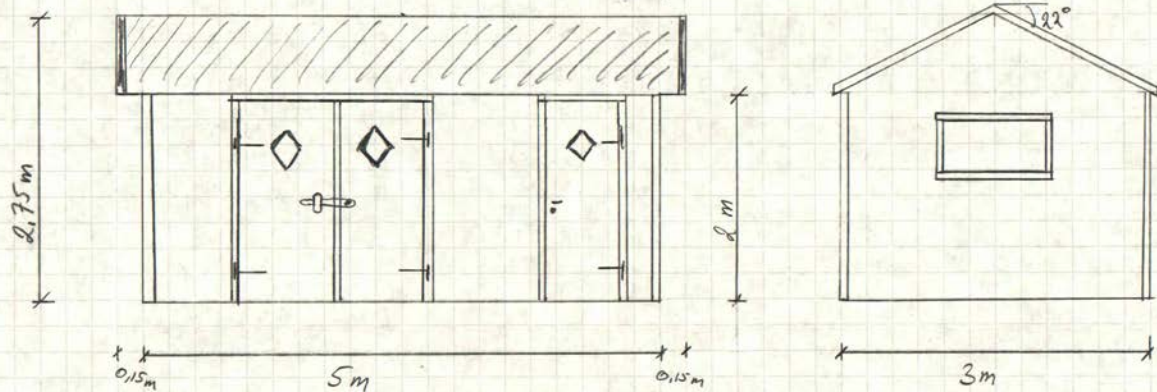
Kartverket i Bamble blir periodisk ajourført.
Det betyr at kartet kan være mangelfullt i perioder.



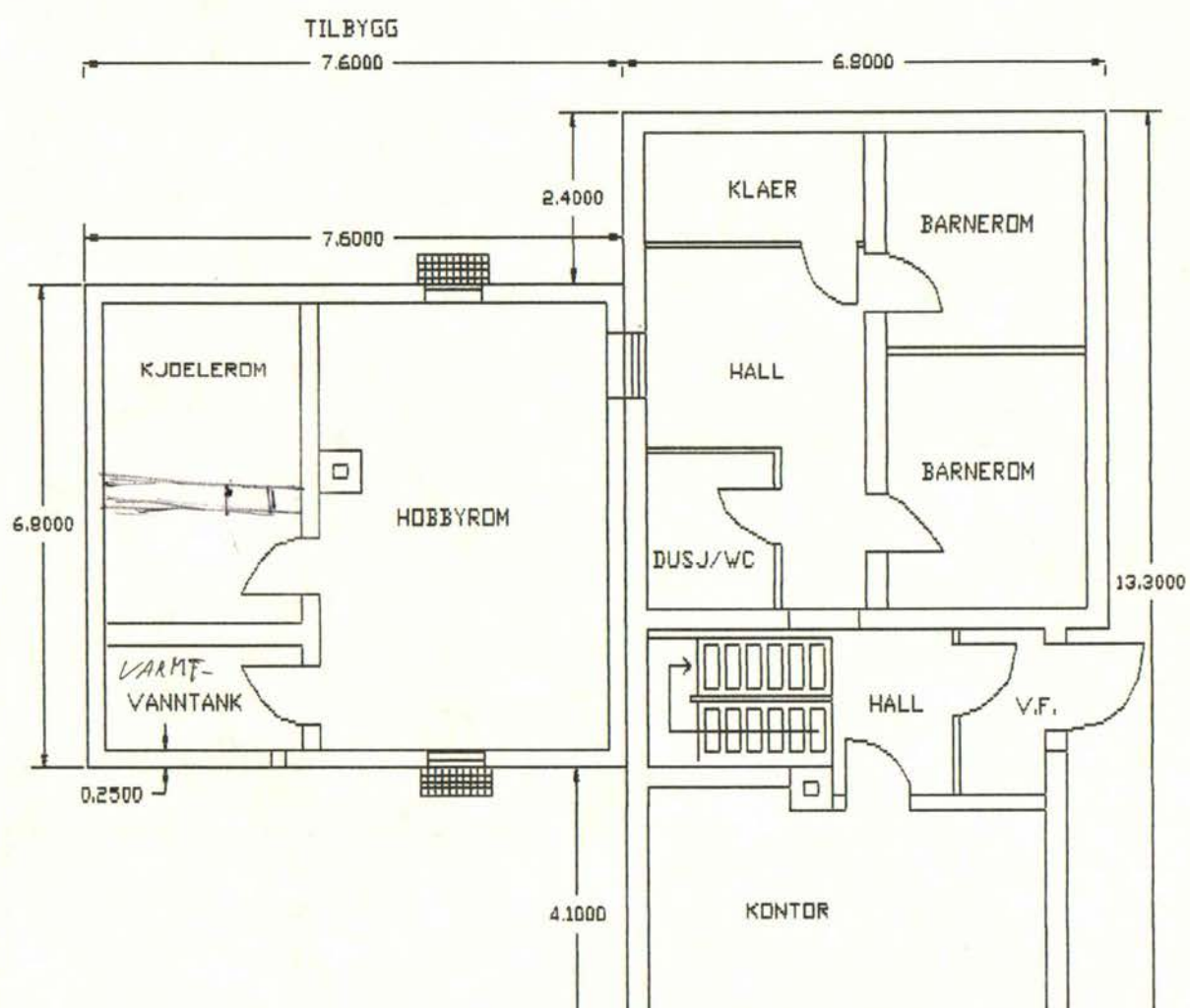
Målestokk
1:1000

MOTTATT
18 SEPT. 2007

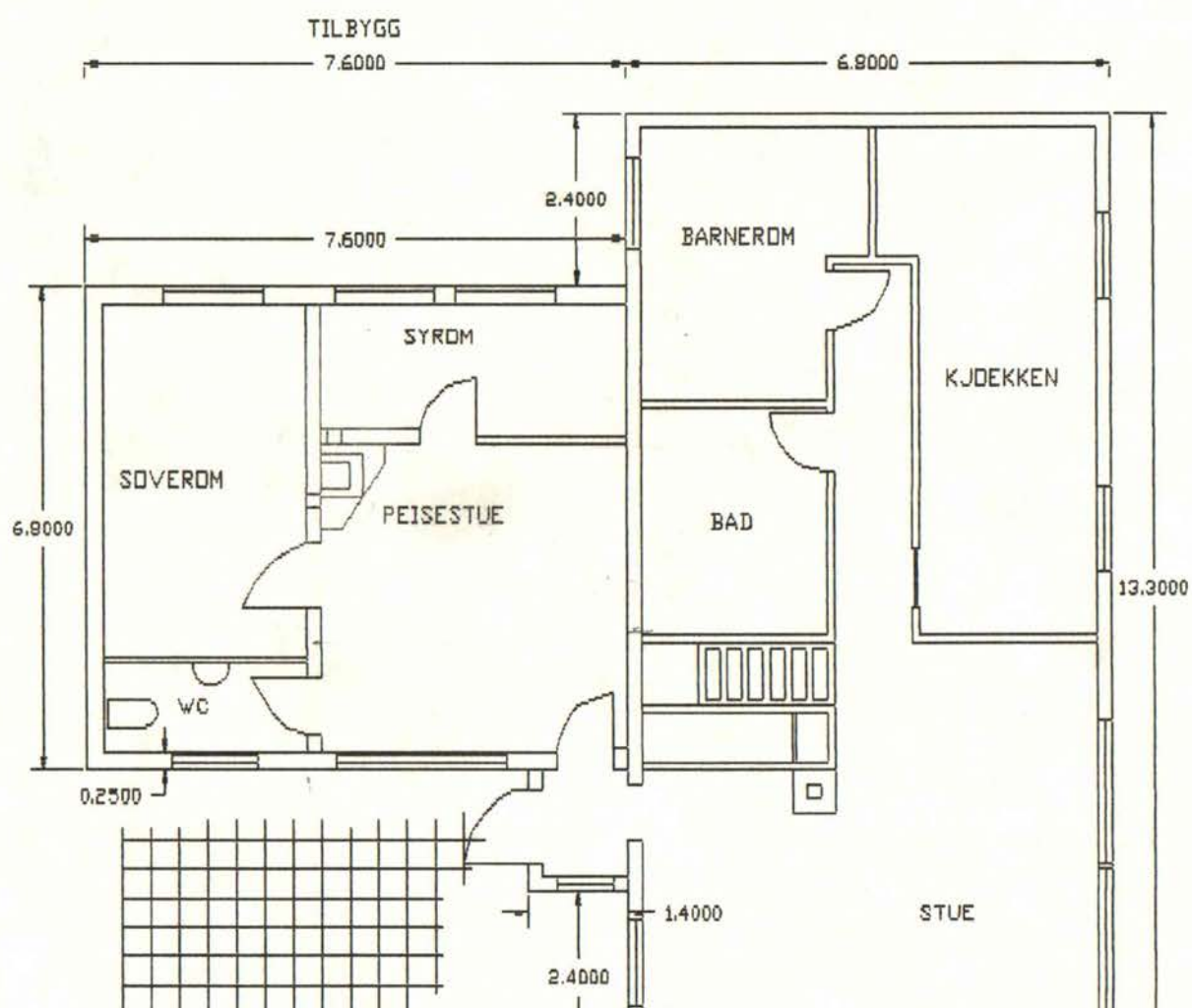
Bamble kommune
Byggesaksavdelingen
Melding registrert: 21.09.07



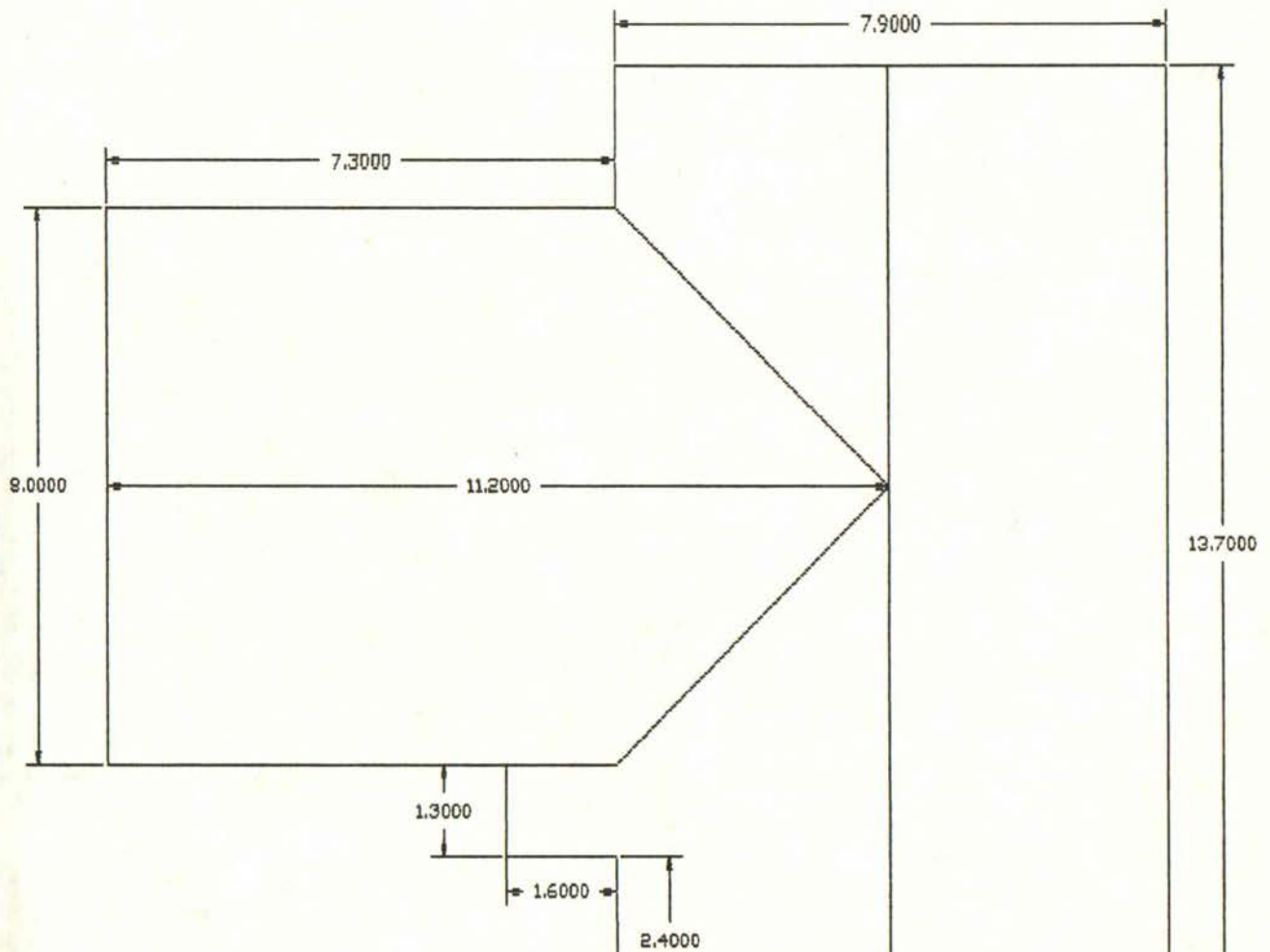
KJELLER



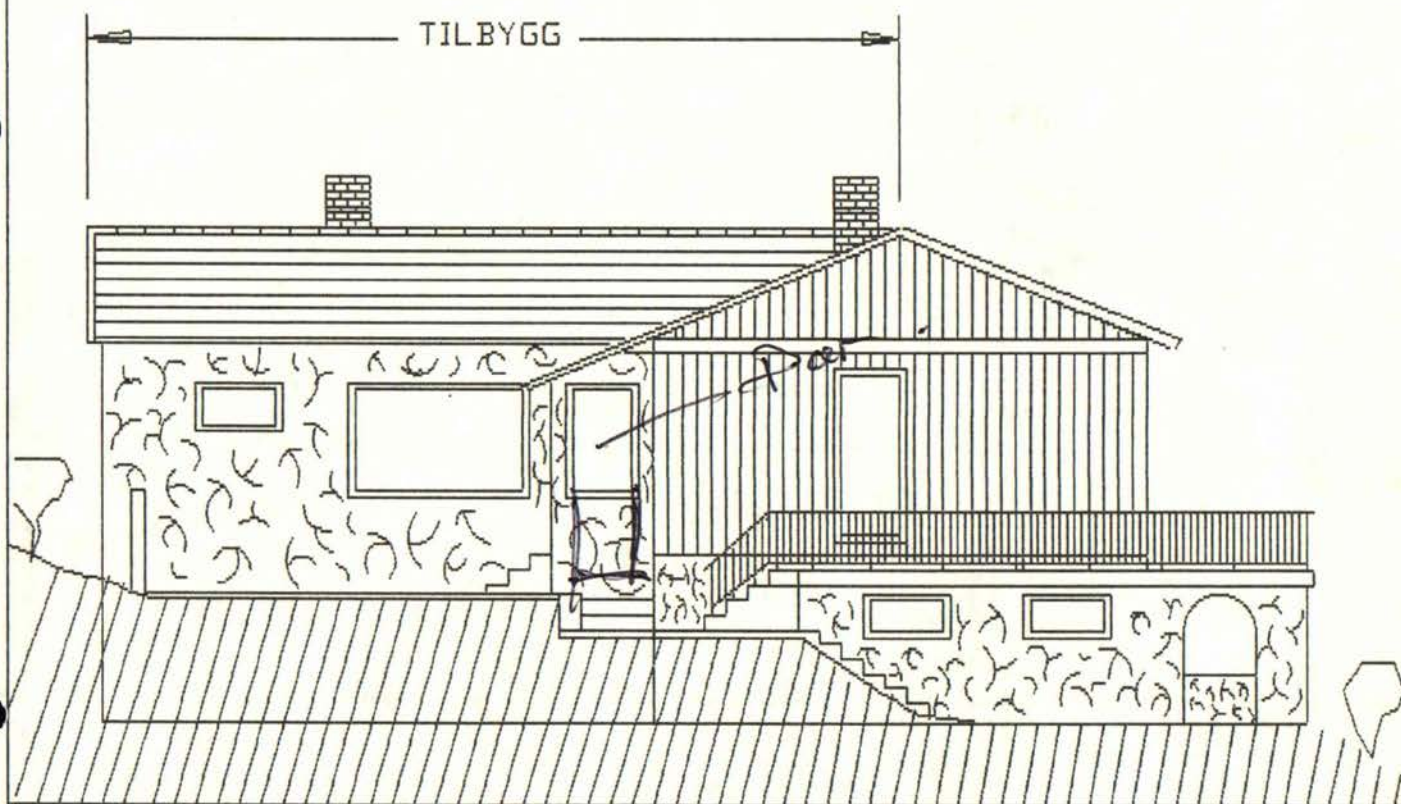
1.ETAGE



TAK

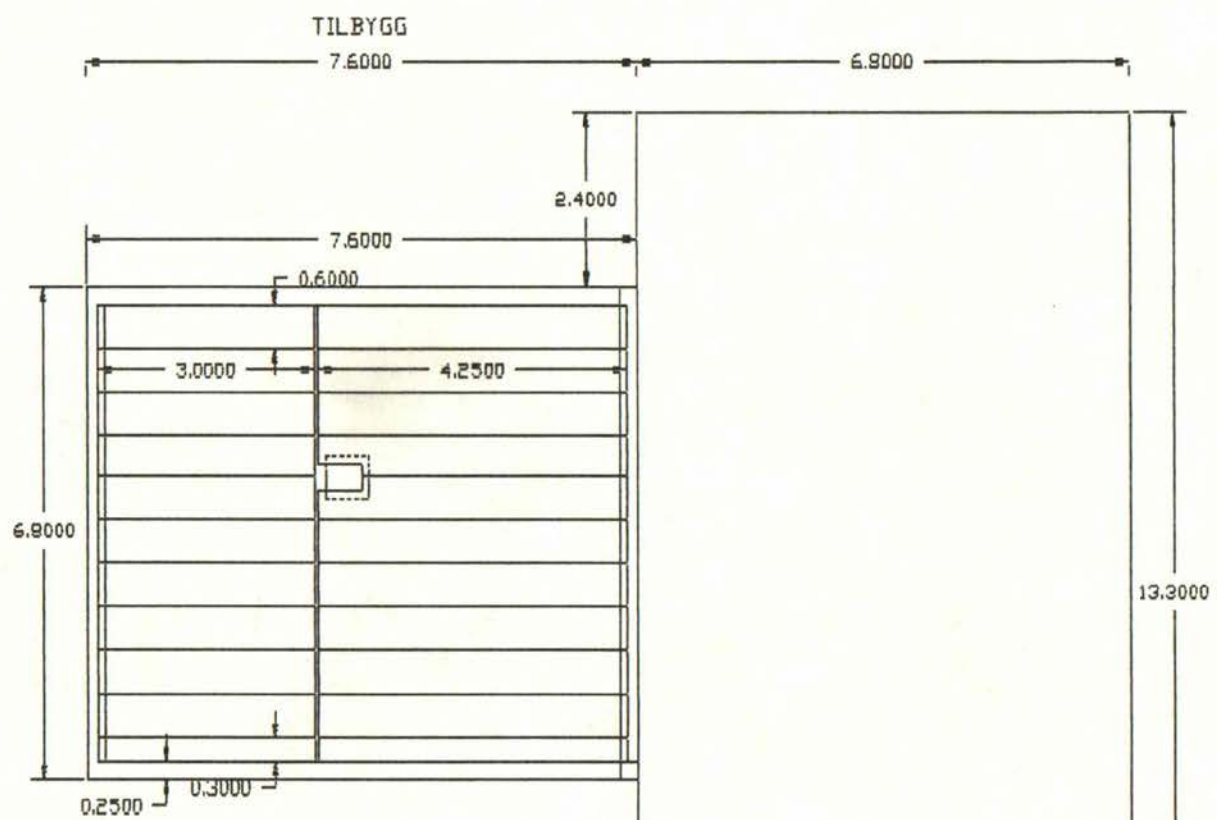


FASADE MDT SDER

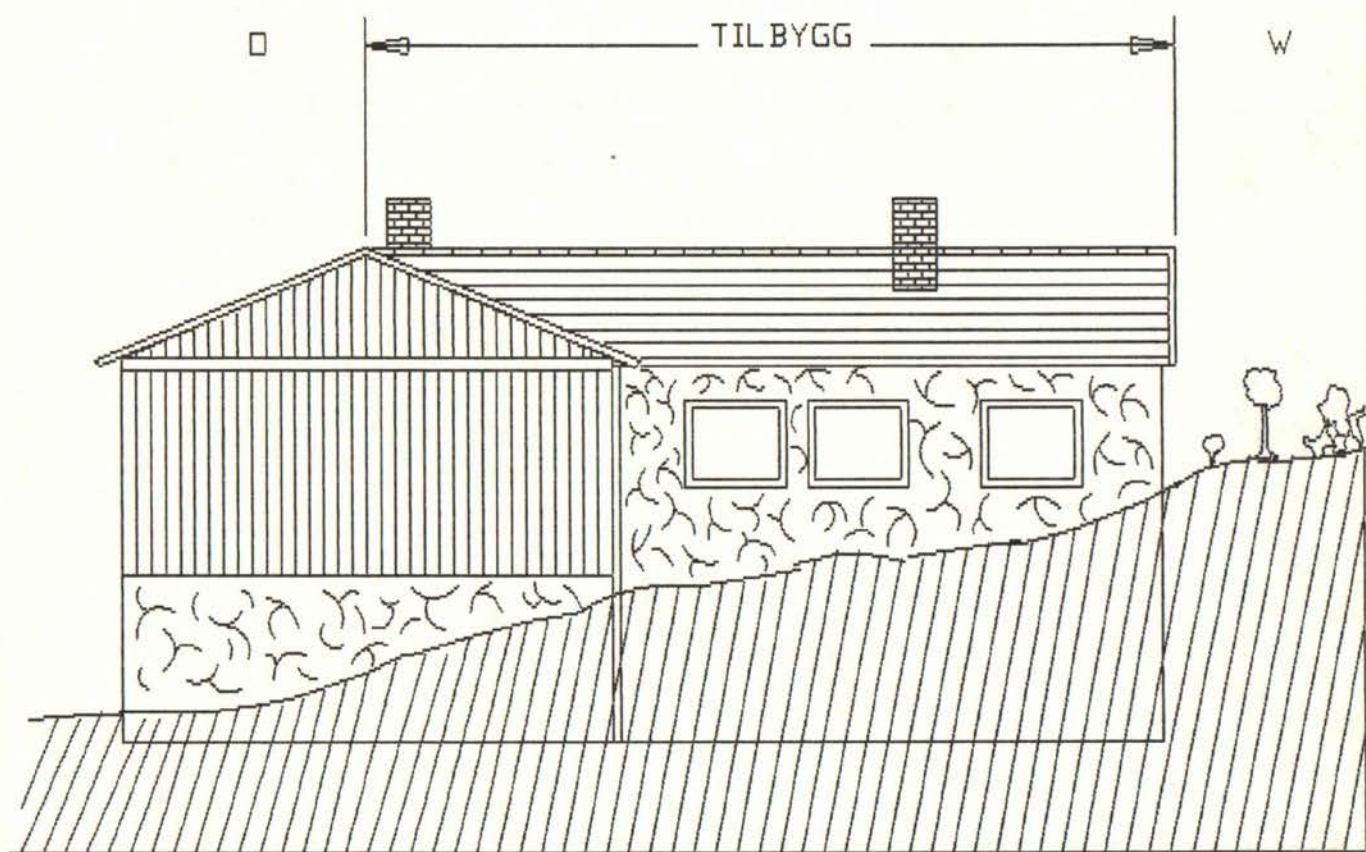


KJELLER-TAAK

med LECA BYGGEPLANK 150 mm



FASADE MOT NORD

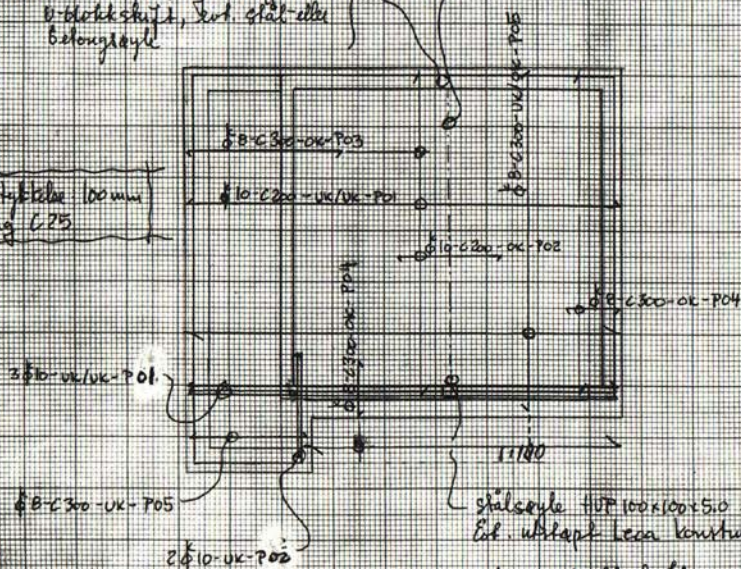


Opplegg for stålbeiske på
armert (2 ϕ 12) og utligget
V-blokk skift, evt. stål eller
betong søyle

STÅLBELKE HE-240A



Dekketjkkelse 100 mm
Betong C25



P01 nr. Antall Jern Lengde (m)

P01 34 10 8.4 (Lengde kontrolleres på st)

P02 37 10 2.0

P03 23 8 3.0

P04 45 8 1.0

P05 LM 8 LM = 210 (min overlapp)

Anmerking : K400 TS

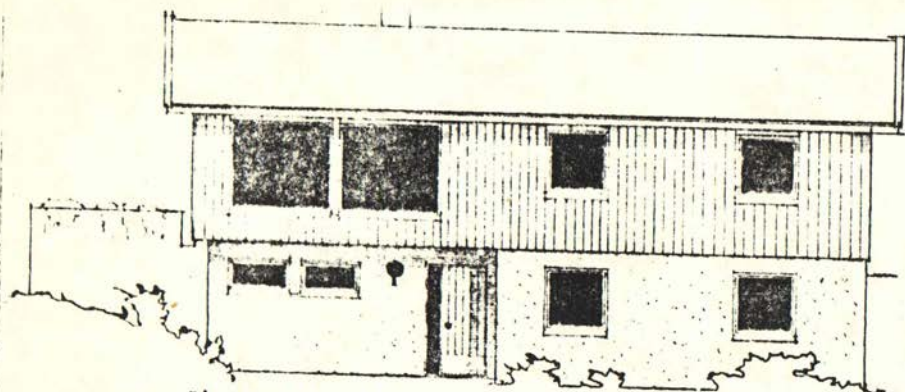
(Antall kontrolleres på stedet)

Stålsøyle HUF 100x100x5.0 evt. betongsøyle.

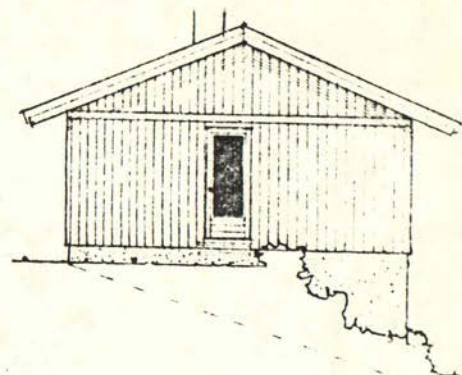
Evt. utligget betong konstruksjonsblokk armert med 4 ϕ 12 og bagler ϕ 8, $\frac{1}{2}$ 180 mm.

Over parken V-blokk skift armert med 2 ϕ 12

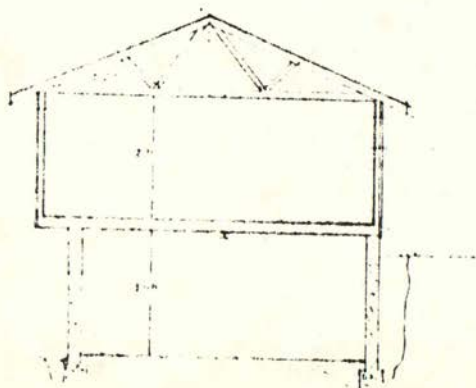
Tersten Pianski
Birken 13
39 60 Stadsballe



FASADE MOT NØT



FASADE MOT SØB



SNITT (GROP) MÅL 1:100



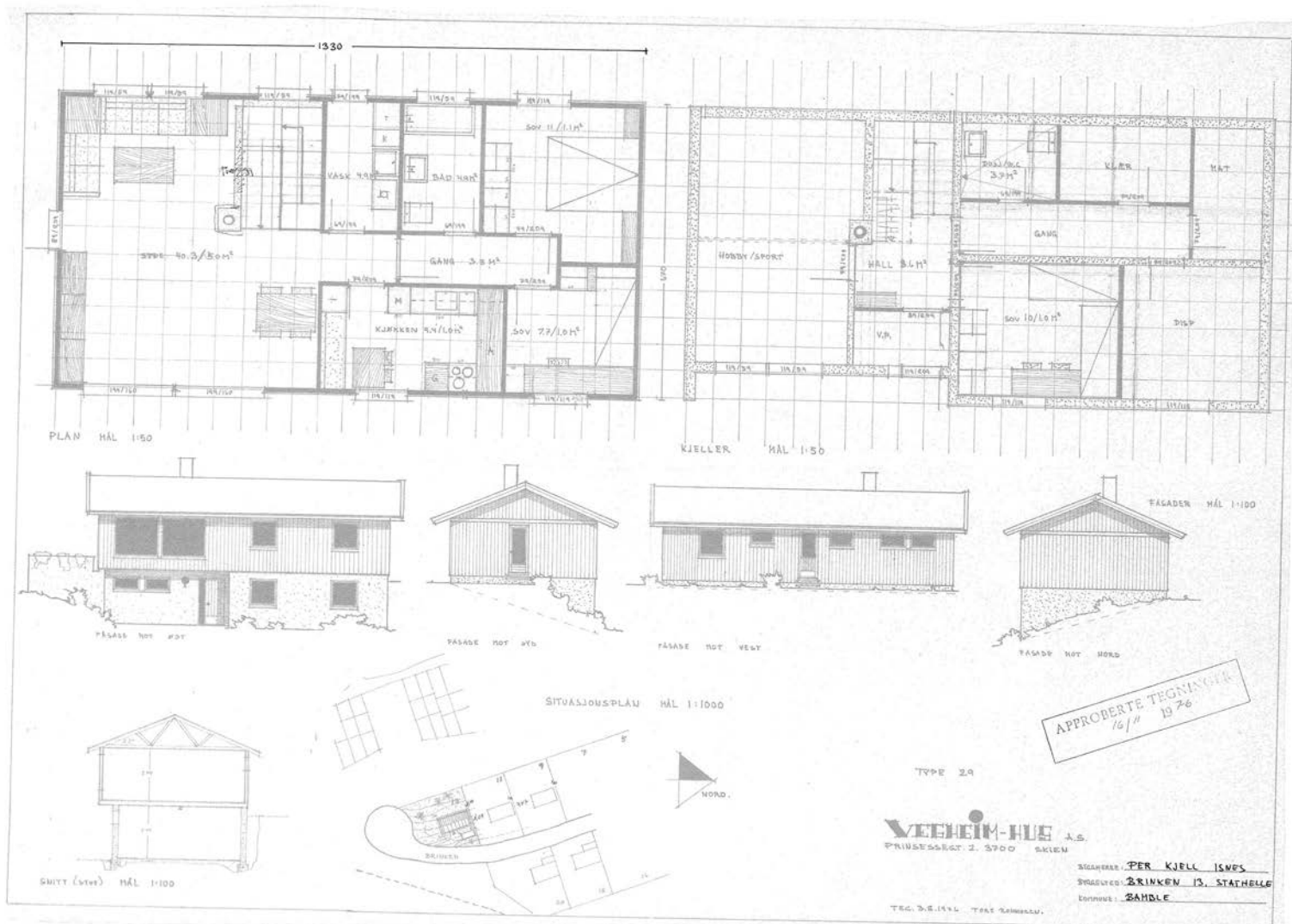
SITUASJONSP

FORELØPIG GODKJENT.

Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 27.11.84 er oppfylt.

F. H. Shaugen







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 eieendom (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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Brinken 13
3960 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rose Mari Røstberg

Telefon: 988 32 782
E-post: rose.rostberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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