

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

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

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 70 595,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 761 985,-
Felleskostn.: Kr 5 957,-
Selger: Kine Ek

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 71/94 kvm
Tomtstr.: 19060 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 138
Andelsnr.: 1112
Oppdragsnr.: 1317260013

Lys og innbydende 3-roms. Innglasset balkong med ettermiddagssol. Peisovn. Separat vaskerom.

Lys og innbydende 3-roms leilighet i 1. etasje med god planløsning og rolig beliggenhet.

Stuen er leilighetens naturlige hovedrom, med god plass til både sofa- og spisegruppe samt utgang til innglasset balkong med gode solforhold. Peisovn i stuen bidrar til en lun og hyggelig atmosfære.

Kjøkkenet er adskilt fra stuen, men ligger likevel praktisk til i tilknytning til denne. Innredningen er tidløs med hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate. Leiligheten har to gode soverom med fleksible møbleringsmuligheter.

Badet er flislagt, og separat vaskerom er en stor fordel i hverdagen. Oppvarming av varmtvann er inkludert i felleskostander.

Leiligheten ligger i et etablert og trivelig område med nærhet til fine turområder, sjø og dagligvarebutikk, samt kort vei til Stathelle med et bredt servicetilbud.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	39
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Energiattest	75
Nabolagsprofil	80
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA - b: 10 kvm

BRA totalt: 94 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 kvm Stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom og entré.

BRA-b: 10 kvm Innglasset balkong.

Loftsetasje

BRA-e: 5 kvm Bod på loft.

Kjeller

BRA-e: 8 kvm Bod i kjeller.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Leiligheten kan benytte felles sykkelparkering i kjelleren, samt grøntområder med lekeplass og sittegrupper.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

19 060 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet tomt tilhørende borettslaget på 19 060 kvm, ifølge opplysninger fra forretningsfører. Tomten er hovedsakelig pent opparbeidet med gressplen, lekeplass samt asfalterte gangveier og parkeringsarealer.

Festekontrakten har en festetid på 99 år, gjeldende fra 17.11.1967. Årlig festeavgift utgjorde kr 36 806,- for borettslaget, ifølge regnskapet for 2024. Grunneier er privatpersoner.

Festeavgiften betales av borettslaget og er inkludert i felleskostnadene. Det gjøres oppmerksom på at eventuell økning i festeavgiften kan medføre økte felleskostnader. Når det gjelder regulering av festeavgiften og et eventuelt engangsløft, må kjøper selv undersøke dette nærmere med borettslaget.

Festekontrakt datert

17.11.1967.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde på Omborsnes. Området byr på flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet. Nede ved sjøen finner du både småbåthavn og badestrand. Stokkevannet, med gode bademuligheter, er også et populært turmål, og en fottur rundt vannet kan anbefales.

Dagligvarehandel er enkelt med gangavstand til Eurospar på Rugtvedt. For et bredere servicetilbud er det kort kjøreavstand til Stathelle, hvor du finner de fleste sentrumsfunksjoner samt Brotorvet kjøpesenter med et godt utvalg av butikker og serveringssteder.

Det er gangavstand til både barnehage og barneskole. I tilknytning til barneskolen finnes fotballbaner samt en aktivitetspark med blant annet padelbane, sandvolleyballbane, basketballbane, teqball, bowls, sykkel-/skatepark og styrkeapparater.

Fra leiligheten er det gangavstand til nærmeste bussholdeplass (linje P8).

Adkomst

Fra Stathelle: Kjør mot Rugtvedt gjennom Høgenheitunnelen. Etter tunnelen, ta første avkjøring i rundkjøringen inn på Herreveien. Ta deretter første avkjøring til høyre inn på Omborsnesveien. Følg veien videre, og ta til venstre ved bussholdeplassen inn på Omborsnestunet. Leiligheten ligger i den andre boligblokken nedenfor garasjelegget.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Marthas Hage idrettsbarnehage (0-5 år): ca. 800 m
- Stokkevannet barnehage (1-5 år): ca. 1.3 km
- Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-5 år): ca. 2.6 km
- Falkåsen barnehage avd. Lyngbakken (1-2 år): ca. 3.0 km

Skoler:

- Rugtvedt skole (1-7 kl.): ca. 1 km
- Bamble ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 4.3 km

- Bamble videregående skole: ca. 4.6 km

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er gjennomgått av bygningssakkyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. Rapporten gir en teknisk gjennomgang av leiligheten, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper samt prisanslag på anbefalte tiltak er beskrevet.

Den overordnede vurderingen i tilstandsrapporten er at leiligheten fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert, eller nærmer seg, forventet levetid. Det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover.

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

Bygningen er ifølge rapporten oppført på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er i betong, og utvendige fasader er kledd med teglstein og fasadeplater. Etasjeskillene er av betong. Bygget har saltak i trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer og balkongdør har 2-lags isolerglass, og ytterdør er i tre med brann- og lydklassifisering B30 / 38 dB.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Vinduer: På grunn av alder.
- Balkongdør: Redusert isolasjonsevne.
- Bad: Soppdannelse i dusjsone, sprekker/avskalling i fliser, slitasje i fuger, manglende synlig slukmansjett, lekkasjer fra sanitærutstyr samt manglende tilluft.
- Vaskerom: Manglende fall på gulv, ukjent alder på vinylbelegg, skadedyr i sluk,

overflateslitasje, begrenset tilgjengelighet samt manglende tilluft.

- Kjøkken: Fukt ved kjøleskap (indikasjon på lekkasje fra kjøleskapet).
- Vannledninger: Registrert lekkasje fra fordelerskap og usikkerhet knyttet til eventuelle følgeskader.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannstank: Felles for borettslaget og ikke vurdert,

Det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) i rapporten.

For ytterligere informasjon vises det til vedlagte tilstandsrapport datert 16.02.2026, utarbeidet av Sørø Taksering AS, som gir en nærmere teknisk beskrivelse av leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut et egenerklæringsskjema.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold etter utfylling, og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller i tilstandsrapporten fra takstmann.

Standard

Innvendig har leiligheten en gjennomgående normal standard.

Stue:

Stuen er leilighetens naturlige hovedrom, med god plass til både sofa- og spisegruppe, samt direkte utgang til innglasset balkong. Rommet fremstår med lyse overflater og et innbydende uttrykk. Store vindusflater gir godt med naturlig lys. Det er i senere tid installert peisovn i stuen. Den innglassede balkongen gir en fin forlengelse av oppholdsrommet, spesielt i sommerhalvåret.

Kjøkken:

Kjøkkenet er adskilt fra stuen, men ligger likevel praktisk til i tilknytning til denne. Tidløs, hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. I benkeplaten er det nedfelt dobbel kjøkkenvask, og det er kjøkkenplater mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp og stekeovn, samt ventilator. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet har også plass til en hyggelig spiseplass ved vinduet.

Bad:

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dusjnische med innfellbare glassdører, toalett, hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, speil på vegg, samt speilskap og sideskap.

Vaskerom:

Lyst vaskerom med opplegg for vaskemaskin, samt tilkobling for utslagskum og plass til fryseboks. Rommet er enkelt utført med belegg på gulv og malte overflater. Separat vaskerom er en klar fordel.

Soverom:

Leiligheten har to soverom med gode størrelser og fleksible møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til seng og skrivepult.

Entré:

Entré med gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har grunnpakke for TV og internett fra Telenor inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Biloppstillingsplass og gjesteparkering på borettslagets eiendom.

Solforhold

Selger opplyser at leiligheten har gode solforhold på ettermiddagstid, noe som gir fine muligheter for å nyte solen på balkongen. På formiddagen er det også sol på fremsiden av blokken.

Beliggenheten i 1. etasje er et stort pluss, med enkel adkomst til hage. Det er også en fordel at solen ikke står direkte på soveromsvinduene på kveldstid, noe som bidrar til

et svalere og mer behagelig sovemiljø.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand Forsikring AS, polisenummer 9863372

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Peisovn i stue.

Varmekabler i gulv på bad.

Ellers elektrisk oppvarming.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

I selgers husstand har det bodd to personer, og selger opplyser at strømforbruket for 2025 var 5 996 kWh.

Megler er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger leiligheten. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge leiligheten (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 1 690 000,-

Omkostninger kjøper

Kr 1 690 000,- (Prisantydning)

Kr 70 595,- (Andel av fellesgjeld)

Kr 1 760 595,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

Kr 300,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 8 900,- (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

Kr 1 390,- (Omkostninger totalt)

Kr 10 290,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 13 090,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

Kr 1 761 985,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 1 770 885,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 1 773 685,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 535 156,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 140 622,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet om "Felleskostnader", påløper kostnader til eksempelvis strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuell oppgradering av kanalpakker og linjehastighet til TV og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør kr 5 957,- per måned og inkluderer renter og avdrag på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, festeavgift, oppvarming av varmtvann, TV og internett (grunnpakke), brøyting og strøing, trappevask, honorar til styret og forretningsfører samt øvrige driftskostnader.

Felleskostnadene er fordelt som følger:

- Driftskostnader: kr 4 300,-
 - Renter lån: kr 145,-
 - Avdrag lån: kr 982,-
- Tilleggsytelser:
- Balkong: kr 530,-

I tillegg påløper en årlig medlemskontingent til boligbyggelaget på kr 250,-.

Borettslaget har fastrente på sine to lån på 2,573 % frem til 01.05.2028, noe som bidrar til stabile og forutsigbare felleskostnader i perioden.

Felleskostnadene justeres i henhold til borettslagets faktiske utgifter, normalt én til to ganger per år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 957,-

Andel Fellesgjeld

Kr 70 595,-

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

30.01.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 982,-

Rentekost. fellesgjeld

Kr 145,-

Andel fellesformue

Kr 111 837,-

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fjellhaug Borettslag

Organisasjonsnummer

954628221

Andelsnummer

1112

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Fjellhaug Borettslag.

Styreleder er Kai Borge Olsen (tlf. 951 91 336, e-post: fjellhaug@styrepost.no).

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag (tlf. 35 57 31 00, e-post: post@gbbl.no).

Generell informasjon og utførte arbeider:

Det er de senere årene utført flere tiltak i borettslaget, herunder felling av trær og opprydding i området, samt montering av nye inngangsdører i alle oppganger. Det er registrert lekkasjer fra enkelte verandaer, og utbedring pågår. Borettslaget har tidligere hatt utfordringer med insekter i ventiler, og det tilbys netting som beboere selv monterer.

Det foreligger en inventarliste over hva som skal følge leiligheten ved eierskifte. Denne er gjort tilgjengelig for beboerne og skal følge boligen.

Avtaler:

Borettslaget har inngått avtaler om blant annet trappevask (eksternt firma), TV og internett (Telenor), skadedyrkontroll (Pelias), nøkkeloppbevaring (Falck), alarmsystem i kjeller (Sector Alarm) samt elkontroll i fellesarealer. Borettslaget har også rentebinding på lån i Husbanken og er medlem av Huseiernes Landsforbund.

Felles fasiliteter og utstyr:

Borettslaget disponerer blant annet gressklippere, sitteklipper og annet vedlikeholdsutstyr som kan benyttes etter avtale med styret. Det er felles vaskemaskin i blokk A. I tillegg finnes felles bod og garasje for oppbevaring av utstyr, samt avfallsløsninger med kildesortering.

Dugnad og vedlikehold:

Det gjennomføres dugnad vår og høst. Gressklipping utføres av beboerne, og sitteklipper kan benyttes av personer over 16 år etter avtale.

Brøyting og strøing:

Det er inngått avtale om brøyting og strøing av interne veier og fellesområder. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for måking ved egen parkeringsplass og inngangsparti.

Fellesrom:

Tidligere tilfluktsrom benyttes i dag som fellesrom og kan lånes av beboere etter avtale. Rommet skal ryddes og vaskes etter bruk, og det er ikke tillatt med utlån etter kl. 23:00.

Parkering og renovasjon:

Borettslaget har begrenset med parkeringsplasser, og det oppfordres til hensynsfull parkering. Det er etablert avfallsløsninger med fokus på sortering. Feil bruk av containere har vært et tilbakevendende problem, og korrekt sortering oppfordres.

Garasjer:

Borettslaget har seks garasjer, hvorav én er felles. De øvrige er private og tildeles mot innskudd og månedlig leie.

Ordensregler:

Dyrehold krever skriftlig godkjenning fra styret. Alle henvendelser til styret skal være skriftlige. Borettslaget har egne vedtekter og husordensregler som utleveres ved kjøp.

Fremtidige planer:

Det foreligger planer om utskifting av vannledning, hvor fremdrift avhenger av kommunen. Det vurderes også tiltak knyttet til avløpssystemet samt etablering av elbilladere.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at opplysningene ovenfor er hentet fra borettslagets generalforsamling i 2025. Det vil bli avholdt ny generalforsamling våren 2026, og det kan forekomme oppdateringer og endringer i etterkant av denne.

Lånebetingelser fellesgjeld

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 3 454 351,- pr. 30.01.2026, og lånevilkårene er:

Lånummer: 11495000, Husbanken.

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 30.01.2026: 2.57 % pa.

Antall terminer til innfrielse: 10.

Saldo per 30.01.2026: kr 1 757 299,-

Andel av saldo: kr 35 913,-

Første termin/første avdrag: 31.12.2007.
Siste termin 31.12.2030.
Fastrente 2,573 % fom 01.05.18 til 01.05.2028.

Lånenummer: 11501036, Husbanken.
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 30.01.2026: 2.57 % pa.
Antall terminer til innfrielse: 13.
Saldo per 30.01.2026: kr 1 697 052,-
Andel av saldo: kr 34 682,-
Første termin/første avdrag: 31.12.2007.
Siste termin 30.06.2032.
Fastrente 2,573 % fom 01.05.2018 til 01.05.2028.

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN.

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseier i borettslaget
- 2 - Felles forkjøpsrett
- 2 - Medlemsskap i boligbyggelaget

Regnskap/budsjett

Basert på årsregnskapet for 2024 har borettslaget en solid økonomi med overskudd i driften og gode disponible midler. Gjeldsnivået er moderat og nedadgående, og lånene har gunstig fastrente frem til 2028. Det foretas løpende vedlikehold, og det er avsatt midler til fremtidige tiltak

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret, årsmøtet og/eller generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr i borettslaget. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Det gjennomføres dugnad vår og høst. Gressklipping utføres av beboerne, og sitteklipper kan benyttes av personer over 16 år etter avtale.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 138 i Bamble kommune. Andelsnr. 1112 i Fjellhaug Borettslag med orgnr. 954628221

Tinglyste heftelser og rettigheter

Utover andel fellesgjeld overdras leiligheten fri for pengeheftelser.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende heftelser og servitutter:

Dokumentnr: 503314, tinglyst den 17.11.1967, type heftelse: Festekontrakt med flere bestemmelser.

Fstekontrakten inneholder bestemmelser om blant annet festetid, festeavgift, regulering av festeavgiften og panterett for forfalt festeavgift. Det er også tinglyst rett til adkomst til sjøen over grunneiers eiendom.

Fstekontrakten er en pengeheftelse som gjelder for borettslaget. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler. Ta kontakt for nærmere informasjon.

Dokumentnr: 500159, tinglyst den 17.01.1973, type heftelse: Erklæring/avtale med bestemmelse om kloakkledning.

Det er gitt rett til naboeiendom (gnr. 21, bnr. 213) til å tilknytte seg borettslagets kloakkledning/septiktank, mot nærmere vilkår, herunder betaling av tilkoblingsavgift og andel av driftskostnader. Søknad om tilkobling til borettslagets vannledning ble ikke godkjent, og naboen måtte etablere egen vannforsyning.

Fstekontrakten og erklæringen/avtalen følger borettslagets eiendom og kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligblokken.

Som hovedregel skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Ved lovendring 1. juli 2015 ble det vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg eller ulovlige tiltak blir lovlige; det betyr kun at byggesaken ikke lenger avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse, da brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg knyttet til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest for rivning og oppføring av nye balkonger, datert 30.01.2007.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 27.02.1967 og 11.06.1968, samt oppdaterte tegninger datert 28.11.2005 i forbindelse med etablering av innglassede balkonger. Tegningene viser at tidligere WC og vaskerom er slått sammen til et større bad, og at tidligere bad er omgjort til vaskerom. Tiltaket vurderes ikke å være søknadspliktig, men må oppfylle tekniske krav til blant annet fuktsikring, ventilasjon og fall til sluk. Kjøper overtar også risikoen knyttet til fremtidig bruk av disse løsningene.

De nevnte dokumentene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Vei, vann og avløp

Borettslagets eiendom har adkomst via kommunal vei.

Borettslagets eiendom er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger frem til bygningene i borettslaget.

Regulerings- og arealplaner

I kommuneplanens arealdel for Bamble kommune, datert 15.12.2022, er området avsatt til nåværende boligbebyggelse, friluftsområde og friområde, samt bevaring av kulturmiljø.

Eiendommen grenser til områder regulert av reguleringsplan for Cocheplassen, datert 24.09.1981.

Det gjøres oppmerksom på et større utbyggingsprosjekt knyttet til oppgradering av E18 med tilhørende bru. Veien fra Omborsnestunet langs vannet til Stathelle er i perioder stengt i forbindelse med anleggsarbeider.

Kopi av planer og bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense). Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet

ved kjøp der kjøper bekrefter at leiligheten skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Overtakelse kan tidligst skje etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

av hjemmel.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag på kr 40 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, oppgjør kr 7 000,-, søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger kr 1 875,- og markeds pakke kr 14 900,-.

I tillegg kommer kostnader til innhenting av opplysninger fra kommunen og forretningsfører, tilstandsrapport fra takstmann, fotografering, boligselgerforsikring og eventuell oppgradering av markedspakke. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i forbindelse med salgsprosessen.

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

Alle beløp nevnt ovenfor er inkludert merverdiavgift.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

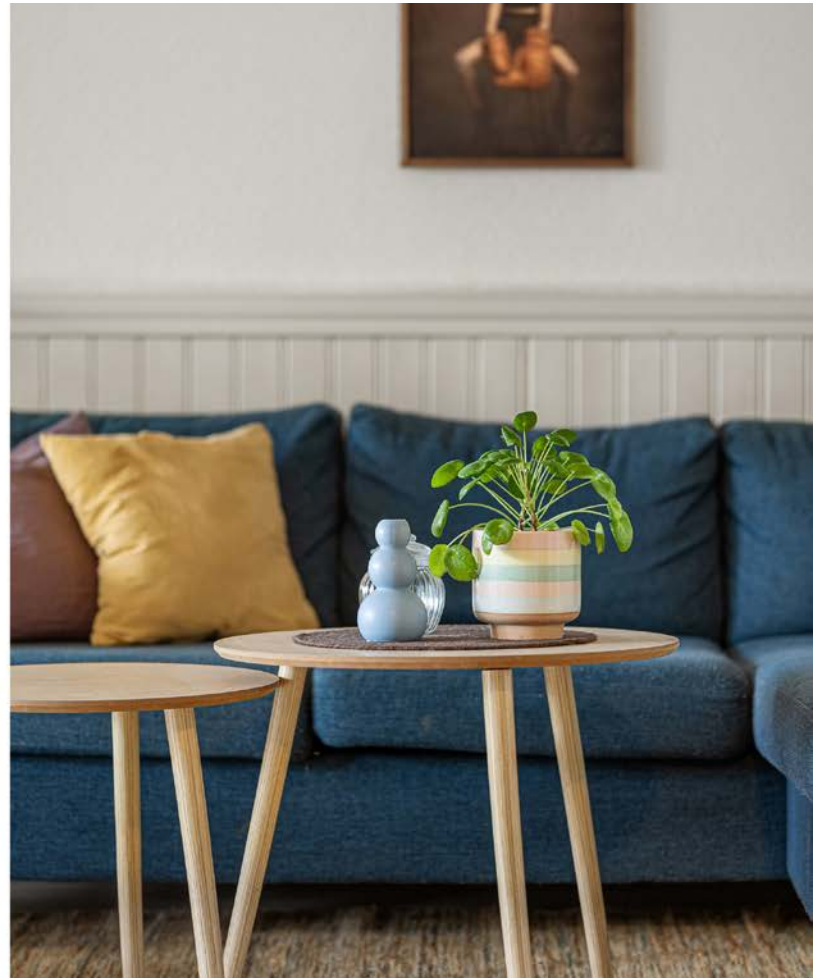
Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

16.04.2026











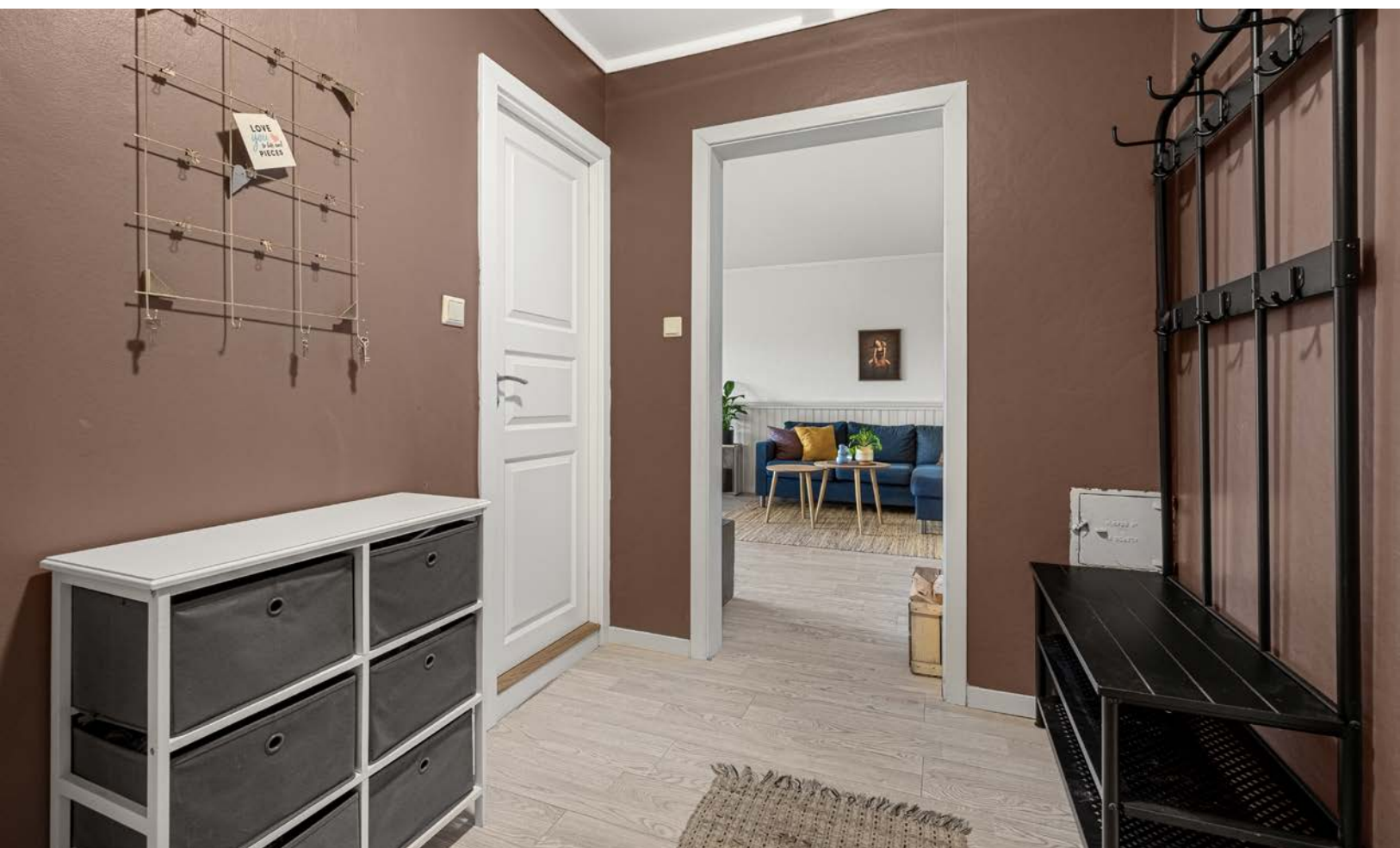






















Plantegning



Omborsnestunet 18

1. Etasje


Romhøyde:
2,32m på vaskerom og bad,
2,49m i gang/entré og stue,
2,48m i øvrige rom.



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Omborsnestunet 18 , 3962 STATHELLE

BAMBLE kommune

gnr. 21, bnr. 138

Andelsnummer 1112

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 04.03.2026

Oppdragsnr.: 22307-1022

Referansenummer: FP2260

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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

Sørø Taksering AS

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det er imidlertid avdekket enkelte bygningsdeler som krever umiddelbare tiltak. Videre bemerkes det at enkelte elementer har passert eller nærmer seg normal forventet levetid, og det må derfor påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden fremover. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Andelsleilighet - Byggeår: 1968

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundamentering mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og utvendige fasader kledd med teglstein og fasadeplater. Etasjeskille av betong. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1991. Leiligheten har terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1991. Leiligheten har ytterdør av tre, brann- og lydspesifisert, B30 / 38dB.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

GULV:

Flis på bad, gulvbelegg på vaskerom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Flis på bad, brystning i stue, slette overflater og malt tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Slette overflater i alle rom.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad med fliser på gulv og vegger og tak-ess i tak/himling. Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med hylle på vegg over servant. Gulvmontert toalett og dusjhjørnet med glassdører.

Vaskerom med gulvbelegg på gulv, slette overflater på vegg og tak/himling. Opplegg til vaskemaskin og opplegg til utslagskum.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med rammefronter, benkeplate av laminat og kjøkkenplater på vegg over benk. Det er oppvaskum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet består av soilrør (støpejernsrør). Støpejernsrør brukes ofte i bygg med flere boenheter på grunn av god brannmotstand.

Tilluft til leiligheten via ventiler i vegger og vinduer.

Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 8 kurser iht oversikt.

Oppvarmingsmuligheter:

Varmekabler på bad.

Vedovn i stue.

Romhøyder i leiligheten:

2,32m på vaskerom og bad, 2,49m i gang/entré og stue, 2,48m i øvrige rom.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Parkering:

Leiligheten benytter felles parkeringsplasser på fremsiden av bygget. Det er ikke lagt opp til elbil ladere.

Fellesareal:

Leiligheten kan benytte felles sykkelparkering i kjelleren, samt grøntområder med lekeplass og sittegrupper.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble ved befaring registrert at én side av pipen er tapetsert, og at ytterligere én side er kledd inn med garderobeskap og tapet. Pipeløpet er dermed ikke synlig på tilstrekkelig antall sider. Teglsteinspiper skal være synlige på minimum tre av fire sider for å sikre kontroll av overflater og eventuelle skader. Tildekking begrenser inspeksjonsmulighet og kan medføre at riss, sprekkdannelse eller andre forhold ikke blir oppdaget.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

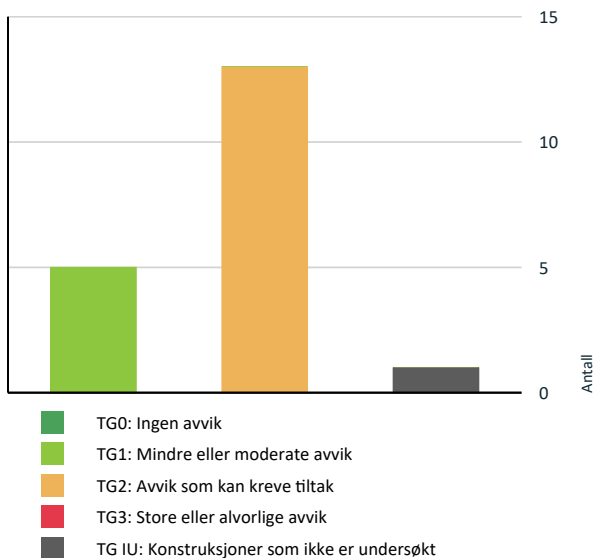
Andelseilighet

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

Det ble fremlagt byggetegninger datert 27.02.1967 fra kommunen. Tegningene viser at vegg mellom wc-rom og vaskerom er fjernet for å utvide badet, og at badet senere er tatt i bruk som vaskerom. De registrerte bruksendringene vurderes ikke å være søknadspliktige overfor kommunen. Det ble fremlagt ferdigattest for balkongene, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

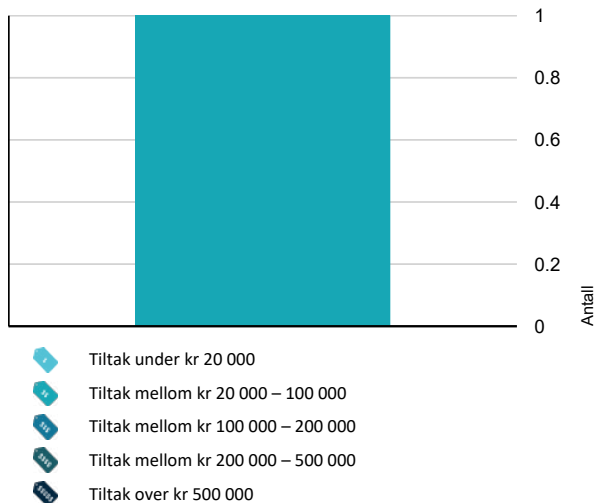
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelseilighet

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Vinduene er av eldre dato og har nådd en alder hvor redusert isolasjonsevne, slitasje på tettinger og økt risiko for punktering.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

TG 2 vurderes grunnet alder.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vinduene er fra 1991 og har nådd høy alder sett opp mot forventet teknisk levetid.

Risiko: Økende alder kan medføre svekket isolasjonsevne, punktering av glass og redusert tetthet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan gi økte varmetap og behov for utskifting av vinduer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne fremtidig utskifting av vinduene og følge med på utvikling av tetthet og eventuell punktering.

TG 2 Dører

Dørene ble visuelt kontrollert og funksjonstestet ved befaringen. Dørene fremstår uten registrerte mekaniske skader eller funksjonssvikt av betydning, sett opp mot alder og bruk. Terrassedøren har redusert isolasjonsevne, noe som indikerer svekket tetthet og isolerende egenskaper.

TG 2 vurderes grunnet redusert isolasjonsevne på terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Ytterdører med glass har oppnådd en alder som overstiger forventet teknisk levetid.

Risiko: Økende alder kan medføre svekkelse av tetthet og isolasjonsevne over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller utbedring av dørene ved svikt i funksjon eller tetthet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å påregne fremtidig utskifting og å følge med på utvikling av tetthet og funksjon ved videre bruk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt innglasset balkong på 10 m2 med utgang fra stue/kjøkken. Stålkonstruksjon, bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av aluminium og fasadeplater.

Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 107 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Balkongen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad fra 2009, i følge informasjon fra borettslaget. Gjeldende byggteknisk forskrift på oppføringstidspunktet (TEK97) er lagt til grunn som referanse. Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt og himling har slette overflater. Overflatene ble visuelt kontrollert i henhold til tilgjengelighet. Det ble ikke registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning ved befaringen. Det ble imidlertid registrert soppdannelser i dusjsonen.

TG 2 vurderes grunnet registrert soppdannelser i dusjsonen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Soppdannelsene har karakter som er forenlig med fuktbelastning i dusjsonen kombinert med begrenset uttørking.

Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til økt omfang av soppvekst og nedbrytning av overflater over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for rengjøring og eventuelle overflateutbedringer dersom utviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å rengjøre og behandle berørte overflater, samt vurdere tiltak som kan bedre uttørking i dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 17mm fall over en lengde på 1,7m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. For øvrig ble det registrert sprekker og avskalling i enkelte fliser, samt slitasje i fuger.

TG 2 vurderes grunnet registrerte sprekker/avskalling i flis og slitasje i fuger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Sprekkdannelser og avskalling har karakter som er forenlig med mekanisk belastning og aldersrelatert slitasje.

Risiko: Svekkede fliser og fuger kan gi økt fuktinntrengning til underliggende tettesjikt over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for reparasjon eller utskifting av fliser og fuger dersom utviklingen fortsetter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre skadede fliser og fornye fuger for å redusere risiko for fuktpåvirkning.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2009.

Sluk av stål, ingen synlig slukmansjett under klemring. 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.

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke registrert synlig slukmansjett under klemring ved sluk.

Risiko: Manglende eller ikke synlig mansjett kan medføre økt risiko for utetthet i overgang mellom membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre økt sannsynlighet for fuktinntrengning i konstruksjonen rundt sluk med behov for utbedring dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få utført nærmere vurdering av tettesjiktets tilslutning til sluk for å avklare utførelse og eventuelt behov for tiltak.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, gulvmontert toalett og dusjhjørnet med glassdører.

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader av betydning ved befaringen. Det ble registrert drypplekkasje fra blandebeholder i dusj, lekkasje fra toalettstøperne samt løst dørhåndtak på glassdør i dusjhjørnet.

Hjemmelshaver opplyser at lekkasje fra toalett er utbedret etter befaringsgjennomgang. Det foreligger kvittering fra rørlegger på utført arbeid. Eventuelle følgeskader som følge av tidligere lekkasje er ikke kontrollert etter utbedring.

TG 2 vurderes grunnet registrerte lekkasjer fra sanitærutstyr.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Lekkasjene har karakter som er forenlig med slitasje i pakninger og tetningsdeler.

Risiko: Vedvarende lekkasje kan føre til fuktbelastning på tilstøtende overflater og konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting eller reparasjon av berørte komponenter for å hindre følgeskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre lekkasjer ved dusjbatteri og toalettstøperne samt sikre og etterstramme dørhåndtak på glassdør.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering skjer via felles ventilasjonsanlegg. Anlegget ble kontrollert ved funksjonstest og vurderes å gi tilfredsstillende avtrekk. Det ble derimot registrert ikke tilstrekkelig tilluft under dørblad.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluft til rommet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Årsak: Ikke tilstrekkelig tilluft hindrer tilstrekkelig tilførsel av erstatningsluft.

Risiko: Begrenset tilluft kan redusere luftutskiftingen og gi økt fuktbelastning i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert inneluft og økt risiko for fuktrelaterede skader over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis ved luftespalte under dør eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig lufttilførsel.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone, da veggene er oppført i betong.

Årstall: 2009 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

ETASJE > VASKEROM

Generell

Grunnet vaskerommets ukjente alder, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Slette malte overflater på vegg og tak/himling.

Det ble registrert noe slitasje på overflatene ved befaringen. Besiktigelsen var delvis begrenset grunnet innbo og lagrede gjenstander, og det kan ikke utelukkes at skjulte forhold foreligger i utilgjengelige områder.

TG 2 vurderes grunnet registrert overflateslitasje og begrenset tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Slitasjen har karakter som er forenlig med alders- og brukspåvirkning. Begrenset tilgjengelighet skyldes lagrede gjenstander i rommet.

Risiko: Skjulte forhold kan forekomme i områder som ikke var tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for ytterligere avklaring dersom det avdekkes avvik når rommet er ryddet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales ny gjennomgang av overflatene når rommet er tømt og fullt tilgjengelig.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 0mm fall over 1,1m fra dørterskel til sluk. Viktig å merke seg at det er krav 11mm fall over denne lengden. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand, alder tatt i betraktning, uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet manglende fall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Deler av gulvet er utført med mindre fall mot sluk enn kravet.

Risiko: Redusert fall kan medføre at vann blir stående og gi økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for tiltak dersom vannansamling gir redusert funksjon eller fuktskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på avrenningsforholdene og vurdere utbedring dersom funksjonen ikke er tilfredsstillende.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg fungerer som membran. Alder på belegget er ukjent. Sluk og slukrist av stål. Det ble registrert skadedyr i form av skjegg-/sølvkre i sluket ved befaringen.

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.

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på vinylbelegg og registrert forekomst av skadedyr i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forekomst av skjegg-/sølvkre har karakter som er forenlig med fuktige og organiske forhold i og rundt sluket. Alder på vinylbelegg er ikke kjent.

Risiko: Skadedyr kan spre seg til øvrige rom, og ukjent alder på tettesjikt kan innebære usikkerhet knyttet til restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for skadedyrbekjempelse og eventuell fremtidig utskifting av belegg dersom funksjon svekkes.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å iverksette tiltak mot skadedyr og følge opp vinylbeleggets tilstand, herunder vurdere nærmere kontroll og fremtidig utskifting ved behov.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilering skjer via felles ventilasjonsanlegg. Anlegget ble kontrollert ved funksjonstest og vurderes å gi tilfredsstillende avtrekk. Det ble derimot registrert ikke tilstrekkelig tilluft under dørbblad.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluft til rommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke etablert tilstrekkelig åpning for tilluft i rom med mekanisk avtrekk.

Risiko: Utilstrekkelig lufttilførsel kan redusere ventilasjonens funksjon og gi økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre svekket luftutskifting og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft, eksempelvis ved å sikre spalte under dørbblad eller annen egnet løsning.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone, da veggene er oppført i betong.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje på innredningen av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det ble derimot registrert fuktutslag i gulv ved kjøleskap. Forholdet indikerer at det har vært eller kan være lekkasje fra kjøleskapet.

TG 2 vurderes grunnet registrert fukt ved kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktutslaget har karakter som er forenlig med lekkasje eller kondensavrenning fra kjøleskap.

Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til ytterligere skader på gulv og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulv og utskifting av kjøleskap dersom lekkasje vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere kjøleskapet for lekkasje, samt tørke opp og følge med på området for å avklare om fuktproblemet er aktivt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk ført til friluft. Løsningen bidrar til effektiv bortledning av matos og fukt fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap er plassert på med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Det ble registrert pågående lekkasje fra fordelerskap ved befaringen. Vann rant ut gjennom vegg fra utlekket konstruksjon der fordelerskapet er plassert, noe som indikerer at lekkasjen har pågått over en periode. Stoppekran ble ikke funksjonstestet som følge av den pågående lekkasjen.

Hjemmelshaver opplyser at lekkasjen er utbedret etter befaring. Det foreligger kvittering på utført arbeid. Eventuelle følgeskader i omkringliggende konstruksjoner er ikke kontrollert etter utbedring.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet registrert lekkasje fra fordelerskap og usikkerhet knyttet til eventuelle følgeskader.

Årstall: 2009 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Lekkasjen har karakter som er forenlig med svikt i rørforbindelser eller koblinger i fordelerskapet.

Risiko: Vedvarende vannlekkasje kan føre til omfattende fuktskader i veggkonstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for kontroll og eventuell utbedring av berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere omkringliggende konstruksjoner for å avklare omfang av eventuell fuktpåvirkning og sikre at lekkasjen er varig utbedret.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør består av soilrør (støpejern). Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra avløpsrør men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av avløpsrør er 50 år.

TG 1 Ventilasjon

Tilluft til leiligheten via ventiler i vegger og vinduer.

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

TG IJ Varmtvannstank

Varmtvannsberedere er felles for borettslaget og blir derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringssskap med automatsikringer, plassert i felles trappeoppgang med 8 kurser iht oversikt.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1968 Det er ukjent når/om det elektriske anlegget ble oppgradert og byggeår er derfor lagt til grunn.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Hjemmelshaver opplyser om at det ikke er utført arbeid av egeninnsats på det elektrisk anlegget i selgers eie.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	71		10	81			81
Loft		5		5		5	10
Kjeller		8		8			8
SUM	71	13	10			5	99
SUM BRA	94						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken, vaskerom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det ble fremlagt byggetegninger datert 27.02.1967 fra kommunen. Tegningene viser at veggen mellom wc-rom og vaskerom er fjernet for å utvide badet, og at badet senere er tatt i bruk som vaskerom. De registrerte bruksendringene vurderes ikke å være søknadspålitelige overfor kommunen. Det ble fremlagt ferdigattest for balkongene, men det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygget. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	21	138		0	19177 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Omborsnestunet 18

Hjemmelshaver

Fjellhaug Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954628221		Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag	Ek Kine

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1112

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Omborsnes i Stathelle, i Bamble kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og interne adkomstveger med begrenset gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til dagligvarehandel, barnehage og skole på Stathelle samt øvrige servicetilbud i nærområdet. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i området, og det er forbindelse til E18 med videre adkomst mot Porsgrunn og Kragerø. Området har tilgang til nærliggende friområder og turterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomt

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

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	16.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kine Ek

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Omborsnestunet 18

3962 STATHELLE

4012-21/138/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



HUSORDENSREGLER

FOR

FJELLHAUG BORETTSLAG

TILKNYTTET

PORSGRUNN BAMBLE BORGESTAD
BOLIGBYGGELAG

Endret på generalforsamling 08.04.2019

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkelt borettslaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler - derfor er disse ordensregler laget.

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettslaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.
- Borettslaveren skal være med å holde felles hageareal i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.
- Oppsetting av private radio- og TV-antennar er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.
- Framleie/bruksoverlating ihht gjeldene regelverk.
- Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på terrasser/balkonger.



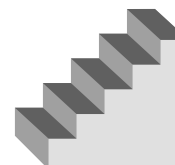
2. Fellesrom

- Fellesrom må ikke benyttes til andre formål enn det de er bestemt for.
- Det pålegges alle borettslaverer å sørge for at fellesrommene alltid er ryddige.
- Slukk lyset og lås dørene etter besøk i kjeller og på loft. Den som åpner vinduer i fellesrom må også sørge for å lukke dem.
- Sykler, barnevogner o.l. må ikke settes i oppgangene.



3. Trappevask

- Trapper rengjøres så ofte det er nødvendig og minst en gang i uka. Borettslag med egne vaskelister henvises til disse. Hovedrengjøring av trapperom anbefales utført en gang i året.



4. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask må ikke henge ute på helligdager eller den 1. og 17. mai.
- Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, ryer o.l. fra verandaer, i trappeoppganger eller gjennom vinduer.
- Banking og lufting av tøy må kun foretas på anviste plasser.

5. Vaskerier

- For borettslag med felles vaskeri gjelder spesielle regler. Vaskeriet må bare benyttes innenfor den tid som er fastsatt og særlige ordensregler må overholdes.

6. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.
- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.
- For å få et godt inne klima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

7. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containerer. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for. Papp/papiravfall legges i egne dunker/containerer. Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste. Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget. Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.
- Borettslaga plikter å holde området rundt dunkene/containerne rent og ryddig.
- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.



8. Husdyrhold

- Det er ikke tillatt å holde husdyr i Fjellhaug borettslag. Styret kan samtykke i at boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

9. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige stans for av- og pålasting av gods og passasjerer.
- Borettslavere som disponerer garasje bør benytte denne ved parkering slik at utendørs plasser kan disponeres av andre beboere.
- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.
- Borettslavere plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.
- Lagring av campingvogner/ båter og lignende må avtales med styret i borettslaget.

10. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Arbeidsstøy skal ikke forekomme
 - på hverdager i tiden 20:00 – 07:00
 - på lørdager etter kl 18:00
 - og ikke på søndager.Radio, TV og musikkanlegg og dataspill skal brukes hensynsfullt og avdempet. Ro etter kl 23:00.
- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.



11. Sandstrøing - snømåking

- Enhver beboer er selv ansvarlig for:
- å strø nå det er glatt, strøsand står på anvist plass.
 - å sørge for at det ved snø måkes foran inngangsdøren.

12. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Vedtekter



for **FJELLHAUG** Borettslag org nr 954 628 221

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14.01.1970, sist endret på generalfors. 05.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fjellhaug Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Bamble kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

All endring som gjøres på eksisterende bygning regnes som fasadeendring. Dette tilsier at det ikke er tillatt med permanente endringer utvendig uten godkjenning fra styret.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

Egenpåførte skader, som knusing av vindu fra innsiden, skade som følge av manglende vedlikehold på avløp, lekkasje fra egne maskiner (oppvaskmaskin, vaskemaskin og lignende) dekkes av borettslagets forsikring, men egenandel må betales av den som er årsak til skaden.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller foretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 31. mai.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Adresse

Omborsnestunet 18, 3962 STATHELLE

Dato for energimerking

19.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-272509

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

165238001

Gårdsnummer

21

Bruksnummer

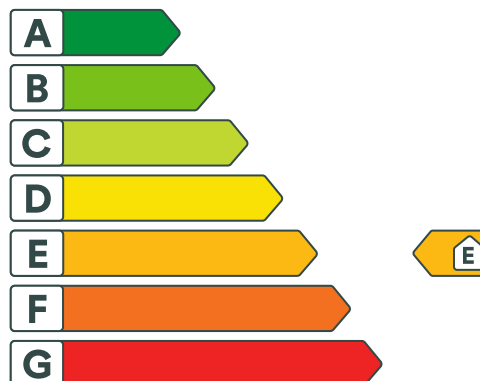
138

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1968

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

94,0 m²

Oppvarmet bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

242,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

230,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 366 kWh



Omborsnestunet 18, 3962 STATHELLE



Detaljering

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



Omborsnestunet 18, 3962 STATHELLE



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Uteettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Omborsnestunet 18 - Nabolaget Cocheplassen/Rugtvedt - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Omborsnes Linje P8	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	21 min 16.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

Skoler

Rugtvedt skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	6 min 4.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min 3.5 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min 4.6 km

«Stille og rolig. Tilbaketrukket, men allikevel sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

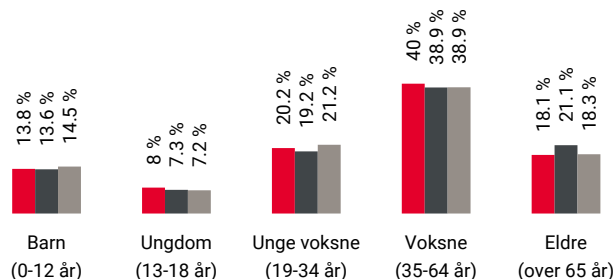
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Cocheplassen/Rugtvedt	952	437
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marthas Hage idrettsbarnehage (0-5 år) 81 barn	13 min 0.8 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	16 min 1.3 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-... 35 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Spar Rugtvedt PostNord	16 min 1.3 km
Rema 1000 Stathelle	21 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



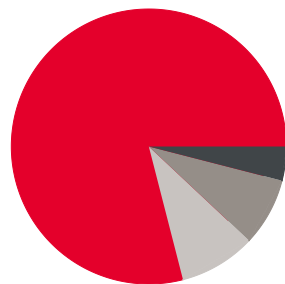
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

	Cocheplassen grusplass - ballbinge	10 min	
	Ballspill	0.6 km	
	Rugtvvet fotballbane	10 min	
	Fotball	0.9 km	
	MOVA Stathelle	4 min	
	Oasen Fritid	11 min	

Boligmasse



- 79% enebolig
- 4% rekkehus
- 8% blokk
- 9% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	3 min	
	Boots apotek Brotorvet	3 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

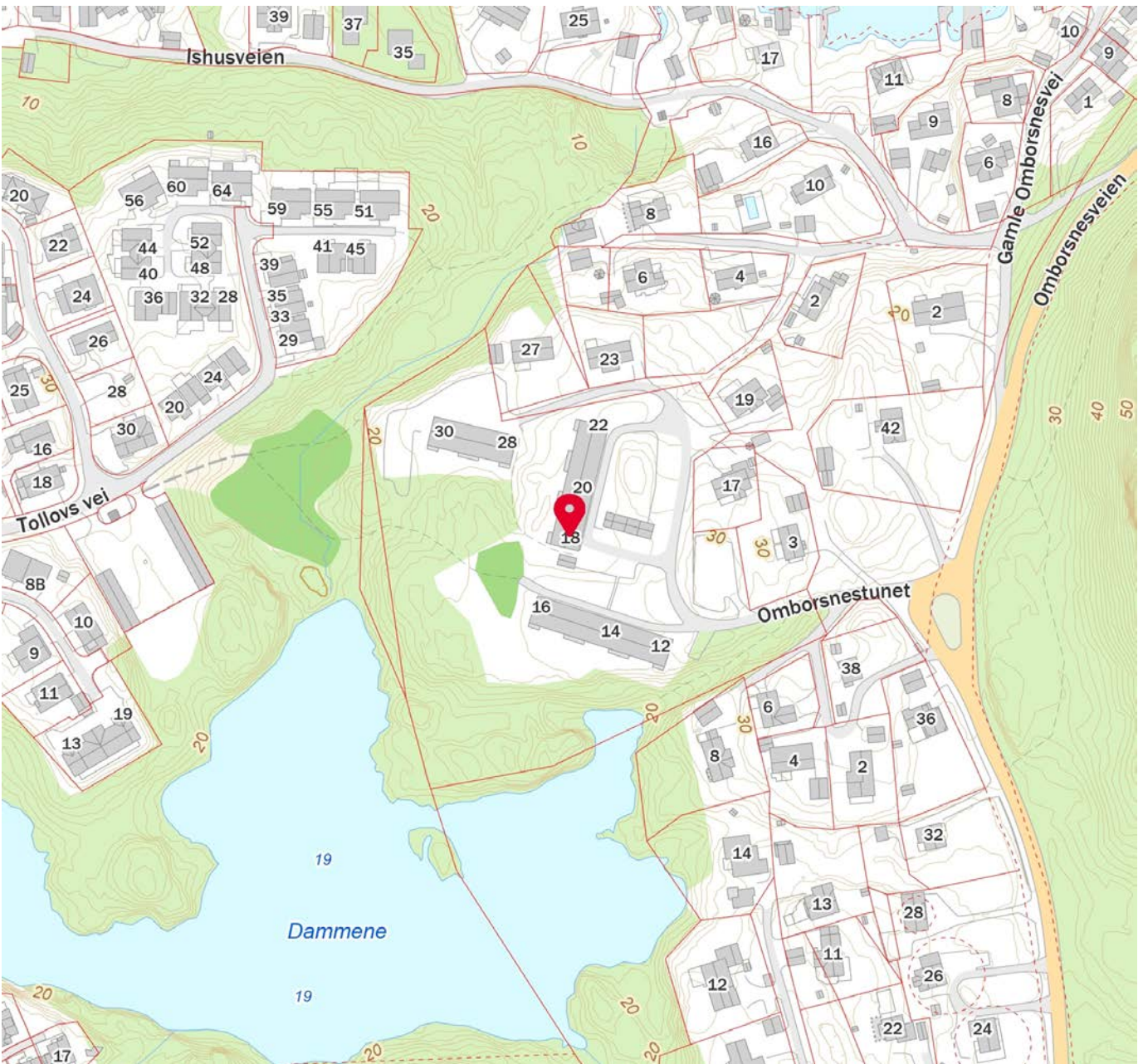
- Cocheplassen/Rugtvvedt
- Porsgrunn/Skien
- Norge


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 %	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 %	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 %	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 %	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 %	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Omborsnestunet 18
3962 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre