



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 850,-
Total ink omk.: Kr 5 638 850,-
Selger: Kari Mette Brunvatne Tilley
André Tilley

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: Ca. 1900
BRA-i/BRA Total 180/220 kvm
Tomtstr.: 394 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 124
Oppdragsnr.: 1304250008

Påkostet og delikat enebolig med nydelig nærhet og utsikt til sjøen. Flott tomt med hagestue

Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere
Glosebakkveien 9!

En svært tiltalende og delikat enebolig, med gjennomgående god standard og nydelig sjøutsikt. Her bor man meget sentralt på idylliske "gamle Stathelle", i maritime omgivelser som preges av trehusbebyggelse i typisk sørlandsstil. Kort vei til de fleste fasiliteter, flotte turmuligheter og umiddelbar nærhet til sjø. Pent opparbeidet tomt med hagestue, inngjerdet og usjenert tomt, fantastisk utsikt og nærhet til sjøen mot båthavna og fjorden.

1. etg.:

Entré m/ garderobe, hall, bad, romslig stue-/spisestue i åpen løsning mot delikat kjøkken

2. etg.:

Gang, wc, loftstue m/ balkong og 3 soverom.

U.etg.:

Gang, hobbyrom/kontor og vaskerom med utg. til hage. Kryp kjeller mot vest.

Garasje med elbillader og hagestue

Denne boligen bør sees!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Tilstandsrapport fra takstmann	53
Selgers egenerklæringsskjema	79
Ferdigattester og bygningstegninger fra Bamble Kommune	84
Situasjonskart	91
Reguleringskart	94
Tinglyst heftelse	96
Planstatus	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 220 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 m² Vaskerom, kontor/hobbyrom, gang, kryperom

1. etasje

BRA-i: 84 m² Entré og gang med trapp, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad

2. etasje

BRA-i: 56 m² Loftstue, toalettrom og tre soverom

BRA-e: 15 m² Sommerstue

BRA-e: 25 m² Garasje

Tomtebeskrivelse

Tomten er meget pent opparbeidet og går over flere nivåer, med flere uteplasser. Den oppleves som både solrik og usjenert med flere utemiljøer og ikke minst en nydelig nærhet og utsikt til sjøen. Ved inngangsparti er det opparbeidet med belegningsstein og mulighet for biloppstilling. Skiferlagt område fra inngangsdør til hagestue med skiferterrasse - med terrassedør fra kjøkken. Hagestuen ble bygget i 2014/2015 med skifergulv og glassdører, gasspeis og ikke minst en nydelig utsikt. Gressplen over tre nivåer mot sjøen, med noe beplantning. Tomten i sin helhet er inngjerdet med hekk og stakittgjerde, med unntak av innkjørsel. Her har dog tidligere eier hatt port.

Eiet tomt på ca. 394 kvm iflg. Bamble kommune som oppgir målebrev som kilde. Det er stiplede grenselinje mot øst og vest, som indikerer usikre linjer. Noe arealavvik kan derfor være ved evt. ny oppmåling. Situasjonsskart ligger vedlagt.

Beliggenhet

Boligen har en idyllisk og attraktiv beliggenhet på "Gamle Stathelle". Her bor man i maritime omgivelser som preges av trehusbebyggelse i typisk sørlandsstil. En herlig nærhet til sjøen, med utsikt utover marinaen og all båttrafikk som farer forbi. Noen få minutters gange ned til småbåthavna, badeplasser, parkområder mm. For øvrig kort vei til de fleste fasiliteter, med Brotorvet kjøpesenter i umiddelbar nærhet. Kort vei til skole, barnehage, idrettsanlegg, kollektiv transport og bademuligheter.

Eiendommen har flere fine uteplasser, med mulighet til å skape sin egen koselige oase, perfekt for både den med grønne fingre eller om man ønsker en enkel hverdag med terrasseområder. Området er tettbebyggt, men denne eiendommen har en svært godt utnyttet tomt, med både gårdsplass, tre soner med hage/gressplen og garasje. Fin sjøutsikt fra tomten, hagestuen samt alle tre etasjene i huset!

Adkomst

Se kartskisse i salgsoppgave.

Bebyggelsen

Veletablert, eldre og maritimt boligområde som i all hovedsak består av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

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

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

Falkåsen kunst- og kulturbarnehage: <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/falkasen-barnehage/>

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

Skolekrets

Stathelle

Offentlig kommunikasjon

Kort spasertur opp til Brotorvet med gode bussforbindelser både til Langesund, Porsgrunn og Skjelsvik.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført ca. 1900 og tilbygget og modernisert i 2003. Tilbygg med areal over tre plan. Vaskerom, soverom og gang i underetasje. Kjøkken og utvidet stue 1.etasje. Loftstue og soverom i 2.etasje. Nåværende eier kjøpte boligen i 2021. Boligen er oppført med følgende byggemåte: Grunnmur i gråsteinmur og mur lettklinkerblokker. Yttervegger i villaplank og isolert bindingsverk som er tekket med utvendig liggende trepanel. Plater og panel/tapet på innvendige flater. Etasjeskille i trebjelkelag. Saltak med takoppløft mot øst. Tak er tekket med dobbelkrum betongtakstein. Romslig terrasser i impregnert trevirke. Pipe i teglstein med ildsted i stue. Oppvarming av panelovner, varmepumpe og ildsted. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Boligen er betydelig oppgradert de senere år:

- Tilbygget med areal over tre plan 2003
- Etablert ny utvendig fasadepanel med etterisolert hulrom 2003.
- Skiftet boligens vinduer fra 2003.
- Nytt el og røranlegg 2003.
- Oppgradert toalettrom 2.etasje 2003.
- Oppgradert innvendige overflater 2003-2015.
- Isolert og avrettet gulvflater 1.etasje med el-kabel 2015.
- Kjøkkeninnredning skiftet 2015.
- Oppgradert bad 1.etasje 2006.
- Ny varmepumpe 2021.
- Nytt badekar 2021.
- Montert elbillader i garasje 2024.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

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

Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Lokal utbedring bør utføres.

Radon: Radonmålinger bør utføres.

Krypkjeller: Bedre ventilering må etableres.

Toalettrom 2. etg. - Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilluft til toalettrom.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Lokal utbedring må utføres. Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bad - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket. Såfremt tett dusjkabinett er etablert vil bad fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passer på membranløsningen. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 12.03.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Boligen har en meget innholdsrik planløsning over to etasjer samt underetasje.

1 . etasje - Hovedetg.:

Meget romslig entrè med plassbygd garderobe, trappehall, bad, romslig stue-/spisestue i åpen løsning mot et svært delikat kjøkken. Utg. til to balkonger fra stue/kjøkken

2. etasje:

Gang, toalettrom, loftstue med balkong og 3 soverom.

Underetasje-/kjellerplan:

Gang, hobbyrom/soverom og stort vaskerom med dør ut til hagen. Kryp kjeller mot vest.

Hobbyrom og vaskerom er tegnet inn som disp. i godkjente bygningstegninger.

Standard

En svært tiltalende og delikat enebolig, med gjennomgående god standard og nydelig sjøutsikt. Her bor man meget sentralt på idylliske "gamle Stathelle", i maritime omgivelser som preges av trehusbebyggelse i typisk sørlandsstil. Kort vei til de fleste fasiliteter, flotte turmuligheter og umiddelbar nærhet til sjø. Pent opparbeidet tomt med hagestue, i all hovedsak inngjerdet og usjenert tomt, fantastisk utsikt og nærhet til sjøen mot båthavna og fjorden.

Gjennomgående moderniserte overflater, med flis, parkett og teppe på gulv. Flott tapet på vegger i moderne farger, skaper en gjennomgående lun atmosfære. Malte og panelte himlinger, flere steder med spotter.

Tomten er meget pent opparbeidet, og i senere år har det blitt bygget en lekker hagestue med gasspeis, god plass til utemøblement og nydelig utsikt til båthavna. Gårdsplass med belegningsstein, med både biloppstillingsplass og mulighet for opplag av tilhenger. Hele tomten er inngjerdet, med hekke og gjerde. Gårdsplass hadde tidligere port.

Inn kommer man til entré med god plass til sko og yttertøy. Plassbygget garderobe med sittebenk - Meget pen og ikke minst praktisk løsning!
Videre til trappeshall med trapp til de to øvrige etasjene, dør til stort bad og videre adkomst til åpen stue- og kjøkkenløsning.

Svært koselig stue med flere møbleringsalternativer, til både stuedel og spisestue. Legg merke til innfelt hylle i vegg med lys - En flott detalj.
Godt med oppvarmingskilder: Varmepumpe fra 2021, vedovn og varmekabler i gulv (hele etasjen). Fra stue/kjøkken er det utg. til veranda mot øst med nydelig sjøutsikt og uteplass mot vest med ettermiddagssol og markise.

Lekker kjøkken med kvalitetsinnredning fra Strai. Rikelig med skap-/benkplass og flott benkeplate av stein. Utstyrt med topp hvitevarer fra Miele: induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og kaffemaskin. Blandebatteri med funksjonell uttrekkskran og servant nedfelt i benkeplate.

Badet ble pusset opp i 2007. Flislagte overflater med varmekabler i gulv. Badekar fra 2021, lukket kabinett (Porsgrund Showerama), vegghengt toalett og servant i innredning. Spotter i himling.

Loftstue som er et supert tilleggsareal som ekstra tvstue og ungdomsavdeling. Her er det utg. til balkong med nydelig sjøutsikt og fin formiddagssol. På loftstuen er det en plassbygget bokhylle m/ stereobenk som medfølger.

Boligen har 3 soverom i andre etasje, alle med et funksjonelt areal. Fine overflater og praktiske løsninger. Et soverom med stort garderobeskap og to soverom med markise. I etasjen er det ekstra toalettrom som ble pusset opp i 2019.

I underetasjen er det et stort og meget funksjonelt vaskerom med utgang til hagen. Her har nåværende eier montert en nyere infrarød badstue (2023) som medfølger. For øvrig er vaskerommet meget praktisk innredet med skap og innredning til vask/tørk. Det er montert 300L varmtvannsbereder, vaskekum i innredning, sentralstøvsuger (uttak i alle etasjer) og god oppbevaring. Sveiset våtromsbelegg på gulv med varmekabler, malt panel på vegger og malt himling.

Det er et stort, innredet hobbyrom/kontor som er tegnet inn som disp. Rommet har rømningsvei på bakkeplan og flere bruksmuligheter.

Fra hobby/kontor er det luke til del av krypekjeller med avsugsystem og klargjort hylleplass for innredning. Det er to luker til krypekjeller fra gangareal.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Nåværende eier har gjort følgende moderniseringer/påkostninger:

- Nytt badekar (2021)
- Ny varmepumpe (2021)
- Byttet ut alle varmeovner i huset til panelovner med wifi termostat (2022)
- Ny infrarød badstu (2023)
- Terrassegulv på en balkong (2024)
- Elbillader i garasje (2024)
- Utbedringer av kurser i sikringsskap
- Dimmer på lys bad
- Montert wifi-termostater for gulvvarme på stue og bad

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har i dag fiber fra GlobalConnect. Også muligheter for Telenor. Selger betaler i underkant av 700,- for 100/100 linje.

Boligen er tilknyttet Sector alarm (brann- og innbruddssikring) og kan overtas av nye eiere om ønskelig.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter - På tross at av området er kjent med begrensninger på dette punktet! Boligen har garasje med elbillader fra 2024 samt. biloppstilling på belegningsstein ved inngangsparti.

Rett ovenfor boligen er det offentlig biloppstilling til besøkende.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring og varmepumpe fra 2021 i stue. Elektrisk oppvarming med varmekabler i: Entrè, hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom, soverom i underetasjen og gang i underetasjen.

Wifi-termostater for gulvvarme på stue og bad.

Info strømforbruk

Selger opplyser om årlig strømforbruk på ca. 24 000 kwh.

Energikarakter

Oransje G.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 28 157,- pr. år. Gjeldende for 2025.

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 942 219,- pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 768 876,- pr. inntektsåret 2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 124 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/107/124:

28.04.2003 - Dokumentnr: 5791 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg til bolig datert 18.05.2021 og ferdigattest på overbygget glassveranda datert 07.05.2021.

Ferdigattest på tilbygget baserer seg på tillatelse gitt i vedtak 05.06.2003.

Bygningstegningene sendt inn med søknad, er i samsvar med hvordan boligen fremstår i dag, med unntak av planløsning i underetg. I underetg. er nåværende vaskerom og hobbyrom tegnet inn som disp.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse og bevaring av kulturmiljø. Eiendommen er merket verneklasse D.

Utdrag fra reguleringsplanen: Spesialområder med bygninger og anlegg som skal bevares på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi, er vist på kartet inndelt i vernekategorier enten A, B, C, D og området er skravert med loddrette streker. Bakgrunnen for utvelgelsen av bevaringsområdene er at det innenfor gamle Stathelle er veldig mange godt bevarte bygninger, både hovedhus og uthus. Men også gamle gatestrukturer og kulturlandskap er viktige og ta vare på for å forstå helheten. Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Generelt, hentet fra riksantikvarens nettside: "Bygningane i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga."

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Se punkt om reguleringsbestemmelser.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 850 (Omkostninger totalt)

154 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

157 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 654 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 657 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 850

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7490,- og visningshonorar kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale opplysninger, fotograf, markedspakke, søk i eiendomsregister mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

12.03.2025



Påkostet og delikat enebolig med planløsning over tre etasjer, flott tomt med hagestue og garasje m/ elbillader



Nydelig nærhet og utsikt til sjøen - Utsikt mot sjøen har man både fra alle etasjer og hagestue!



Meget pen fasade, med belegningsstein og biloppstilling v/ inngangsparti



Utsikt til sjøen og båtlivet fra samtlige tre etasjer og hagestue





Dør fra garasje til hage - Legg merke til detaljene og opparbeidelsen av tomten



Uteplass med dør fra kjøkken, med varmelamper og markise





Overbygget inngangsparti med spotter i himling
Velkommen inn!





Hall med trapp til de to øvrige etasjene, dør til romslig bad og adkomst til åpen stue- og kjøkkenløsning



Svært koselig stue med flere møbleringsalternativer, til både stuedel og spisestue. Legg merke til innfelt hylle i vegg med lys - En flott detalj.







Lekker kjøkken med kvalitetsinnredning fra Strai. Godt med skap-/benkplatt og flott benkeplate av stein.



En nydelig utsikt både fra stue og kjøkken



Badekar fra 2021, lukket kabinett (Porsgrund Showerama), vegghengt toalett og servant i innredning.





Loftstue som er et supert tilleggsareal som ekstra tvstue og ungdomsavdeling.
Utgang til balkong med nydelig sjøutsikt og fin formiddagssol.



På loftstuen er det en plassbygget bokhylle m/ stereobenk som medfølger.

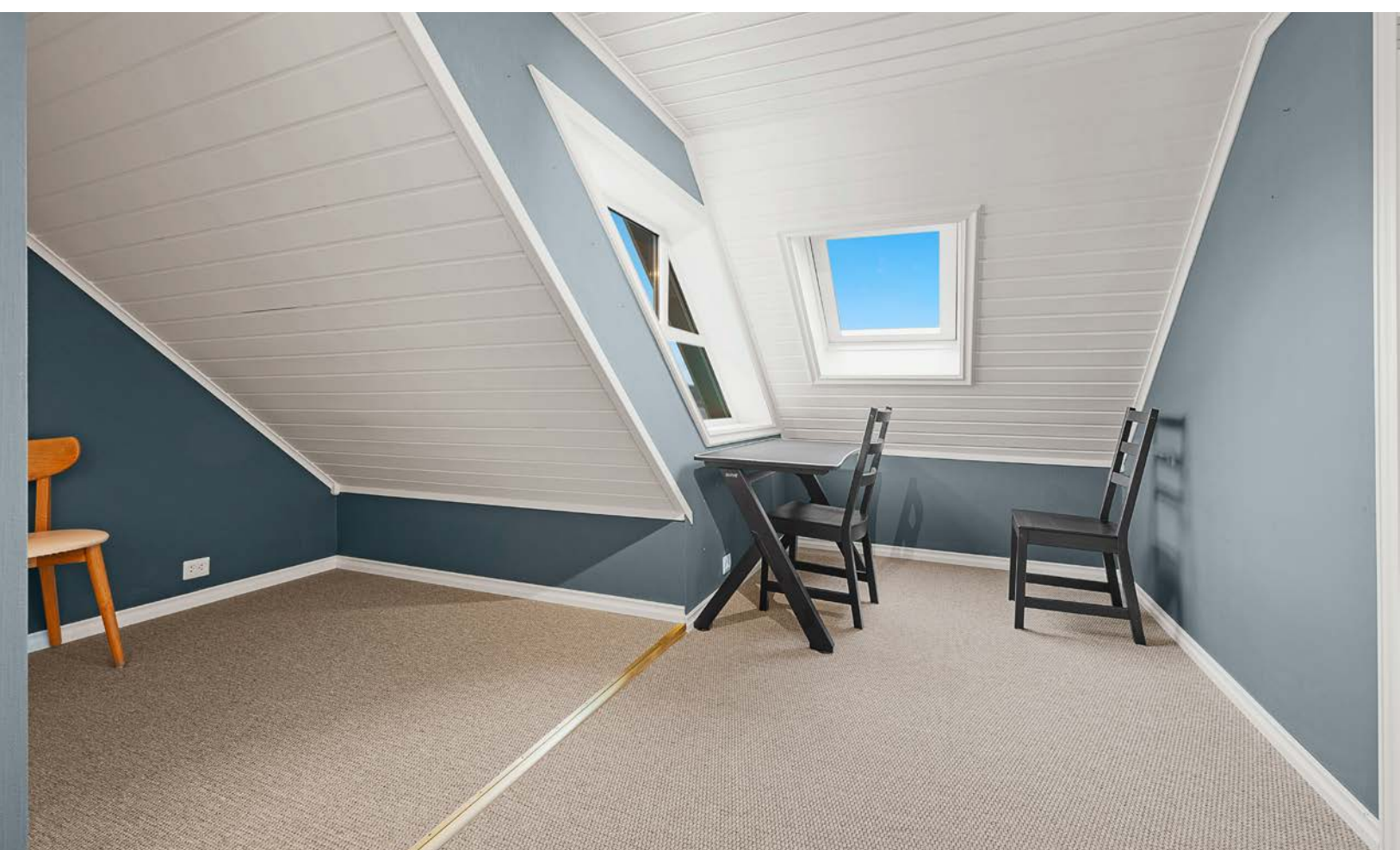


Fra loftstue er det full oversikt over båttrafikken - Her med fergen til Sandøya



Det er tre soverom i andre etasje - Alle er av praktisk størrelse







Meget praktisk toalettrom i 2. etg. Pusset opp i 2019



I underetg. er det gang med kontor plass - Luker til krypekjeller, deler med lagringsmuligheter



Stort, innredet hobbyrom/kontor som er tegnet inn som disp. Rommet har sjøutsikt, rømningsvei på bakkeplan og flere bruksmuligheter.



Stort og meget funksjonelt vaskerom med utgang til hagen. Infrarød badstue fra 2023 medfølger.



Det er montert 300L varmtvannsbereder, vaskekum i innredning, sentralstøvsuger (uttak i alle etasjer) og god oppbevaring.
Dør til hage.

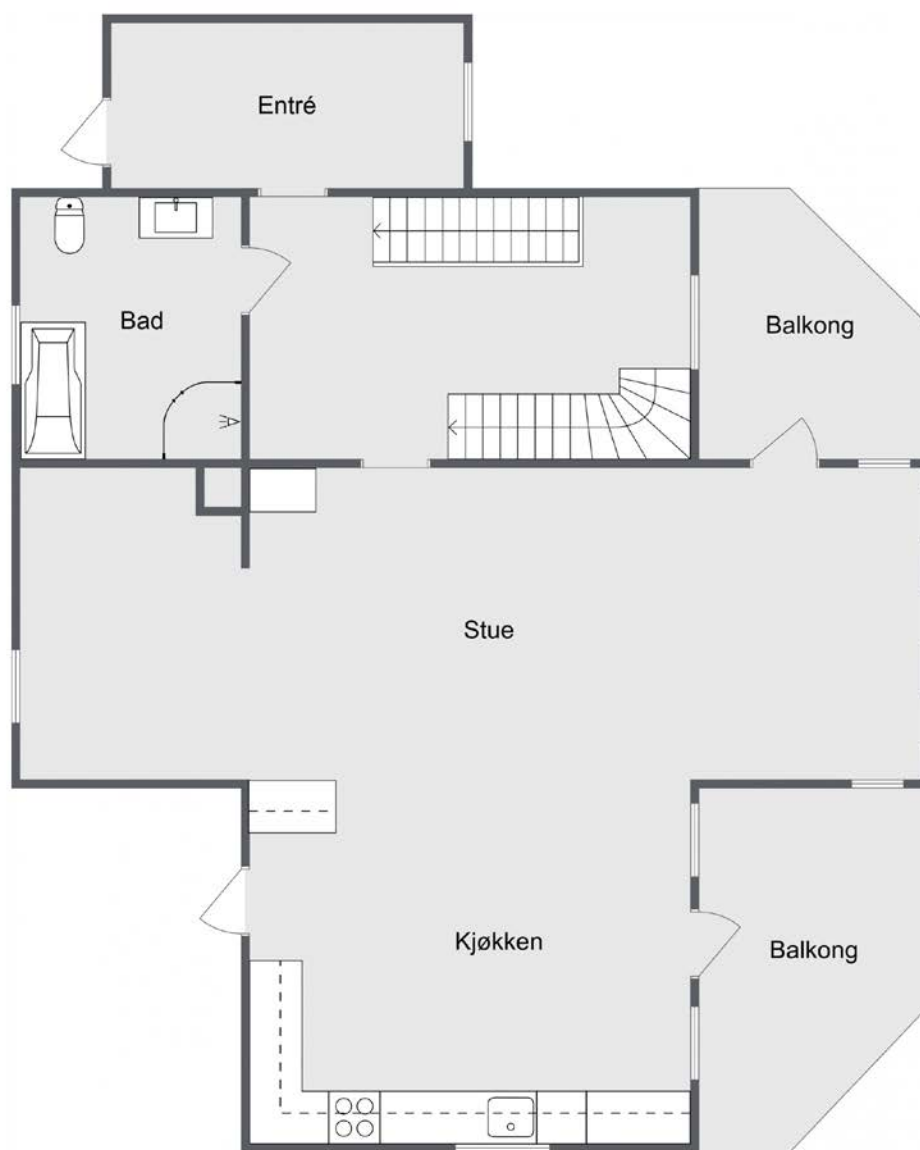
Underetasje



aktiv.

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

1. Etasje

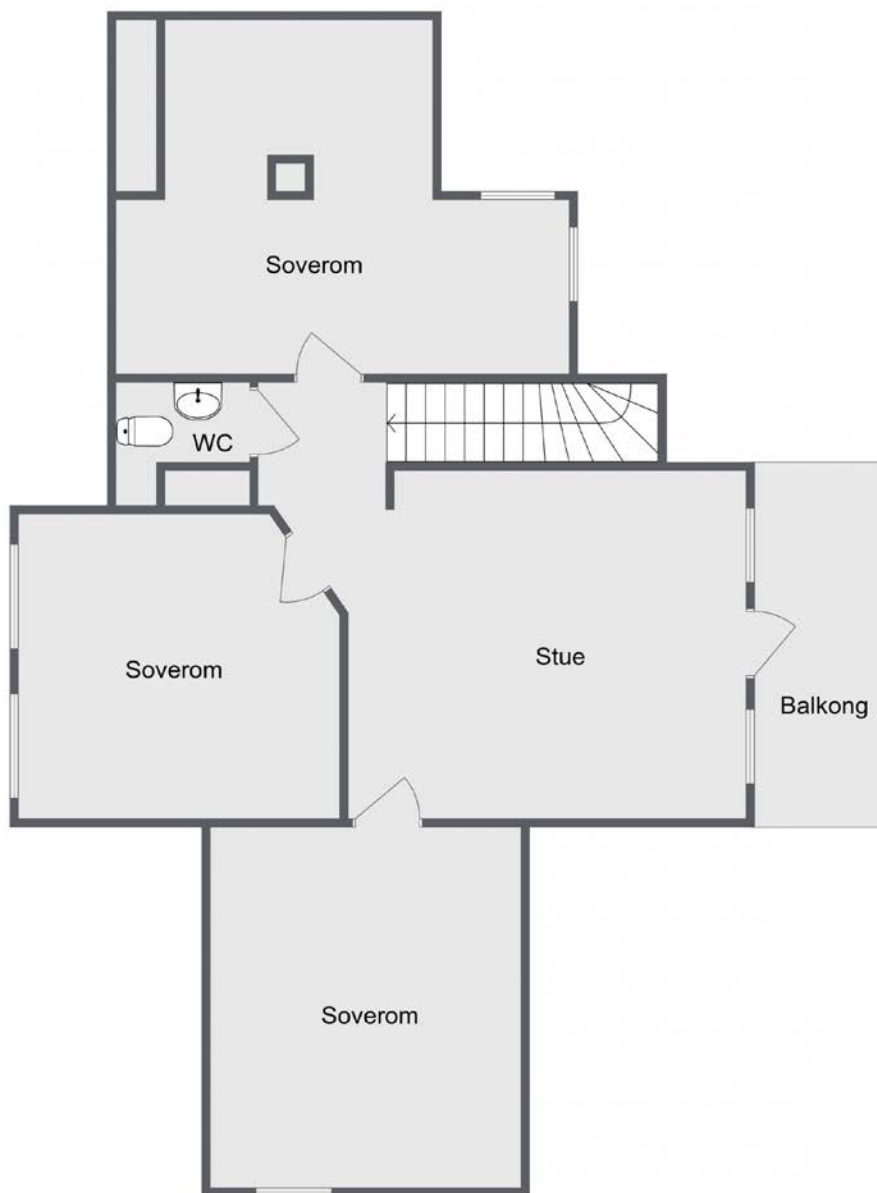


boligfotograf1.no

aktiv.

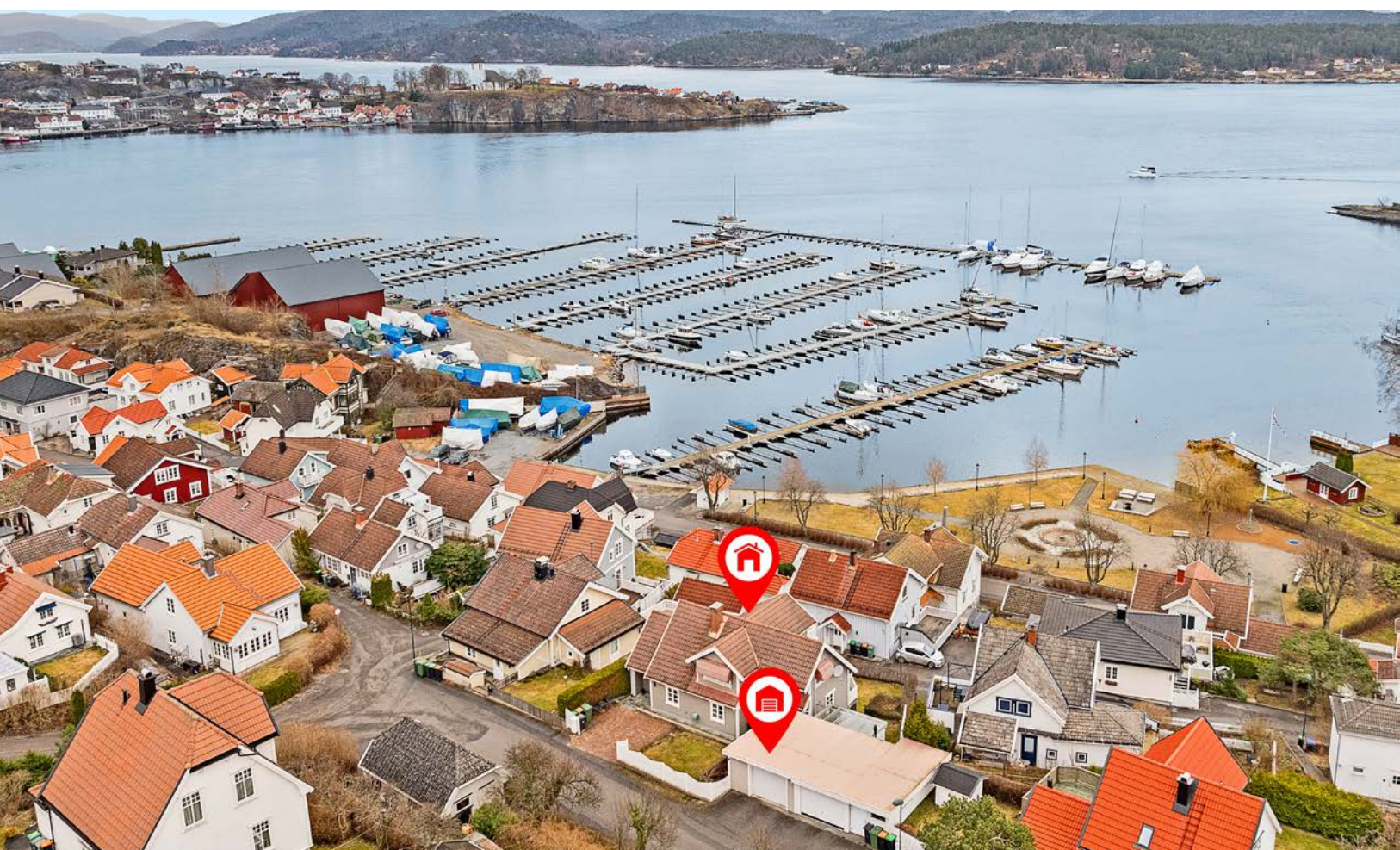
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. Etasje



aktiv.

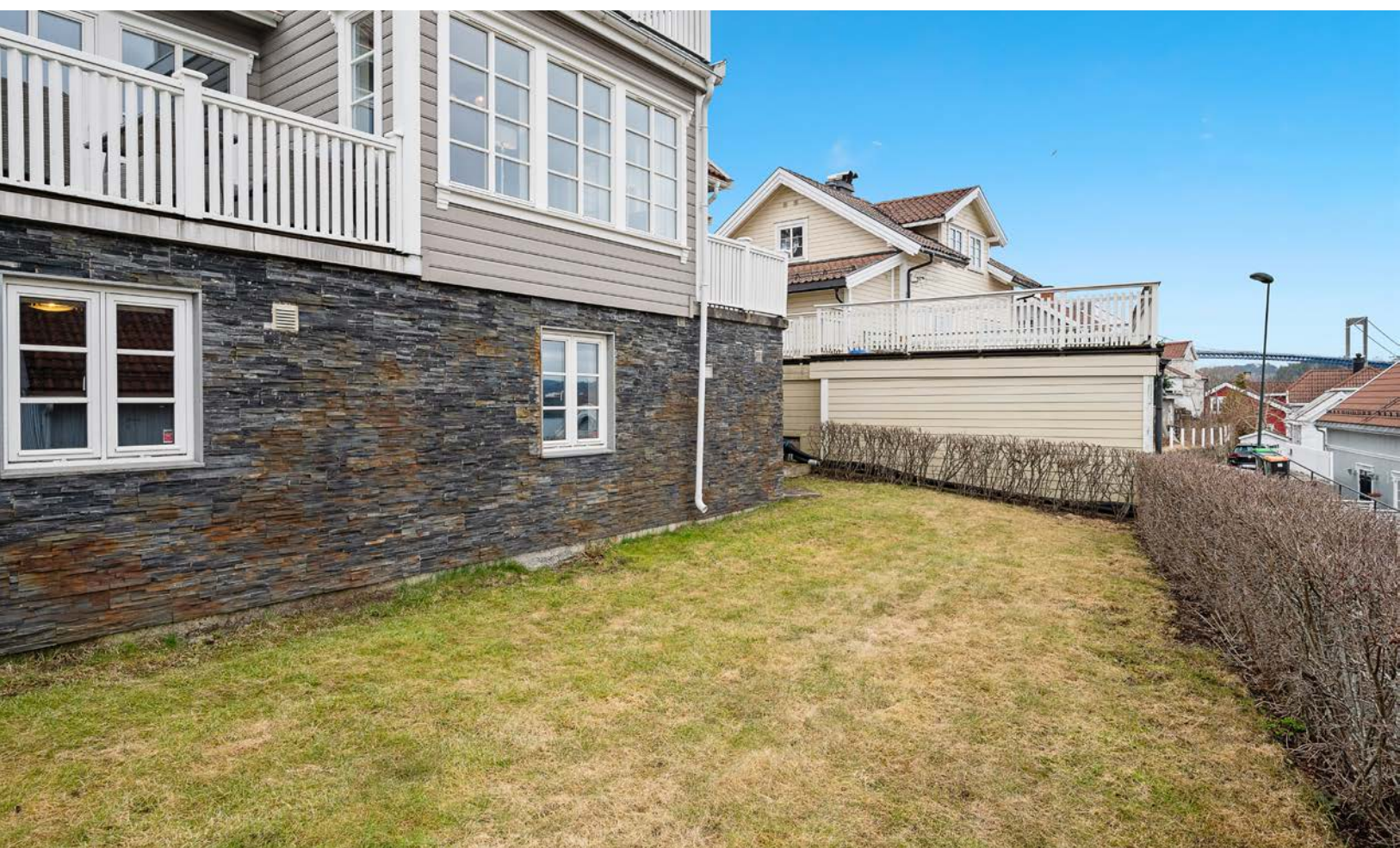
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







Utsiktsbilde





Selgers bilder



Selgers bilder



Selgers bilder



Selgers bilder



Selgers bilder

Vedlegg

Nabolagsprofil

Glosebakkveien 9 - Nabolaget Stathelle/Eikstrand - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kjellestadbakken Linje M1	6 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	20 min 14.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 386 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	4 min 2 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	4 min 2.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	10 min 0.7 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	5 min 2.6 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	5 min
Recharge Strømtangvegen	28 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

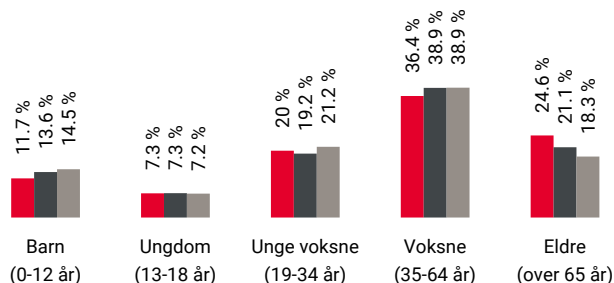
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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



Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-... 35 barn	12 min 0.9 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1... 17 barn	15 min 1.1 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år) 77 barn	4 min 2.1 km


Dagligvare


Coop Extra Stathelle Post i butikk	7 min 0.5 km
Kiwi Stathelle PostNord	8 min 0.6 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

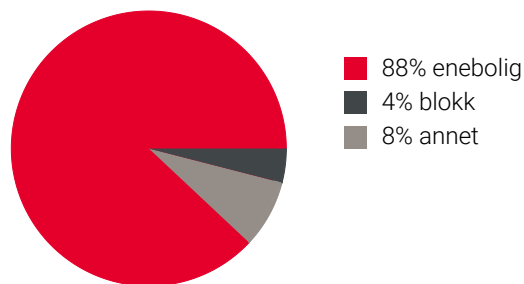
 **Gateparkering**
Lett 85/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 81/100

Sport

-  Tantes Benk, balløkke 3 min 
Fotball 0.3 km
-  Durayhallen treningshall 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  MOVA Stathelle 8 min 
-  MOVA Langesund 7 min 

Boligmasse



«Flott fjordutsikt og nærhet til skog og mark.»

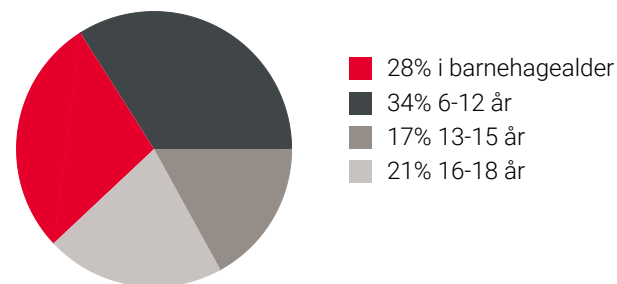
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  ALTI Brotorvet 8 min 
-  Vitusapotek Stathelle 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



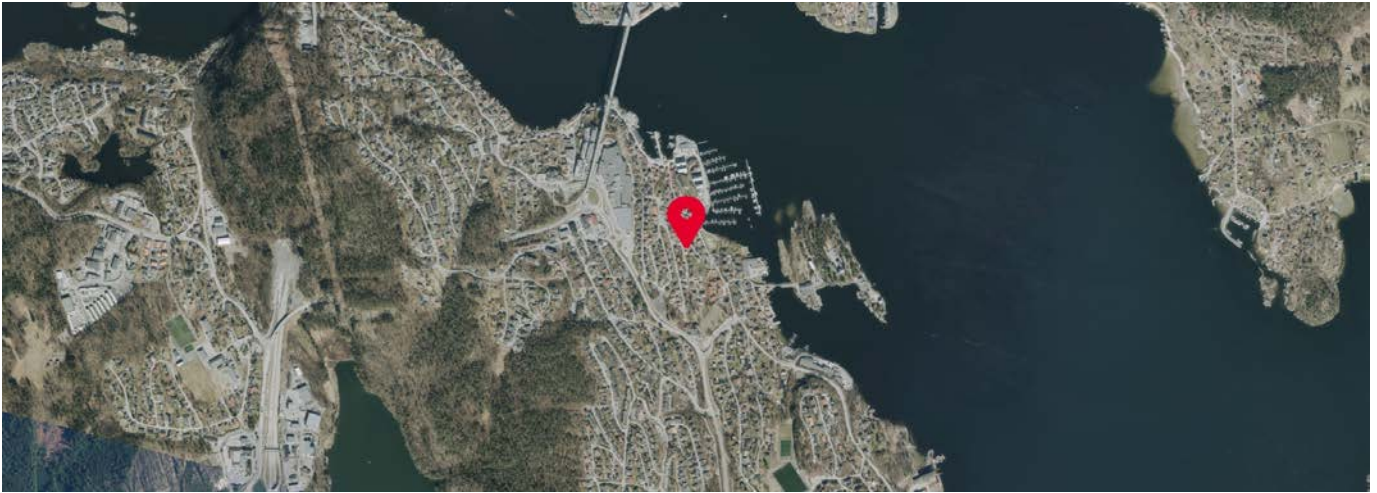
0%

43%

-  Stathelle/Eikstrand
-  Porsgrunn/Skien
-  Norge

Sivilstand

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



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

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Glosebakkveien 9, 3960 STATHELLE
 BAMBLE kommune
 # gnr. 107, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 18885-2499

Referansenummer: RX1840

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført ca. 1900 og tilbygget og modernisert i 2003. Tilbygg med arealover tre plan. Vaskerom, soverom og gang i underetasje. Kjøkken og utvidet stue 1.etasje. Loftstue og soverom i 2.etasje. Nåværende eier kjøpte boligen i 2021. Boligen er oppført med følgende byggemåte: Grunnmur i gråsteinmur og mur lettlinkerblokker. Yttervegger i villaplank og isolert bindingsverk som er tekket med utvendig liggende trepanel. Plater og panel/tapet på innvendige flater. Etasjeskille i trebjelkelag. Saltak med takoppløft mot øst. Tak er tekket med dobbelkrum betongtakstein. Romslig terrasser i impregnert trevirke. Pipe i teglstein med ildsted i stue. Oppvarming av panelovner, varmepumpe og ildsted. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

Boligen er betydelig oppgradert de senere år:

- * Tilbygget med areal over tre plan 2003
- * Etablert ny utvendig fasadepanel med etterisolert hulrom 2003.
- * Skiftet boligens vinduer fra 2003.
- * Oppgradert innvendige overflater 2003 2015.
- * Isolert og avrettet gulvflater 1.etasje med el-kabel 2015.
- * Kjøkkeninnredning skiftet 2015.
- * Oppgradert bad 1.etasje 2006.
- * Oppgradert toalettrom 2.etasje 2006.
- * Nytt el og røranlegg 2003.
- * Ny varmepumpe 2021.
- * Badekar skiftet på bad.
- * Etablert el-lader i garasje 2024.

Boligen fremstår med noen merknader. Se forøvrig beskrivelse i rapport. .

* Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen har en betydelig alder og avvik på retninger/overflater og slitasje på enkelte bygningskomponenter vurderes kun som normale med tanke på alder.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av dobbelkrum betong takstein skiftet 2003. Nødvendige beslag, gradrenner og takrenner er skiftet når tak er omlagt.

Det ble ikke registrert manglende eller ødelagte takstein på befaringdagen. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Merknad på manglende snøfanger mot oppholdssoner/adkomst. Boligens takrenner og beslag består av lakkerte stålrenner og beslag. Renner og beslag er skiftet når tak er omlagt 2003. Det ble ikke registrert noen lekkasjer fra takrenner på befaringdagen. Takrenner og beslag fremstår i funksjonell stand med kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder. TG 1.

Boligens veggkonstruksjonen består av hovedsakelig stående villaplank (plank med dobbel not og fjær) og isolert bindingsverk i tilbygget del. Trolig noe eldre laft i eldre del. Hulrom isolert når fasadepanel er skiftet i 2003.

Utvendig kledning består av liggende trepanel som er skiftet 2003.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i trepanel. Utvendig trepanel fremstår i god funksjonell stand. Ved gode intervaller med vedlikehold (maling/beis), vurderer kledning å fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Mindre merknad på noe ende oppsprekk i belistning rundt vinduer. Boligens takkonstruksjon består av plassbygde fagverstoler med saltak. Takoppløft mot øst og vest. Konstruksjonen er kun inspisert fra mindre loftsrom. Ingen feil eller mangler ble registrert her. En forsvarlig inspeksjon av takkonstruksjonen er umulig uten destruktive inngrep. I følge tidligere rapport er konstruksjonen isolert ved oppgradering av loftsrom.

Mindre skjevheter registrert.

Deler av konstruksjonen har skrånning og er en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Boligens vinduer består stort sett av to lags isolerglass vinduer i 1.etg. og 2.etg. som er skiftet 2003. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduene er stedvis funksjonstestet og fungerer bra. Vinduer fremstår i god stand og vil fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

TG 1.

Hvit en-fløya inngangsdør fra 2016. Dør til terrasse fra stue fra 2003. En-fløya balkongdør til balkong skiftet 2003. Inngangsdør og dører til terrasse fremstår i god stand. Kun normal elde og slitasje sett med tanke på alder. TG 1.

Dør fra vaskerom til hage mangler innpussing utvendig.

Boligen har etablert terrasser i betong. En terrasse tekket med papp membran og etablert tremmegulv i impregnert trevirke. Boligen har også etablert balkong med adkomst fra loftstue i 2.etg. Gulv er tekket med Sanofil/belegg membran. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse fremstår i god funksjonell stand. Balkong i funksjonell stand. Terrasse over soverom tekket med smøremembran. Ingen tegn til lekkasje eller kondens ble registrert. Ukjent hvordan gulv er ventilert mot oppvarmet rom.

Boligen har etablert utvendig plateringer i betong tekket med brudden skifer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av eikeparkett og fliser på gulvflater 1.etasje. Teppe og gulvbord på gulvflater 2.etasje. Fliser på gulv i entre med varmekabel.

Tapet, sponplater og malt MDF panel på veggflater. Panel og malte plater i himlinger.

Tidligere eier har oppgradert alle overflater de senere år. Generelt har boligen fått god oppgradering på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflate som vegger, gulv og himlinger.

Etasjeskille i 1.etg. er skiftet og opprettet/isolert i 2015 ifølge tidligere rapport. Varme matter i de fleste gulvflater 1.etasje. Etasjeskille i 2.etg. består av trebjelkelag, trolig 20 cm. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

Etasjeskille fremstår i god stand. Stuegulv fremstår i god stand. Det ble stedvis registrert mindre avvik på overflater på gulv i 2.etg. Med tanke på alder vurderes dette ikke som noe unormalt. Vurderes kun som en visuell merknad. Etasjeskille vurderes å fremstå i funksjonell stand.

Radonmålinger bør utføres.

Piper er oppført i teglstein. Det er etablert peisovn i stue 1.etasje.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har også etablert varmepumpe i stue fra 2021. Pipe murt ny over tak i 2003. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for vurdering av innvendig pipeløp må feiervesen kontaktes. Forskriftsmessig avstand fra ovner til brennbart materiale vurderes og være i orden. Rapport fra feiervesen 25.10.2024 uten avvik er fremlagt. Rom under terreng består av soverom, vaskerom og gangareal. Det er etablert laminat og belegg på gulvflater. Boligen har ingen vegger med tilfylte masser. Innvendige kryperom mot vest. Ingen tegn til fuyktproblematikk ble registrert. Boligen har etablert 3 stk. kryperom. Adkomst fra luker i gang underetasje. Grunn består av fritt eksponert fjell. Vegger i gråstein Midtre kryperom med høy fuktighet i trevirke. Synlig mindre fukt/råteskader. Her må bedre ventilasjon etableres og eventuelt plast over grunn for å hindre fukttopptrekk i trevirke. Tiltak må beregnes. mur og murt lettklinkerblokker. Himling består av panel og stubbeloftsbord. Kryperom vil alltid ha noe fukt inntrengning mellom fjell og grunnmur slik boligen er etablert. Fukt/Vann blir drenert i grunn før innredet rom. Innvendig trapp til 2.etg. består av malt trapp med teppe i trinn. Forskriftsmessig håndlist er montert til trapp. Innerdører består av dels hvite speildører. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Boligens bad ligger i 1.etg. Badet har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert badekar, tett dusjkabinett, veggmontert toalett og innredning med servant til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i yttervegg. Bad er oppgradert/etablert 2006. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Sluk består av plastsluk. Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt MDF panel på veggflater. Dør fra vaskerom til hage. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, våtbenk med skaper og skyllekar. VV tank på 300 liter etablert på vaskerom. Gulv er flatt. Sluk består av plastsluk med klemring. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Vaskerom har etablert malt MDF panel på veggflater. Malt himling. Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, våtbenk med skaper og skyllekar. VV tank på 300 liter etablert på vaskerom. Vaskerom har vegger mot yttervegger og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens innredning består av profilerte lakkerte dører og

skuffronter med laminerte skrog. Innredning er skiftet 2015 type Strai. Benkplate i stein med benkebeslag i stål. Ventilator er ført ut i yttervegg. Integrert hvitevarer.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2.etg. har etablert gulvmontert toalett og servant. Toalettrom mangler forskriftsmessig ventilasjon. Generelt inntrykk TG 1. Manglende ventilasjon TG 2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør består av rør i røranlegg. Stort sett plast avløpsrør. VV tank på 300 liter fra 2003 etablert i vaskerom. Rørskap etablert i gang. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på takstdagen. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert på befaringdagen. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

Varmepumpe etablert i stue.

VV tank på 300 liter etablert i vaskerom

El-anlegg har 63 ampere hovedsikringer. Automatsikringer. El-anlegg oppgradert 2003. El-kabel i gulvflater 1.etasje.

Røykvarsler og Brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på fjell.

Med tanke på alder er drenering ikke etablert. Boligen er fundamentert rett på fjell og det vil alltid være fuktinntrengning mellom grunnmur og fjell der terreng heller mot grunnmur. TG 2 velges derfor her.

Grunnmur består av gråstein mur eldre del. Murt lettklinkerblokker i tilbygget del. Utvendig forblendet med skiferpanel og murpuss. Grunnmur er etablert rett på fjell/grunn. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Terreng rundt boligen er skrånende.

Plast inntaksledning skiftet 2003. Ukjent tilstand på avløpsrør til kommunalt nett. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger innhentet.

Sommerstue

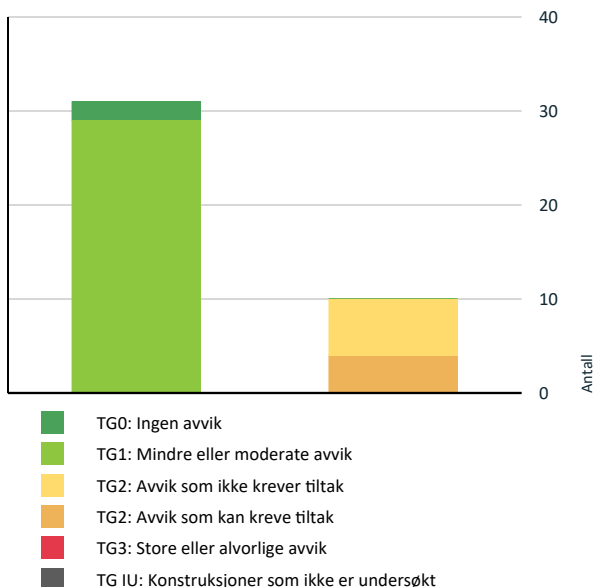
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger ikke innhentet. Opplyst av eier.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger innhentet.

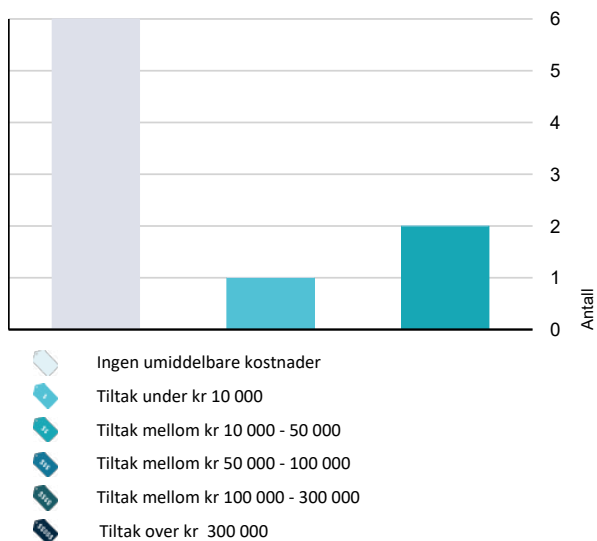
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

-  **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1900

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygget og modernisert
------	---------	--------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekkning består av dobbelkrum betong takstein skiftet 2003. Nødvendige beslag, gradrenner og takrenner er skiftet når tak er omlagt.

Det ble ikke registrert manglende eller ødelagte takstein på befaringsdagen. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Merknad på manglende snøfanger mot oppholdssoner/adkomst.

Årstall: 2003

Nedløp og beslag

Boligens takrenner og beslag består av lakkerte stålrenner og beslag. Renner og beslag er skiftet når tak er omlagt 2003. Det ble ikke registrert noen lekkasjer fra takrenner på befaringsdagen. Takrenner og beslag fremstår i funksjonell stand med kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder. TG 1.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon består av hovedsakelig stående villaplank (plank med dobbel not og fjær) og isolert bindingsverk i tilbygget del. Trolig noe eldre laft i eldre del. Hulrom isolert når fasadepanel er skiftet i 2003.

Utvendig kledning består av liggende trepanel som er skiftet 2003. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i trepanel. Utvendig trepanel fremstår i god funksjonell stand. Ved gode intervaller med vedlikehold (maling/beis), vurdere kledning å fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

Mindre merknad på noe ende oppsprekk i belistning rundt vinduer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygde fagverstoler med saltak. Takoppløft mot øst og vest. Konstruksjonen er kun inspisert fra mindre loftsrom. Ingen feil eller mangler ble registrert her. En forsvarlig inspeksjon av takkonstruksjonen er umulig uten destruktive inngrep. I følge tidligere rapport er konstruksjonen isolert ved oppgradering av loftsrom.

Mindre skjevheter registrert.

Deler av konstruksjonen har skrå himlinger og er en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Årstall: 1900

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

Boligens vinduer består stort sett av to lags isolerglass vinduer i 1.etg. og 2.etg. som er skiftet 2003. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduene er stedvis funksjonstestet og fungerer bra. Vinduer fremstår i god stand og vil fylle sin funksjon mange år fremover i tid.

TG 1.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Dører

Hvit en-fløya inngangsdør fra 2016. Dør til terrasse fra stue fra 2003. En-fløya balkongdør til balkong skiftet 2003. Inngangsdør og dører til terrasse fremstår i god stand. Kun normal elde og slitasje sett med tanke på alder. TG 1.

Dør fra vaskerom til hage mangler innpussing utvendig.

Årstall: 2003

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasser i betong. En terrasse tekket med papp membran og etablert tremmegulv i impregnert trevirke. Boligen har også etablert balkong med adkomst fra loftstue i 2.etg. Gulv er tekket med Sanofil/belegg membran. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse fremstår i god funksjonell stand. Balkong i funksjonell stand. Terrasse over soverom tekket med smøremembran. Ingen tegn til lekkasje eller kondens ble registrert. Ukjent hvordan gulv er ventilert mot oppvarmet rom.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

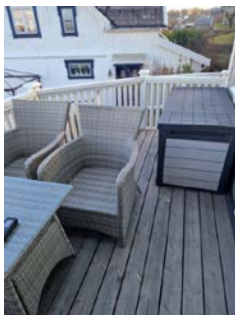
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TO 1 Andre utvendige forhold

Boligen har etablert utvendig platinger i betong teknet med brudden skifer.



INNSENDIG

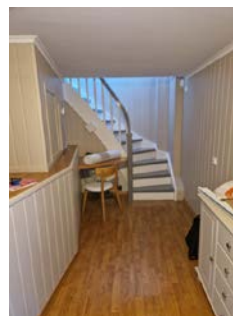
TO 1 Overflater

Innvendige overflater består av eikeparkett og fliser på gulvflater 1.etasje. Teppe og gulvbord på gulvflater 2.etasje. Fliser på gulv i entre med varmekabel.

Tapet, sponplater og malt MDF panel på veggflater. Panel og malte plater i himlinger.

Tidligere eier har oppgradert alle overflater de senere år. Generelt har boligen fått god oppgradering på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflate som vegger, gulv og himlinger.

Årstall: 2003



TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i 1.etg. er skiftet og opprettet/isolert i 2015 ifølge tidligere rapport. Varme matter i de fleste gulvflater 1.etasje. Etasjeskille i 2.etg. består av trebjelkelag, trolig 20 cm. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Etasjeskille fremstår i god stand. Stuegulv fremstår i god stand.

Det ble stedvis registrert mindre avvik på overflater på gulv i 2.etg. Med tanke på alder vurderes dette ikke som noe unormalt. Vurderes kun som en visuell merknad. Etasjeskille vurderes å fremstå i funksjonell stand.

TO 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Piper er oppført i teglstein. Det er etablert peisovn i stue 1.etasje.
Boligen har også etablert varmepumpe i stue fra 2021.
Pipe murt ny over tak i 2003.
Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for vurdering av innvendig pipeløp må feiervesen kontaktes.
Forskriftsmessig avstand fra ovner til brennbart materiale vurderes og være i orden.
Rapport fra feiervesen 25.10.2024 uten avvik er fremlagt.

Årstall: 1900



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av soverom, vaskerom og gangareal. Det er etablert laminat og belegg på gulvflater. Boligen har ingen vegger med tilfylte masser. Innvendige kryperom mot vest. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.

TG 2 Kryp Kjeller

Boligen har etablert 3 stk. kryperom. Adkomst fra luker i gang underetasje. Grunn består av fritt eksponert fjell. Vegger i gråstein. Midtre kryperom med høy fuktighet i trevirke. Synlig mindre fukt/råteskader. Her må bedre ventilasjon etableres og eventuelt plast over grunn for å hindre fukttopptrekk i trevirke. Tiltak må beregnes. mur og murt lettklinkerblokker.

Himling består av panel og stubbeloftsbord.

Kryperom vil alltid ha noe fukt inntrengning mellom fjell og grunnmur slik boligen er etablert. Fukt/Vann blir drenert i grunn før innredet rom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høy fuktighet i trevirke.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp til 2.etg. består av malt trapp med teppe i trinn. Forskriftsmessig håndlist er montert til trapp.

Årstall: 2003

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av dels hvite speildører. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2003

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Boligens bad ligger i 1.etg. Badet har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert badekar, tett dusjkabinett, veggmontert toalett og innredning med servant til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i yttervegg. Bad er oppgradert/etablert 2006. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2006



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2006

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert vil bad fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Sluk består av plastsluk.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert badekar, tett dusjkabinett, veggmontert toalett og innredning med servant til baderom.

Årstall: 2006

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2006

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagnig er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt MDF panel på veggflater. Dør fra vaskerom til hage. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, våtbenk med skaper og skyllekar. VV tank på 300 liter etablert på vaskerom. Gulv er flatt. Sluk består av plastsluk med klemring. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2006



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert malt MDF panel på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2006

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

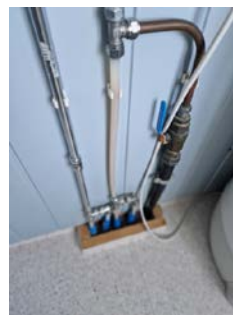
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk består av plast sluk.

Årstall: 2003



UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert opplegg til vaskemaskin, våtbenk med skaper og skyllekar. VV tank på 300 liter etablert på vaskerom. Gulv er flatt. Sluk består av plastsluk med klemring. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2003

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2003

UNDERETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har vegger mot yttervegger og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2003

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Boligens innredning består av profilerte lakkerte dører og skuffronter med laminerte skrog. Innredning er skiftet 2015 type Strai. Benkpalte i stein med benkebeslag i stål. Ventilator er ført ut i yttervegg. Integreert hvitevarer.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2015

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2.etg. har etablert gulvmontert toalett og servant. Toalettrom mangler forskriftsmessig ventilasjon. Generelt inntrykk TG 1. Manglende ventilasjon TG 2.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Ventilasjon bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør består av rør i røranlegg. Stort sett plast avløpsrør. VV tank på 300 liter fra 2003 etablert i vaskerom. Rørskap etablert i gang.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på taksdagen. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert på befaringdagen.

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

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

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

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

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 2003



TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.

Årstall: 2021



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

VV tank på 300 liter etablert i vaskerom



TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

El-anlegg har 63 ampere hovedsikringer. Automatsikringer. El-anlegg oppgradert 2003 og 2023-24. El-kabel i gulvflater 1.etasje og underetasje.

Elbil-lader etablert i garasje 2024.

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.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?
Nei



TO 0 Brann tekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og Brannsluknings apparat etablert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er etablert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Med tanke på alder er drenering ikke etablert. Boligen er fundamentert rett på fjell og det vil alltid være fuktinntrengning mellom grunnmur og fjell der terreng heller mot grunnmur. TG 2 velges derfor her.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av gråstein mur eldre del. Murt lettklinkerblokker i tilbygget del. Utvendig forblendet med skiferpanel og murpuss. Grunnmur er etablert rett på fjell/grunn. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast inntaksledning skiftet 2003. Ukjent tilstand på avløpsrør til kommunalt nett. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

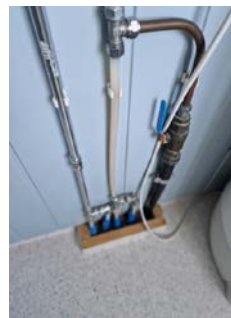
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Sommerstue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

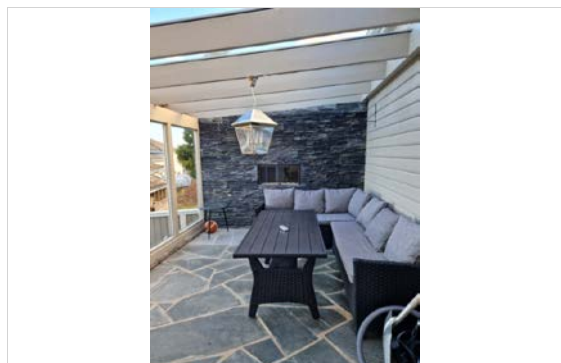
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Sommerstue ikke vurdert i denne rapport. Kun beregnet areal.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje består av støpt betongplate på grunn. Yttervegger i murt teglstein og tradisjonelt bygget reisverk som er teknet utvendig med liggende trepanel. En vegg oppført i murt tegl.

Plassbygget pulttak teknet med papp membran. Garasje har montert leddport med el-åpner.

Garasje fyller sin funksjon.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

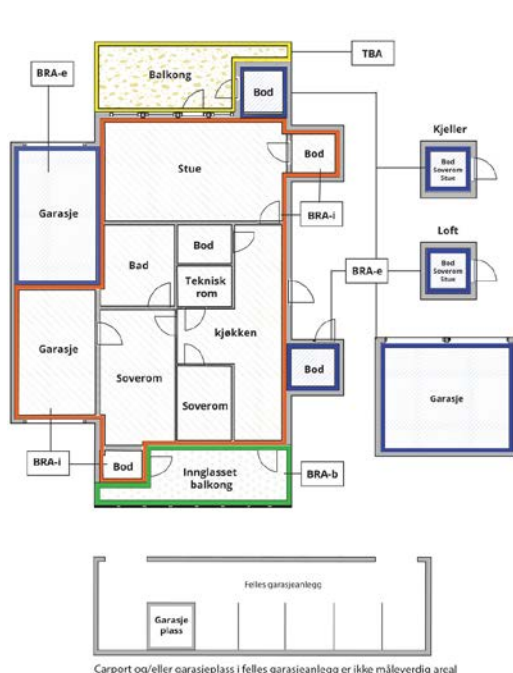
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 en 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Ny arealstandard

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)				
1.Etasje	84			84	16		84
2.Etasje	56			56	4	6	62
Underetasje	40			40			40
SUM	180				20	6	186
SUM BRA	180						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang med trapp, Kjøkken, Stue, Bad		
2.Etasje	Loftstue, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Vaskerom, Soverom, Gang, Kryperom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Etablert varmpumpe 2021. Etablert badstue i vaskerom. Skiftet varmeovner og utbedret el-skap. El-bil lader etablert i garasje 2024. Utberet/oppgradert el-anlegg.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Sommerstue

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Sommerstue	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger ikke innhentet. Opplyst av eier.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Garasjeport nylig skiftet.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	180	0
Sommerstue	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	André Tilley	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	107	124		0	394.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glosebakkveien 9

Hjemmelshaver

Tilley André, Tilley Kari Mette Brunvatne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne bolig er beliggende på Stathelle i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eldre eneboliger og Brotorvet handelssenter. Sentral beliggenhet med gangavstand til de fleste servicefunksjoner. Flott utsikt over fjorden med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig. Pent opparbeidet uteareal med noe grøntareal. Delvis Inngjerdet tomt

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 100 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalg rapport			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	
2	13.03.2025	
3	13.03.2025	
4	13.03.2025	
5	13.03.2025	
6	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX1840>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250008	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
André Tilley	Kari Mette Brunvatne Tilley
Gateadresse	
Glosebakkveien 9	
Poststed	Postnr
STATHELLE	3960
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	3944767

Document reference: 1304250008

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Alle dokumenter på elektriske arbeider ligger i Boligmappa.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1304250008

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Mette Brunvatne Tilley	ae56245020aed3432b38a2 a5ea757e8d1e02791d	06.02.2025 13:23:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Mette Brunvatne Tilley	ae56245020aed3432b38a2 a5ea757e8d1e02791d	06.02.2025 13:39:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304250008

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



Bamble kommune

Areal og miljø

Mustad Bygg AS

Postboks 84
3970 LANGESUND
erlend@mustad-bygg.no

Deres ref.

Vår ref.
14/02176-15

Dato
18.05.2021

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

Ferdigattest Gbnr. 107/124 - Glosebakkveien 9 - Tilbygg

Tillatelse gitt i vedtak	Ref.nr.03/01228-018915/03	Dato: 05.06.2003
Gårds- og bruksnummer	107/124	
Byggested (adresse)	Glosebakken 9, 3960 Stathelle	
Tiltaket	Tilbygg til bolig	
Tilknyttet offentlig vann/avløp:	Ja	
Pipe:	Ja	
Varmekilder:	Elektrisk oppvarming via varmekabel, panelovn og luft-til-luft varmepumpe.	

På bakgrunn av mottatt kontroll dokumentasjon gis det i medhold av pbl § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Endringer på eiendommen kan medføre omtaksering, jfr. eieendomsskattelova (eskl) §8A-3, femte ledd.
Eiendommen vil bli besiktiget før taksering av Sakkyndig nemnd. Besiktigelsen skjer utvendig, og det er ikke nødvendig å være til stede. Hvis du likevel ønsker å være med, ta kontakt med eiendomsskattekontoret i Bamble kommune.

Med hilsen

John Freddie Sandstå

35965096

Brevet er godkjent elektronisk.



Postadresse
Bamble kommune,
Postboks 80
3993 LANGESUND

Besøksadresse

Telefon: 35 96 50 00
Telefaks: 35 96 50 10

Epost: postmottak@bamble.kommune.no

Bankgiro: 2601.35.89681
Org.nr.: 940 244 145 MVA

www.bamble.kommune.no



Anders Waag

Glosebakkveien 9
3960 STATHELLE
awaag77@gmail.com

Deres ref.

Vår ref.
14/02176-11

Dato
07.05.2021

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

Ferdigattest Gbnr. 107/124 - Glosebakkveien 9 - Overbygd glassveranda

Tillatelse gitt i vedtak	Ref.nr.14/02176-6	Dato: 30.04.2014
Gårds- og bruksnummer	107/124	
Byggested (adresse)	Glosebakkveien	
Tiltaket	Nytt bygg som er en overbygd glassveranda, uisolert.	
Bruksareal (BRA)	12 kvm	
Tilknyttet offentlig vann/avløp:	-	
Pipe:	-	
Varmekilder:	-	

På bakgrunn av mottatt kontroll dokumentasjon gis det i medhold av pbl § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Endringer på eiendommen kan medføre omtaksering, jfr. eieendomsskattelova (eskl) §8A-3, femte ledd.
Eiendommen vil bli besiktiget før taksering av Sakkyndig nemnd. Besiktigelsen skjer utvendig, og det er ikke nødvendig å være til stede. Hvis du likevel ønsker å være med, ta kontakt med eiendomsskattekontoret i Bamble kommune.

Med hilsen

John Freddie Sandstå

35965096

Postadresse
Bamble kommune,
Postboks 80
3993 LANGESUND

Besøksadresse

Telefon: 35 96 50 00
Telefaks: 35 96 50 10

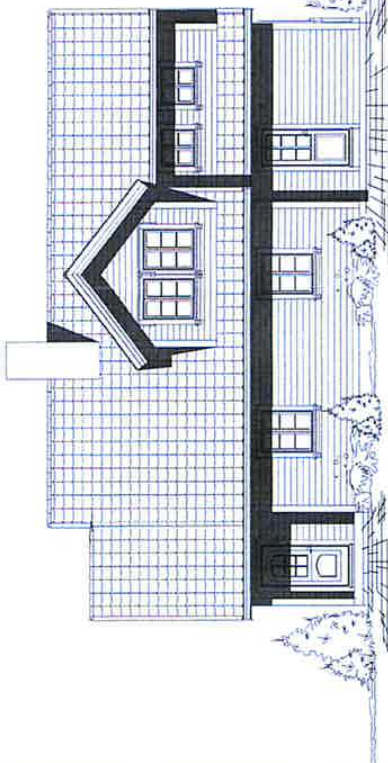
Epost: postmottak@bamble.kommune.no

Bankgiro: 2601.35.89681
Org.nr.: 940 244 145 MVA

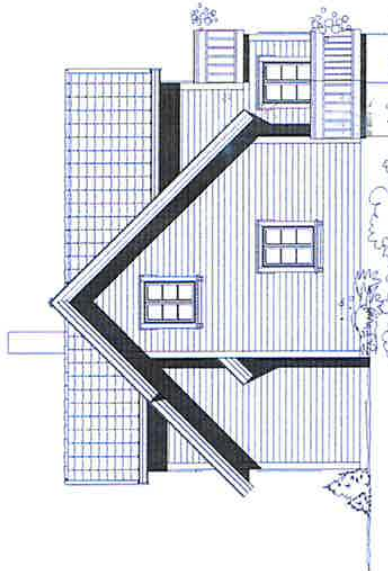
www.bamble.kommune.no

Vedlegg E-1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



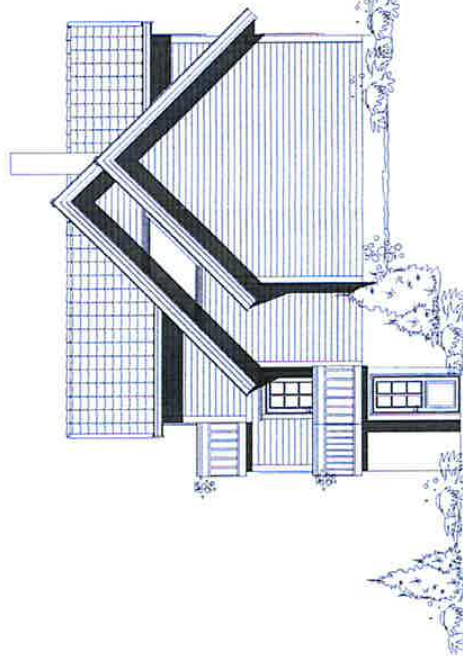
Faasde mot vest 1:100



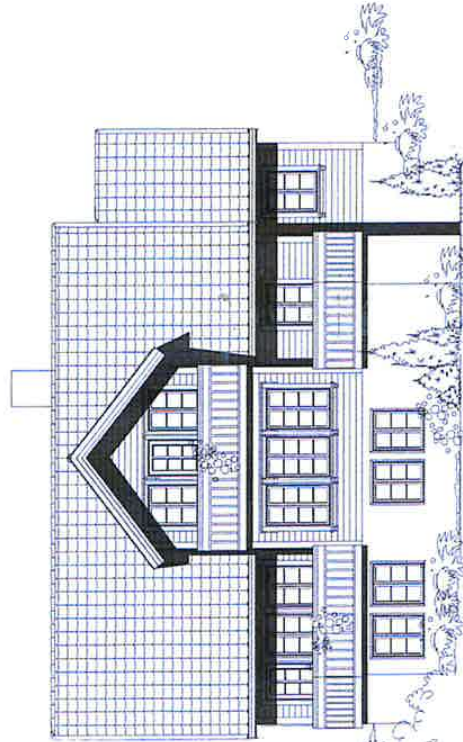
Faasde mot est 1:100

MOTTATT
15 MAI 2003
BAMBLE KOMMUNE

①



Faasde mot nord 1:100



Faasde mot est 1:100

REVISJON	REVISJON	SIKRE
08.02.03	Kjeller, vinduer, diverse	oh
01.04.03	Mindre kvist	oh

MESTERHUS
Mustad Bygg AS - 3993 LANGESUND
 Tlf. 35 97 35 04 - Fax 35 97 30 03

TILFORSVARER
Anders Waag , Glosebakkveien
 BYGGEPÅS
 3960 Stathelle
 KOMMUNE

Utbedt av
HETLAND TEKNEKONTOR - 4460 MOI
 Tlf. 51 40 10 70 - 51 66 89 38
 Fax 51 40 10 71
 E-post: shetland@hetland.no

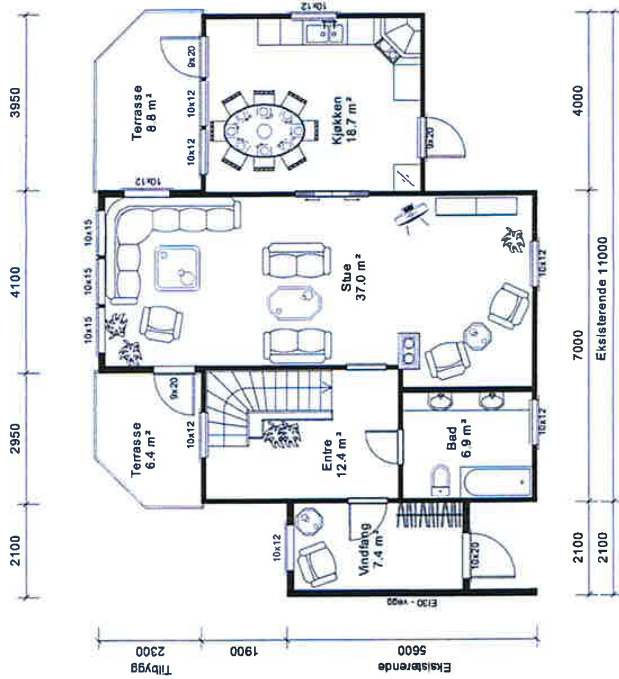
TEKNEKONTOR
Fasaader
 PROJEKT
Tilbygg til bolig
 ARKITEKT
Ola Helland
 DATO
04.02.03
 SIGN.
 oh
 PROSJEKT NR.
03020
 TEKNEKONTOR
 001

MAK
 1 : 100

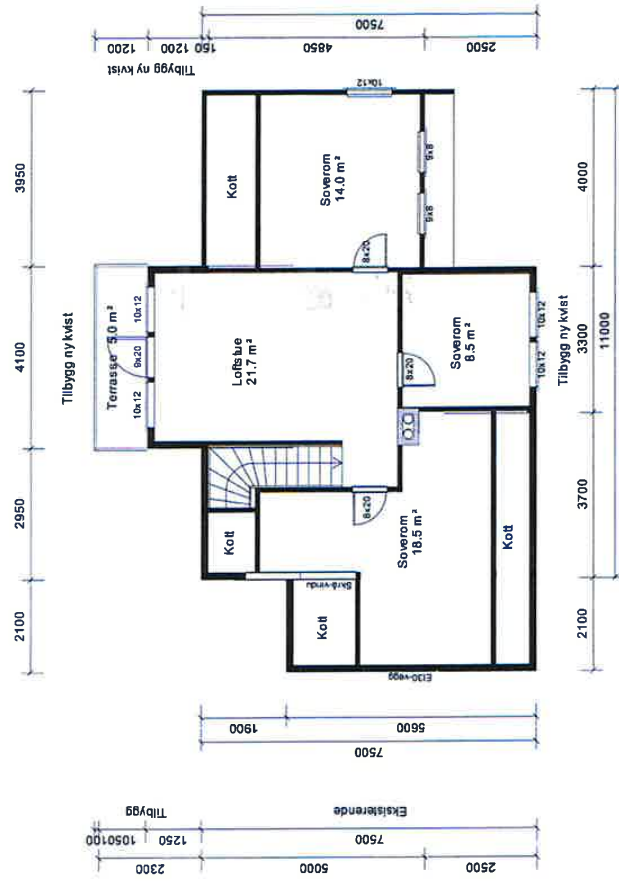
Vedlegg F-2

MOTTATT
15 MAI 2003
BAMBLE KOMMUNE

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Hovedetasjeplan 1:100



Lofsjeplan 1:100

Brutto grunnflate hovedetasje = 90,54 m²

Areall	BRA	BA	BRÅK	BYK
Lofsjeplan	83,81	38,17	83,81	0,00
Hovedetasje	83,58	83,58	83,58	109,52
Kjeller	48,94	23,47	48,94	0,00
Sum	194,14	145,22	194,14	109,52

REV.	DATE	REVISJON	SIGN
06.02.03		Kjeller, vinduer, diverse	oh
01.04.03		Mindre kvist	oh

MESTERHUS
Mustad Bygg AS - 3993 LANGESUND
Tlf. 35 97 35 04 - Fax 35 97 30 03

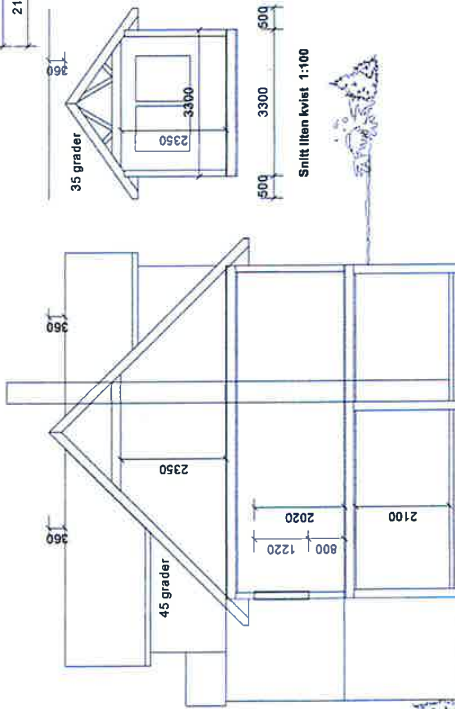
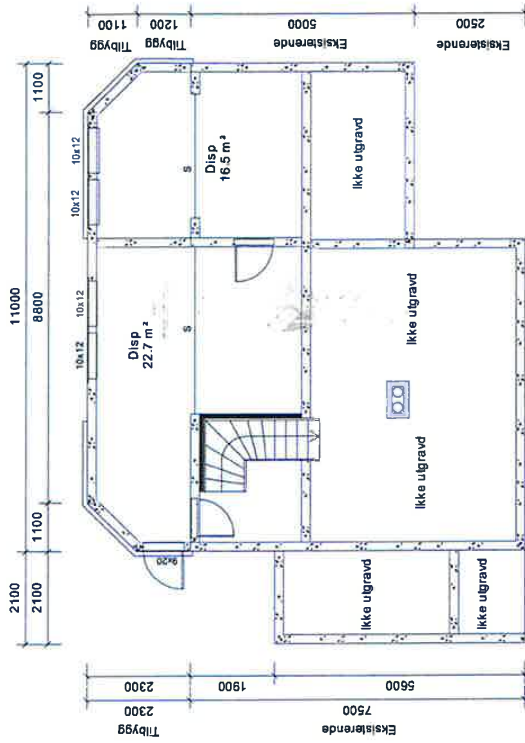
TILSAGSMAKER
Anders Waag, Gjøsebakkeveien
BYGGEPÅL
3960 Stathelle
KOMMUNE

Mykkelidgt
HETLAND TEKNISKTØR - 4460 MOI
Tlf. 51 40 10 70 - 51 88 88 38
E-post: s-budg@getnet.no

TEGN. ANSVARLIG	1. etasjeplan - Lofsjeplan	MÅL	1:100
PROSJEKTANT	Tilbygg til bolig	INNSLAGS NR.	03020
ANVIKTER	Ola Heiland	DATE	04.02.03
		SIGN	oh
		TEGN. NR. REV.	002

Udbygning E-3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettigehedsbærer ikke medvirker i.



MOTTATT
15 MAI 2003
BAMBLE KOMMUNE

REV	DATE	REVISOR	SIKRE
06.02.03		Kjeller, vinduer, diverse	oh
01.04.03		Mindre kvist	oh

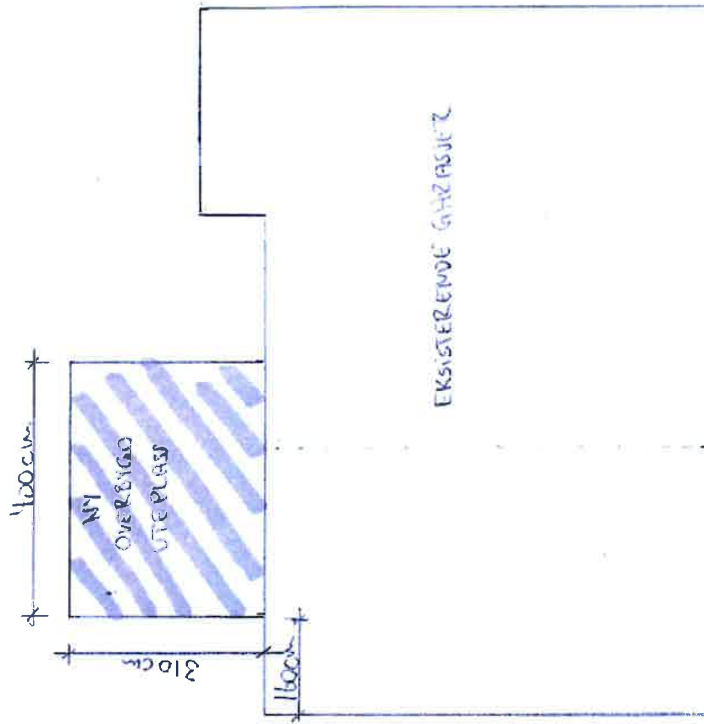
MESTERHUS
Mustad Bygg AS - 3993 LANGESUND
 Tlf. 35 97 35 04 - Fax 35 97 30 03

TILKJØPER
Anders Waag - Glosebakkeveien
 BYGGPÅS
3960 Stathelle
 KOMMUNE

Utarbeidet av:
HETLAND TEKNISKONTOR - 4460 MOI
 Tlf. 51 40 10 70 - 91 56 89 38
 Fax 51 40 10 71
 E-post: etland@getlan.no

TEK. ANSVARLIG
Kjellerplan - Snitt
 PROSJEKT
Tilbygg til bolig
 ARKITEKT
Ola Helland
 DATED
04.02.03
 SIKRE
oh
 PROSJEKTSKISSE
03020
 TEK. ANSV. REV.
003
 MÅL
1 : 100

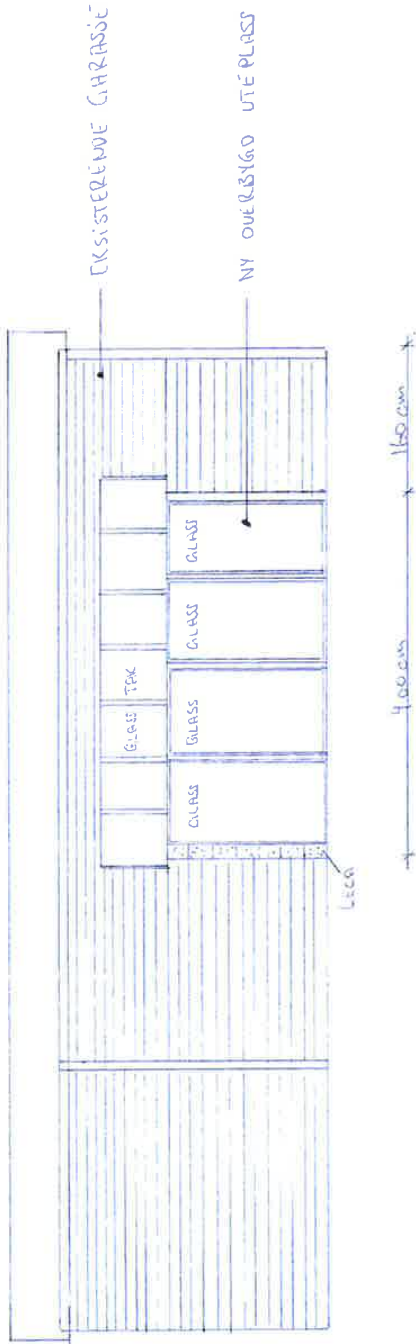
1:3



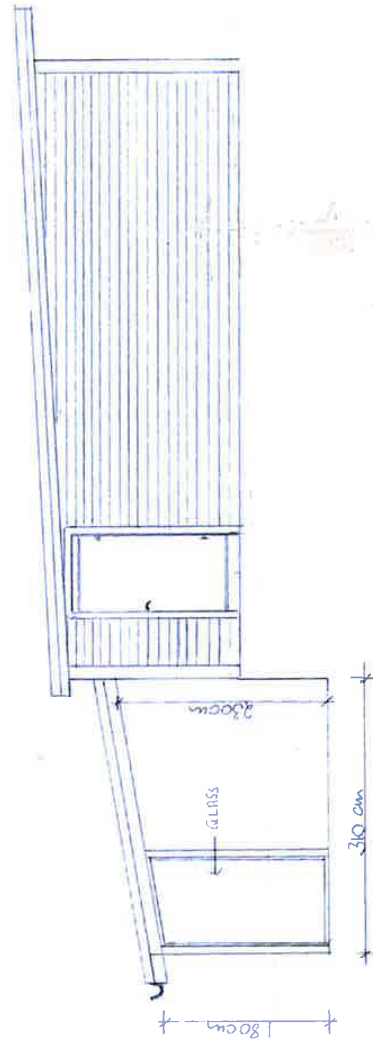
M 1:100

1:2

FASADE VEST



FASADE NORO



M 1:50

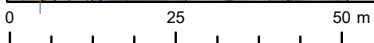
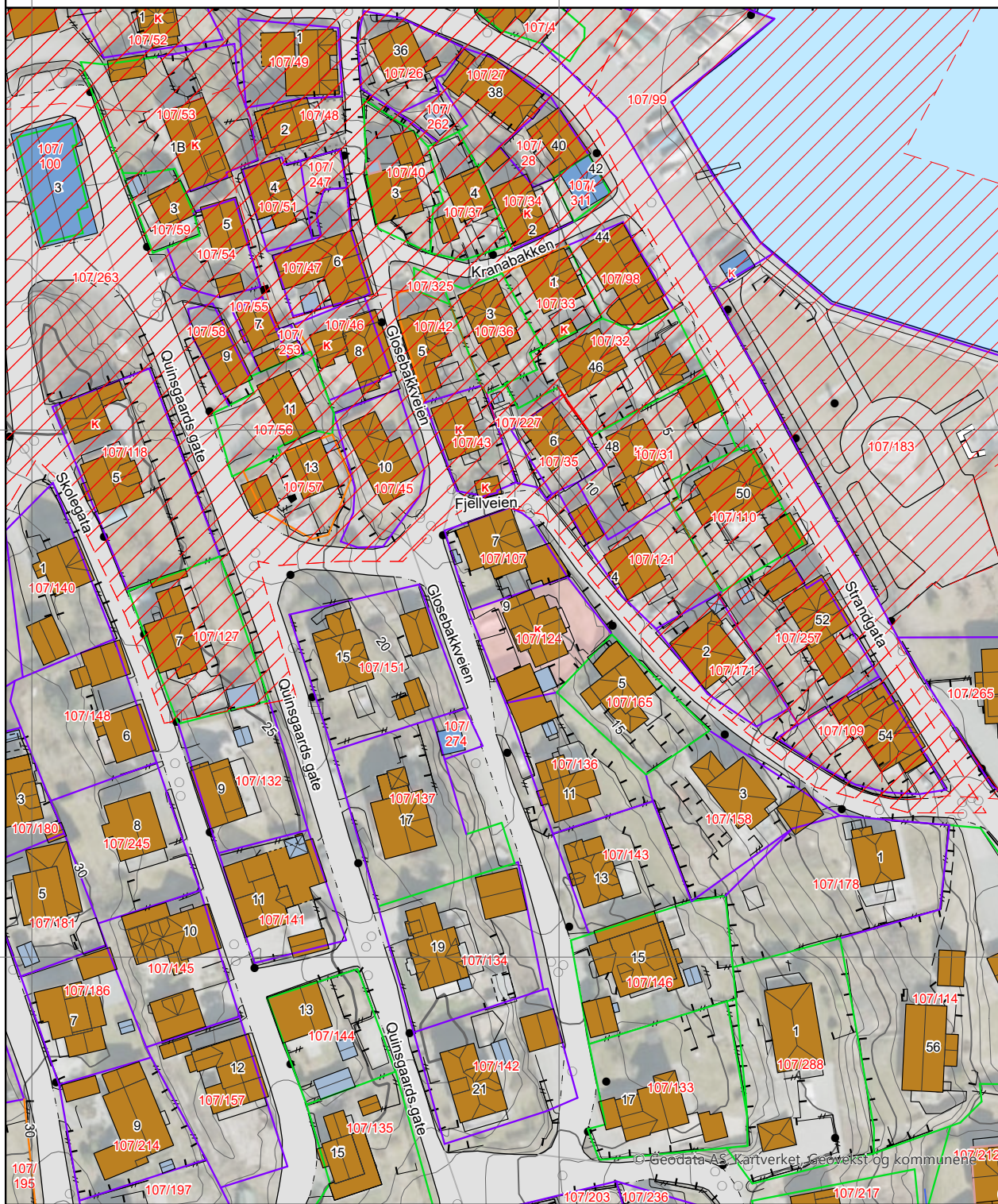
Kommune: 4012 Bamble
 Eiendom: 4012/107/124/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 6.2.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

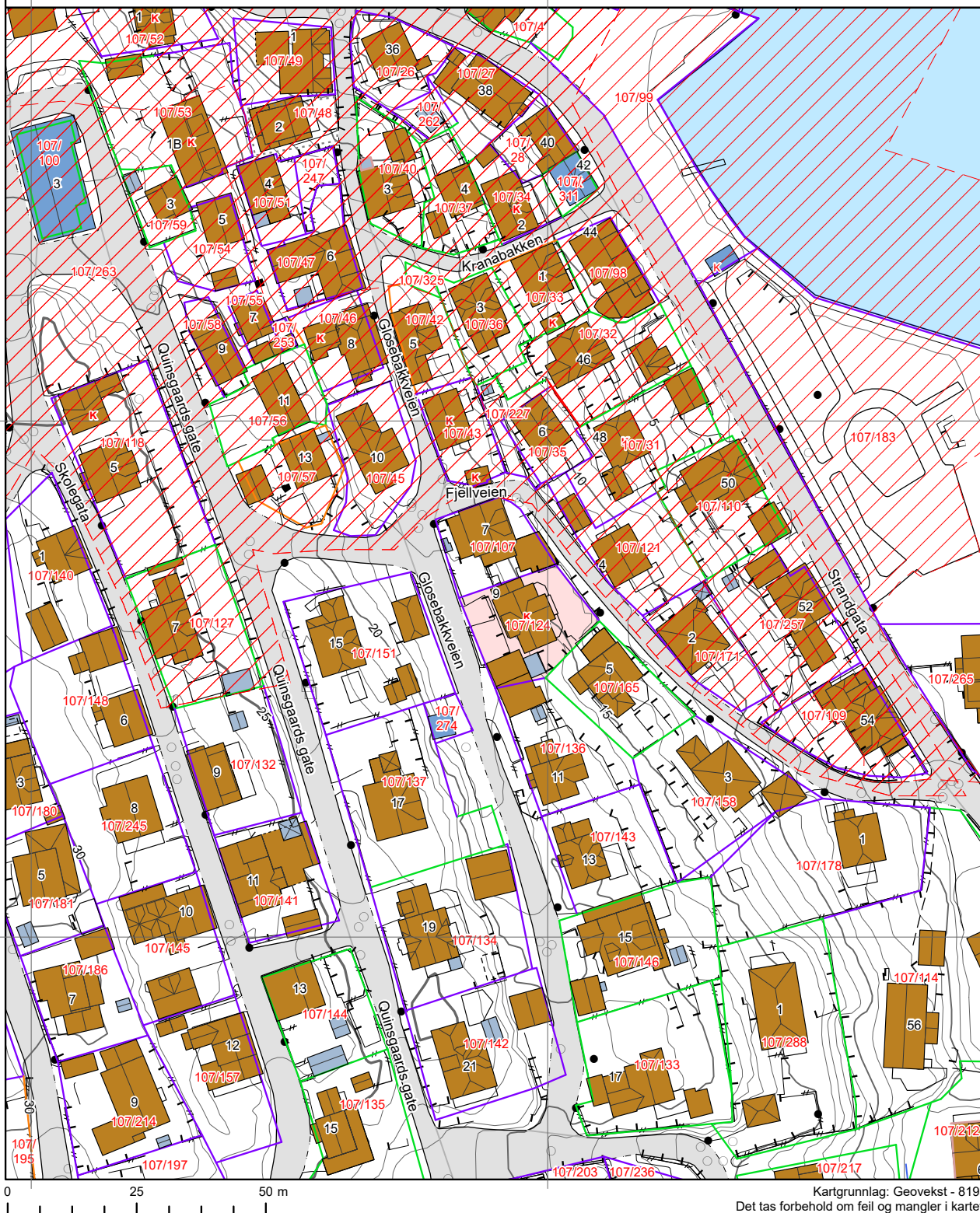
Kommune: 4012 Bamble
 Eiendom: 4012/107/124/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
 Dato: 6.2.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Bamble kommune

Reguleringsplaner

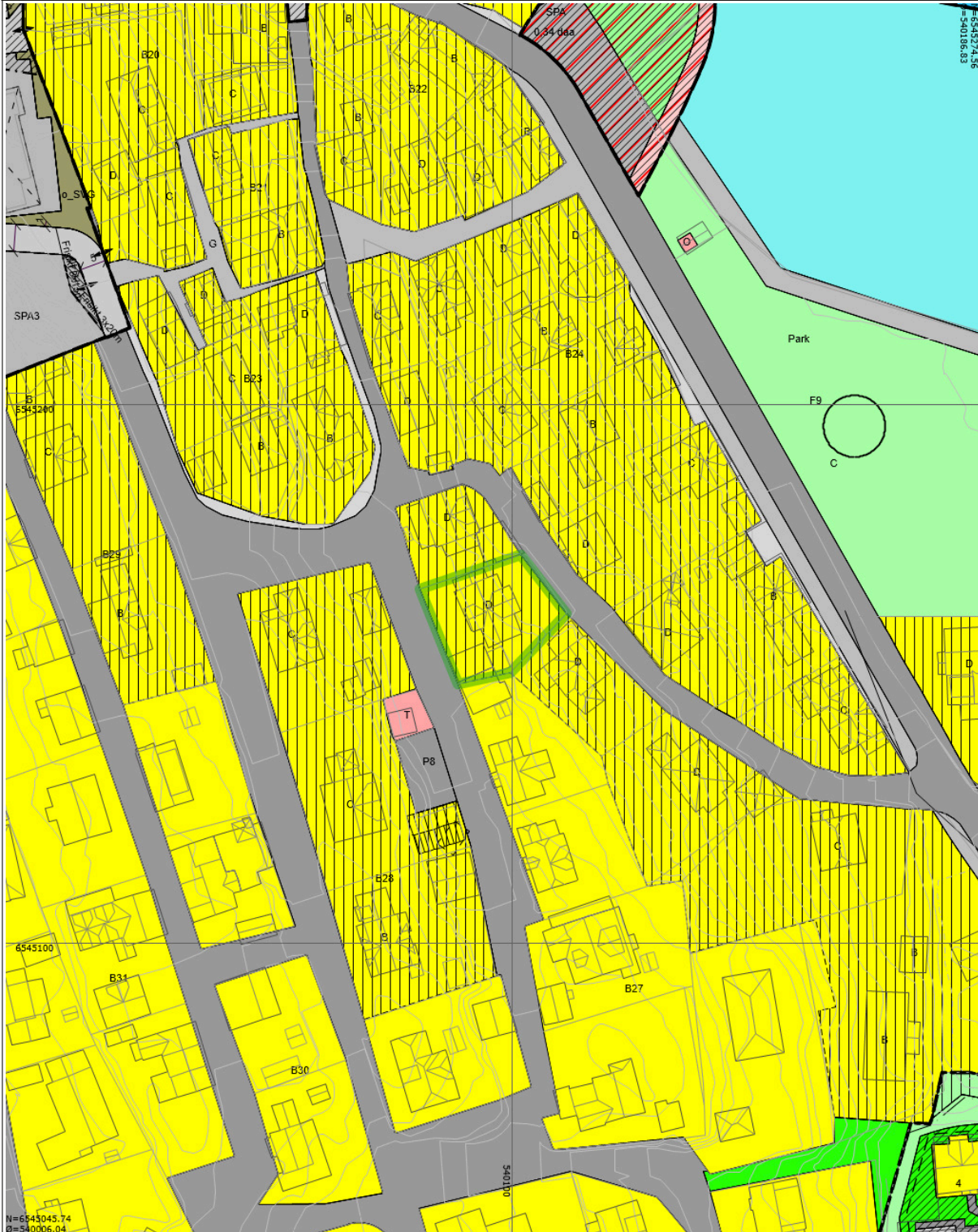
Eiendom: Gnr: 107 Bnr: 124 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Glosebakkveien 9
3960 STATHELLE

Annen info: Stathelle Brohodet



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Kanal og grøft		Havflate		Høydekurve
	Forskningskurve	A	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Måle- og avstandslinje
	Avkjørsel		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpFareGrense		RpGrense		RpSikringGrense
	Bevaring kulturmiljø		Flomfare		Frisikt
	Bevaring av bygninger		Bevaring av anlegg		RbFormålOmråde
	Boliger		Kjørevei		Annen veigrunn
	Gang-/sykkelvei		Gangvei		Parkeringsplass
	Skipsled		Offentlig friområde		Park
	Kommunalteknisk virksomhet		Felles gangareal		Felles gårds plass
	Felles grøntareal		RpArealformålOmråde		Veg
	Kjøreveg		Gangvei/gangareal/gågate		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering		Friområde		Småbåthavn
	Eiendomsteig				

TINGLYST

Skjøte

Returneres til:

28 APR. 2003

SKIEN OG PORSGRUNN TINGRETT
DAGBOKNR.: 5791

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunen.	Kommunenavn.	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
0814	Bamble	107	124			
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei						
Beskaffenhets: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd						
Anvendelse av grunn:						
<input checked="" type="checkbox"/> B. Boligeiendom	<input type="checkbox"/> F. Fritidseiendom	<input type="checkbox"/> V. Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I. Industri			
<input type="checkbox"/> L. Landbruk	<input type="checkbox"/> K. Off. vei	<input type="checkbox"/> A. Annet				
Type bolig:						
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig	<input type="checkbox"/> TB 2-mansbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkhus				
<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet					

2. Kjøpesum.		Utlyst på det frie marked			
Kr. 11.700,-		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Omsetningstype.	<input type="checkbox"/> 1. Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2. Gave	<input type="checkbox"/> 3. Ekspropriasjon		
	<input type="checkbox"/> 4. Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 6. Skifteoppgjør	<input checked="" type="checkbox"/> 8. Annet		

Kjøpesummen er oppgjordt på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag	Kr.
11.700,-	

4. Overdras fra.		
Fødselsnr./foretaksnr.	Navn	Ideell andel
940244145	Bamble kommune	1/1

5. Overdras til.		
Fødselsnr./foretaksnr.	Navn	Ideell andel
040477 34555	Anders Waag	1/1

6. Særskilte avtaler.	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses	
Festekontrakten slettes. Innehar tomte kommunaltekniske anlegg forbeholder kommunen rett til vedlikehold av disse.	
Forkjøpsretten slettes.	
	
Doknr: 5791 Tinglyst: 28.04.2003 Emb. 101 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

 Rett kopi bekreftes
 Elin Kettil Fugleberg


Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsene i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte." Sted, dato.

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

8. Erklæring om sivilstand m.v.

Jeg/vi er ugift(e)

Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive.

Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen

9. Underskrifter og bekreftelser.

Sted, dato.

Langesund, 23.04.03

Utsteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

Tormod M. Skaugen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Navn

HEIENDOMSFORVALTNING

Helena Vårli

Helena Vårli

Adresse: Nustadvn. 72, 3970 Langesund

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Navn

Karin Ekman Pettersen

Karin Ekman Pettersen

Adresse: Løvsangervn. 4, 3970 Langesund

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Navn

Adresse:

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Navn

Adresse:





Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	107	124	0	0	Glosebakkveien 9, 3960 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende		394.66m ²
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		394.66m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?				Areal
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål		Areal
Ja				
4012 178	Stathelle Brohodet (29.11.2007)	Bevaring av bygninger		393.9m ²
4012 178	Stathelle Brohodet (29.11.2007)	Boliger		394.05m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
194	DEL AV STATHELLE-BROHODET OMRÅDET-REGULERING PÅ BAKKEN (20.5.2010)
226	Del av Brotorvet - bussholdeplass, torg m.m. (8.11.2012)

BEBYGGELSESPAN

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

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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/avgrenskingskabel 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Gløsebakkeveien 9
3960 STATHELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland**Telefon:** 954 85 113
E-post: barbro.trotland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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