





Eiendomsmegler / Partner

Per Arne Sandersen

Mobil 959 98 000

E-post per.arne.sandersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 93 850,-
Total ink omk.: Kr 3 793 850,-
Selger: Christer N. Amundsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 124/148 kvm
Tomtstr.: 329.7 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 101
Gnr. 23, bnr. 197
Oppdragsnr.: 1304250094

Meget pen enebolig på Cocheplassen m/båtplass! Nytt bad i 2023. Kjøkken fra 2020. Garasjeplass.

Sørens vei 14 er en flott familiebolig med fin beliggenhet innerst i en blindvei på Cocheplassen. Her bor man usjenert og uforstyrret i rolige og fine omgivelser, med utsikt til den lokale dammen. Boligen er innbydende og lun, med moderniserte fargevalg og tidsriktige løsninger. Boligen er påkostet de siste årene, med blant annet nytt bad i 2023, nytt kjøkken i 2020 og oppgraderte overflater. Ute er det opparbeidet et pent og meget god utnyttet uteområde. Boligen ligger fint til, med kort vei til skole, barnehage og dagligvare!

Boligen har planløsning over 2 etasjer og inneholder:

1. Etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom.
2. Etasje: 3 Soverom, kontor-krok og bad.

Til boligen medfølger det 1 garasjeplass i garasjesameie, samt 1 båtplass i Cocheplassen båtforening.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	44
Egenerklæring	47
Tilstandsrapport	55
Matrikkelkart og -rapport	73
Eiendomskart	79
Planstatus	81
Reguleringsplaner, kommune	83
Midlertidig brukstillatelse	85
Tegninger	86
Tinglyste rettigheter	88
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 148 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje

BRA-i: 72 m² Entré, kjøkken, stue, vaskerom, bod

BRA-e: 6 m² Bod 2

2. etasje

BRA-i: 52 m² Oppholdssone/arbeidsrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

329.7 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiet tomt på ca. 330 kvm. Tomten er godt utnyttet, med fine uteområder og solrike terrasser.

Foran boligen er det laget til plass for parkering av 1 bil.

Bak boligen, ut mot dammen, er det opparbeidet en romslig terrasse med adkomst videre ut på gressplen. Her er det meget gode solforhold, og finværsdager kan nytes ute i ro og mak. Terrassen er stor, med god plass til møblement i flere miljøer om ønskelig.

Mellom boligen og nabohuset er det laget en praktisk platting med mulighet for å nyte morgensolen i tillegg til utvendig vedlagring og mer.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i enden av en blindvei på Cocheplassen. Et rolig og barnevennlig nabolag med lite trafikk og fine omgivelser. Det er få boliger i gata, med kort vei til nærmeste dagligvare, skole og barnehage. Det er også flere fine fritidsmuligheter i umiddelbar nærhet til boligen, med idrettsanlegg, fine turmuligheter og fiske-/bademuligheter langs sjøen, som kun er en kort gåtur unna.

Selger beskriver området på følgende vis: "Området er stille, men sentralt. Det har gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, lekeplass og butikk. Det vi har likt best med området er turmulighetene som ligger rett ved. Alt er nært - om du vil gå kyststien sørover, en løpetur på lokalstiene eller gåtur til høgenheitoppen. Vi må også her nevne det koselige nabolaget og personene som bor her, dem kommer vi til å savne. Cocheplassen er en fin kombinasjon av småbarnsfamilier og eldre, og passer for mennesker i flere livsfaser. For oss har også det at huset ligger nært E18 gitt enkel reisevei til jobb da vi jobber i Porsgrunn og Skien."

Adkomst

Fra Stathelle: Følg gamle E-18 gjennom Høgenhei tunellen. Ta så til høyre mot Herre. Ta deretter til høyre mot Cocheplassen. Ta så til høyre inn Sørensvet. Eiendommen ligger i enden av Sørensvet på venstre hånd. Eiendommen er merket med våre Aktiv "Til Salgs"-skilt.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Marthas Hage: Barnehage med 4 avdelinger for barn mellom 1 og 6 år. Kun ca. 7 minutters gange fra boligen! <https://laringsverkstedet.no/barnehage/marthas-hage>
Stokkevannet barnehage: Barnehage for barn mellom 1 og 5. Kun få minutters kjøretur fra boligen. <https://www.bamble.kommune.no/barnehage-og-skole/barnehage/barnehager-i-bamble/stokkevannet-barnehage/>

Skole:

Rugtvedt barneskole (1. til 7.-trinn): <https://www.bamble.kommune.no/barnehage-og-skole/skole/skoler-i-bamble/rugtvedt-skole/om-skolen/>
Stathelle barneskole (1. til 7. - trinn): <https://www.bamble.kommune.no/barnehage-og-skole/skole/skoler-i-bamble/stathelle-barneskole/>
Herre barneskole (1. til 7. - trinn): <https://www.bamble.kommune.no/barnehage-og-skole/skole/skoler-i-bamble/herre-skole/>
Bamble ungdomsskole (8. til 10. -trinn): <https://www.bamble.kommune.no/barnehage-og-skole/skole/skoler-i-bamble/bamble-ungdomsskole/>

Fritid:

Bamble Kommune har flere fine oversikter over fritidstilbud i kommunen:

Generell oversikt innen kultur, idrett og fritid: <https://www.bamble.kommune.no/kultur-idrett-og-fritid/>

Fritidsklubber: <https://www.bamble.kommune.no/kultur-idrett-og-fritid/ung-kultur-i-bamble/fritidsklubber/>

Bamble IF har tilbud innen fotball, turn, sykkel, ski og mer! <https://bambleif.no/>

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1986.

Nåværende eier kjøpte boligen i 2012. Boligen er etablert på med oppfylte steinmasser på fjell. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer.

Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet, malt slette flater og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Våtrom fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.

Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder entre, kjøkken, stue, vaskerom og 2 boder i 1.etasje. Oppholdssone, bad og 3 soverom i 2.etasje. Utvendig etablert romslig terrasser i impregnert trevirke.

Oppgraderinger de senere år:

- * Etablert utvendig romslig terrasser i impregnert trevirke 2017-2025

- * Skiftet boligen vinduer i 1.etasje 2019 og vinduer 2.etasje 2002 til to-lags isolerglass vinduer.

- * Kjøkkeninnredning skiftet 2020 type IKEA

- * Bad i 2.etasje renover/nytt 2023.

- * Vaskerom 1.etasje oppgradert på overflater 2023.

- * Nytt røranlegg til bad og vaskerom 2023/rør i rør anlegg.

- * Etablert ny peisovn i stue 2023.

- * Godt oppgradert innvendige overflater de senere år. Ny laminat i stue/kjøkken 2024.

- * Skiftet til automat sikringer i el-skap 2025

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

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

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Nedløp og beslag:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad

2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon:

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

Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1.Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. TG 2 settes på grunn av alder.

1.Etasje - Vaskerom - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

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

Ingen.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 17.12.2025 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgerne i forbindelse med salget utfylt et egenerklæringsskjema som følger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Enebolig med planløsning over 2 etasjer:

1. Etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom.

2. Etasje: 3 Soverom, kontor-krok og bad.

Boligen disponerer 1 garasjeplass i felles garasjesameie.

Boligen disponerer også 1 båtplass i den lokale båtforeningen.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og flis.

Vegg: Tapet, malte flater, våtromsplater og malt panel.

Tak: Malte takplater og panel.

En innbydende og påkostet enebolig i et fint og rolig boligområde på Cocheplassen på Stathelle.

1. Etasje:

Entré med flislagt gulv og fin plass til oppbevaringsmøblement for ytterklær og sko.

Stuen er stor og lun, med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys. Det er god plass til stuemøblementet, og det er etablert vedovn fra 2023 for oppvarming.

Mellom stue og kjøkken oppstår det en naturlig spisestuedel, hvor gode måltider kan nytes i godt selskap!

Kjøkkenet er stilrent og nymoderne med moderne og moderne materialvalg og finish. Innredningen fra 2020 er fra IKEA og har slette fronter og integrerte hvitevarer. Her er det god plass til matlaging, med gode arbeidsforhold på kjøkkenbenk og godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer.

Vaskerommet er innredet og har opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel. For øvrig er badet innredet med vask og toalett. Godt med skapplass i innredning for oppbevaring!

2. Etasje:

Det er tre soverom i boligen. Hovedsoverommet er av praktisk størrelse, med god plass til ønsket soveromsmøblement og dobbeltseng. De to øvrige soverommene har vært barnerom, og her er det plass til lekene i tillegg til soveromsmøblementet. På toppen av trappen, mellom soverommene, er det et område som nåværende eier har brukt til hjemmekontor.

Badet i 2. etasje ble totalrenovert i 2023. Her er det spotter i tak, våtromsplater på vegg og flis på gulv. Et smakfullt utført bad med servant i innredning, dusj og toalett.

Avslutningsvis ba vi selgerne om å oppsummere boligen med 3 ord. Selgerene valgte "Et godt hjem!". En fin oppsummering på et pent hjem med god boligstandard i fine omgivelser.

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.

Følgende møbler kan medfølge om ønskelig:

*Garderobeskap på hovedsoverom.

*Lampe over stuebord.

Det presiseres at følgende ikke medfølger boligen ved salg:

*Utekjøkkenet

*Hyller i utebod og sportsbod.

*Taklampe over spisestuebord.

*Taklampe i trappegang.

*Taklampe på lilla soverom.

*Bokhyller og hjemmesnekret skrivebord i kontor-området i 2. etasje.

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

- * Etablert utvendig romslig terrasser i impregnert trevirke 2017- 2025
- * Skiftet boligen vinduer i 1.etasje 2019 og vinduer 2.etasje 2002 til to-lags isolerglass vinduer.
- * Kjøkkeninnredning skiftet 2020 type IKEA
- * Bad i 2.etasje renover/nytt 2023.
- * Vaskerom 1.etasje oppgradert på overflater 2023.
- * Nytt røranlegg til bad og vaskerom 2023/rør i rør anlegg.
- * Etablert ny peisovn i stue 2023.
- * Godt oppgradert innvendige overflater de senere år. Ny laminat i stue/kjøkken 2024.
- * Skiftet til automat sikringer i el-skap 2025

Parkering

Det er laget til parkeringsplass med EL-billader foran boligen. Det disponeres også en garasjeplass i garasjesameiet like ved boligen.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe fra 2019.

Rentbrennende vedovn fra 2023.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Det er ikke gjort avtale om Norgesstrøm på eiendommen. Ny eier står derfor fritt til å eventuelt avtale dette selv.

Energikarakter

Gul D

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Kommunale avgifter

Kr 21 951 for 2025.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger på ca. 1 829,-.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Feie/tilsynsavgift inngår ikke i de kommunale avgiftene, kommunen opplyser om at de kan kontaktes på kommunalteknikk ved spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyrer/avgifter.

Info eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt i 2025 er: 1 307 300,-.

Formuesverdi primær

Kr 801 513 pr. inntektsåret 2024.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 206 050 pr. inntektsåret 2024.

Andre utgifter

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

Årlig velavgift

Kr 750 for velforening

Kr 3000 for båtforening

Velforening

Det er pliktig medlemsskap i Cocheplassen velforening.

Cocheplassen velforening: 750,- for 2025. Selger opplyser om at det normalt er en dugnad på våren, hvor de stiller i stand gaten og felles garasjeanlegg.

Cocheplassen båtforening: Totalt 3000,- for 2025. Av disse er 500,- medlemskontingent og 2500,- havneavgift. Båtplassen og medlemskap medfølger boligen. Bryggeanlegget er låst, med vann, overvåkning og låsesystem m/brikke. Båtplassen er for båt inntil 28 fot. Dersom man ikke ønsker båtplassen kan den selges innad i velforeningen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 101 i Bamble kommune. Gårdsnummer 23, bruksnummer 197 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:

4012/23/101:

18.12.1984 - Dokumentnr: 22988 - Erklæring/avtale - Vedlagt salgsoppgaven.

Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:23 Bnr:100

Bestemmelse om adkomstrett

vedr. vedlikehold av bolig.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1985 - Dokumentnr: 14788 - Erklæring/avtale - Vedlagt salgsoppgaven.

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Felles vedlikeholdsplikt til veg m.m.

10.10.1983 - Dokumentnr: 15924 - Registrering av grunn - Vedlagt salgsoppgaven.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:23 Bnr:45

01.01.2020 - Dokumentnr: 1886506 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:23 Bnr:101

01.01.2024 - Dokumentnr: 494401 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:23 Bnr:101

26.11.1984 - Dokumentnr: 21541 - Rettigheter iflg. skjøte - Vedlagt salgsoppgaven.

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:23 Bnr:171

Bestemmelse om adkomstrett

for vedlikehold av bolig.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse på boligen datert: 10.04.1985.

Det er mottatt tegninger på boligen. Disse stemmer med dagens bruk, med følgende unntak:

1. Etasje, kjøkkenet er i dagens stue og veggene til tidligere kjøkken er fjernet.
2. Etasje: Avkleddingsrom finnes ikke, og inngår i dag som del av baderom.

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

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger. Veien går fra kommunalt til privat like ved garasjesameiet.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et regulert område:

PlanID: 4012 48. Plannavn: Cocheplassen (24.9.1981). Reguleringsformål: Boliger.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt for overtakelse ved budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (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))

93 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 809 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 812 550 (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 93 850

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedsplan, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler / Partner
per.arne.sandersen@aktiv.no
Tlf: 959 98 000

Ansvarlig megler bistås av

Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler / Partner
per.arne.sandersen@aktiv.no
Tlf: 959 98 000

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

29.12.2025







1. Etasje:







2. Etasje:





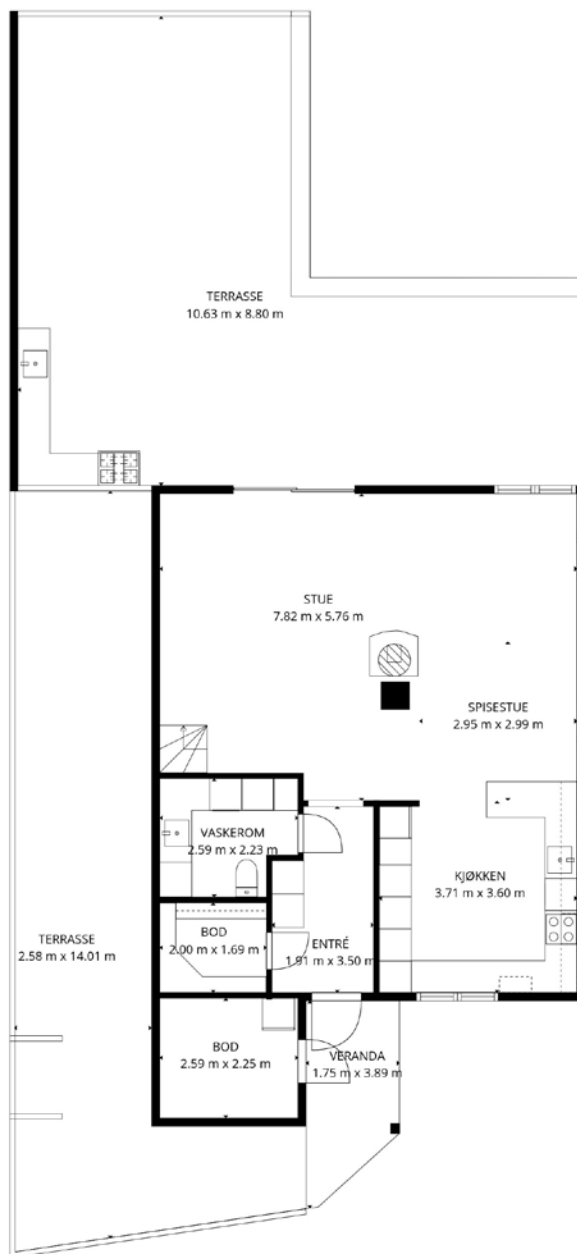




Bad, 2. etg.



Vaskerom m/toalett i 1. etg.

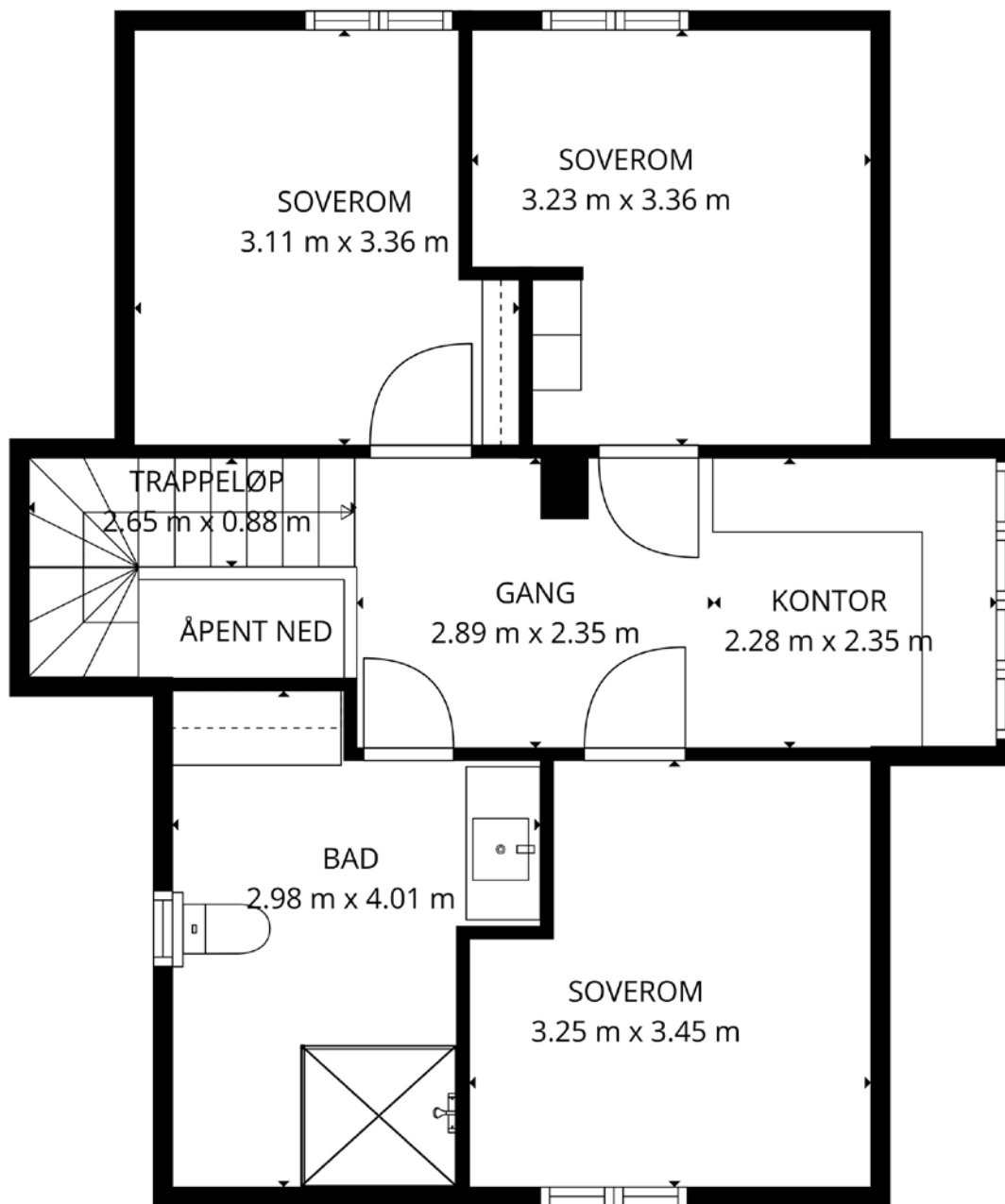


BRA: 109 m²

UNDERETASJE: 64 m², 1. etasje: 45 m²
 S-ROM: BOD: 10 m², VASKEROM: 5 m², TERRASSE: 109 m²,
 VERANDA: 6 m², TRAPPELØP: 3 m², LAV TAKHØYDE: 8 m²,
 ÅPENT NED: 1 m², VEGGER: 16 m²

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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



BRA: 109 m2

UNDERETASJE: 64 m2, 1. etasje: 45 m2

S-ROM: BOD: 10 m2, VASKEROM: 5 m2, TERRASSE: 109 m2,
VERANDA: 6 m2, TRAPPELØP: 3 m2, LAV TAKHØYDE: 8 m2,
ÅPENT NED: 1 m2, VEGGER: 16 m2

MÅL BEREKNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

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

Ute:

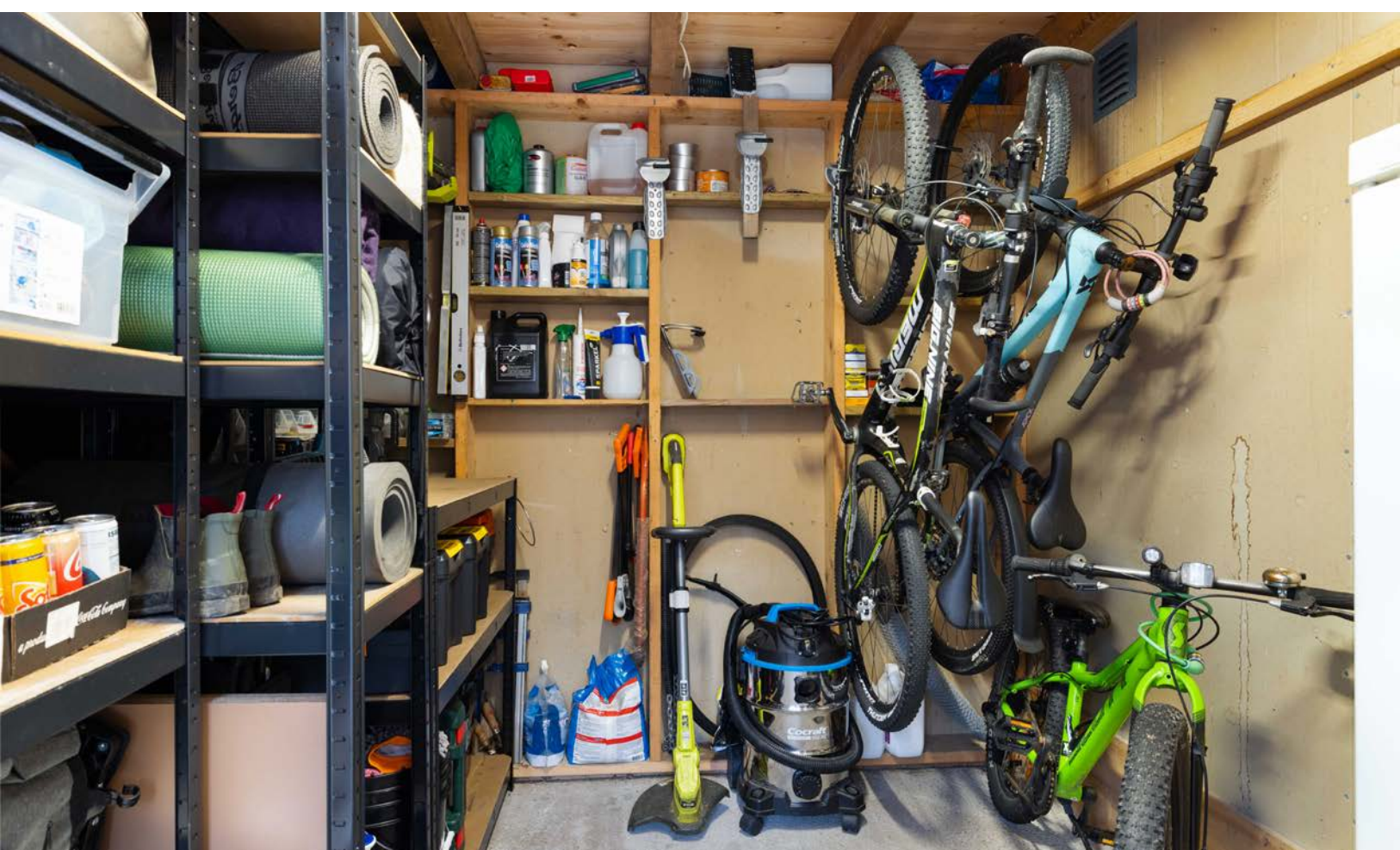
















Vedlegg

Nabolagsprofil

Sørens vei 14 - Nabolaget Cocheplassen/Rugtvedt - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Cocheplassen Linje P8	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	22 min 17.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

Skoler

Rugtvedt skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	14 min 1.3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	7 min 4.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min 3.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	8 min 5 km

Ladepunkt for el-bil

Lasses, Norway	17 min
----------------	--------

«Stille og rolig. Tilbaketrukket, men allikevel sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

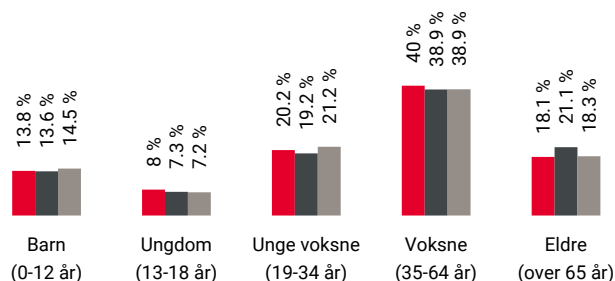
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Marthas Hage idrettsbarnehage (0-5 år) 81 barn	7 min 0.6 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	18 min 1.6 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-...) 35 barn	5 min 2.9 km

Dagligvare

Spar Rugtvedt PostNord	18 min 1.6 km
Meny Brotorvet	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

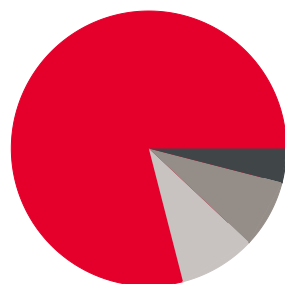
⚽ Cocheplassen grusplass - ballbinge 4 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Rugtvet fotballbane 11 min 🚶
Fotball 1 km

🚴 MOVA Stathelle 4 min 🚗

🚴 Oasen Fritid 11 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

4 min 🚗



Boots apotek Brotorvet

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



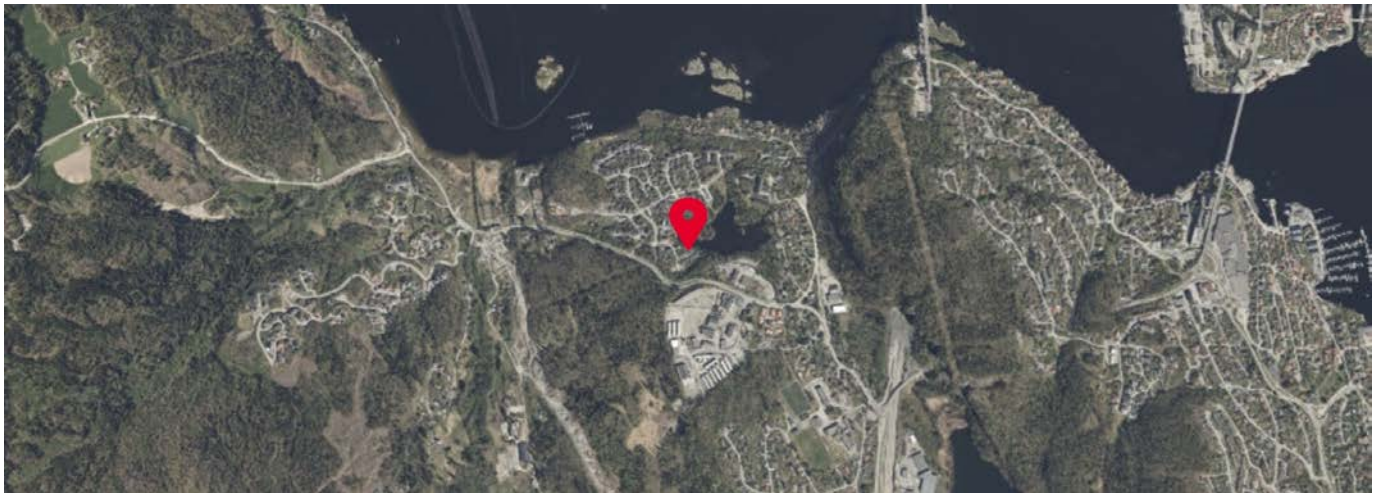
0%

43%

Cocheplassen/Rugtvedt
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Christer Navestad Amundsen

Camilla Berg Amundsen

Boligen

Sørens Vei 14
3962 Stathelle

4012-23/101/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2012
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det har vært skade tidligere på bad i 2.etg. Badet er siden den gang totalrenovert med 10 års garanti.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Langesund RØR

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad, bytte av rør og systemer.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Langesund RØR

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad, bytte av rør og systemer. Badet har 10 års garanti. Vaskerom ble oppgradert med nye rør og ny varmtvannsbereder.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Vaskerom ble oppgradert med FIBO våtromsplater, ny innredning og takhengt tørkeannordning.

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

♦ Ja

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

Badet er totalrenovert med 10 års garanti. Alt ble byttet av rør, sluk, membran, flis og vegger og tak.
Vil henvise til arbeid som er utført som står i boligmappa.

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

♦ Ja

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

♦ Ja

2020:

Det har vært vannlekkasje fra Bad i 2.etg. Dette skjedde i 2020. Årsaken var lekkasje fra dusjkabinett og fylte baderommet. Dette gikk utover yttergang og kjøkken i 1.etg. samt gulvet til tilstøtende soverom.



2024:

Vannlekkasje fra gammel varmtvannsbereder på kjøkken. Skade på kjøkkenskap og tregulv i 1.etg.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: KAPH Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble tørket ut i 2. etg og 1. etg. Bytte av panelvegg på bad i 2.etg. Bytte av tak i gang og bytte av vegg på kjøkken. Gulvet på soverom i 2.etg ble også byttet ut.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: NSU

Beskrivelse av arbeidet: NSU byttet kjøkkenskap og hele gulvet i 1.etg. Ny varmtvannsbereder ble satt inn på kjøkkenet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Ny kjøkkeninnredning ble satt inn av OSS.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Double A

Beskrivelse av arbeidet: Double A byttet ut alle vinduer i 1. etg. og terrassedør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Cocheplassen har en del rotter og vi har tatt forhåndsregler ved å installere rotte og musefeller på tomten. Dette er en avtale med Pelias med oppfølging ca. 4 ganger i året.

Det er ikke rotter eller mus i boligen. Det er med sjeldenhet at vi tar mus i utebod. Der har vi nå installert musebørste under kledning pga. museår nå i 2025.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Vi har siden 2021 tatt forhåndsregler da vi hørte om rotter på Cocheplassen. Eiendommen ligger også nærme vannet og skog. Pelias har satt ut ulike løsninger og følger opp 4 ganger i året. Nå er det satt opp 3 feller med gasstrykk.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Klima og Renholds Service

Beskrivelse av arbeidet: I 2019 byttet vi ut en gammel varmepumpe med ny. Denne har hatt årlig oppfølging av Klima og Renholds Service.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Peisovnspecialisten A/S

Beskrivelse av arbeidet: i 2023 ble det installert en helt ny rent brennende Scan83 peis.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Kjeldal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrenovering av bad ble det byttet ut ledningsnett til soverom tilhørende bad, gang utenfor bad og til selve badet. Det ble installert nye brytere og kabling til bad. I tillegg ble det lagt opp ny sikring og kabling til spyledo på bad.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elektro 4

Beskrivelse av arbeidet: Høsten 2025 ble det gjort rehabilitering av sikringsskap av Elektro 4. Det ble også installert en helt ny 32A Elbillader.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det foreligger avtale med Pelias for å forebygge mus og rotteaktivitet på eiendommen da vi har hørt at det er rotter og mus på Cocheplassen.

Det foreligger rapporter i forhold til vannlekkasjer som er nevnt tidligere. Alt dette er utbedret og renoveret.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Sørens vei 14 , 3962 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 23, bnr. 101

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 17.12.2025

Oppdragsnr.: 18885-2910

Referansenummer: NA7007

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1986. Nåværende eier kjøpte boligen i 2012. Boligen er etablert på med oppfylte steinmasser på fjell Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet, malt slette flater og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Våtrom fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder entre, kjøkken, stue, vaskerom og 2 bodar i 1.etasje. Oppholdssone, bad og 3 soverom i 2.etasje. Utvendig etablert romslig terrasser i impregnert trevirke. Oppgraderinger de senere år:

- * Etablert utvendig romslig terrasser i impregnert trevirke 2017-2025
- * Skiftet boligen vinduer i 1.etasje 2019 og vinduer 2.etasje 2002 til to-lags isolerglass vinduer.
- * Kjøkkeninnredning skiftet 2020 type IKEA
- * Bad i 2.etasje renovert/nytt 2023.
- * Vaskerom 1.etasje oppgradert på overflater 2023.
- * Nytt røranlegg til bad og vaskerom 2023/rør i rør anlegg.
- * Etablert ny peisovn i stue 2023.
- * Godt oppgradert innvendige overflater de senere år. Ny laminat i stue/kjøkken 2024.
- * Skiftet til automat sikringer i el-skap 2025.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

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

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekke består av krum betong takstein. Undertak med lett undertak. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke med stedvis en del mose bør beregnes fjernet. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Takrenner i lakkert stålrenner med nedløp til rør og terreng. Utskiftning må beregnes når taktekke omlegges. Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasadepanel

malt sist 2020.

Fasader med behov for vask og overflate behandling. Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A- takstoler med sadlet takverk. Takoppløft mot vest. Undertak består av lett undertak/sutak. Tak tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg og loft. Inspisert fra loft ble ingen tegn til lekkasjer eller kondensproblematikk registrert. Loft med adkomst fra luke i himling soverom. Loft med mulighet til lagring. Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer i 1.etasje skiftet 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Boligens vinduer i 2.etasje består av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2002. Rammer og karmen i malt trevirke. Ingen tegn til kondens eller mangler ble registrert i rammer og karmen. Vinduer fyller sin funksjon og TG 1 settes derfor her. Entredør består av malt teakdør fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue nylig skiftet 2019 med isolerglass. Rammer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon. Boligen har etablert romslig terrasser i impregnert trevirke. Platting mellom boliger nylig etablert 2025. Terrasse mot sør-vest etablert 2017-2020. Rekkverk spilepanel. Fundamentering er ukjent. Ingen vesentlig avvik eller mangler ble visuelt kontrollert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt slette flater og malte panel. I himling er det malt takplater og panel. På bad i 2.etasje er det etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Ny laminat etablert i stue/kjøkken 2024. Oppgradert overflater 1.etasje. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg. Gulv i 1.etasje består av støpte isolert betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret vesentlig avvik på overflater. Mindre avvik på gulvflater ble målt til ca.15-17 mm i stue/kjøkken. Boliger bygget i 1985 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset. Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue 2023. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp mangler håndlist på vegg. Innvendige dører består av heltre fyllingsdører. Rammer og karmen i trevirke. Dører tar stedvis i karm og trenger justeringer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant/skyllekar i stål med skaper og benk. VV tank på 200 liter fra 2023.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon består av ventil i himling.

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

Vaskerom har trolig etablert smøremembran under fliser på betong. Fliser og membran fra byggeår. Sluk i PVC/plast fra byggeår. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på vaskerom.

Bad

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater type Fibo på veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med ett-hånds armatur med heldekkende servant og dusjnise med glassvegg og dør.

Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider foreligger i boligmappe.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Bad har etablert smøremembran under fliser. Sluk består av slukrist i stål. Dokumentasjon er innhentet i boligmappe.

Bad er under 5 år gammelt. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette dør og skuffronter i MDF type IKEA. Heltre benkeplate i eik med benkebeslag i kompositt. Integrert hvitevarer. Waterguard etablert Innredning nylig skiftet 2020. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i røranlegg til vaskerom og bad i 2.etasje. Rørskap etablert på vaskerom. Kobber vannrør fra byggeår til kjøkken. Plast avløpsrør. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Varmepumpe etablert i stue/trappegang.

VV tank på 200 liter fra 2023 etablert i vaskerom. Det er også etablert VV tank på 80 liter i benkeskap til kjøkken fra 2020.

El-skap etablert i gang med 63 amper inntak sikring. Nye automat sikringer nylig skiftet 2025. Samsvarserklæring innhentet.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell.

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon

vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

Ringmur oppført i plaststøpt betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Ringmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er flatt. Sterkt skrånende mot nord.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Bra vanntrykk ved funksjonstest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

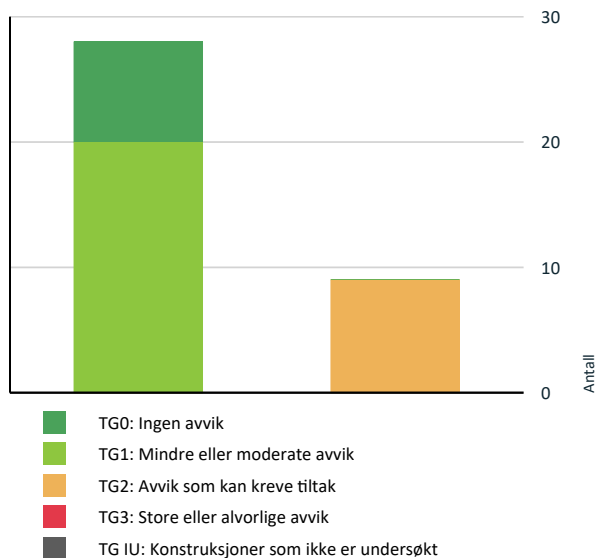
Tegninger innhentet. Vegg mellom stue og kjøkken revet i henhold til tegninger.

Garasje

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

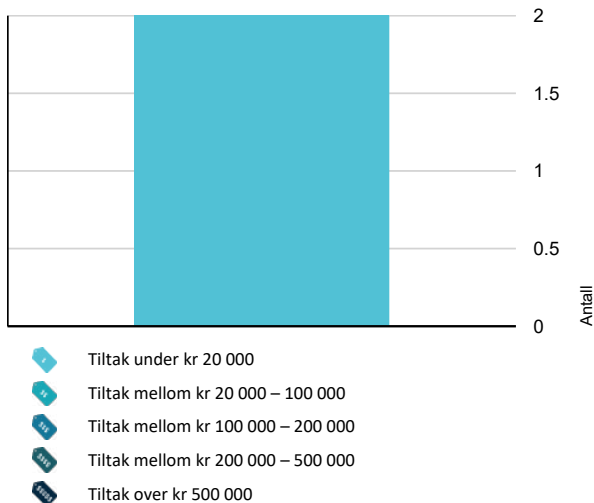
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Oppgradert bad 2.etasje 2023. Oppgardert overflater vaskerom 2023. Nytt innmat/automat sikringer 2025. Kjøkkeninnredning skiftet 2020. Skiftet peis-ovn i stue 2023. Vinduer skiftet i 1.etasje 2019. Vinduer skiftet i 2.etasje 2002. Generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av krum betong takstein. Undertak med lett undertak. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke med stedvis en del mose bør beregnes fjernet. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner i lakkert stålrenner med nedløp til rør og terreng. Utskiftning må beregnes når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

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

Vegggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig tekking med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasadepanel malt sist 2020.

Fasader med behov for vask og overflate behandling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A- takstoler med sadlet takverk. Takoppløft mot vest. Undertak består av lett undertak/sutak. Tak tekking med krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg og loft. Inspisert fra loft ble ingen tegn til lekkasjer eller kondensproblematikk registrert. Loft med adkomst fra luke i himling soverom. Loft med mulighet til lagring.

Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer i 1.etasje skiftet 2019. Rammer og karmen i malt trevirke. Boligens vinduer i 2.etasje består av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2002. Rammer og karmen i malt trevirke. Ingen tegn til kondens eller mangler ble registrert i rammer og karmen. Vinduer fyller sin funksjon og TG 1 settes derfor her.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entredør består av malt teakdør fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue nylig skiftet 2019 med isolerglass. Rammer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasser i impregneret trevirke. Platting mellom boliger nylig etablert 2025. Terrasse mot sør-vest etablert 2017-2020. Rekkverk spilepanel. Fundamentering er ukjent. Ingen vesentlig avvik eller mangler ble visuelt kontrollert.

Årstall: 2017

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt slette flater og malte panel. I himling er det malt takplater og panel. På bad i 2.etasje er det etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Ny laminat etablert i stue/kjøkken 2024. Oppgradert overflater 1.etasje. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg. Gulv i 1.etasje består av støpte isolert betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert vesentlig avvik på overflater. Mindre avvik på gulvflater ble målt til ca.15-17 mm i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1986 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue 2023. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp mangler håndlist på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av heltre fyllingsdører. Rammer og karmen i trevirke. Dører tar stedvis i karm og trenger justeringer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant/skyllekar i stål med skaper og benk. VV tank på 200 liter fra 2023. Ventilasjon består av ventil i himling.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert våtromsplater på veggflater. Malt panel i himling. Våtromsplater nylig etablert 2023.

Årstall: 2023

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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

Årstall: 1985

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har trolig etablert smøremembran under fliser på betong. Fliser og membran fra byggeår. Sluk i PVC/plast fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
 - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Utskiftning av membran bør beregnes på sikt.

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert gulvmontert toalett, innredning med servant/skyllekar i stål med skaper og benk. VV tank på 200 liter fra 2023 og opplegg til vaskemaskin.

Røranlegg skiftet 2023 til rør i røranlegg. Rørskap etablert.

Årstall: 2023

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på vaskerom.

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater type Fibo på veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med ett-hånds armatur med heldekkende servant og dusjnise med glassvegg og dør. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider foreligger i boligmappa.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Sokkelflis i overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2023

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant. Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser. Sluk består av slukrist i stål. Dokumentasjon er innhentet i boligmappa.

Årstall: 2025

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert veggmontert toalett, innredning med ett-hånds armatur med heldekkende servant og dusjnise med glassvegg og dør.

Årstall: 2025

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Ventilasjon

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

Årstall: 2025

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad er under 5 år gammelt. Hulltagning er ikke påkrevd. Ved bruk av fuktindikator i våtsoner ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2023

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dør og skuffronter i MDF type IKEA. Heltre benkeplate i eik med benkebeslag i kompositt. Integrert hvitevarer. Waterguard etablert Innredning nylig skiftet 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i røranlegg til vaskerom og bad i 2. etasje. Rørskap etablert på vaskerom. Kobber vannrør fra byggeår til kjøkken. Plast avløpsrør. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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: 2023

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue/trappegang.

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter fra 2023 etablert i vaskerom. Det er også etablert VV tank på 80 liter i benkeskap til kjøkken fra 2020.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap etablert i gang med 63 amper inntak sikring. Nye automat sikringer nylig skiftet 2025. Samsvarserklæring innhentet. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Brannvarsler 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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur oppført i plasstøpt betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Ringmur fyller sin funksjon.

! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt. Sterkt skrånende mot nord.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Bra vanntrykk ved funksjonstest.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

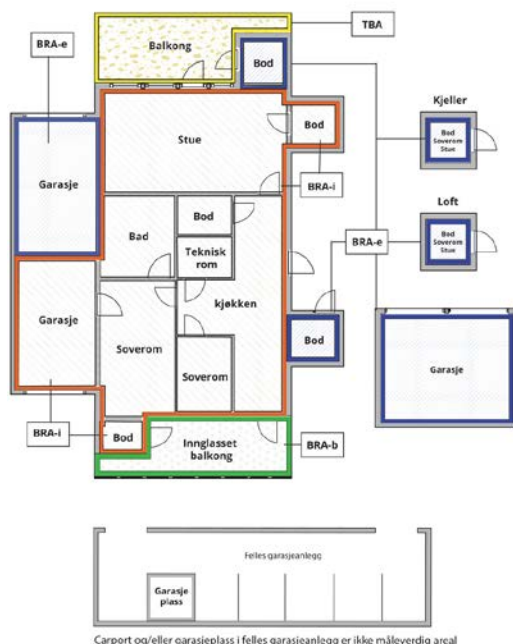
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	72	6		78			78
2.Etasje	52			52		8	60
SUM	124	6				8	138
SUM BRA	130						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, vaskerom, bod	Bod 2	
2.Etasje	Oppholdssone/arbeidsrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet. Vegg mellom stue og kjøkken revet i henhold til tegninger.

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?

Kommentar: Se beskrivelse oppgraderinger de senere år.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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	128	8
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	23	101		0	329.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sørens vei 14

Hjemmelshaver

Amundsen Camilla Berg, Amundsen Christer
Navestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne eiendom er beliggende på Stathelle i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger oppført i rekke. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og brotovet handelssenter med de fleste servicefunksjoner. Flott utsikt over nærområdet med meget 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

Flatt tomt bebygget med beskrevet enebolig med areal over to plan. Mindre opparbeidet grøntareal/plen. Inngjerdet tomt med etablert romslig terrasser/platinger i impregnert trevirke.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje i rekke. Fremstår med behov for tiltak. Ikke videre vurdert i denne rapport

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	12.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 101	Kommune:	4012 Bamble
Adresse:		Grunnkrets:	204 Omborsnes
Veiadresse:	Sørens vei 14, gatenr 8650	Valgkrets:	2 Rugtvedt
	3962 Stathelle	Kirkesogn:	5090304 Bamble og Herre
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sørens vei 14	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.10.1983	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	329,7 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4012/23/101	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4012/23/101	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	10.10.1983	Avgiver	4012/23/45	-329,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4012/23/101	329,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørens vei 14	Bolig	140,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	140,0	Igangset.till.:	14.03.1985
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	140,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	08.05.1985
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8560986			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		82,0		82,0				
H02			58,0		58,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

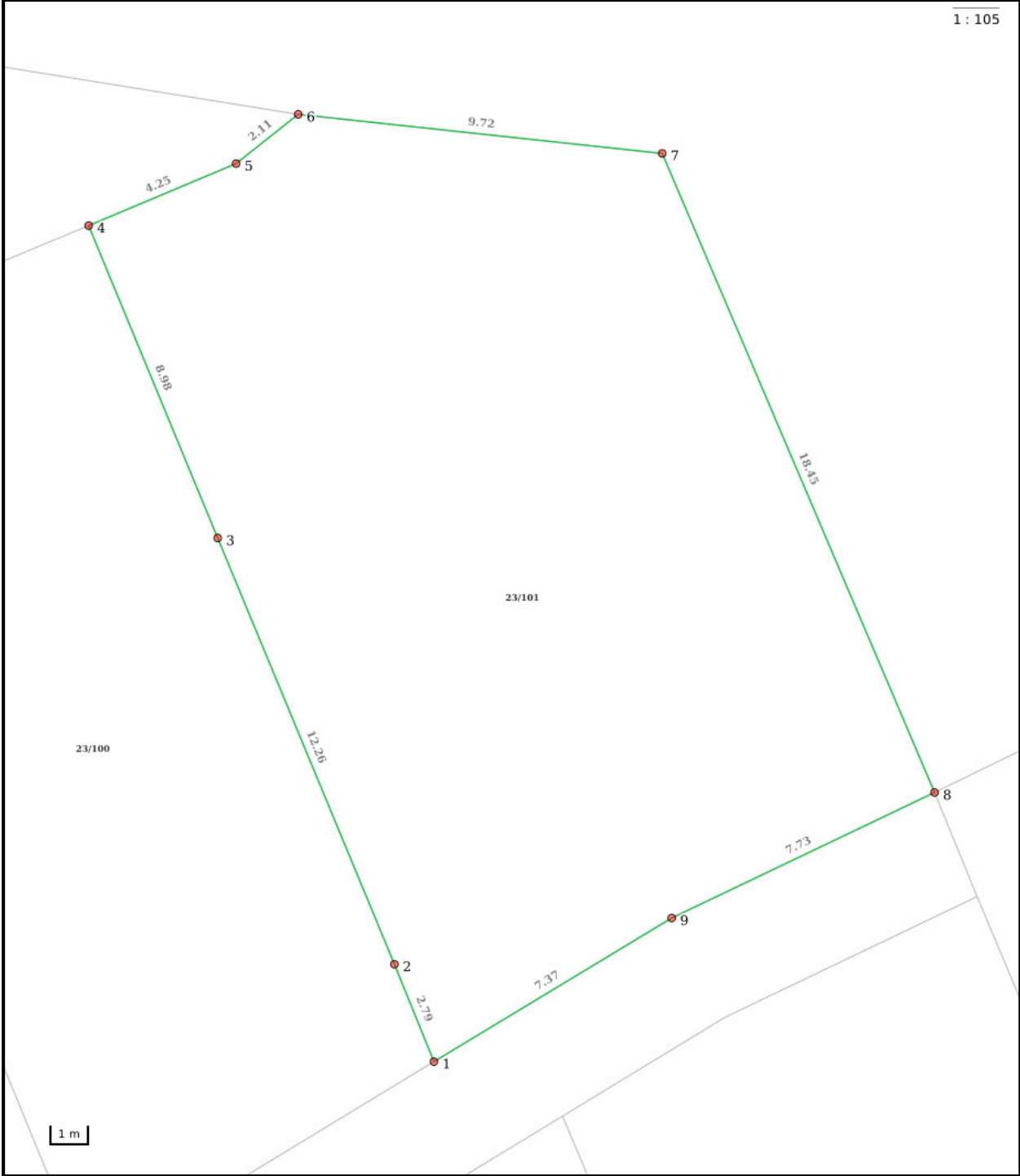
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 329,70m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 545 183,86	538 081,44	2,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 545 186,34	538 080,16	12,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 545 197,20	538 074,47	8,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 545 205,16	538 070,31	4,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 545 207,15	538 074,06	2,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
6	6 545 208,61	538 075,59	9,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
7	6 545 208,44	538 085,31	18,45m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
8	6 545 192,18	538 094,03	7,73m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
9	6 545 188,23	538 087,38	7,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

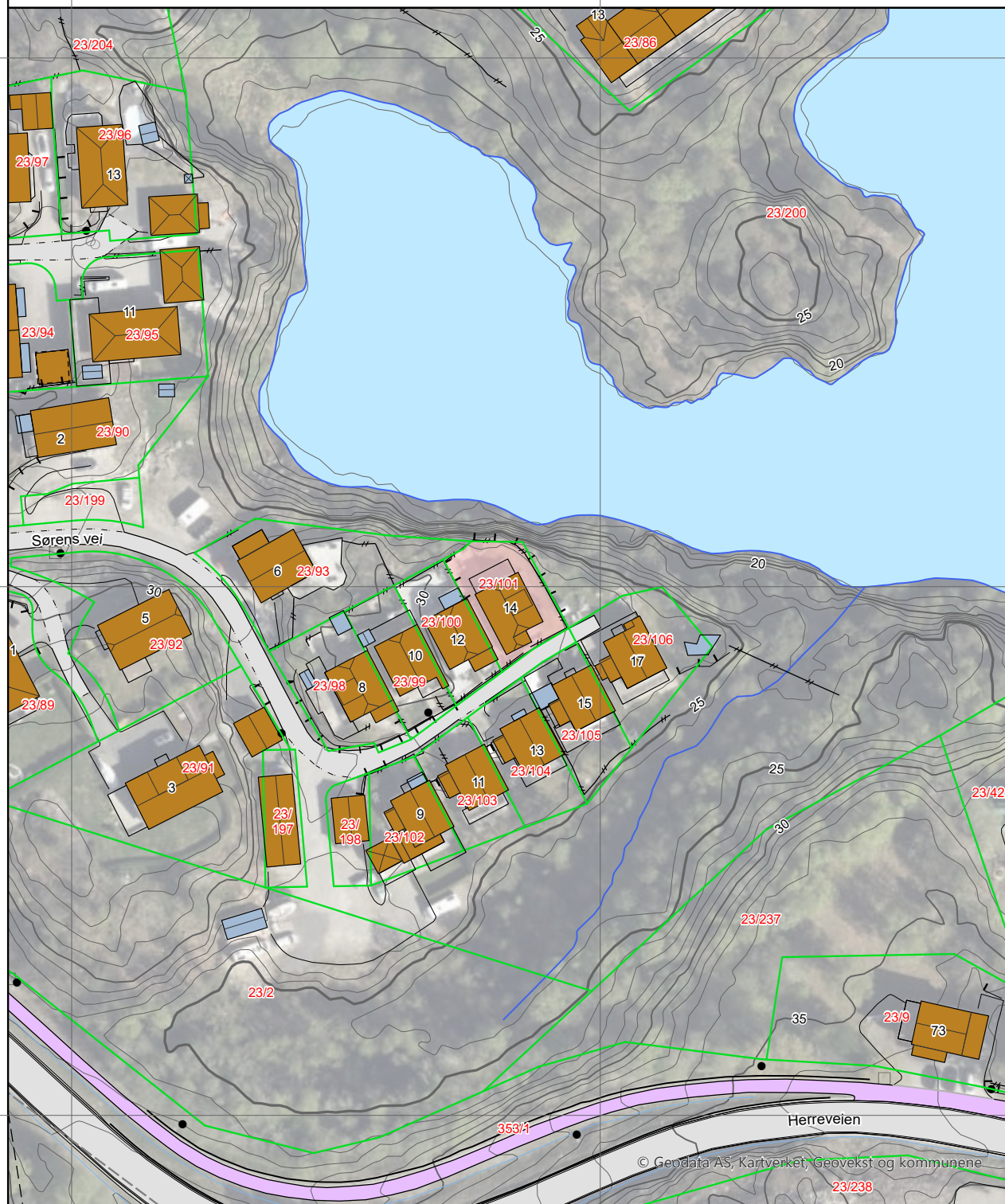
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/23/101/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 3.12.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 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
	Trafikkø
	VegKjørende

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



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	23	101	0	0	Sørens vei 14, 3962 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)	329.73m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 48	Cocheplassen (24.9.1981)	Boliger	329.73m ²

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

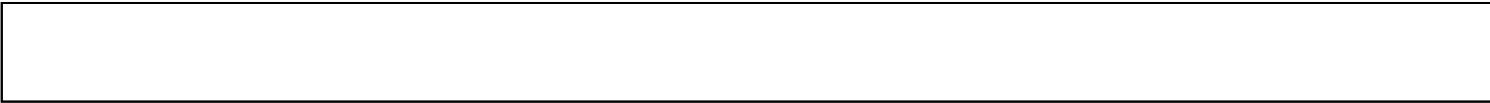
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

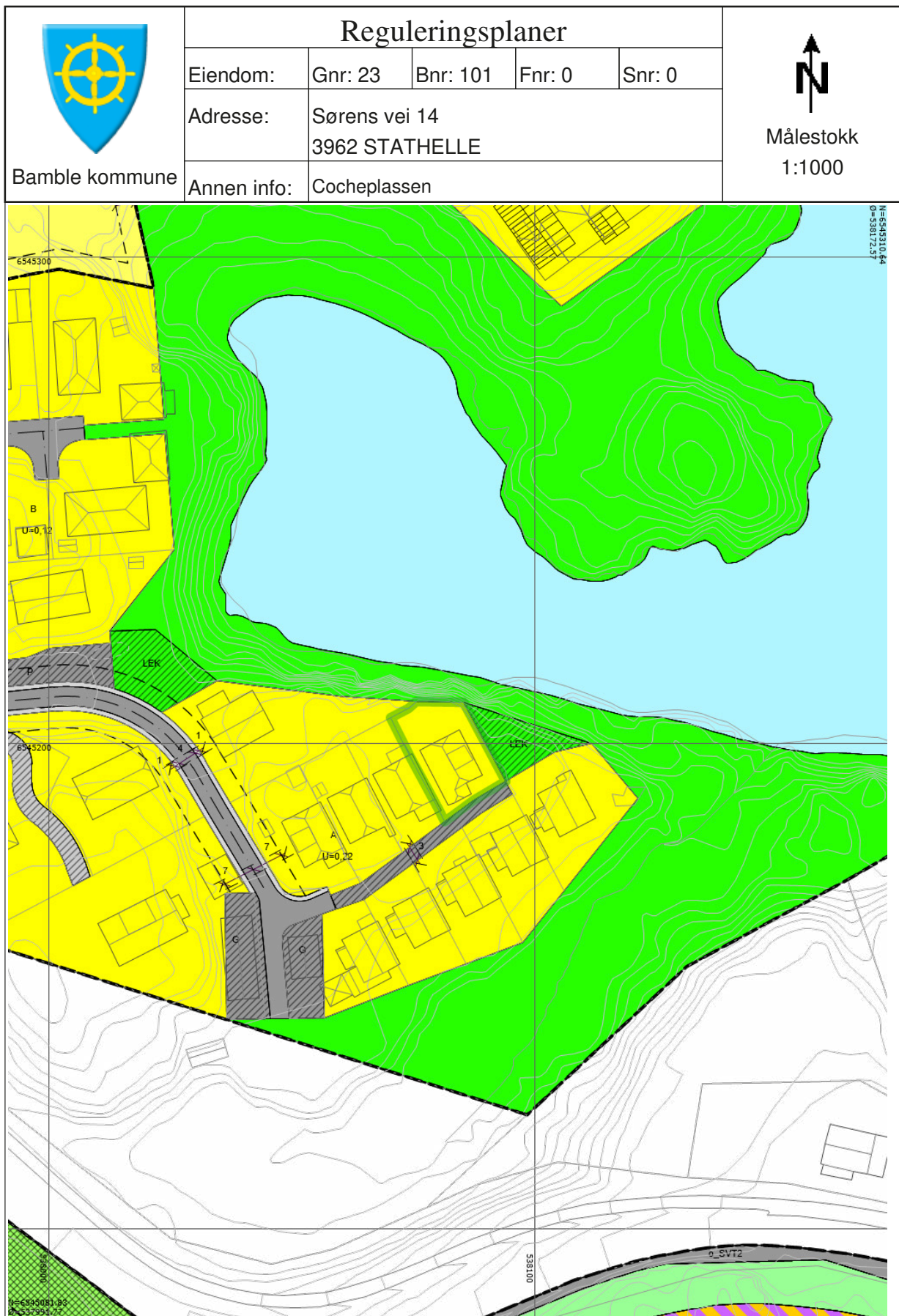
PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Gang- og sykkelveg
	Innsjø		Høydekurve		Forsenkningskurve
	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpGrense		RpStøyGrense
	Bevaring naturmiljø		Rød sone iht. T-1442		Gul sone iht. T-1442
	RbFormålOmråde		Boliger		Industri
	Offentlig trafikkområde		Annen veggrunn		Offentlig friområde
	Friområde i sjø og vassdrag		Felles avkjørsel		Felles gangareal
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse		Industri/Lager		Veg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg		Friområde		Friluftformål
	Eiendomsteig				

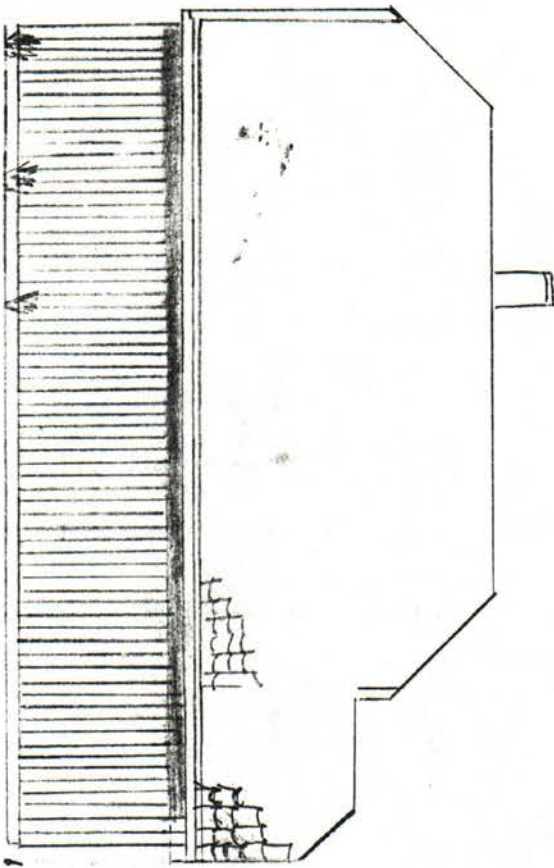
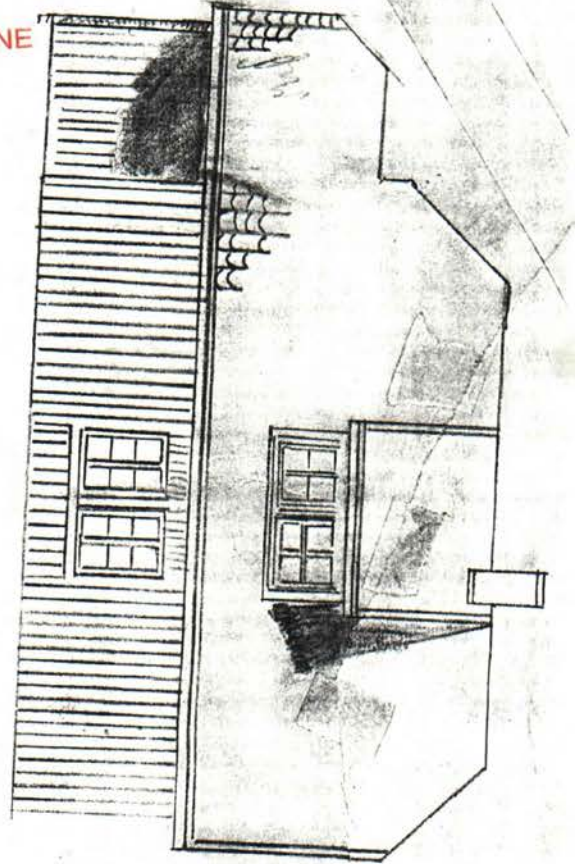
Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Sørensvai 14, Cocheplassen, 3960 STATHELLE		23/101		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolig	04.05.83	27.09.83	318/83
Byggherre		Adresse		Tlf.
AS Prosjektfinans		N.Hjellegst., 3700 SKIEN		
Anmelder		Adresse		Tlf.
" " v/S.J.Fredriksen		" " "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
Karl Erik Gill		3960 STATHELLE		
A= Leieareal; 117 m ² . Tilkobl.avg. vann/kloakk M6-7373				
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for				
☒ hele bygget	☐ følgende del av bygget: Vann/kloakkavg. fra dags dato.			
	Renovasjonsavg. " " "			
	1 søppelstativ M6-9764			
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:				
1. Tilfr.st.understøttelse tak/bod.				
2. " " opplegg/tetting under ytterdør.				
3. " " lufting av bod.				
4. Tetting/liming overg. gulv/vegg vaskerom.				
5. Ovn ikke montert.				
6. Det forutsettes at kloakklufting er ført over tak.				
7. Lufting fra bad føres over tak og isoleres på loft (ikke anledning til å få inspisert.)				
8. Rev.tegning innsendes.				
Arbeidet må være utført innen: 1 - ett - år fra dato.				
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.				
Sted og dato		Stempel		
Langesund		10.04.85		
		BAMBLE KOMMUNE Bygningsvesenet		
		Li. Underskrevet a. Fullm.		

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79

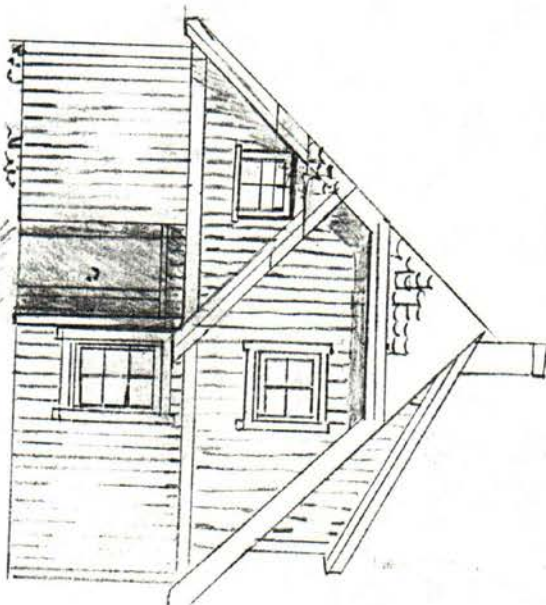
Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☒ Ansvarshavende	☐ Byggesøknadmyndighet	☒ Komm.kassa ☒ Komm.revisor ☒ Lign.sjefen

MOTTATT ③
22 MAR 2002
BAMBLE KOMMUNE



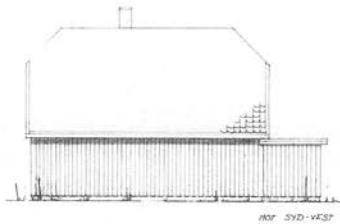
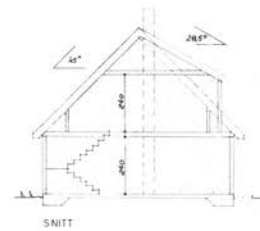
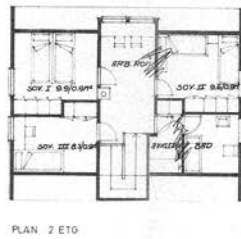
NOT SYD-VEST

Bamble kommune
Byggesaksavdelingen
Melding registrert: 26/3-02



NOT SYD.

Målestokk 1:100
21/3 - Jon Rasmussen
2002.



FORSLING GODKJENT.
 Rettigheter og endelig godkjennelse og arbeid
 kan ikke overføres eller betingelser nevnt i www.dypa.no
 dato: 11.10.11 er godkjent
 ST. *Sten H. Hansen*

INDEX	DATE	BYGN	KORREKTUR
COCHEPLASSEN			
HUSTYPE A ÷		PROSJEKTAS	
FELT A : tomt 4		RÅDGIVENDE INGENIØRER	
		BYGN. SKIEN	TEL. 0331 28 133
		BYGN. TEL. 0331 20 461	
		BYGN. AV	TEGN. NO
		BYGN. NO	BYGN. NO

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
19. AUG 85 14788
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Skjøte

EIENDOMMEN(E)

Registernummer ²	Kommune
Sørensvei 14, g.nr. 23, b.nr. 101	Bamble Kommune

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
Saga Petrokjemi a.s.	

TIL

Navn	Fødselsnummer ³ Dag - mnd. - år - personnr
Eivind Ludvigsen	18 08 36 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 2520,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

For eiendommene 23/98, 23/99, 23/100 og 23/101 er det et felles grøfteanlegg med avløpsledninger og vannledninger. Alle eiendommene nevnt ovenfor vil ha et felles privat vedlikeholdsansvar for denne grøftetrase fram til offentlige ledninger i vei.

For privat felles garasje plass, privat felles adkomstvei og lekeplass er et felles vedlikeholdsansvar for eiendommene 23/98, 23/99, 23/100, 23/101, 23/102, 23/103, 23/104, 23/105 og 23/106.

Eiendom 23/101 har adkomstrett på eiendom 23/100 til vedlikehold av sin bolig på 23/101. *ikke T&L.*

Eier til eiendommen 23/72 i Bamble Kommune er pliktig til medlemskap i boligfeltet Cocheplassens Velforening, og til å overholde de vedtekter og statutter som til enhver tid vil foreligge for denne forening.



Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

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

Bamble 30. desember 1983
Sted Dato

Saga Petrokjemi a.s.
Omund Revhaug
Utstederens underskrift Ektefellens underskrift⁵
Omund Revhaug
Adm. direktør Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Roar Skjæggestad
Roar Skjæggestad
Advokat
Vitneunderskrift Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer. Rett kopi bekreftes:

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
18. DES 84 22988
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Sørensvei 12, g.nr. 23, b.nr. 100

Kommune

Bamble Kommune

OVERDRAS FRA

Navn

Saga Petrokjemi A/S

Fødselsnummer³

Day - mnd. - år - personnr

TIL

Navn

Rolf Christensen
 Kathe Christensen

Fødselsnummer³

Day - mnd. - år - personnr

29 04 44
 27 04 50

KJØPESUMMEN KR. 2520,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

For eiendommen 23/98, 23/99, 23/100 og 23/101 er det et felles grøfteanlegg med avløpsledninger og vannledninger. Alle eiendommene nevnt ovenfor vil ha et felles privat vedlikeholdsansvar for denne grøftetrasé fram til offentlige ledninger i vei. For privat felles garasjeplass, privat felles adkomstvei og lekeplass er et felles vedlikeholdsansvar for eiendommene 23/98, 23/99, 23/100, 23/101, 23/102, 23/103, 23/104, 23/105 og 23/106.

Eiendom 23/100 har adkomstrett på eiendommene 23/99 og 23/101 til vedlikehold av sin bolig på 23/100.

Eier til eiendommen 23/72 i Bamble Kommune er pliktig til medlemskap i boligfeltet Cocheplassen velforening, og til å overholde de vedtekter og statutter som til enhver tid vil foreligge for denne forening.



Fortsatt

FORSGRUNN OG SKIEN
BYGGEN 1
16.02.84 22988
DAGBOKFØRT

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

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

Bamble

Sted

30. desember 1983

Dato

Omund Revhaug

Utstederens underskrift

Omund Revhaug

Adm. direktør

Saga Petrokjemi a.s.

Ektefellens underskrift⁵Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Roar Skjæggestad

Roar Skjæggestad

Advokat

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.



Kommunens navn (ev. stempel)

BAMBLE

Jnr

131/83

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT

10. OKT 83 15924

BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

MIDLERTIDIG FORRETNING

i henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6

Midlertidig forretning for-	Gnr 23	Bnr 101	Festenr	Bruksnavn Sørensen vei 14
	Representasjonskoordinater			
	x 116716		Y -60532	Z
	Koordinatsystem		Kartblad	
	N.G.O.'s Akse III		CD-025-1-45	

(Kryss av under)

Det er rekvirert -	☒ delingsforretning for en parsell av	Gnr 23	Bnr 45
	☐ kartforretning over festegrund av	Gnr	Bnr
Forretningen er rekvirert -	Dato 9.8.83	Rekvirentens navn Saga Petrokiemi A/S v/Prosjektfinan	
Tillatelse er gitt -	Ved plan stadfestet ☒ xxxxxxxxxxxxxxxx Endret 5.5.82	Dato 24.09.81	Sak nr
	☐ etter delegasjonsinstruks	Dato	Sak nr

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser -	☐ er påvist i marken	☒ er ikke påvist i marken	Anslått areal	☐ Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden
Innbetalt gebyr er -	Kr 625,-			
Frist for utstedelse av målebrev -	Dato 24.8.83	Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen		

Det attesteres at forretning som nevnt over er rekvirert.

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved at målebrev er gjort ferdig
og underskrevet senest innen den angitte tidsfrist.

Vilkårene for å fullføre forretningen er tilstede.

Langesund, den 24.8.83

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført -	Dato	Målebrev nr	Underskrift
---	------	-------------	-------------

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

Skjøte¹

DAGBOKFØRT

26. NOV. 84 21541

BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

EIENDOMMEN(E)

Registernummer²

Hans Pettersvei 1, g.nr. 23, b.nr. 171

Kommune

Bamble Kommune

OVERDRAS FRA

Navn

Saga Petrokjemi A/S

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

TIL

Navn

Bjørn Lobben

Fødselsnummer³

Dag - mnd. - år - personnr

09 02 42 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 6210,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:⁴

For eiendommene 23/171, 23/172, 23/173, 23/174, 23/175, 23/176 og 23/177 er det et felles grøfteanlegg med avløpsledninger og vannledninger.

Alle eiendommene nevnt ovenfor vil ha et felles privat vedlikeholdsansvar for denne grøftetrasé fram til offentlig vei.

Eiendom 23/171 har adkomstrett på eiendom 23/171 til vedlikehold av sin bolig på 23/101.

Eier til eiendommen 23/72 i Bamble Kommune er pliktig til medlemskap i boligfeltet Cocheplassens velforening, og til å overholde de vedtekter og statutter som til enhver tid vil foreligge for denne forening.



Fortsatt

DAGBOKFØRT
28. NOV 84 11:24
BYGGEN I
FORSGRUND OG SKIF

Skjøte

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

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

Bamble.....
Sted

30. desember 1983
Dato

Omund Revhaug

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift⁵

Omund Revhaug

Adm. direktør

Saga Petrokjemi a.s.

Fødselsnr.⁶

Jeg/vi^x bekrefter⁷ at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Roar Skjæggestad
Roar Skjæggestad
Advokat

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Lavere strømregning og bedre rente?

Har du gjennomført eller vurderer å gjøre miljø-/energitiltak i boligen, kan du få bedre lånebetingelser hos oss.

Se www.skagerraksparebank.no for mer informasjon om våre grønne boliglån!

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!



Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sørensen vei 14
3962 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Arne Sandersen

Telefon: 959 98 000
E-post: per.arne.sandersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre