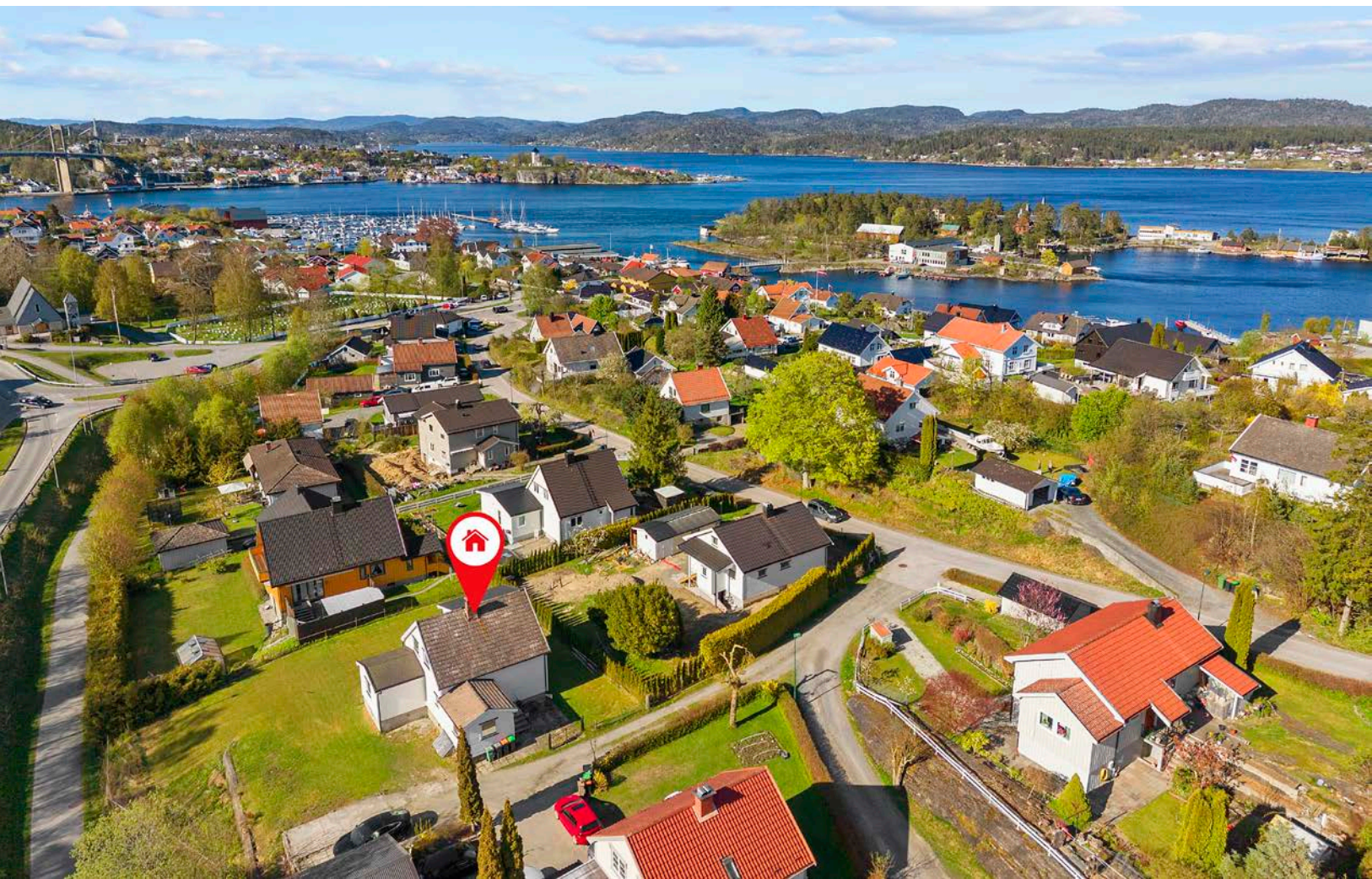


aktiv.





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 2 450 000,-
Omkostn.: Kr 62 640,-
Total ink omk.: Kr 2 512 640,-
Selger: John Henning Hansen
v/fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1953
BRA-i/BRA Total 169/169 kvm
Tomtstr.: 855.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 25, bnr. 90
Oppdragsnr.: 1304260033

Sentralt beliggende enebolig på Stathelle! 3 sov, stor hage og kort gange til skole m.m.

Kjellestadbakken 21 ligger flott til på Stathelle, med umiddelbar nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Her bor man i et barnevennlig nabolag med fine solforhold og en stor hage. Eneboligen har planløsning over to etasjer + kjeller. I første etasje ligger den store stuen og spisestuen i åpen løsning, med masse naturlig lys og god plass til familie og venner. Kjøkkenet er romslig og praktisk, med fin plass til kjøkkenbordet. Soverommet/kontoret i etasjen er stort og lyst. I andre etasje er det to gode soverom. I kjelleren er det bad og meget gode muligheter for oppbevaring i en av bodene. Boligen har behov for enkelte moderniseringer og tidsriktige løsninger, men er et flott utgangspunkt med mye potensiale!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	36
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	45
Matrikkelinformasjon	66
Planopplysninger	71
Reguleringsplaner, kart	73
Ift. ferdigattest og midl. brukstillatelse	75
Tegninger	76
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 169 kvm

BRA totalt: 169 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 50 kvm Bad og diverse bodrom.

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Entré, trappehall, kjøkken, stue, soverom og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 39 kvm Gang og 2 soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

855.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Boligen har en meget solrik og sentral beliggenhet på Stathelle. Nabolaget er veletablert og populært, med barnevennlige og rolige omgivelser. Det er umiddelbar nærhet til det meste man trenger i hverdagen, med barneskolen og SOILs velholdte fotballbaner kun kort gange fra boligen. Det er forøvrig gangavstand til dagligvarebutikken, busstopp og ikke minst ALTI-Brotorvet, med et bredt utvalg butikker, spisemuligheter og servicefunksjoner. Nærmiljøet byr på flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, både langs sjøen og skogen.

Beliggenhet

Boligen har en meget solrik og sentral beliggenhet på Stathelle. Nabolaget er veletablert og populært, med barnevennlige omgivelser. Det er umiddelbar nærhet til det meste man trenger i hverdagen, med barneskolen og SOILs velholdte fotballbaner kun kort gange fra boligen. Det er forøvrig gangavstand til dagligvarebutikken, busstopp og ikke minst ALTI-Brotorvet, med et bredt utvalg butikker, spisemuligheter og servicefunksjoner. Nærmiljøet byr på flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, både langs sjøen og skogen.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Grasmyr naturbarnehage (1-5 år).

Grasshoppa barnehage (0-5 år).

Falkåsen kunst- og kulturbarnehage (1-5 år).

Skoler:

Stathelle barneskole (1. - 7. klasse)

Grasmyr ungdomsskole (8. - 10. klasse)

Bamble VGS tilbyr både 3-årig studiespesialiserende og 2-årig yrkesfaglig utdanning.

Fritid:

Det er en rekke fine fritidstilbud tilgjengelig for mennesker i alle aldre på Stathelle! Her er det fotballag, håndballag, ungdomsklubber og mye mer!

SOIL (Stathelle og Omegn Idrettslag) er en breddeklubb som har grupper innenfor blant annet fotball, terrengsykkel, ski, svømming og E-sport! <https://stathelleomegnil.spond.club/>

Bamble håndballklubb: <https://www.bamblehk.no/next/p/73758/hjem>

På nettsiden til UngFritid kan man også finne en rekke flotte fritidstilbud for unge på Stathelle og i nærområdet rundt. Her er det samlet tilbud innenfor alt fra villmarkscamper til dansetimer. <https://ungfritid.no/>

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over tre-plan oppført 1953 og tilbygget med soverom og entre 1974. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket med krum betong takstein og tak shingel. Takrenner plast og lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat og belegg på gulvflater. Tapet og malt plater på veggflater. Malt plater og panel i himlinger. Bad med vinylbelegg på gulvflater og våtromsplater på veggflater. Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder vindfang/entre, kjøkken, stue, toalettrom og soverom i 1. etasje. Gang og 2 soverom mi 2. etasje. Bad, boder og innredet rom i kjeller. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendige trapper: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Kjellerlem med utgått levetid.

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

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

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

Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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.

Pipe og ildsted: Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Brannplate mangler i front av vedovn.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur og i kjellergulv.

Innvendige dører: Enkelte innvendige dører har en del slitasje.

Bad, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Toalettrom, overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f. eks. spalte/ventil ved dør.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Innhold

Eneboligen har planløsning over 2 etasjer + kjeller:

1. Etasje: Entré, trappehall, stue/spisestue, kjøkken, kontor/soverom og toalettrom.

2. Etasje: 2 soverom, trappehall og bod.

Kjeller: Vaskerom, bad og 2 boder.

Standard

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet, malte plater, malt panel og våtromsplater.

Tak: Malte plater og panel.

Entréen er stor, med meget god plass til oppbevaringsmøblement for yttertøy og sko. Fra entré er det videre inngang til trappehall, med trapper til 2. etasje og kjeller, samt adkomst til de øvrige rommene i 1. etasje.

Stuen og spisestuen ligger i åpen løsning.

Stuedelen er stor og lys, med god plass til både sofagruppen og godstolen. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. I stuen er det både varmepumpe og vedovn til oppvarming.

I spisestuen er det god plass til langbordet, slik at man kan invitere inn til middag, eller nyte et måltid med familien.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter på skap og skuffer. Det er plass til frittstående hvitevarer i innredningen. Det er godt med plass i skap og skuffer, samt fine arbeidsforhold på kjøkkenbenken. Under vinduet er det plass til kjøkkenbordet. Fra spisestuen er det adkomst til kontor/soverom. Et lyst og stort rom, med gode oppbevaringsmuligheter i plassbyggede skap.

I trappehall er det inngang til et enkelt toalettrom, med toalett og servant.

Opp i andre etasje er det to soverom. Hovedsoverommet er meget romslig, og malt i en behagelig og lun farge. Her er det god plass til både dobbeltseng og øvrig soveromsmøblement.

Det andre soverommet er av praktisk størrelse, med et stort vindu som slipper inn godt med naturlig lys.

I kjelleren er det flere romslige boder, samt boligens bad.

Badet har belegg på gulv og våtromsplater på veggflater. Et romslig og lyst bad innredet med servant, badekar med dusjmulighet, toalett og opplegg til vaskemaskin. Det er meget gode oppbevaringsmuligheter i kjelleren, med flere romslige boder. Det er utgang til hagen i den ene boden.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fine parkeringsforhold i oppkjørsel.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og vedovn i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm. Det er opp til ny eier å eventuelt tegne slik avtale etter overtakelse.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 490 000

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

62 640 (Omkostninger totalt)

79 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 512 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 529 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 532 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 884 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er oppdelt i månedlige betalinger på ca. 1 990,- pr. mnd.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 605 956 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 423 823 for år 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.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 90 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:

4012/25/90:

28.01.1953 - Dokumentnr: 500150 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:25 Bnr:1 - Megler har ikke lyktes i å fremdrive dokumentet. Det opplyses om at dokumentet ikke kan leveres fra Kartverket.

01.01.2020 - Dokumentnr: 381566 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:25 Bnr:90

01.01.2024 - Dokumentnr: 495012 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:25 Bnr:90

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Det foreligger heller ikke ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller byggesøknader tilknyttet tilbygg eller løfting av tak som vist på tegninger fra 1970 og 1973. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger to sett med tegninger:

Tilbygg, soverom, datert: 27.04.1970.

Løfting av tak på enebolig, datert: 24.07.1973.

Begge sett med tegninger følger vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ikke tegninger av kjelleren. Megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av etasjens bygningsdeler/bruk.

Dagens bruk av 1. etasje stemmer overens med mottatte tegninger, med følgende unntak: Toalettrommet er ikke tegnet inn på mottatte tegninger.

Dagens bruk av 2. etasje har avvik fra mottatte tegninger. Soverommene er oppført som henholdsvis "kjøkken" og "stue".

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til det overnevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Avkjørsel fra kommunal vei til privat vei det siste stykket inn til boligen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert for boliger, jf. reguleringsplan "Kjellestad vest" med planID: 27.

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.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 790,- og visningshonorar kr 1 875,- pr. fellesvisning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. fotograf, innhenting av kommunale opplysninger, markeds pakke, søk eiendomsregister og elektronisk signering. 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

08.05.2026



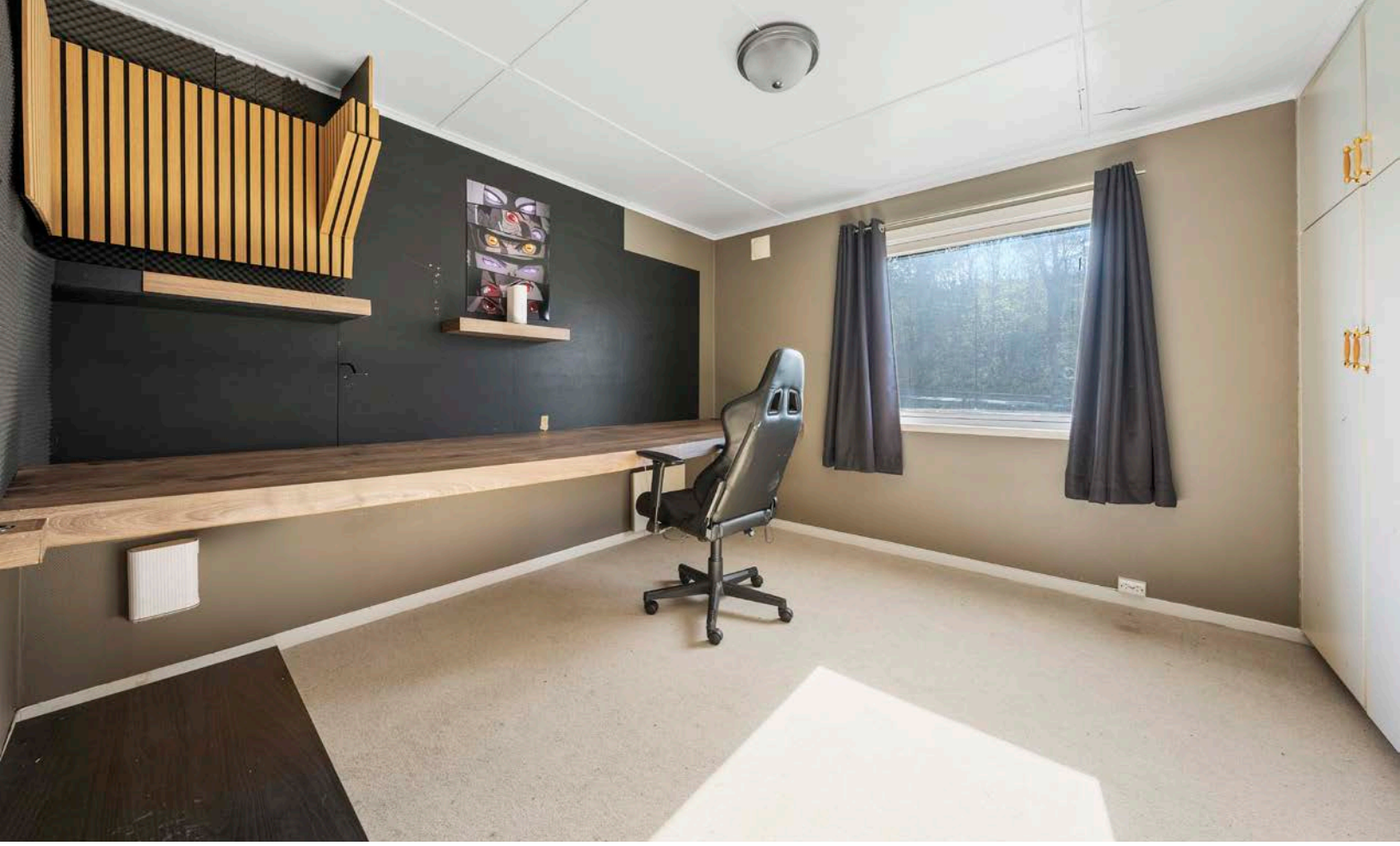


1. Etasje:













1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

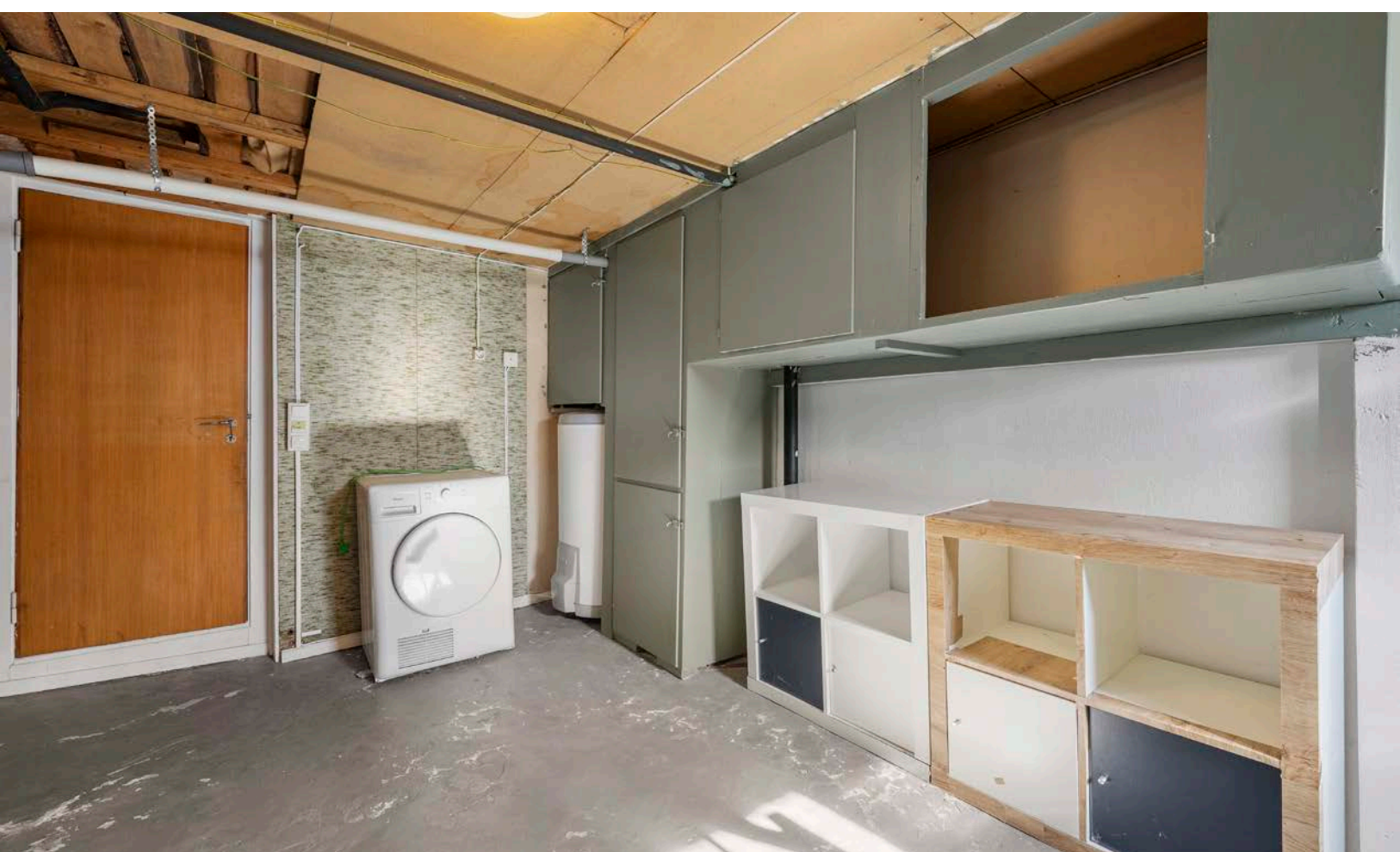
2. Etasje:





Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

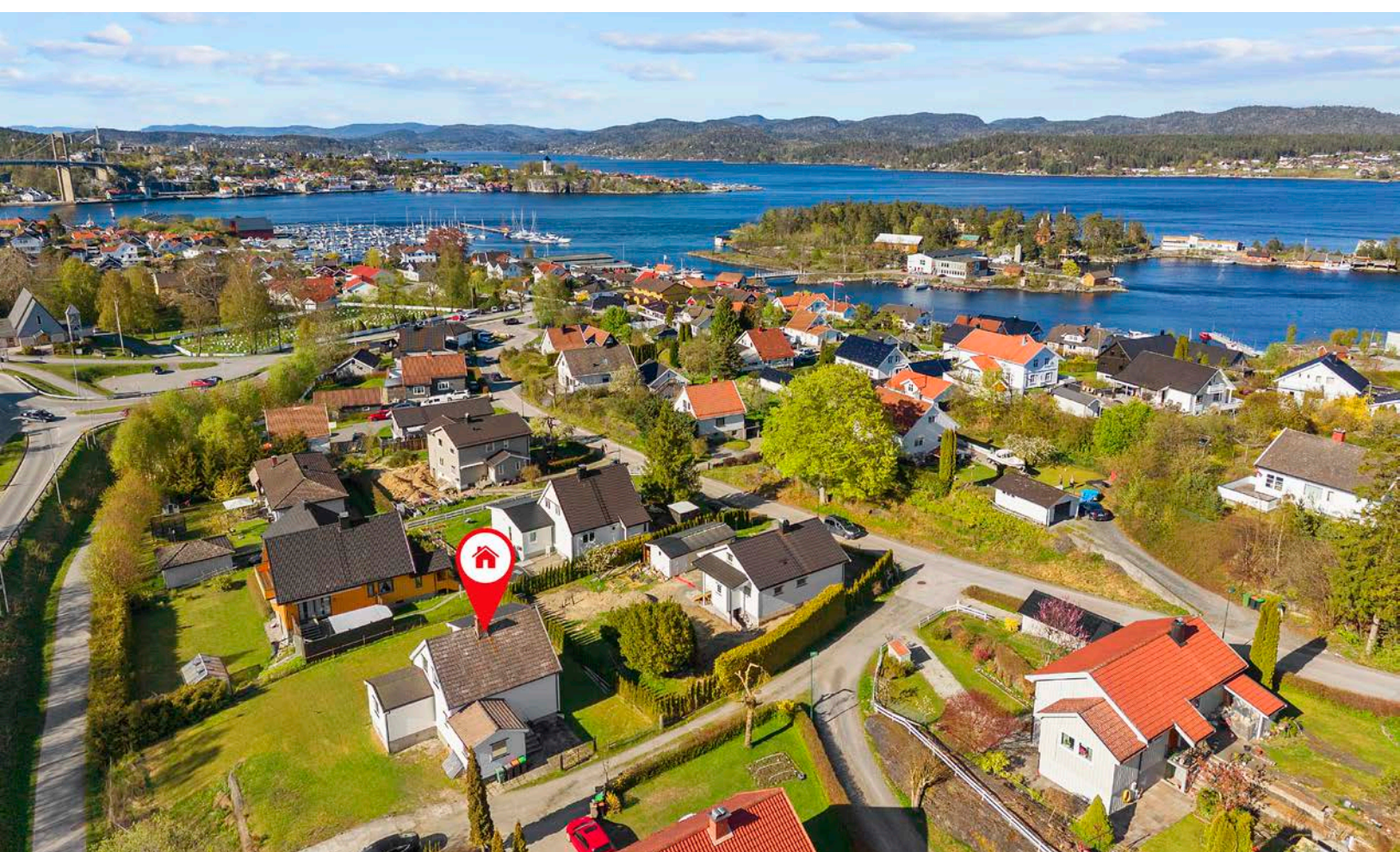
Kjeller:

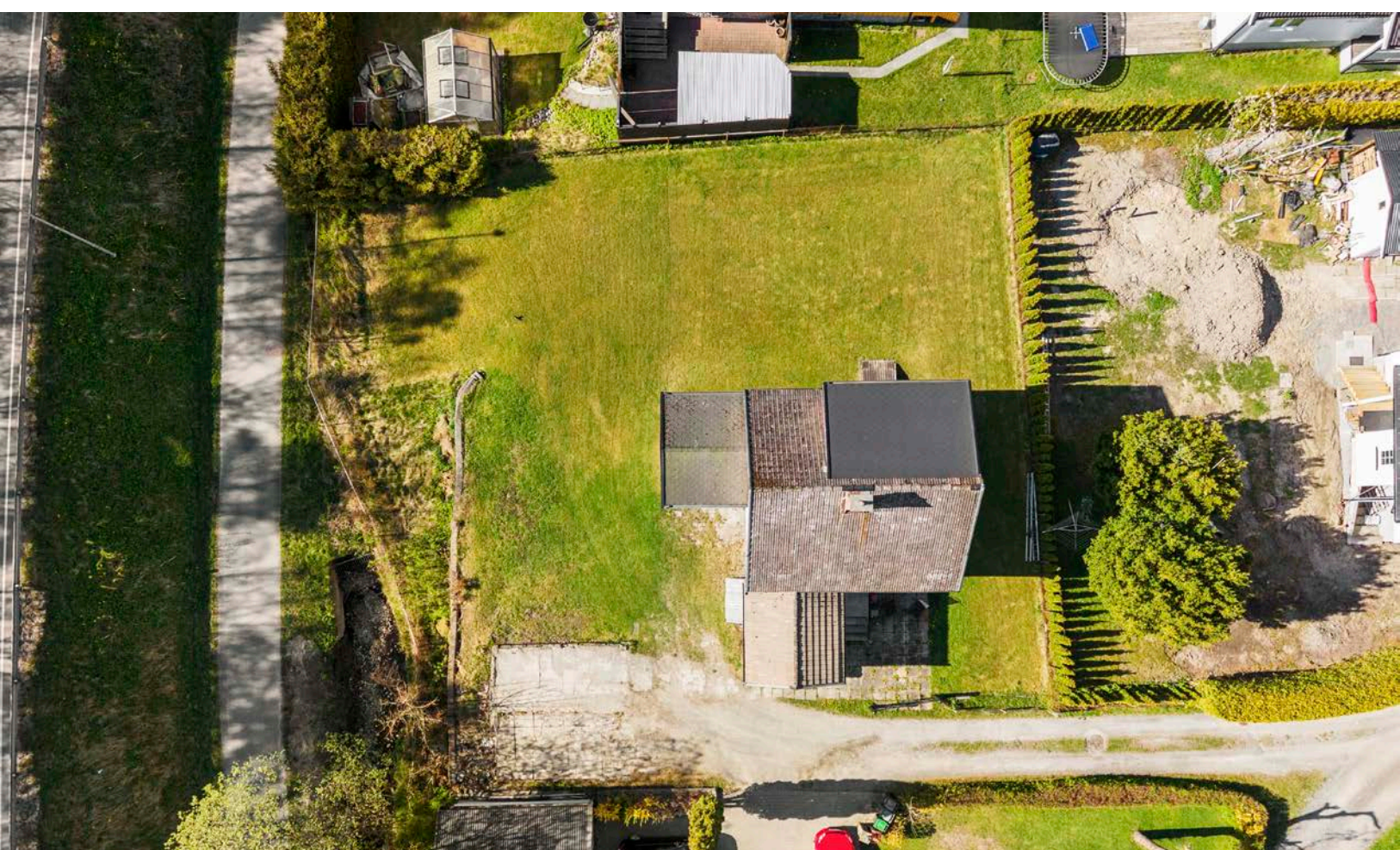




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

Nabolagsprofil

Kjellestadbakken 21 - Nabolaget Stathelle/Eikstrand - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🗉 Stathelle kirke Linje M1, M1N, 459	3 min 🚶 0.2 km
🗉 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	22 min 🚗 16.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	43 min 🚗

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 382 elever, 19 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 208 elever, 15 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 468 elever, 36 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	10 min 🚶 0.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	20 min 🚶 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Brotorvet	10 min 🚶
------------------	----------

«Flott fjordutsikt og nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjente



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

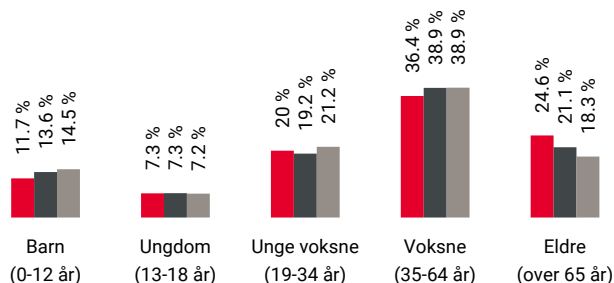
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (0-...) 53 barn	7 min 🚶 0.6 km
Grasmyr naturbarnehage (1-6 år) 76 barn	18 min 🚶 1.5 km
Grashoppa barnehage (0-5 år) 46 barn	21 min 🚶 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Stathelle Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.7 km
Kiwi Stathelle PostNord	9 min 🚶 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 85/100



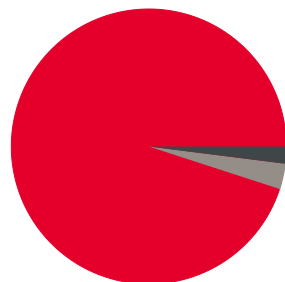
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

	Tantes Benk, balløkke Fotball	5 min	0.4 km
	Durayhallen treningshall Aktivitetshall	6 min	0.6 km
	MOVA Stathelle	10 min	
	MOVA Langesund	6 min	

Boligmasse



- 95% enebolig
- 2% rekkehus
- 3% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	10 min
	Vitusapotek Stathelle	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

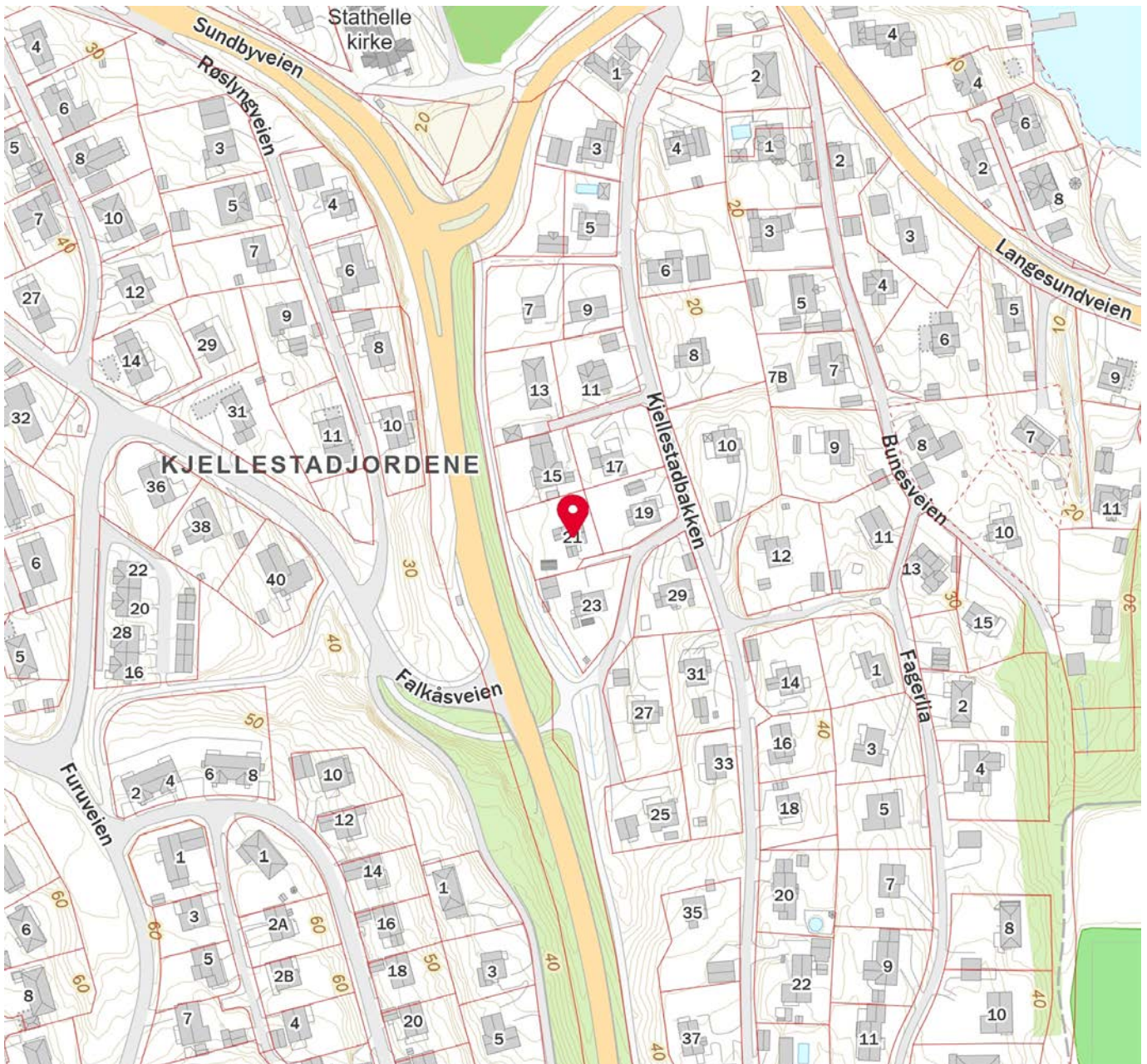
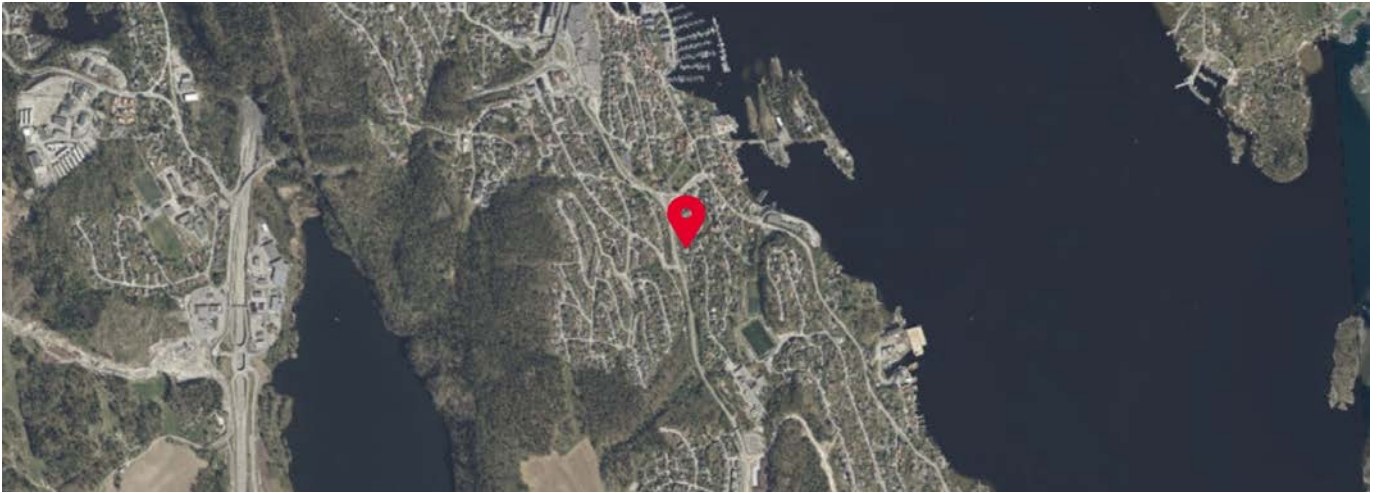


0% 43%

- Stathelle/Eikstrand
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

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



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



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

John Henning Hansen

Marius Lassen-Hansen

Marthine Hansen

Boligen

Kjellestadbakken 21

3960 Stathelle

4012-25/90/0/0

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Bygget nytt bad i kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning og malt.

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?

♦ **Ja**

Sprekk i et vindu og muligens et pungtert.

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Noe fukt kan forekomme i et av kjellerrom.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Bygget tilbygg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Bygget tilbygg på vestre del av huset som i dag blir brukt som kontor.

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?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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



Kjellestadbakken 21 , 3960 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 25, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 18885-3124

Eiendomsverdi ref nr: KC6277

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.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@tttakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 tre-plan oppført 1953 og tilbygget med soverom og entre 1974. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk teknet utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet plassbygget takverk teknet med krum betong takstein og tak shingel. Takrenner plast og lakkert stål.

Innvendige overflater består av laminat og belegg på gulvflater. Tapet og malt plater på veggflater. Malt plater og panel i himlinger. Bad med vinylbelegg på gulvflater og våtromsplater på veggflater.

Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue.

Boligen inneholder vindfang/entre, kjøkken, stue, toalettrom og soverom i 1.etasje. Gang og 2 soverom i 2.etasje. Bad, bodere og innredet rom i kjeller.

Se for øvrig 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: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak teknet med flat betong takstein og shingel.

Pipegjennomføring med beslag. Takteking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

Det registreres værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring med mose. Dette er forventet for denne type tekking.

Tilbygget del teknet med shingel. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer. Taktekke/betong takstein med utgått levetid. Ukjent alder på takshingel.

Takrenner i plast mot sør og lakkert stål mot nord. Takrenner og nedløp må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Ytterveggene er utført bindingsverk teknet med liggende bordkledning utvendig skiftet 2020. Bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert.

Kledningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder, men med noe vær slitasje og behov for vedlikehold/Maling.

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon med oppløft mot nord. Innvendige overflater består av plater/panel i himling/undertak. Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg og innervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på opp- føringstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer

Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977 og 1987.

Rammer og karmene i trevirke.

Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold.

Det er registrert kondens mellom glass i enkelte vinduer, noe som indikerer svikt i tetting (punkterte isolerglass). Stedvis utskiftninger må beregnes.

Vindu i trappegang med knust glass. Eldre kjeller vinduer fra byggeår med utgått levetid. TG 3.

Malt entredør med mindre glass av nyere dato. Karmene i malt trevirke. Dør fyller sin funksjon.

Entre trapp i betong med rekkverk i smijern.

Trappeluse til kjeller i betong. Kjellerlem i trevirke med råteskader.

Utskiftning må beregnes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet, malt plater og noe malt panel. Malt plater og panel i himling. Laminat og belegg på gulvflater.

Overflatene er av eldre dato og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard. Utskiftninger må beregnes.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med underliggende gulvbord. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjelheter eller svikt i konstruksjonen. Mindre avvik ble registrert ved bruk av laser (15-20 mm).

Overflater består av laminat og belegg.

Boligen er utstyrt med mursteinspipe med synlig teglstein med tilhørende vedovn som ildsted i stue.

Pipen har sotluke plassert i kjeller.

Det registreres noe sot utslag på pipe loft. Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feiling.

Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Merknad på manglende brannplate på gulv i front av vedovn.

Rom under terreng består av bodere, innredet rom og bad. Gulv i betong og vegger teknet med panel.

Fritt eksponert murverk med synlig saltutslag. Hulltagning foretatt i vegg innredet rom. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Kryperom under tilbygget med med kun fritt eksponert murverk. Betongblokker i vegger.

Se for øvrig beskrivelse bad.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med belegg i trinn. Malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon, men har synlig slitasje på overflater.

Plassbygget trapp til kjeller.

Trapp bratt og lite egnet mellom oppholdsrom.

Innvendige dører er hovedsakelig finerdører fra byggeår med tilhørende karmene i tre.

Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden.

Det registreres stor bruksslitasje på dørblad og karmene. Utskiftninger må beregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet fremstår med vinylbelegg med oppkant på vegg og våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, badekar, opplegg til vaskemaskin og servant på vegg.

Bad er renoveret/etablert i kjeller 2015. Dokumentasjon på utført

Beskrivelse av eiendommen

våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Badekar reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er registrert oppkant mot vegg på ca. 5 cm, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet. Det er målt tilnærmet flatt gulv med manglende fall mot sluk. Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 2 cm. Fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalinger.

Gulvoverflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Det er registrert plastsluk montert i gulv. Sluket fremstår som tilgjengelig for inspeksjon.

Gulvet er belagt med vinylbelegg, som fungerer som synlig tettesjikt. Belegget er ført opp på vegg med oppkant, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tilkobling mellom tettesjikt og sluk. Slukets tilstand viser normal bruksslitasje.

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, badekar, opplegg til vaskemaskin og servant på vegg.

Ventilasjon består av ventil, mi vegg.

Bad har vegger mot betong vegger. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier i våtsoner på bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår med en helhetlig og funksjonell innredning bestående av malte profilerte, benkeplate i laminat og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper.

Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap.

Samlet fremstår kjøkkenet å ha god bruksmessig standard, med normal slitasje og behov for ordinært vedlikehold.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har montert gulvmontert toalett og servant på vegg. Toalettrom mangler ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber til badrom og kjøkken. Plast og soil avløpsrør. Inntaksledning i stål.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. Tiltak må beregnes når kjøkken og toalettrom oppgraderes.

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.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.

Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere

tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører.

Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

Varmepumpe etablert i stue av ukjent alder.

VV tank på 200 liter etablert i kjeller.

Boligen har et sikringsskap med manuelle sikringer og hovedsikring med 50 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll.

Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt, men bør beregnes oppgardert når overflater og kjøkken skiftes. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er antatt etablert på oppfylt løsmasser/kult og steinmasser. Bygningen har kjeller i murverk/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen.

Fuktsikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt smøremembran/Grydong på grunnmur fra byggeår. Takvann ledes delvis bort via nedløp.

Bygningen er oppført på grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt.

Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

TG 2 på grunn av alder og påregnelig oppgraderinger.

Grunnmuren er oppført i betongblokker/betong og fremstår utvendig pusset. Betongblokker er et vanlig benyttet materiale i beskrevet tidsperiode.

Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av antatt løsmasser, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.

Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført.

Tomten fremstår med flatt terreng, hvor boligen er plassert i hellende flatt landskap. Det er etablert terreng tilpasninger med opparbeidede gress arealer.

Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid.

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår.

Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.

Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

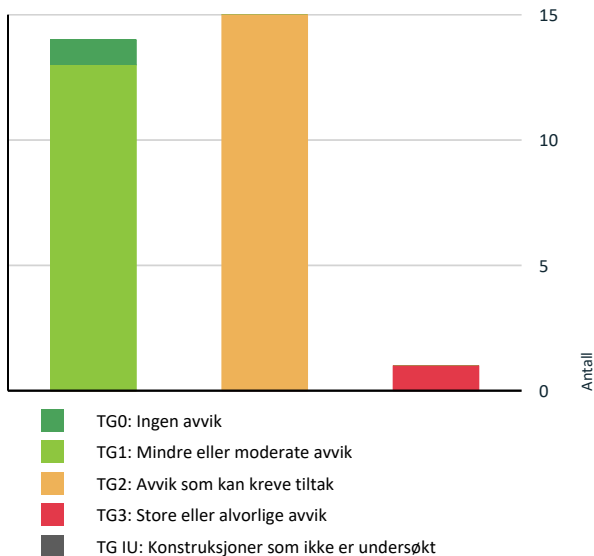
Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

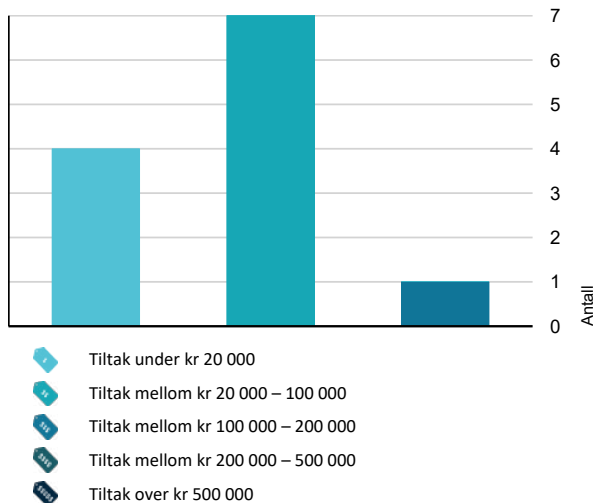
Sammendrag av boligens tilstand

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1953

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1970	Tilbygg	Tilbygget soverom 1970
------	---------	------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekkes med flat betong takstein og shingel. Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

Det registreres værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring med mose. Dette er forventet for denne type tekking.

Tilbygget del tekkes med shingel. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer. Taktekke/betong takstein med utgått levetid. Ukjent alder på takshingel.

Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

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

TG 3 pga alder og utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekke må beregnes skiftet innen kort tid (1-5 år).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takshingel tilbygget del.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i plast mot sør og lakkert stål mot nord. Takrenner og nedløp må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 pga. utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført bindingsverk tekkes med liggende bordkledning utvendig skiftet 2020. Bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert.

Kledningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder, men med noe vær slitasje og behov for vedlikehold/Maling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon med oppløft mot nord. Innvendige overflater består av plater/panel i himling/undertak. Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg og innervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på oppføringstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer

Ved visuell befarings fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og isolere loft som et energisparende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Loft bør beregnes isolert som ett energisparende tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Entre trapp i betong med rekkverk i smijern.
Trappesluse til kjeller i betong. Kjellerlem i trevirke med råteskader.
Utskiftning må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

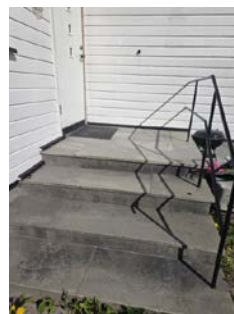
Kjellerlem med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tiltak må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977 og 1987.
Rammer og karmen i trevirke.
Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold.
Det er registrert kondens mellom glass i enkelte vinduer, noe som indikerer svikt i tetting (punkterte isolerglass). Stedvis utskiftninger må beregnes.
Vindu i trappegang med knust glass. Eldre kjeller vinduer fra byggeår med utgått levetid. TG 3.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskiftning av eldre isolerglass vinduer må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entredør med mindre glass av nyere dato. Karmen i malt trevirke.
Dør fyller sin funksjon.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet, malt plater og noe malt panel. Malt plater og panel i himling. Laminat og belegg på gulvflater.
Overflatene er av eldre dato og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak må beregnes i form av oppgraderinger av overflater stedvis.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med underliggende gulvbord. Gulv fremstår som stabile ved visuell befarig, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen. Mindre avvik ble registrert ved bruk av laser (15-20 mm). Overflater består av laminat og belegg.

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 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med mursteinspipe med synlig teglstein med tilhørende vedovn som ildsted i stue. Pipen har sotluke plassert i kjeller. Det registreres noe sot utslag på pipe loft. Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feiling. Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Merknad på manglende brannplate på gulv i front av vedovn.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Brannplate mangler i front av vedovn.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Brannplate må beregnes etablert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av boder, innredet rom og bad. Gulv i betong og vegger tekket med panel. Fritt eksponert murverk med synlig saltutslag. Hulltagning foretatt i vegg innredet rom. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Kryperom under tilbygget med med kun fritt eksponert murverk. Betongblokker i vegger. Se forøvrig beskrivelse bad.

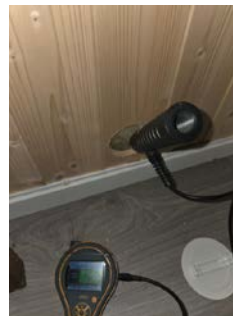
Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Rom funksjonell til lagring. Ønkes rom brukt til varig opphold bør tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

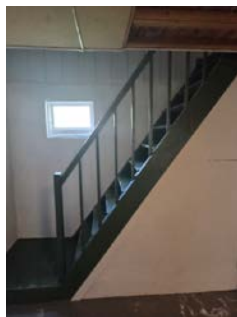


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med belegg i trinn. Malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon, men har synlig slitasje på overflater. Plassbygget trapp til kjeller. Trapp bratt og lite egnet mellom oppholdsrom.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig finerdører fra byggeår med tilhørende karmen i tre. Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden. Det registreres stor bruksslitasje på dørbled og karmen. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dører med høy slitasje

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med vinylbelegg med oppkant på vegg og våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, badekar, opplegg til vaskemaskin og servant på vegg. Bad er renoveret/etablert i kjeller 2015. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Badekar reduserer vann belastningen på konstruksjonen, noe som er positivt.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2015

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er registrert oppkant mot vegg på ca. 5 cm, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet. Det er målt tilnærmet flatt gulv med manglende fall mot sluk. Utgangspunkt for høydemåling er ved dørterskel, hvor det er registrert nivå på ca. 2 cm. Fallforholdene tilfredsstillende ikke dagens anbefalinger. Gulvoverflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Ved lekkasje vil vann bli stående på gulv.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er registrert plastsluk montert i gulv. Sluket fremstår som tilgjengelig for inspeksjon.

Gulvet er belagt med vinylbelegg, som fungerer som synlig tettesjikt. Belegget er ført opp på vegg med oppkant, noe som bidrar til å ivareta vannsikring i rommet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tilkobling mellom tettesjikt og sluk. Slukets tilstand viser normal bruksslitasje.

Årstall: 2015

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett, badekar, opplegg til vaskemaskin og servant på vegg.

Årstall: 2015

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventil, mi vegg.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad har vegger mot betong vegger. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier i våtsoner på bad.

Årstall: 2015

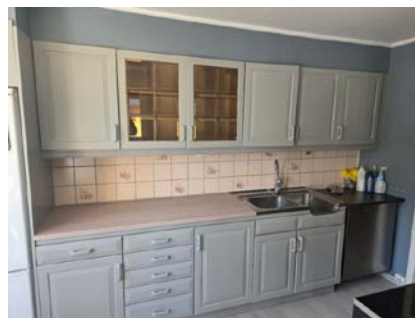
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med en helhetlig og funksjonell innredning bestående av malte profilerte, benkeplate i laminat og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap. Samlet fremstår kjøkkenet å ha god bruksmessig standard, med normal slitasje og behov for ordinært vedlikehold.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har montert gulvmontert toalett og servant på vegg. Toalettrom mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Ventilasjon bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber til badetrom og kjøkken. Plast og soil avløpsrør. Inntaksledning i stål. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. Tiltak må beregnes når kjøkken og toalettrom oppgraderes. 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen. Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører. Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue av ukjent alder.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i kjeller.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et sikringssskap med manuelle sikringer og hovedsikring med 50 ampere. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold. Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt, men bør beregnes oppgardert når overflater og kjøkken skiftes. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Oppgradering utført når bad er etablert i kjeller.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Tiltak må beregnes når overflater oppgraders.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er antatt etablert på oppfylt løsmasser/kult og steinmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen har kjeller i murverk/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Fuksikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt smøremembran/Grydong på grunnmur fra byggeår. Takvann ledes delvis bort via nedløp.

Bygningen er oppført på grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. TG 2 på grunn av alder og påregnelig oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betongblokker/betong og fremstår utvendig pusset. Betongblokker er et vanlig benyttet materiale i beskrevet tidsperiode.

Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av antatt løsmasser, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.

Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Tomten fremstår med flatt terreng, hvor boligen er plassert i hellende flatt landskap. Det er etablert terreng tilpasninger med opparbeidede gress arealer.

Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid.

TCG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår.

Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig.

Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.

Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

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.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik.

Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

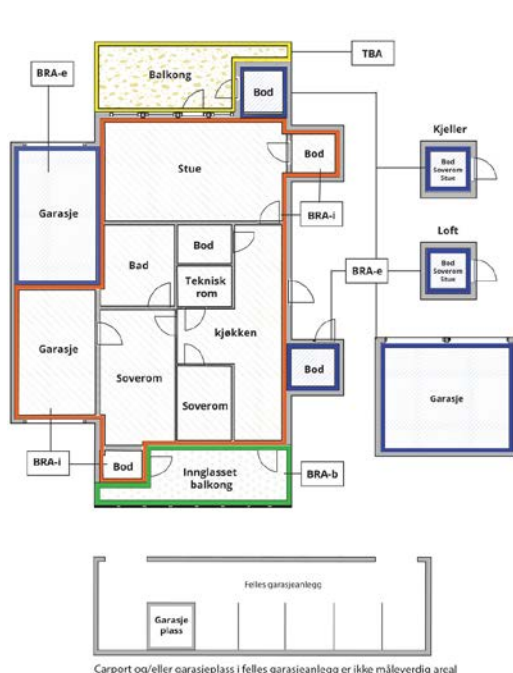
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	80			80	
2.Etasje	39			39	
Kjeller	50			50	
SUM	169				
SUM BRA	169				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/garderoberom, gang, kjøkken, stue, soverom, toalettrom		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2		
Kjeller	Bad, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	25	90		0	855.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kjellestadbakken 21

Hjemmelshaver

Lassen-Hansen Marius, Hansen Marthine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kjellestadbakken i Bamble kommune. Området fremstår med spredt bolig bebyggelse. Tomten ligger i et lett skrånende terreng med innslag av plen og prydbusker. Beliggenheten gir et skjermet bomiljø med begrenset trafikk. Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner på Stathelle, men daglige servicetilbud, skole og handel finnes innen kort gangavstand. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med sentral beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 område avsatt til bolig formål. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.

Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Om tomten

Tomten fremstår som en lett skrånende godt opparbeidet område med grus og noe plen. Terrenget er flatt. Adkomst og gårdsplass er i hovedsak gruset, og det er etablert oppstillingsmuligheter for kjøretøy på egen grunn.

Tomten har varierende grunnforhold med fjell og løsmasser.

Samlet sett vurderes tomten som romslig og funksjonell, med gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmeidler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	
3	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 23.04.2026 14:22



Eiendom 4012-25/90 Granli

Bruksnavn	Granli	Etablert dato	28.01.1953	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	856 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4012	Beregnet areal	855,8	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	25	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	90	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kjellestadbakken 21	3960 Stathelle	Eikstrand	Stathelle	Stathelle

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
28.01.1953	Skylddeling	4012-25/1	Avgiver	-856
		4012-25/90	Mottaker	856
01.01.2020	Omnummerering	4012-25/90	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	4012-25/90	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	165251334	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	170/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	170/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	81/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	121	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	81/0	0/0	81/0
H02	Hovedetasje	0	40/0	0/0	40/0
K01	Kjelleretasje	0	49/0	0/0	49/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningsnr	300190169	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2010	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	32/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	32/0		

Etasjer 1

Areal, (bebygd/ubebygd) 32/

Har heis Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	32/0	32/0

Oversiktskart

Adresse: **Kjellestadbakken 21, 3960 Stathelle**
Gnr/Bnr: **4012/25/90/0/0**



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 856 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 23.04.2026



Matrikkelkart

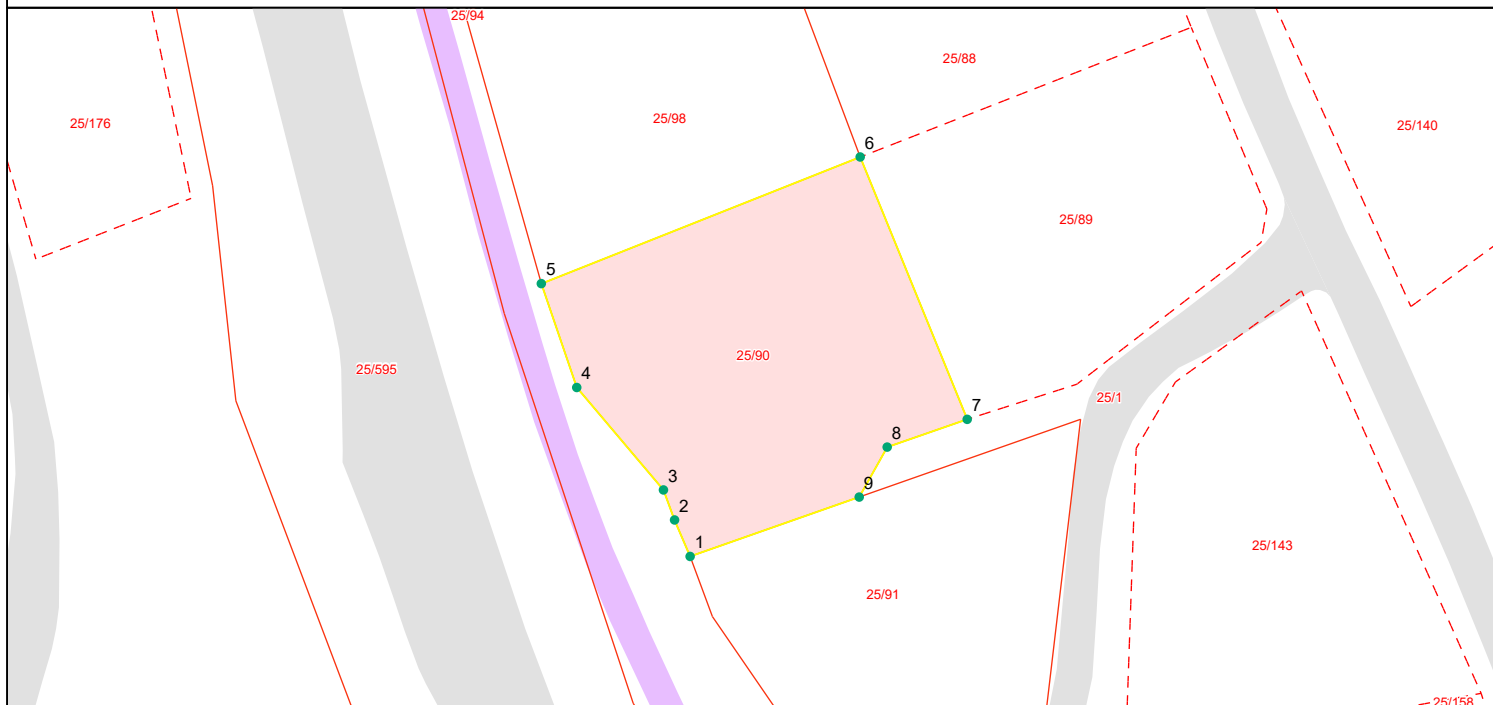
Adresse: **Kjellestadbakken 21, 3960 Stathelle**
Gnr/Bnr: **4012/25/90/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 856 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 23.04.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 856 m²

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6544688.86	540227	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	3.68	0
2	6544692.24	540225.56	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	2.97	105848.42
3	6544695.02	540224.53	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	12.45	0
4	6544704.51	540216.5	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	10.18	0
5	6544714.13	540213.22	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	31.81	0
6	6544725.86	540242.75	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	26.27	0
7	6544701.56	540252.66	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	10	7.85	0
8	6544698.99	540245.25	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	5.31	0
9	6544694.36	540242.66	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	16.62	0



Bamble kommune

Adresse: Kirkeveien 12, 3970 Langesund

Telefon: 35 96 50 00

Utskriftsdato: 23.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bamble kommune

Kommunenr.	4012	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kjellestadbakken 21, 3960 STATHELLE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	364
Navn	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4012/dokumenter/2353/Bestemmelser%20og%20retningslinjer_Kommuneplanens%20arealdel%20Bamble_Revidert%20etter%20vedtak%2011.12.2025%20-revidert%2029.1.26.pdf
Delarealer	Delareal 856 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	443
-----------	-----

Navn	Hovedrullering av kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	27
Navn	Kjellestad vest
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4012/dokumenter/819/27_RegBest.pdf
Delarealer	Delareal 856 m ² Formål Boliger



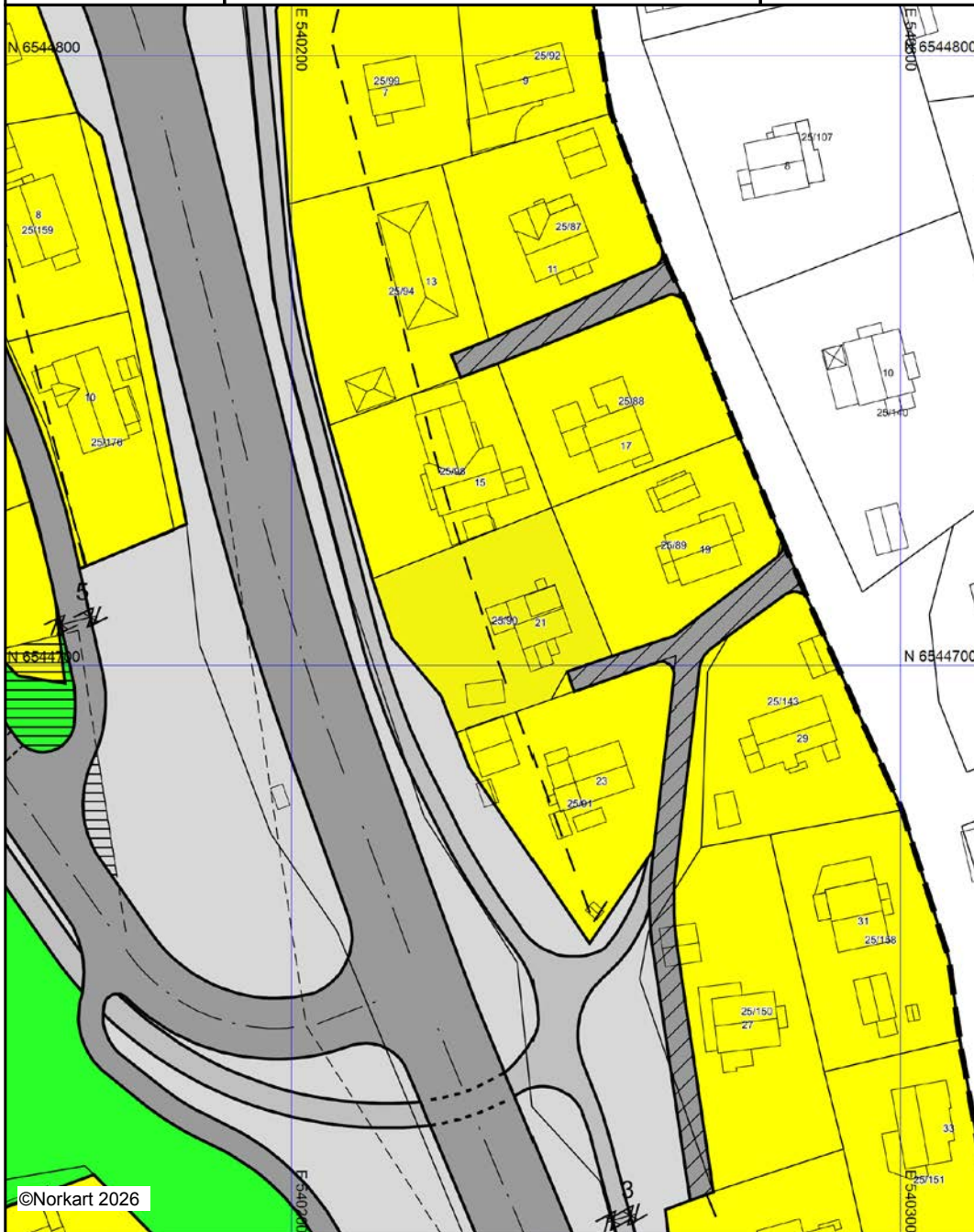
Bamble kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 25/90
Adresse: Kjellestadbakken 21
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlige trafikkområder
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Tunnel
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Bamble kommune

Utskriftsdato: 27.04.2026

Adresse: Kirkeveien 12, 3970 Langesund

Telefon: 35 96 50 00

E-post: servicetorget@bamble.kommune.no

Manglende brukstillatelse eller ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

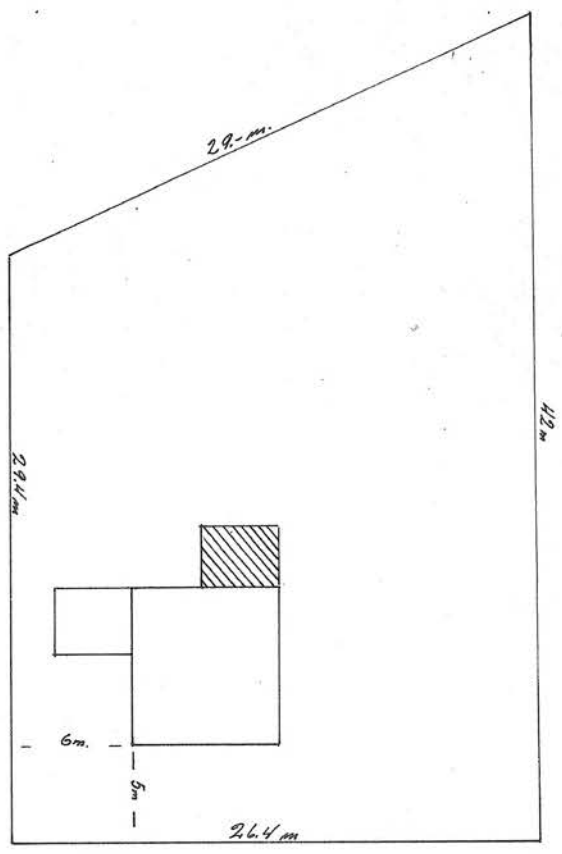
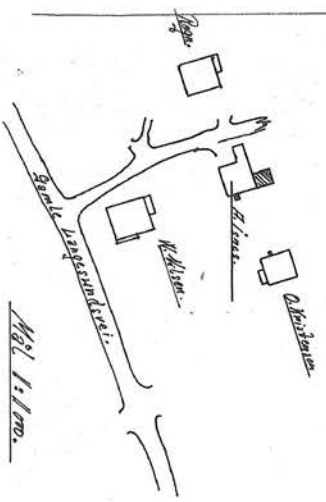
Kilde: Bamble kommune

Kommunenr.	4012	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Kjellestadbakken 21, 3960 STATHELLE								

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for eiendommen i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



Gunn 25 - barn 98.

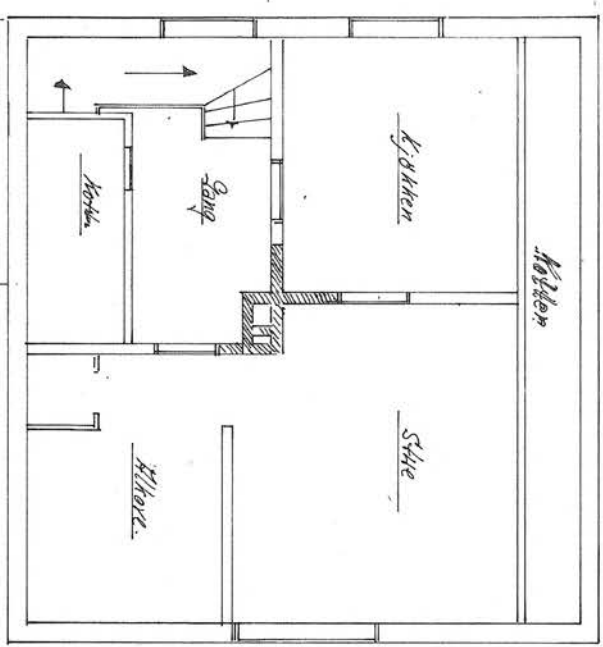
Gunn 25 - barn 98.
S. J. Þógn.

Staðsýsingsplan over Gunn 25 - barn 98. Grennli.
Þur Aljónes Stórhelle

Mál 1:200.

STADSYSINGARFRUMING
24/12
1993

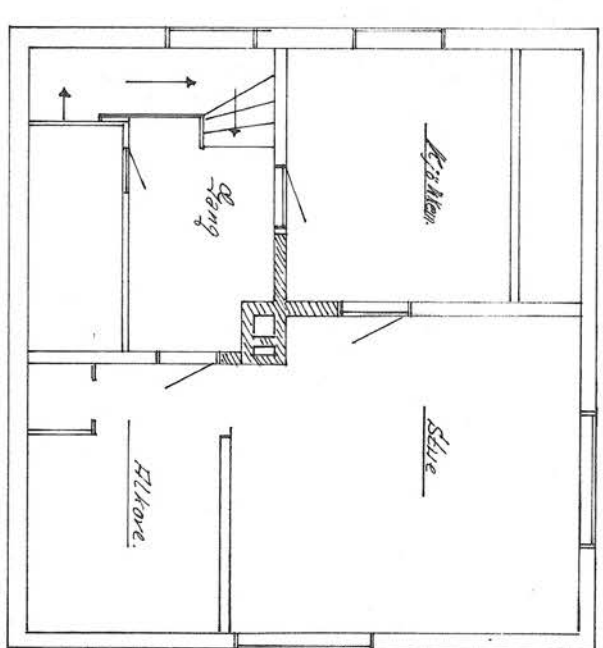
Sørre 700.00



Tilgang til forsvik 100.00

Plan av 1. etg - før forandring.

Mål 7:50.



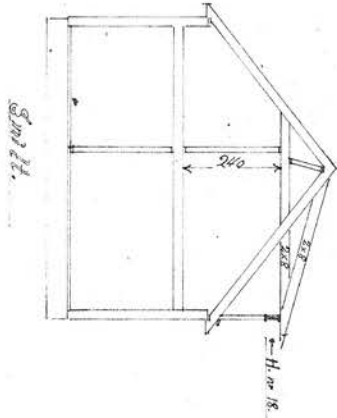
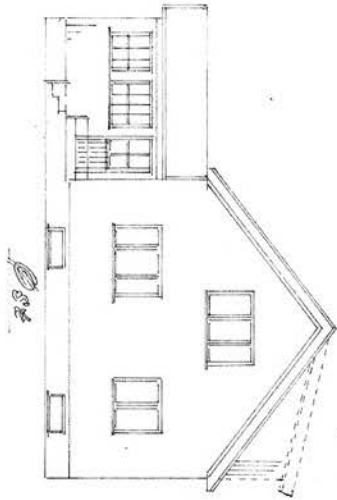
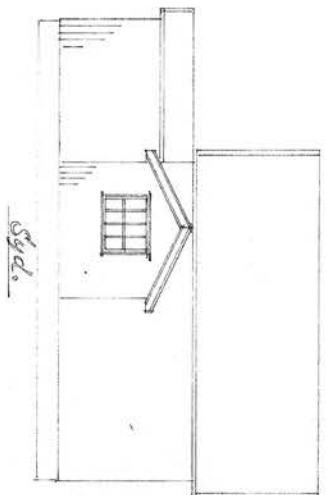
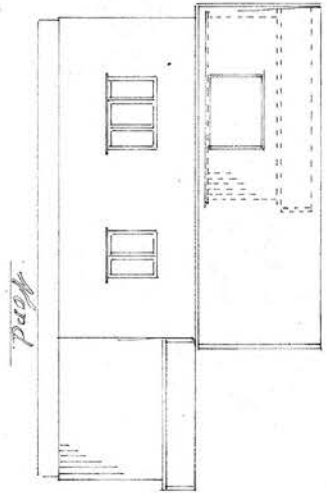
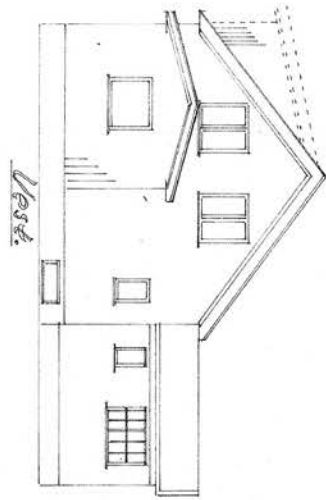
750

Plan av 1. etg - etter forandring.

Mål 9:50.

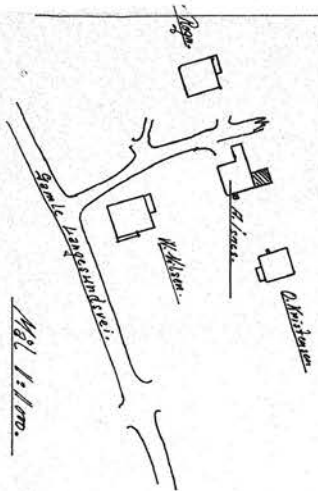
ATEKORPETS TEKNISKE
24/2 1975

H. J. Isnes

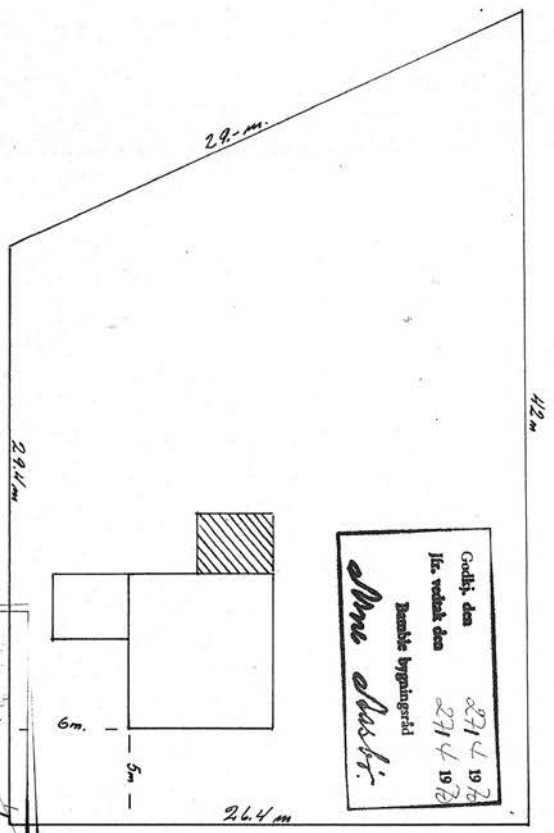


HUSBYGGNINGEN
 4172 3975

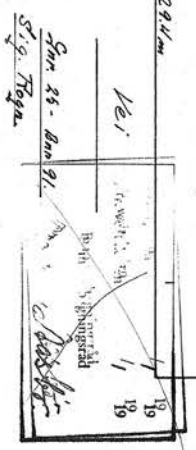
Tejlina av tak på enebolig
 Tejlina om en stippel lin på fasaderna
 G. L. 1100.
 M. P. Isner
 Apollonstad.
 G. H.



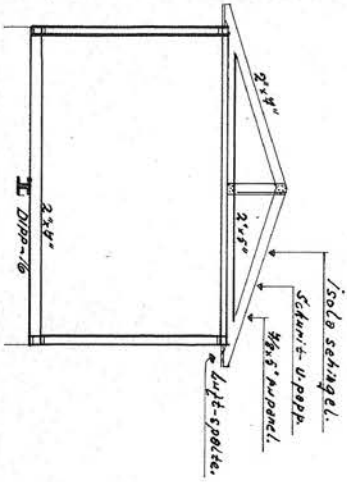
Gnr 25 - bnr 98.



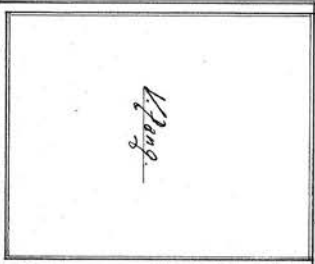
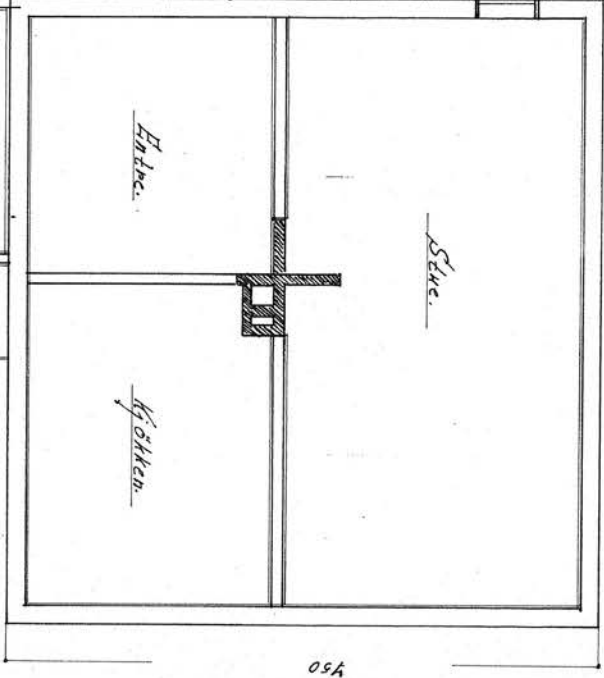
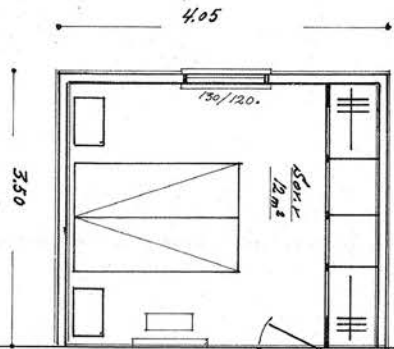
Godkj. den 27/4 1978
 Jc. vedsk. den 27/4 1978
 Børnke bygningsråd
Arne Skovby



Stationsplan over gnr 25-bnr 98. Grævli.
 for All Innes. Støttelie
 Mål. 1:200.



Skizze der Füllbyg. Maß 7:50.

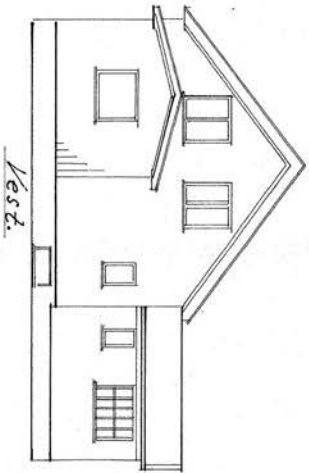


Geht, den 2714 197
 Nr. verleiht den 2714 197
 Ausgabestempel
 Ausgabedatum
 Ausgabestempel
 Ausgabedatum

340

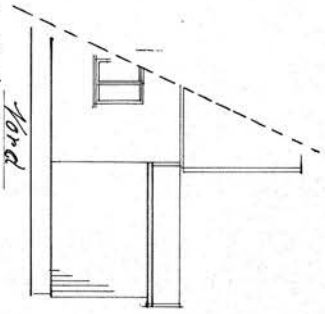
460

Plan der 1st etg. - Ingenieurplanung
 Plan der Füllbyg. - Sverre
 Maß. 7:50.
 App. lines.

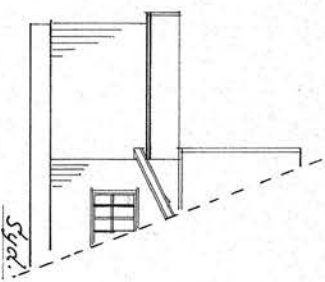


Vest.

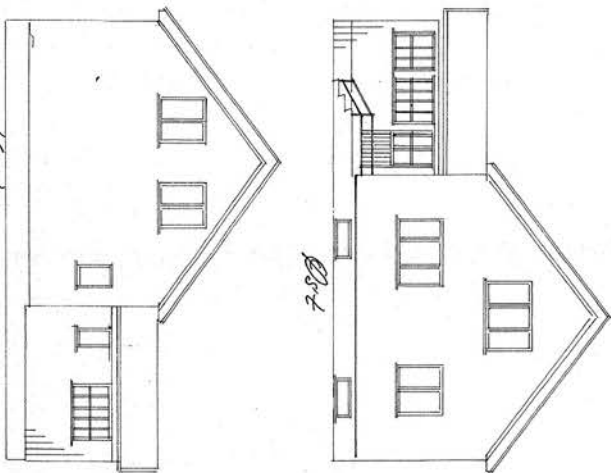
Fasade efter forandring.



Nord



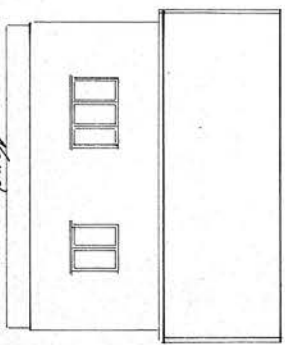
Syd.



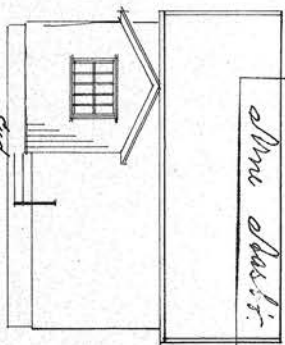
Vest.

Øst.

Fasade før forandring.



Nord



Syd.

Hilbygd til enebolig.
 Avn. Olaf Isnes, Skarholte
 1981: 7:200.

Godk. den 27/14 1976
 Jfr. vedtak den 27/14 1976
 Barmbe bygningssråd
 Alne alvåttir



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kjellestadbakken 21
3960 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre