

Kong Jacobs vei 18A/B



Velkommen til

Kong Jacobs vei 18A/B



Salgsoppgaven produsert 26. mai 2025

STATHELLE - EKSTRAND

Stor enebolig fra 2003 med godkjent utleieleilighet. Innerst i blindvei med flott utsikt. Dobbelt garasje med loft.

Prisantydning	6 250 000,-
Omkostninger	157 600,-
Totalpris	6 407 600,-
BRA-i	237 kvm
Totalt BRA	379 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2003
Megler	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik v/Daniel Høyer Oland har gleden av å presentere Kong Jacobs vei 18A/B!

- Enebolig over 3 plan med godkjent utleieleilighet
- Flott beliggende innerst i blindgate - trygg skolevei
- Eneboligen er fra 2003 med flott tomt
- 3(4) soverom i hovedplan og 2 soverom i utleiedel
- Stor gårdsplass samt dobbelt garasje med innredet loft
- Usjenerte uteområdet med hage og balkong/terrasse mot øst og vest
- Pent og romslig kjøkken fra 2018
- Varmepumpe, vedovn og balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Arealer og innhold

BRA-i:	237 kvm
BRA-e:	142 kvm
Totalt BRA:	379 kvm
TBA:	109 kvm

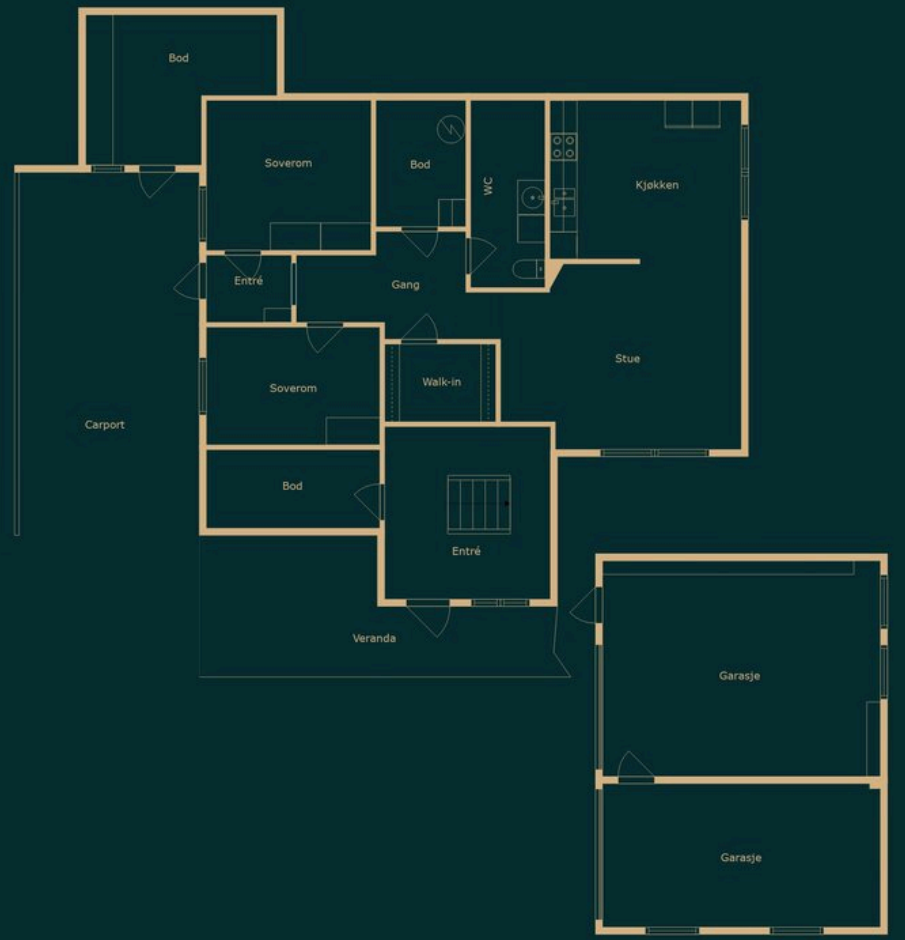
Beskrivelse

Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
BRA-i: 21 kvm.
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm.
BRA-e: 48 kvm.
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 90 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 4 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 71 kvm.
Total BRA: 71 kvm.



NORDVIK

1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



NORDVIK

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


Balkong
Loft
Soverom
Soverom
WC
Soverom
NORDVIK
3. ETASJE
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



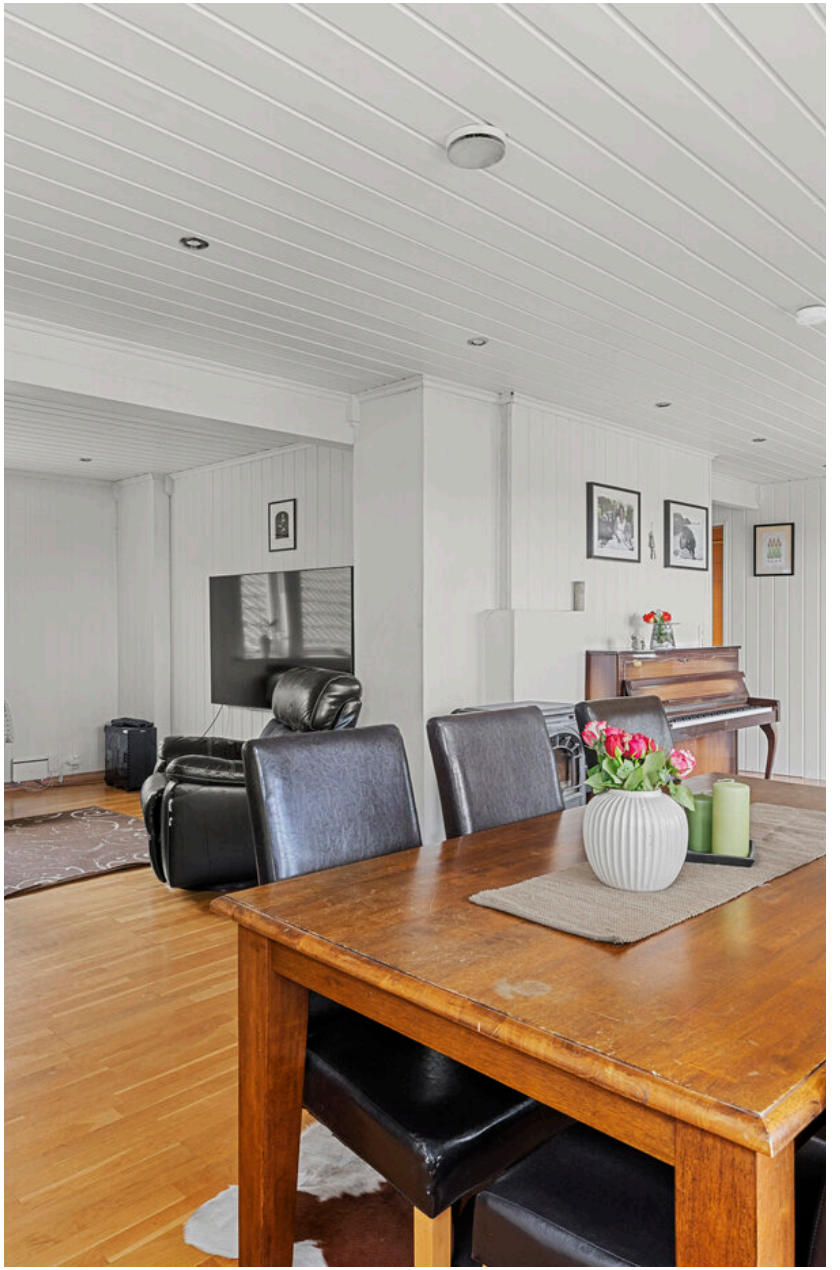






















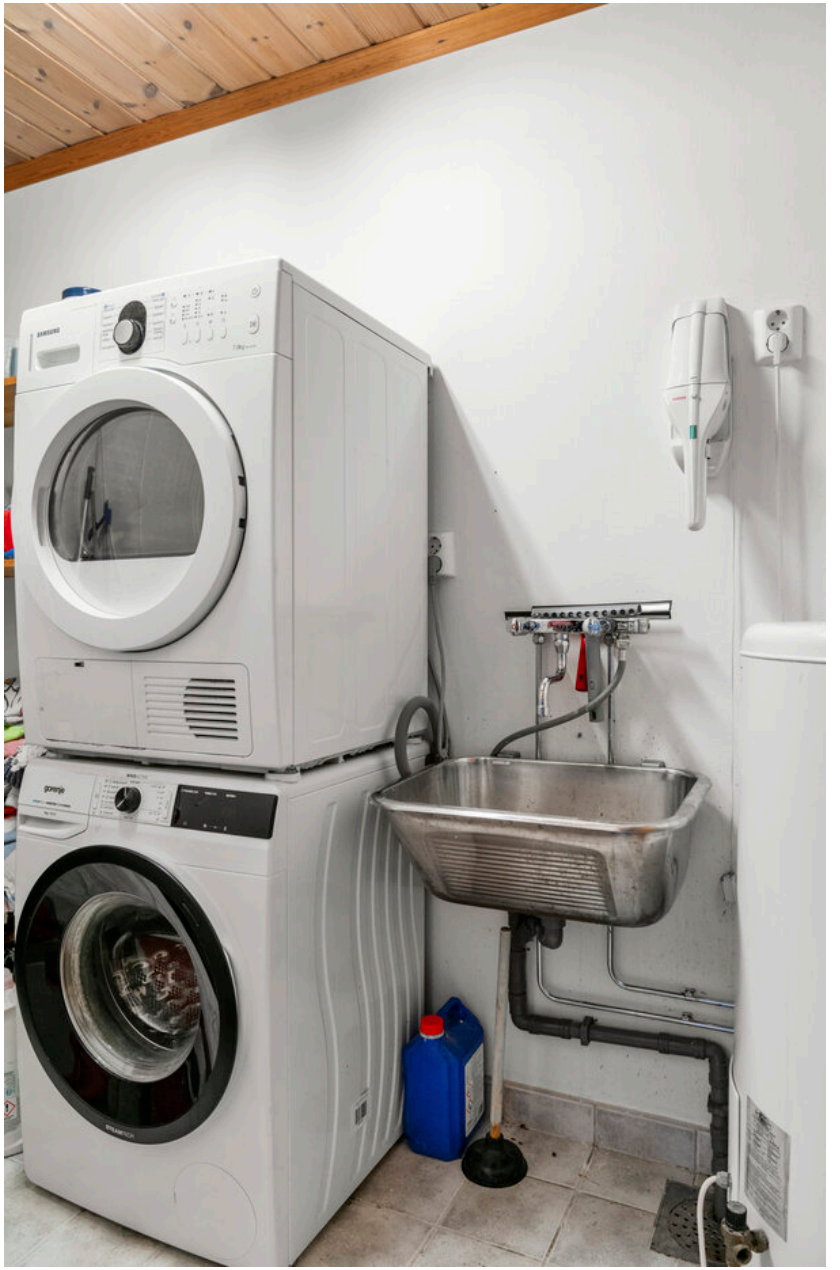


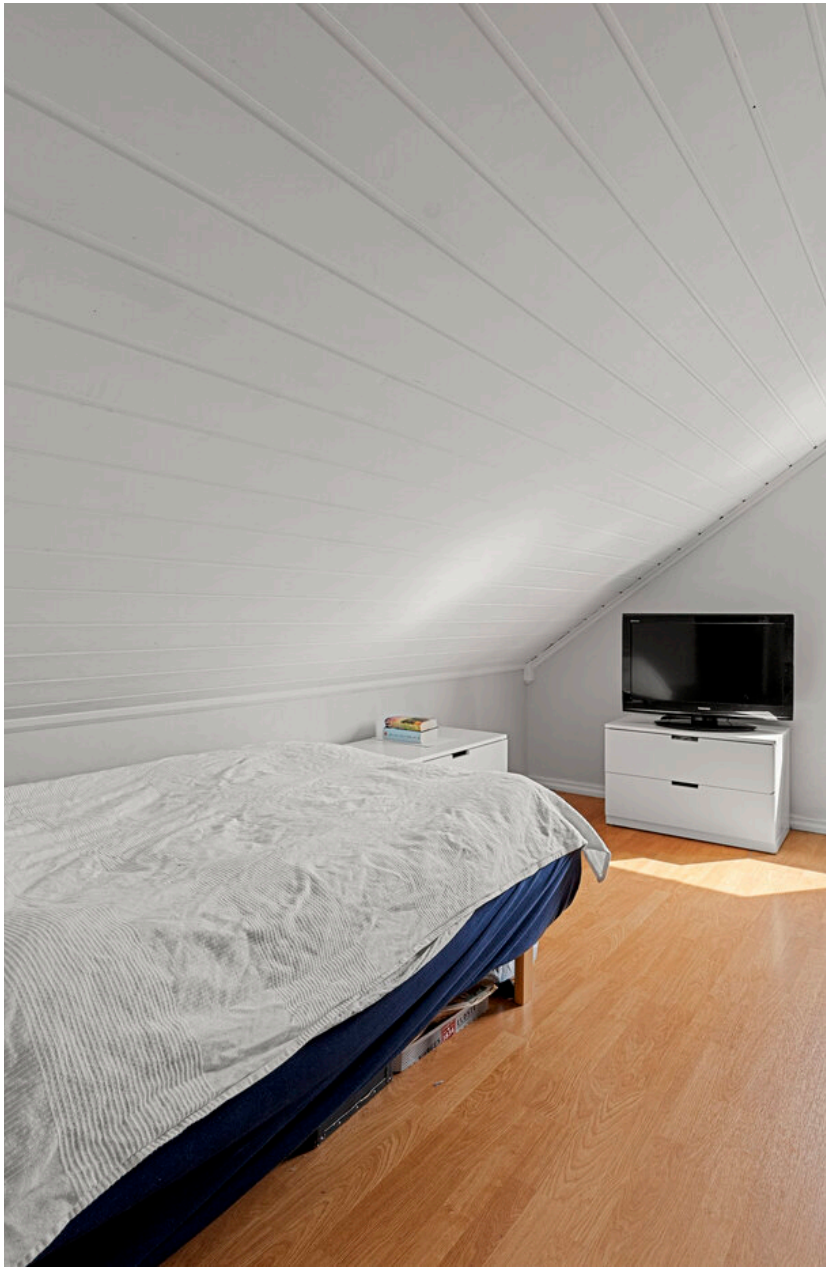














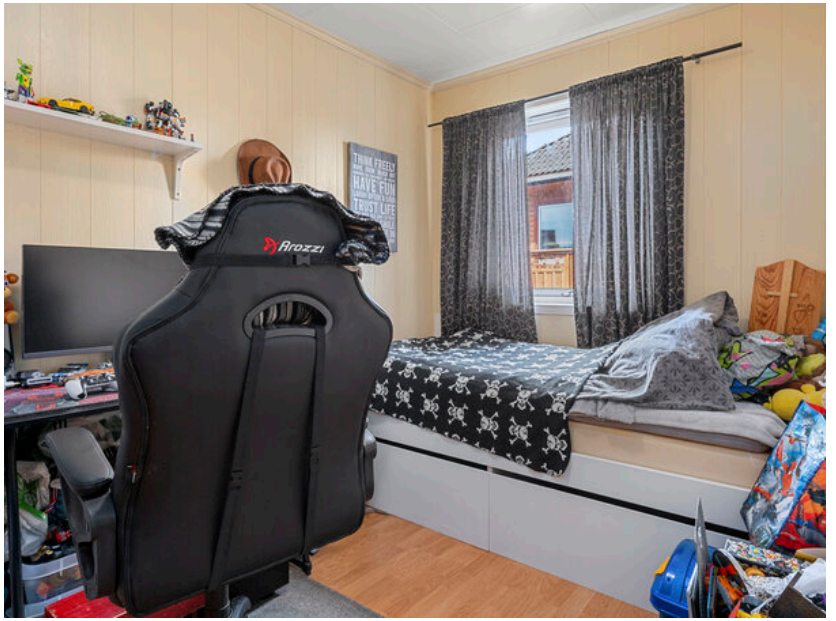











Arozzi
THINK FREELY
HAVE FUN
TRUST LIFE






USE THE
FORCE
THE
THRONE


18

Informasjon

Kong Jacobs vei 18A/B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0031/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Kong Jacobs vei 18A/B , 3961 STATHELLE
Gnr 27, bnr 569 i Bamble kommune

Selgere
Lars Nilsen
Hege Trøen

Kjøpesum og omkostninger
6 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
156 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
157 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 407 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 426 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2003

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 237 kvm
BRA-e: 142 kvm
Totalt BRA: 379 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
BRA-i: 21 kvm.
Total BRA: 97 kvm.

TBA: 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm.
BRA-e: 48 kvm.
Total BRA: 142 kvm.
TBA: 90 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
BRA-e: 23 kvm.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 4 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 71 kvm.
Total BRA: 71 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.
TBA i sokkeletasje, leilighet er en hellelagt uteplass.
TBA i 1. etasje er en terrasse på bakside av bolig, og en terrasse mellom bolig og garasje.
TBA i 2. etasje er en balkong.

Solforhold

Gode solforhold med uteområdet i alle retninger.

Innhold

Sokkeletasje, leilighet - 86 kvm - Entré/gang, 2 soverom, vaskerom/bod, bad og stue/kjøkken. Bod og utvendig bod.
Sokkeletasje, hoveddel - 21 kvm - Entré med trapp. Bod.
2. etasje - 94 kvm - Hall med trapp, bad, vaskerom og kjøkken/spisestue/stue.
3. etasje - 46 kvm - Loftstue, toalettrom og 3 soverom.

Standard

Nyere enebolig i attraktivt boligområde. Innerst i blindvei med trygg og god skolevei. Solrik tomt med fine uteområder.

Overflater:
Leilighet: Gulvet er av flis og laminat i en entré/gang. Bodrom er av betong og det er laminat i stue/kjøkken. Det er også laminat på soverom. Det er gulvvarme i kjøkken og soverom. Vegger av malte plater og malt mur. Det er himlingsplater i taket. Innerdører av furu i leilighet og hoveddelen.

Hoveddel:
Sokkeletasje: Gulvet er av flis med varmekabel i entré med trapp, det er flis i bod. Vegger er av panelplater og himlinger er av MDF panel. 1. etasje: Gulv i gang og på kjøkken med trapp er av laminat, det er parkett i stue/spisestue. Vegger er av panelplater og malte plater. Det er malt panel og noe MDF panel med monterte downlights i gang med trapp, kjøkken og stue/spisestue. 2. etasje: Gulvet er av laminat, vegger er av malt overflate og det er paneler i himling.

Kjøkken:
Leilighet: Innredning av slette folierte fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt benkebeslag, utslagskum, oppvaskkum og etgreps blandebatteri. Det er opplegg for frittstående oppvaskmaskin, komfyr og

kjøl/fryseskap.

Hoveddel: Kjøkkenet har laminatgulv, malt overflate på vegger og malt panel i himling med monterte downlights. Innredning fra Kvik med slette fronter og foliert base på skrog. Benkeplate er av laminat nedfelt benkebeslag, utslagskum, oppvaskkum og etgreps blandebatteri. Øyløsning med nedfelt induksjonstopp med integrert ventilasjon. Kjøkkenet har integrert stekeovn, kombinasjonsovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Våtrom:
Leilighet: Bad/vaskerom er fra byggetiden. Gulvet er av betong, varmekabler og flis samt sokkelflis på vegg i overflaten. Vegger er av våtromstapet og det er himlingsplater i taket. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servantskap, dusjkabinett og vaskemaskin.

Hoveddel:
Badet er fra byggetiden og har varmekabel og flis på gulvet. Vegger er av flis og det er beiset panel i himling. Monterte downlights. Badet er innredet med murt innredning og vask, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Vaskerom: Gulvet har flis og varmekabel, vegger har malt overflate og det er beiset panel i himling. Rommet er innredet med utslagskum av stål og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Samt teknisk utstyr.

Parkering

Dobbelt garasje med automatisk portåpner. Plass til flere biler på gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toalettrom med kun vask og toalett, er ikke et våtrom. Forsikringssak, forsikringsselskapet brukte sine faglærte. Firma Recover. Byttet toalett og gulv, ingen skader utover dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Terrasseplatting bak huset er utbygd de senere år av eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Z Elektro 2018 i forbindelse med nytt kjøkken og påbygg inngangsparti. Sikringsskap ble flyttet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? 2019 Z Elektro.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grenland Hage og Landskap A/S og Z elektro A/S.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Det har vært et lite hull i et renne på taket som har medført at underpapp nederst på taket over kjøkken ble defekt. Det ble en lekkasje, men ingen fuktskader (forsikring sjekket forholdet). Underpappen er byttet ut som egeninnsats, men bør gås over av fagmann.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Setningsskader/sprekk i mur ved utebod. Ingen lekkasjer.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskriv: Sokkeletasje er nylig registret som godkjent separat leilighet (Kong Jacobsei 18B)

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere boligsalgsrapport av 2006 av takstmann Øyvind Eriksen orgnr 937891245 Byggesøknad på nytt inngangsparti og bod.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel.
Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Antall TG 0 er 4 stk
Antall TG 1 er 18 stk
Antall TG 2 er 29 stk
Antall TG 3 er 3 stk
Antall TG IU er 0 stk

TG2 gjelder støttemur, balkong, terrasse, vinduer og dører, yttervegger, renner og nedløp, utstyr på tak, kjøkken i leilighet, kjøkken hoveddel, toalettrom vannledninger, elektrisk, varmtvannsbereder leilighet, ventilasjon, bad leilighet, vaskerom leilighet, bad 1 etg, vaskerom hoveddel, innvendige overflater, bod, garasje og sentralstøvsuger.

TG3:
-Kjøkken i leilighet - Ventilator bør byttes - Utbedringskostander under kr 10.000.
-Trapp - Mangler rekkverk - Utbedringskostander under kr 10.000.
-Vaskerom i hoveddel - Ventilering av rommet bør etableres - Utbedringskostander under kr 10.000.

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varmepumpe og vedovn. Varmekabler.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 31 418,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, renovasjon, vann, avløp og feie/tilsynsavgift.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 650 761,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 603 045,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Winterbergh by WaterCircles

Polisenr: 101129967

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 515 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet tomt med flott utsikt og meget gode solforhold. Asfaltert innkjørsel med beleggningsstein foran inngangspartiet. Usjenert hage med tujahekk og stor terrasse. Vestvendt og østvendte uteområder. Lettstelt plen.

Adkomst

Fra Brotorvet/Stathelle: Følg Langesundvegen i retning Langesund. Ta etter hvert til høyre inn på Avstikkeren og følg veien oppover. Ta til høyre inn Harald Hårfagres vei, og første vei til venstre inn Kong Jacobs vei. Ta første til høyre og følg vegen rett frem, du får etter hvert eiendommen på høyre hånd. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en meget solrik og usjenert beliggenhet med flott utsikt over sjøen. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område i gate uten gjennomgangstrafikk, og med trygg skolevei. Det er nærhet til fine turområder, samt kort avstand til sjøen med badeplass og småbåthavn. Det er også kort vei til offentlig transport, butikk og til barne, ungdom, og videregående skoler. Lysløyper/ turområder, fotball, håndball og svæmmehall er like i nærheten Kort vei til Brotorvet kjøpesenter og til Langesund sentrum.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Eik - linje M1 og M1N - 0.8km
Tog: Porsgrunn stasjon - linje RE11, RX11 og R55 - 18.8km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca 47 min med bil

Skoler og barnehager

Barnehager:
Solstua barnas kulturhage 1.3 km
Tiriltoppen barnehage 1.3 km
Grasmy naturbarnehage 1.5 km

Skoler:
Stathelle barneskole 1.6 km
Bamble ungdomsskole 1.6 km
Bamble videregående skole 1.8 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.04.06.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 26.05.25.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 26.05.25.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik fra byggegodkjente tegninger:
- Bod i sokkeletasje, leilighet er i dag i bruk som vaskerom.
- Bod i 2. etasje er i dag innredet som toalettrom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato) Areal
Boligbebyggelse - Nåværende 515.81m2

GJELDENDE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område? Ja
PLANID Plannavn (vedtaksdato) Reguleringsformål Areal
4012 109 Eik - Korsalen felt C (4.5.1993) Boliger 515.81m2

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

REGULERING UNDER ARBEID
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? Nei

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Nei

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Bamble kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om

budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 400,-

Samlet skal selger betale kr. 122 990,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 31. juli 2025

Ansvarlig megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Kong Jacobs vei 18A/B

Kong Jacobs vei 18 A
3961 STATHELLE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie
Byggeår: 2003
BRA: 247 m^2
BRA-i: 237 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
4	18	29	3	0

Supertakst
GNR: 27 BNR: 569
Bjørnar Krogh
Skien takst AS
bjornar@skientakst.no
47655088
Kong Jacobs vei 18 A
3961 Stathelle

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31188

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Kjøkken: Leilighet

Oppsummering av avtrekk

Det er en eldre ventilator montert i overskap. Det er et fleksirør over overskapet, men røret ser ikke ut til å være tilkoblet ventilatoren.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilator bør byttes og det må etableres forsert avtrekk til yttervegg.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk og det er fare for personskade.
Overflater har også vesentlig slitasje.

Anbefalte tiltak

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Etablering av rekkverk må monteres for bedre sikkerhet. overflater er i behov for behandling.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom i hoveddel

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Muren har sprekk etter jordtrykk.
Det mangler sikring i overkant.

Anbefalte tiltak

Muren bør utbedres og det bør etableres sikring i form av rekkverk eller lignende.

Balkong, terrasse, platting: Balkong i andre etasje

Oppsummering

Rekkverket er bygget etter krav med byggetiden og er på 0,9 m. Det er ikke krav om tilbakeføring av rekkverkshøyde.
Det er ikke registrert skjevheter eller skader. Tilstandsgrad settes på grunn av alder på treverk og slitasje på overflater.

Anbefalte tiltak

Det er behov for vedlikehold og oppgradering av overflater.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse mellom bolig og garasje i 2. etasje

Oppsummering

Det er ikke registrert lekkasjer i underliggende entré/bod. Det er et beslag i overgang spaltegulv/yttervegg og tettesjiktet/ventilering kan ikke kontrolleres da det ligger under spaltegulv.
Det er synlig fall ut mot takrenne i front.

Konstruksjonen har normal slitasje. Rekkverk er bygget under 0,9m. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av dette, samt på usikkerhet i forhold til tettesjikt/ventilering.
Del mot garasje har skjevheter.

Anbefalte tiltak

Det anbefales nærmere kontroll av oppbygging av konstruksjon over oppvarmet entré.
Konstruksjonen bør rettes og og fundamenteres tilstrekkelig. Rekkverk bør heves til 1m.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Konstruksjonen har ikke påvist store skjevheter. Eldre del over bod i betong har tettessjikt av papp som har oppbrukt mesteparten av brukstiden sin. Det er ikke påvist lekkasjer i underliggende bod.
Til opplysning er fundamentering med jordspyd noe usikkert og skjevheter kan forekomme ved et senere tidspunkt.

Rekkverket på opprinnelig del tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det mangler rekkverk i trapp på nyere del.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonen fungerer med dagens tilstand. En fremtidig utskiftning av papp over bod er påregnelig.
Det må etableres rekkverk i trapp.

Vinduer og dører: TG2

Oppsummering

Vinduer og dører blitt over 20 år, halvparten av brukstid er nådd.
Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres normalt vedlikehold som skraping, vasking og overflatebehandling.
Tiltaket er anbefalt for å oppnå høyest mulig gjenværende brukstid.
Gjennomsnittlig brukstid for vinduer og dører av tre og med 2- lags glass er 40 år.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er isolert i hulrom etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel over vindtett sjikt.

Utvendige paneler fremstår uten vesentlig slitasje.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Videre anbefales det generelt vedlikehold som skraping, vasking og maling.

Renner og nedløp

Oppsummering

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via rør i grunn. Systemet har normal tilstand etter alder.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av oppnådd alder og observert slitasje.
Det er ikke behov for større tiltak da systemet ser ut til å utfylle sin funksjon, systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er ikke etablert snøfangere på taket.utsatte områder. Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

Kjøkken: Leilighet

Oppsummering av overflater og innredning

Gulvet er av laminat, det er malte plater på vegger og himlingsplater i taket.

Innredning av slette folierte fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt benkebeslag, utslagskum, oppvaskkum og etgreps blandebatteri. Det er opplegg for frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet bærer preg av slitasje, laminat på gulv har glidd fra hverandre i skjøter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning av innredning og overflater.

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av avtrekk

Integrert i koketopp er det etablert en vifte med kullfilter. Viften sender ikke brukt luft ut men gjennom et filter og ut i rommet igjen. Etter krav i NS3600 skal det settes TG2 på ventilator med kullfilter. For at det skal kunne settes TG0-1 må det etableres forsert avtrekk. Enten i form av ventilator med utlufting via vegg/tak, eller mekanisk avtrekk i tillegg til vifte med kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom i 2. etasje med laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.
Det er gulvmontert toalett og servant. Rommet har mekanisk avtrekk med ventil i himling, og det er liten tilluftspalte ved dørterskel.

Servant er observert til å være løs.

Anbefalte tiltak

Servant må festes tilstrekkelig.

Vannledninger

Oppsummering

Inne i leiligheten er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på vaskerom. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Inne i skapet er det stoppekran på hovedvanntilførsel. Dette er ballofix kraner som krever skrutrekker for å stenge vannet, disse er derfor ikke funksjonstestet.

Inne i boligen er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på vaskerom i 1. etasje. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det er stoppekran på hovedvanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

Stoppekran på hovedvenninntak er høyst sannsynlig plassert på vaskerom i sokkelleilighet, kranen er ikke lokalisert på grunn av mye inventar. Anlegget har slitasje, det er rust i vannfordelersskap og noe korrodering på blandestokker.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap til leilighet plassert i entré. Skapet har automatsikringer og det foreligger samsvarserklering fra 2010/2019.

Sikringsskap i hoveddel er plassert ved trappen i 1. etasje. Innmat av nyere automatsikringer med jordfeilbryter. Kursliste er ikke oppdatert.

Mindre fordelingsskap i garasje. Det er lagt opp til lading av elbil via stikkontakt, utførelsen er gjort av egeninnsats. Det er en løs kabel i garasje og et deksel til dimmer i 1. etasje mangler.

Anbefalte tiltak

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Varmtvannsbereder: Leilighet

Oppsummering

Varmtvannstank montert på vaskerom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 2003
Tankens strømforsyning er koble via stikkontakt.

Det samme er med tanke i hoveddel.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat er plassert på vaskerom i 1. etasje. Det er flate terskler som sørger for god luftgjennomstrømming.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Anbefalte tiltak

Tlstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og slitasje.
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre service på anlegget av kvalifisert personell.

Våtrom: Bad/vaskerom i leilighet

Oppsummering av overflater

Gulvets overflater har normal slitasje, det er ikke påvist sprekker eller bom i flis.
Vegger er av våtromstapet og det er skjøter som er løsnet og hull etter skruer. Disse overflatene er ikke godkjent for våtsone.

Gulvet er flatt og det er ingen vanntett oppkant ved dørterskel. Ved en tenkt lekkasje er det fare for at vann renner ut av rommet og skader omliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas.
Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres.

På grunn av alder bør ny eier påregne å rehabilitere badets overflater.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er ikke besiktiget da det er dusjkabinett montert over sluket og front ser ikke til å være avtagbar. Eventuell smøremembran har oppbrukt brukstid. Som tidligere nevnt er overflate på vegg ikke lenger tilstrekkelig i våtsone.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innredning er slitt og vegghengt servantskap har mindre fuktskader.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er påregnelig med utskifting av innredning.

Oppsummering av ventilasjon

Det er etablert elektrisk vifte i yttervegg og det er tilluft ved dørterskel.
Viften går ikke på befaringsdagen og det er ukjent om denne er defekt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere undersøkelser anbefales, eventuelt utskifting eller reparasjon av vifte.

Våtrom: Vaskerom i leilighet

Oppsummering av overflater

Overflater er slitt og skjøter i våtromstapet er løsnet.
Gulvet har mindre fall enn 25 mm og det er fare for skader ved en eventuell vannlekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Som vaskerom med begrenset vannbelastning fungerer rommet med dagens bruk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av plast og er plassert under utslagskum av stål. Belegget er klemt i sluket og det er ikke påvist skader. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av at tettesjikt har oppbrukt sin brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av av alder og slitasje bør det påregnes en rehabilitering av rommet.

Våtrom: Bad i 1. etasje

Oppsummering av overflater

Overflater fremstår med normal slitasje.

Fallforhold er målt med streklaser og det måles relativt flatt gulv. Ved en lekkasje er det fare for at vann vil renne ut av rom, og skade omliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas.
Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres.

På grunn av alder bør ny eier påregne å rehabilitere badets overflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under dusjkabinett som ikke har avtagbart frontdeksel. Sluket er ikke tilsiktet, men har trolig smøremembran fra byggetiden.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet må påregnes og rehabiliteres på grunn av alder og slitasje på membran.
erfaringsmessig kan membraner av denne alder(over 20 år) ha utettheter.

Våtrom: Vaskerom i hoveddel

Oppsummering av overflater

Overflater har slitasje etter alder, det er sprekker i tapet.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er av plast og er plassert under oppvaskkum, det er ingen synlig tettesjikt under klemring.
Utførelsen er utdatert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet er blitt 22 år og gjennomsnittlig brukstid for våtrom og smøremembran er 20 år, alder og oppbygging fra tidligere standard bør tas i betraktning.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det er sprekker i flisfuger og bom i flis i ytre del av entré, det er svelling i skjøter til laminat. Videre er det noe oppsprekking av puss på murvegg der bæring av limtre er etablert.
Noen dører er trange og tar i karm.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftninger av overflater i leilighet.

Øvrig: Bod i forbindelse med bolig

Oppsummering

Det registreres ikke lekkasjer fra overliggende terrasse og boden oppleves ikke som fuktig.
Det er etablert en elektrisk vifte i yttervegg som mangler deksel. Tettesjikt i overkant tak har utgått på levetid. Det er sprekker i mur og pussavflassing. Dør og vindu er betydelig slitt.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes tiltak på mur med sprekker og pussavflassing.
Det er viktig å ivareta ventilering av boden.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Eier opplyser om gulv i uisolert del som har feil fall, vann vil samle seg mot yttervegg å gjøre skade. Eier har borret noen hull som vil lede vannet ut i terrenget. Det er observert normal slitasje på konstruksjonen.
Vindu har sverte og det mangler ventilering i garasje.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utbedringer og vedlikehold.

Øvrig: Sentralstøvsuger

Oppsummering

Det er registrert av sentral ikke er festet, men ligger løs på loft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales nærmere kontroll av systemet og sentral bør festes til vegg.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Av merknader:
- Bod i sokkeletasje, leilighet er i dag i bruk som vaskerom.
- Bod i 2. etasje er i dag innredet som toalettrom.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av rommet.

Eier opplyser at boenhet i sokkelen er nylig godkjent av kommunen og er tildelt eget adresse nummer, 18B.
Videre er det opplyst at ferdigattest for tilbygg er søkt om nå nylig, det ventes på svar fra kommunen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.5.2025	**14.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Hege Trøen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Lars Nilsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Bjørnar Krogh**	Telefon:	**47655088**
Firma:	**Skien takst AS**	Epost:	**bjornar@skientakst.no**
Adresse:	**Luksefjellvegen 64, 3716 Skien**		



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Lyd og brannskille mellom eventuelle vertikal/horisontale bo-enheter er ikke vurdert når det gjelder teknisk krav for brann og lyd.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Kong Jacobs vei 18 A, 3961 Stathelle**						
Kommunenr:	**4012**	Gårdsnr:	**27**	Bruksnr:	**569**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2003** - Byggeår er etter eiers opplysninger, ferdigattest er datert 2006.						
Boligtype:	**Enebolig med utleie**						

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel.
Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	247	237	10	0	109
Garasje	71	0	71	0	0
Totalt m²	**318**	**237**	**81**	**0**	**109**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje, leilighet	86	76	10	0	15
Sokkeletasje, hoveddel	21	21	0	0	0
1. etasje	94	94	0	0	90
2. etasje	46	46	0	0	4
Totalt m²	**247**	**237**	**10**	**0**	**109**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje, leilighet	86	72	14	Entré/gang, 2 soverom, vaskerom/bod, bad og stue/kjøkken.	Bod og utvendig bod.
Sokkeletasje, hoveddel	21	14	7	Entré med trapp.	Bod.
1. etasje	94	94	0	Hall med trapp, bad, vaskerom og kjøkken/spisestue/stue.	
2. etasje	46	46	0	Loftstue, toalettrom og 3 soverom.	
Totalt m²	**247**	**226**	**21**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	0	48	0	0
2. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	**71**	**0**	**71**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	0	48		2 garasjerom.
2. etasje	23	23	0	Treningsrom/kontor.	
Totalt m²	**71**	**23**	**48**		

Kommentar til arealberegning

Bod i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

TBA i sokkeletasje, leilighet er en hellelagt uteplass.
TBA i 1. etasje er en terrasse på bakside av bolig, og en terrasse mellom bolig og garasje.
TBA i 2. etasje er en balkong.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering





Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering — TG-1

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. Ved byggetiden var det vanlig å påføre knotteplast på grunnmur mot terreng, og drenere vannet vekk med perforerte rør lagt ned mot fundamenter. Tilbakefylte masser bør være av drenerende pukk eller lignende. Etter tid vil rør i grunn tette seg og dreneringen vil ikke lenger fungere optimalt.
Slik drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år.

Grunnmuren har synlig knotteplast og takvann er ledet vekk via rør.

Masser inn mot grunnmur har stedvis negativt fall, det bør utføres terrengjusteringer da slik utførelse utsetter fuktsikringen for unødig påkjenning. Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales. Det er ikke påvist svikt i dreneringen på befaringsdagen.
Dreneringen er blitt 22 år og har normalt godt med brukstid igjen ved godt og korrekt vedlikehold.

6.2 Grunnmur og fundament



Mur er i behov for puss og vedlikeholdsarbeider.





Riss i mur, men det er ikke påvist større skader.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament — TG-1

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset.
Det registreres ingen vesentlige avvik som typer på bevegelser i grunnen. Muren fremstår som stabil.
Det er registrert mindre riss og behov for vedlikeholdsarbeider.

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur er av støpt betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja



Oppsummering av støttemur	TG-2

Muren har sprekk etter jordtrykk.
Det mangler sikring i overkant.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Muren bør utbedres og det bør etableres sikring i form av rekkverk eller lignende.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet

Sokkeletasje har rom under terreng på nordøst side, kortsider er delvis under terreng.
Sokkeletasjen inneholder leilighet og har oppholdsrom.

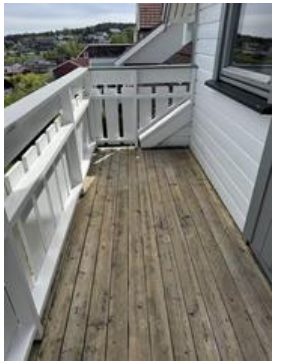
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-1

Det er ikke avdekket symptomer på at fukt trenger gjennom fundamenter eller murvegg og skader innside.
Oppholdsrom er ventilert med klaffventil i yttervegg og med ventiler i vindu. Et soverom har kun ventil i vindu og ventilering er noe begrenset.

Som mindre tiltak anbefales det å øke ventingen i sokkeletasjen.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong i andre etasje



Type	Balkong

Balkong av bjelkelag, frontdrager og bærende stolper av tre. Spaltegulv av impregnerte terrasebord og rekkverk av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei



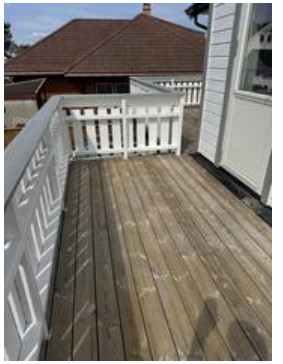
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Rekkverket er bygget etter krav med byggetiden og er på 0,9 m. Det er ikke krav om tilbakeføring av rekkverkshøyde.
Det er ikke registrert skjevheter eller skader. Tilstandsgrad settes på grunn av alder på treverk og slitasje på overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er behov for vedlikehold og oppgradering av overflater.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse mellom bolig og garasje i 2. etasje



Type	Terrasse, Takterrasse

Konstruksjonen er etablert over inngangsparti og bod. Konstruksjon av treverk med tettesjikt som har fall ut mot takrenne og nedløpsrør i front. Overflater av spaltegulv og rekkverk av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja



Synlig tettesjikt av asfaltpapp, utførelse er ukjent.



Rekkverket er under 0,9m, kravet er 1m.

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er ikke registrert lekkasjer i underliggende entré/bod. Det er et beslag i overgang spaltegulv/yttervegg og tettesjiktet/ventilering kan ikke kontrolleres da det ligger under spaltegulv. Det er synlig fall ut mot takrenne i front.

Konstruksjonen har normal slitasje. Rekkverk er bygget under 0,9m. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av dette, samt på usikkerhet i forhold til tettesjikt/ventilering.
Del mot garasje har skjevheter.

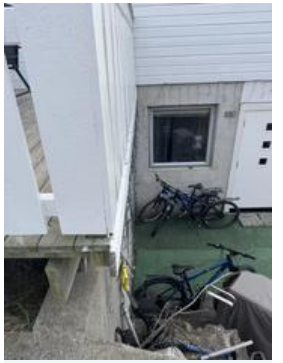
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere kontroll av oppbygging av konstruksjon over oppvarmet entré. Konstruksjonen bør rettes og og fundamenteres tilstrekkelig. Rekkverk bør heves til 1m.



Skjevheter.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



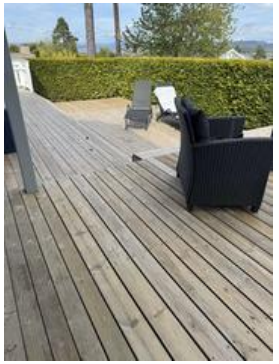
Eldre del av terrasse over bod.

Type	Terrasse
Terrasse som er utvidet av eier og utført av egeninnsats. etter eiers opplysninger er fundamentering via søyler på masser av stein samt noe jordspyd.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Konstruksjonen har ikke påvist store skjevheter. Eldre del over bod i betong har tettessjikt av papp som har oppbrukt mesteparten av brukstiden sin. Det er ikke påvist lekkasjer i underliggende bod. Til opplysning er fundamentering med jordspyd noe usikkert og skjevheter kan forekomme ved et senere tidspunkt.

Rekkverket på opprinnelig del tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det mangler rekkverk i trapp på nyere del.





Trapp uten rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonen fungerer med dagens tilstand. En fremtidig utskiftning av papp over bod er påregnelig.
Det må etableres rekkverk i trapp.

6.8 Vinduer og dører: TG1







Beskrivelse

Terrasse dør i 2. etasje av tre og med 2- lags glass fra 2018.
Ytterdør av formpresset tre og med 2- lags glass fra 2018, elektrisk styrt kodelås.
Ytterdør til leilighet av formpresset tre og med 2- lags glassfelt fra 2024.

Vindu i entré av tre og med 2- lags glass fra 2018.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-1

Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik.
Fungerer med dagens tilstand.

6.9 Vinduer og dører: TG2







Beskrivelse
Resterende vinduer er originale og har trekarm og 2- lags glass. Terrassedøren i 1. etasje og 2. etasje er originale fra byggetid.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører blitt over 20 år, halvparten av brukstid er nådd.
Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres normalt vedlikehold som skraping, vasking og overflatebehandling.
Tiltaket er anbefalt for å oppnå høyest mulig gjenværende brukstid.
Gjennomsnittlig brukstid for vinduer og dører av tre og med 2- lags glass er 40 år.

6.10 Yttervegger



Hele og fungerende fasader.



Kledningen er ikke luftet.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

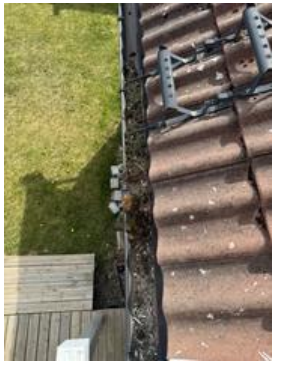
Yttervegger er oppført i bindingsverk som er isolert i hulrom etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel over vindtett sjikt.

Utvendige paneler fremstår uten vesentlig slitasje.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Videre anbefales det generelt vedlikehold som skraping, vasking og maling.

6.11 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via rør i grunn. Systemet har normal tilstand etter alder.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av oppnådd alder og observert slitasje.
Det er ikke behov for større tiltak da systemet ser ut til å utfylle sin funksjon, systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Saltak av trekonstruksjon med synlig luftespalter i gesims.
Ingen tegn til at konstruksjonen ikke fungerer som tiltenkt.

6.13 Taktekking



På bildet er det enkelte takstein med avvik, overgang gradrenne/skottrenne er fuget.

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier har opplyst om lekkasje fra gradrenne, lekkasjen er utbedret av egeninnsats.
Videre er det opplyst om skader i undertak som bør byttes ut lokalt.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking TG-1

Taket er fra byggetiden, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Etter normal byggeskikk å bedømme er taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Normal slitasje på takstein. Behov for vedlikehold og bytte av enkelte knekte takstein i gradene. Videre anbefales det gjennomgang med hjelp av snekker på gradrenner og undertak. Gradrenner er kjent for hyppig skadefrekvens.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-2

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er ikke etablert snøfangere på taket.utsatte områder. Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Gulv på grunn av uisolert betong i kjeller og tradisjonelt bjelkelag fra byggetiden i 1, og 2. etasje.

Det er målt med nivveleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser nivåforskjeller på opptil 15mm over en avstand på 2m, og opp til 20mm over hele rom.
Høydeavvik er vanlige på etasjeskillere av denne alder og type, det gis TG1 på punktet.

6.16 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Pipe er satt opp av lettklinkerelementer, og har et røykløp. Det er montert ildsted og sotluke i stue i 1. etasje.
Pipa er helbeslått over tak.

Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking eller mindre avstander til brennbart materiale enn hva som er påkrevd.

Det er kun registrert mindre sprekker mellom pipestokk og liten brannmur. Mindre riss rundt røykrør.

6.17 Kjøkken: Leilighet







Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Gulvet er av laminat, det er malte plater på vegger og himlingsplater i taket.

Innredning av slette folierte fronter og foliert base på skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt benkebeslag, utslagskum, oppvaskkum og etgreps blandebatteri. Det er opplegg for frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Kjøkkenet bærer preg av slitasje, laminat på gulv har glidd fra hverandre i skjøter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det er påregnelig med utskiftning av innredning og overflater.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk	TG-3

Det er en eldre ventilator montert i overskap. Det er et fleksirør over overskapet, men røret ser ikke ut til å være tilkoblet ventilatoren.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ventilator bør byttes og det må etableres forsert avtrekk til yttervegg.

Utbedringskostnader avtrekk	**Under 10 000**

6.18 Kjøkken: Hoveddel



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei







Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Kjøkkenet har laminatgulv, malt overflate på vegger og malt panel i himling med monterte downlights.

Innredning fra Kvik med slette fronter og foliert base på skrog. Benkeplate er av laminat nedfelt benkebeslag, utslagskum, oppvaskkum og etgreps blandebatteri. Øyløsning med nedfelt induksjonstopp med integrert ventilasjon. Kjøkkenet har integrert stekeovn, kombinasjonsovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Det er etablert opplegg for komfyrvakt i tak over koketopp, og lekkasjevakt under oppvaskkum. Denne er ikke tilkoblet på befaringsdagen.

Det er ikke påvist unormalt fukt i erfaringsmessig utsatte områder, men kjøkkenet har noe slitasje etter bruk.
Det er noe svelling i skap under oppvaskbenk.
Oppgradering eller fornying får være etter ny eiers ønske og behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-2

Integrert i koketopp er det etablert en vifte med kullfilter. Viften sender ikke brukt luft ut men gjennom et filter og ut i rommet igjen. Etter krav i NS3600 skal det settes TG2 på ventilator med kullfilter. For at det skal kunne settes TG0-1 må det etableres forsert avtrekk. Enten i form av ventilator med utlufting via vegg/tak, eller mekanisk avtrekk i tillegg til vifte med kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.





6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Av merknader:
- Bod i sokkeletasje, leilighet er i dag i bruk som vaskerom.
- Bod i 2. etasje er i dag innredet som toalettrom.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av rommet.

Eier opplyser at boenhet i sokkelen er nylig godkjent av kommunen og er tildelt eget adresse nummer, 18B.
Videre er det opplyst at ferdigattest for tilbygg er søkt om nå nylig, det ventes på svar fra kommunen.

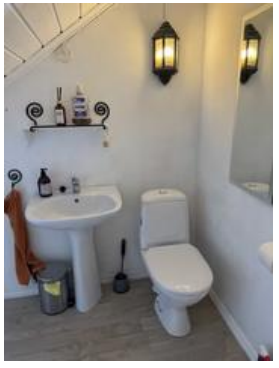
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 24.04.2006.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.20 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom — **TG-2**

Toalettrom i 2. etasje med laminat på gulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.
Det er gulvmontert toalett og servant. Rommet har mekanisk avtrekk med ventil i himling, og det er liten tilluftspalte ved dørterskel.

Servant er observert til å være løs.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servant må festes tilstrekkelig.

6.21 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — **TG-1**

Trapp av lakkert tre fra sokkeletasje i hoveddel til 1. etasje. Trappen følger forskriftskrav og fungerer med dagens tilstand.
Det er normal slitasje på overflater.

6.22 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — **TG-3**

Trappen mangler rekkverk og det er fare for personskade.
Overflater har også vesentlig slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Etablering av rekkverk må monteres for bedre sikkerhet. overflater er i behov for behandling.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — **TG-1**

Røropplegg i boligen er skjult men er etter byggetiden av plast hovedstrekk, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak, men luftehatter på tak og at spyling fungerer bra indikerer at dette er på plass.

Avrenning i avløpsrør fungerer bra, pass på å rense sluk og vannlåser jevnlig.
Det er ikke avdekket eller opplyst om lekkasjer fra avløpssystemet.

6.24 Vannledninger



Vannfordelersskap i leilighet.



Vannfordelersskap på vaskerom i hoveddel.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etter eiers opplysninger byttet deler i vannfordelerskap på vaskerom i 1. etasje etter lekkasje.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Inne i leiligheten er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på vaskerom. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Inne i skapet er det stoppekran på hovedvanntilførsel. Dette er ballofix kraner som krever skrutrekker for å stenge vannet, disse er derfor ikke funksjonstestet.

Inne i boligen er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på vaskerom i 1. etasje. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det er stoppekran på hovedvanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

Stoppekran på hovedvenninntak er høyst sannsynlig plassert på vaskerom i sokkelleilighet, kranen er ikke lokalisert på grunn av mye inventar. Anlegget har slitasje, det er rust i vannfordelersskap og noe korrodering på blandestokker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.



Rust i bunn av skap.



Blandestokk har korrodert.

6.25 Elektrisk



Sikringsskap i leilighet.



Sikringsskap i hoveddel.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Av opplyste arbeider med samsvarserklæring: 2 stikkontakter i bod og 5 nye spotter i stue, samsvarserklæring er datert 18.02.2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Sikringsskap til leilighet plassert i entré. Skapet har automatsikringer og det foreligger samsvarserklering fra 2010/2019.

Sikringsskap i hoveddel er plassert ved trappen i 1. etasje. Innmat av nyere automatsikringer med jordfeilbryter. Kursliste er ikke oppdatert.

Mindre fordelingsskap i garasje. Det er lagt opp til lading av elbil via stikkontakt, utførelsen er gjort av egeninnsats. Det er en løs kabel i garasje og et deksel til dimmer i 1. etasje mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.



Fordelersskap i garasje.



Opplegg lagt opp av eier.

6.26 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Eier opplyser at det er gjennomført service i 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe er montert med innedel ved spisestue i 1.etasje. I følge eier er varmepumpe montert i ca 2020, det er ikke opplyst om mangler på anlegget. Det er ikke fremvist dokumentasjon på montering eller service.	

6.27 Varmtvannsbereder: Leilighet

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2003	
Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannstank montert på vaskerom med sluk. Tanken er på ca 200 liter og er fra 2003 Tankens strømforsyning er koble via stikkontakt. Det samme er med tanke i hoveddel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke opplyst om utført service.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Aggregat er plassert på vaskerom i 1. etasje. Det er flate terskler som sørger for god luftgjennomstrømming. For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og slitasje. På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre service på anlegget av kvalifisert personell.	

6.29 Våtrom: Bad/vaskerom i leilighet



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er fra byggetiden det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Gulvet er av betong, varmekabler og flis samt sokkelflis på vegg i overflaten. Vegger er av våtromstapet og det er himlingsplater i taket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei



Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Gulvets overflater har normal slitasje, det er ikke påvist sprekker eller bom i flis.
Vegger er av våtromstapet og det er skjøter som er løsnet og hull etter skruer. Disse overflatene er ikke godkjent for våtsone.

Gulvet er flatt og det er ingen vanntett oppkant ved dørterskel. Ved en tenkt lekkasje er det fare for at vann renner ut av rommet og skader omliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas.
Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres.

På grunn av alder bør ny eier påregne å rehabilitere badets overflater.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er ikke besiktiget da det er dusjkabinett montert over sluket og front ser ikke til å være avtagbar.
Eventuell smøremembran har oppbrukt brukstid. Som tidligere nevnt er overflate på vegg ikke lenger tilstrekkelig i våtsone.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er innredet med gulvmontert toalett, vegghengt servantskap, dusjkabinett og vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Innredning er slitt og vegghengt servantskap har mindre fuktskader.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er påregnelig med utskifting av innredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er etablert elektrisk vifte i yttervegg og det er tilluft ved dørterskel.
Viften går ikke på befaringsdagen og det er ukjent om denne er defekt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Nærmere undersøkelser anbefales, eventuelt utskifting eller reparasjon av vifte.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg i vaskerom ved våtsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.30 Våtrom: Vaskerom i leilighet



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet har betonggulv med belegg i overflaten som har oppbrett på vegger. Vegger er av våtromstapet og det er himlingsplater i taket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Overflater er slitt og skjøter i våtromstapet er løsnet.
Gulvet har mindre fall enn 25 mm og det er fare for skader ved en eventuell vannlekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Som vaskerom med begrenset vannbelastning fungerer rommet med dagens bruk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Sluket er av plast og er plassert under utslagskum av stål. Belegget er klemt i sluket og det er ikke påvist skader. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av at tettesjikt har oppbrukt sin brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av av alder og slitasje bør det påregnes en rehabilitering av rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerommet er innredet med utslagkum, opplegg for vaskemaskin og teknisk utstyr.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Det er ikke avdekket betydelig skader på innredning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Det er elektrisk vifte i yttervegg og tilluftspalte ved dørterskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt — **TG-0**

Jeg har målt i svill med protimeter (fuktighetsmåler)i tilstøtende vegg ved våtsonen. Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område.
Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.31 Våtrom: Bad i 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet er fra byggetiden og har varmekabel og flis på gulvet. Vegger er av flis og det er beiset panel i himling. Monterte downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)





Oppsummering av overflater	TG-2

Overflater fremstår med normal slitasje.

Fallforhold er målt med streklaser og det måles relativt flatt gulv. Ved en lekkasje er det fare for at vann vil renne ut av rom, og skade omliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas. Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres.

På grunn av alder bør ny eier påregne å rehabilitere badets overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluket er plassert under dusjkabinett som ikke har avtagbart frontdeksel. Sluket er ikke tilsiktet, men har trolig smøremembran fra byggetiden.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet må påregnes og rehabiliteres på grunn av alder og slitasje på membran. erfaringsmessig kan membraner av denne alder(over 20 år) ha utettheter.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er innredet med murt innredning og vask, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Rommet har avtrekk fra ventil tilkoblet boligens balanserte ventilasjon, det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.32 Våtrom: Vaskerom i hoveddel



Overflate

Beskrivelse av overflate
Gulvet har flis og varmekabel, vegger har malt overflate og det er beiset panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Overflater har slitasje etter alder, det er sprekker i tapet.

Anbefalte tiltak overflater

På grunn av alder og slitasje er det påregnelig med en oppgradering av rommet.

Membran, tettesjikt og sluk



Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluket er av plast og er plassert under oppvaskkum, det er ingen synlig tettesjikt under klemring. Utførelsen er utdatert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet er blitt 22 år og gjennomsnittlig brukstid for våtrom og smøremembran er 20 år, alder og oppbygging fra tidligere standard bør tas i betraktning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med utslagskum av stål og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Samt teknisk utstyr.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering

Oppsummering av ventilasjon **TG-3**

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstiller ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon	**Under 10 000**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

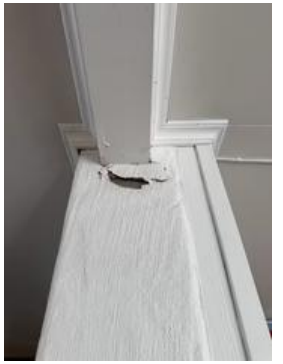
Jeg har målt i svill med protimeter (fuktighetsmåler)i tilstøtende vegg ved våttsonen. Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.33 Øvrig: Innvendige overflater





Beskrivelse

Leilighet:
Gulvet er av flis og laminat i en entré/gang. Bodrom er av betong og det er laminat i stue/kjøkken.
Det er også laminat på soverom.
Det er gulvvarme i kjøkken og soverom. Vegger av malte plater og malt mur. Det er himlingsplater i taket.
Innerdører av furu i leilighet og hoveddelen.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

Det er sprekker i flisfuger og bom i flis i ytre del av entré, det er svelling i skjøter til laminat. Videre er det noe oppsprekking av puss på murvegg der bæring av limtre er etablert.
Noen dører er trange og tar i karm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utskiftninger av overflater i leilighet.

6.34 Øvrig: Innvendig overflater hovedbolig

Beskrivelse

Sokkeletasje:
Gulvet er av flis med varmekabel i entré med trapp, det er flis i bod.
Vegger er av panelplater og himlinger er av MDF panel.

1. etasje:
Gulv i gang og på kjøkken med trapp er av laminat, det er parkett i stue/spisestue.
Vegger er av panelplater og malte plater. Det er malt panel og noe MDF panel med monterte downlights i gang med trapp, kjøkken og stue/spisestue.

2. etasje:
Gulvet er av laminat, vegger er av malt overflate og det er paneler i himling.

Oppsummering av øvrig TG-1

Hoveddelen av overflater har normal slitasje. Det er overflater som er utført av egen innsats, belistning og detaljer bærer preg av det.

6.35 Øvrig: Bod i forbindelse med bolig

Beskrivelse

Bod av betongkonstruksjoner, med flis på gulvet og panel på innvendig overflater.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det registreres ikke lekkasjer fra overliggende terrasse og boden oppleves ikke som fuktig.
Det er etablert en elektrisk vifte i yttervegg som mangler deksel. Tettesjikt i overkant tak har utgått på levetid. Det er sprekker i mur og pussavflassing. Dør og vindu er betydelig slitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes tiltak på mur med sprekker og pussavflassing.
Det er viktig å ivareta ventilering av boden.

6.36 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert 2 leddporter i metall med portåpner. Verksted er isolert og har elektriske varmekabler i gulvet.

Oppsummering av øvrig TG-2

Eier opplyser om gulv i uisolert del som har feil fall, vann vil samle seg mot yttervegg å gjøre skade. Eier har borret noen hull som vil lede vannet ut i terrenget. Det er observert normal slitasje på konstruksjonen. Vindu har sverte og det mangler ventilering i garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbedringer og vedlikehold.

6.37 Øvrig: Sentralstøvsuger



Beskrivelse

Boligen har montert sentralstøvsuger i bod og med uttak i hver etasje.
Det er ikke gitt opplysninger på mangler på funksjon.

Oppsummering av øvrig TG-2

Det er registrert av sentral ikke er festet, men ligger løs på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere kontroll av systemet og sentral bør festes til vegg.

6.38 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.39 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.40 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsen, Lars	9578-5997-4-1575251	2025-09-26 11:28:11
Trøen, Hege	9578-5990-4-3182379	2025-09-22 17:48:30

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
22. sep. 2025

Oppdragsnummer
31-0031/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kong Jacobs vei 18A/B , 3961 STATHELLE

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Lars Nilsen, Hege Trøen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 101129967
Forsikret i: Winterbergh by WaterCircles

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toalettrom med kun vask og toalett, er ikke et våtrom. Forsikringssak, forsikringsselskapet brukte sine faglærte. Firma Recover. Byttet toalett og gulv, ingen skader utover dette.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Terrasseplatting bak huset er utbygd de senere år av eier.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Z Elektro 2018 i forbindelse med nytt kjøkken og påbygg inngangsparti. Sikringsskap ble flyttet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2019 Z Elektro

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grenland Hage og Landskap A/S og Z elektro A/S.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det har vært et lite hull i et renne på taket som har medført at underpapp nederst på taket over kjøkken ble defekt. Det ble en lekkasje, men ingen fuktskader (forsikring sjekket forholdet). Underpappen er byttet ut som egeninnsats, men bør gås over av fagmann.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Setningsskader/sprekk i mur ved utebod. Ingen lekkasjer.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Sokkeletasje er nylig registret som godkjent separat leilighet (Kong Jacobsei 18B)

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere boligsalgsrapport av 2006 av takstmann Øyvind Eriksen orgnr 937891245 Byggesøknad på nytt inngangsparti og bod.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

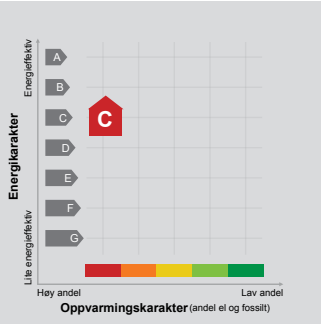
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 31-0031/25

ENERGIATTEST

Adresse	Kong Jacobs vei 18A
Postnummer	3961
Sted	STATHELLE
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	569
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17704508
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-126266
Dato	26.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Bamble kommune
Service- og dokumentsenteret

Dato: 29.04.2025

Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 27 **Bnr:** 569 **F.nr:** **S.nr:**

Adresse:
Kong Jacobs vei 18, 3961 STATHELLE

Kommunale avgifter for Bamble kommune

Kommunale avgifter per måned kr: 2618,20

Grunnlag for eiendomsskatt kr: 2649900

Festeavgift kr:

Dette gjelder:

Eiendomsskatt	☒
Renovasjon	☒
Vann	☒
Avløp	☒
Vannmåler	☐
Feie/tilsynsavgift	☒
Tømmeavgift (septiK)	☐

Merknader:
Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

Bamble kommune
Service- og dokumentsenteret

Dato: 29.04.2025

Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 27 **Bnr:** 569 **F.nr:** **S.nr:**

Adresse:
Kong Jacobs vei 18, 3961 STATHELLE

Tilknytning til offentlig vann og avløp

Offentlig vann:	Ja
Offentlig avløp:	Ja
Slamavskiller:	Nei

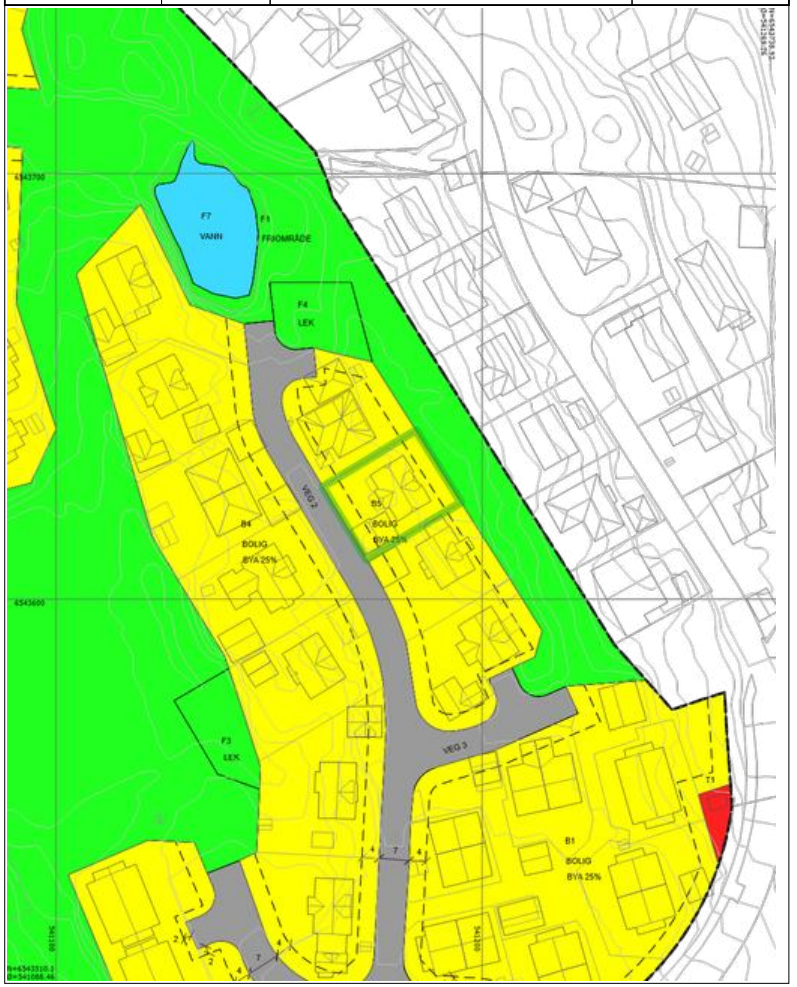
Merknader:

Bamble kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 569	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kong Jacobs vei 18 3961 STATHELLE, m.fl.			
Annen info:	Eik - Korsalen felt C			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Innsjø
- Byggegrense
- RpGrense
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig friområde
- Eiendomsteig
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Høydekurve
- Måle- og avstandslinje
- RbFormålOmråde
- Offentlig trafikkområde
- Anlegg for lek
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Påskrift reguleringsplan
- RpFormålGrense
- Boliger
- Annen veigrunn
- Annet friområde i sjø/vassdrag

ambita

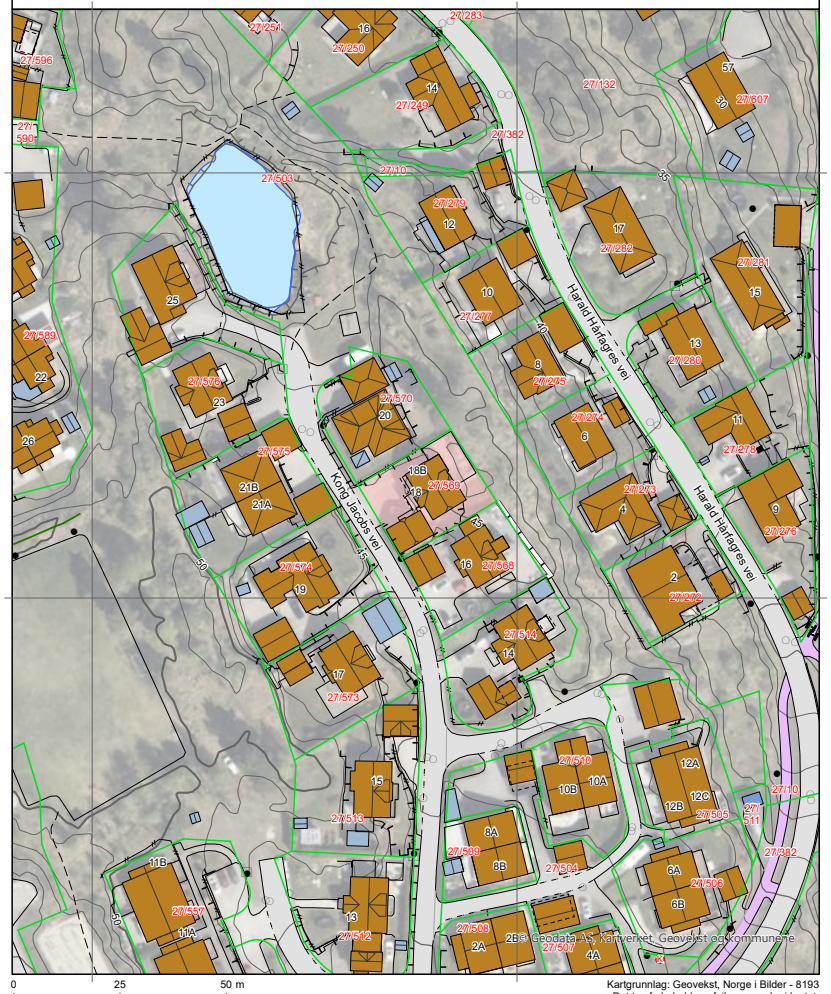
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/27/569/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.4.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/27/569/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.4.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

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

Høydekurver

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

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

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

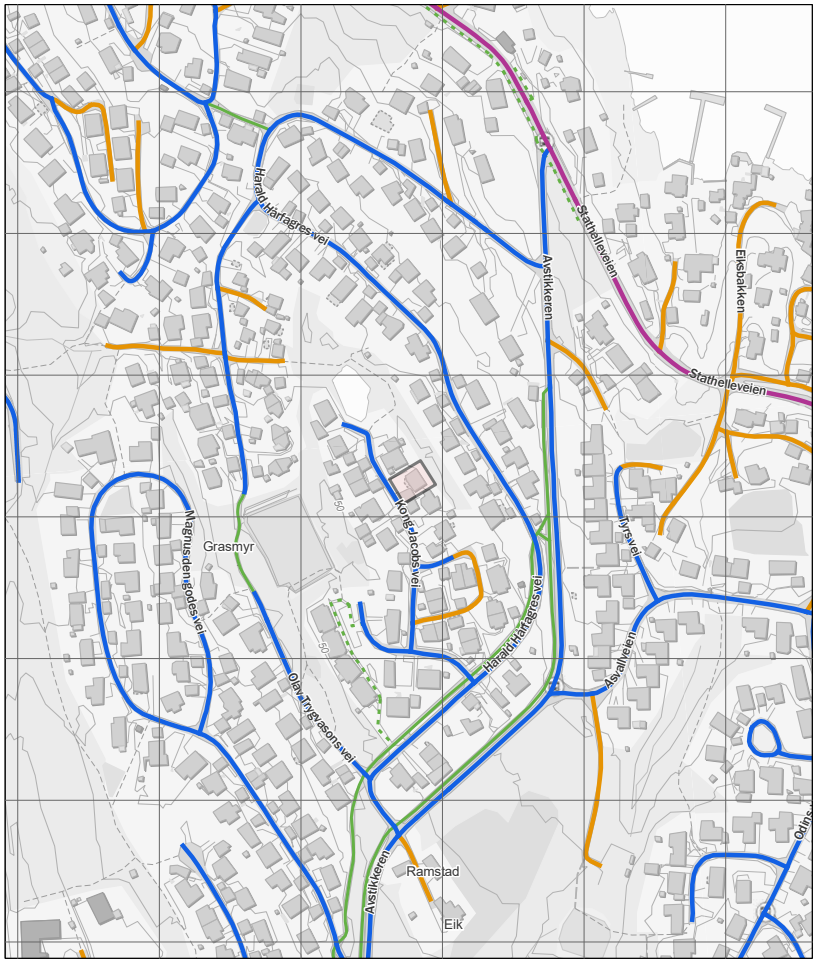
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bamble
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 27/569/0/0
Adresse: Kong Jacobs vei 18, 3961 STATHELLE

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 25/04/2025



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Kong Jacobs vei 18

Nabolaget Eik - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	**22 min** 1.6 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	**22 min** 1.6 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	**24 min** 1.8 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	**6 min** 3 km

Ladepunkt for el-bil

Kiwi Grasmyr	**20 min**
Recharge Campus Grasmyr	**22 min**

Offentlig transport

Eik Linje M1, M1N	**10 min** 0.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**22 min** 18.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**47 min**

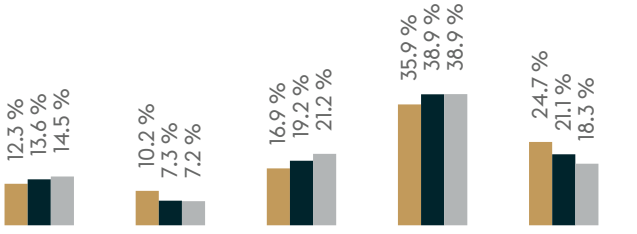
Barnehager

Tirilltoppen barnehage (0-5 år... 52 barn	**17 min** 1.3 km
Solstua kulturbarnehage (1-5 å... 37 barn	**17 min** 1.3 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år... 77 barn	**21 min** 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Grasmyr	**19 min**
Coop Extra Stathelle	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eik	1 097	465
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Tyskerjordet balløkke	3 min
Ekstrand balløkke	13 min
MOVA Stathelle	5 min
MOVA Langesund	6 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Porsgrunn, Bamble og Skien godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

[!*!avdelings netside**!*!]**

35 55 80 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

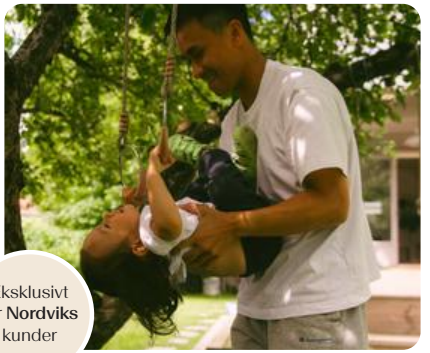
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 31-0031/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kong Jacobs vei 18A/B 3961 STATHELLE

Betegnelse: Gnr 27, bnr 569 i Bamble kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no