

Bregneveien 6E



Velkommen til

# Bregneveien 6E



Salgsoppgaven produsert 10. juli 2025

# STATHELLE - KJELLESTAD VEST

## Innbydende 4-roms enderekkehus m/ fantastisk sjøutsikt - Solrik veranda mot øst, hage og terrasseområde mot vest - 3 sov

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 900 000,- |
| Fellesgjeld | 368 125,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 3 269 475,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 990,- |
| BRA-i | 112 kvm |
| Totalt BRA | 112 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1976 |


| | |
|---|---|
| Megler | Andreas Hoppestad |
| Telefon | 454 78 634 |
| E-post | a.hoppestad@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Daniel Høyer Oland |
| Telefon | 481 51 689 |
| E-post | d.oland@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Bregneveien 6E!

- Meget pent enderekkehus i blindgate over to etasjer. God planløsning og fantastisk utsikt og flotte uteområder hvor du enkelt kan flytte deg etter solen. Boligen er jevnlig oppgradert og borettslaget har skiftet tak i 2019 og ny kledning/ isolasjon/vinduer og verandadører i 2020/2021.

- Kort fortalt:
- Innbydende enderekkehus over to etasjer
- Fin utsikt over Eidangerfjorden
- Nærhet til sjø og bademuligheter
- Gangavstand til Brotorvet kjøpesenter
- Nærhet til dagligvare
- Kort vei til kollektivtilbud
- Ny peisovn i 2022 og varmepumpe i hall
- Pent kjøkken med fin sammenheng med stue
- Tiltalende stue med god plass til spisegruppe og sofa-gruppe
- Bad, separat toalett og vaskerom
- 3 soverom

- Velkommen til en hyggelig visning!



# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 112 kvm |
| Totalt BRA: | 112 kvm |
| TBA: | 59 kvm |

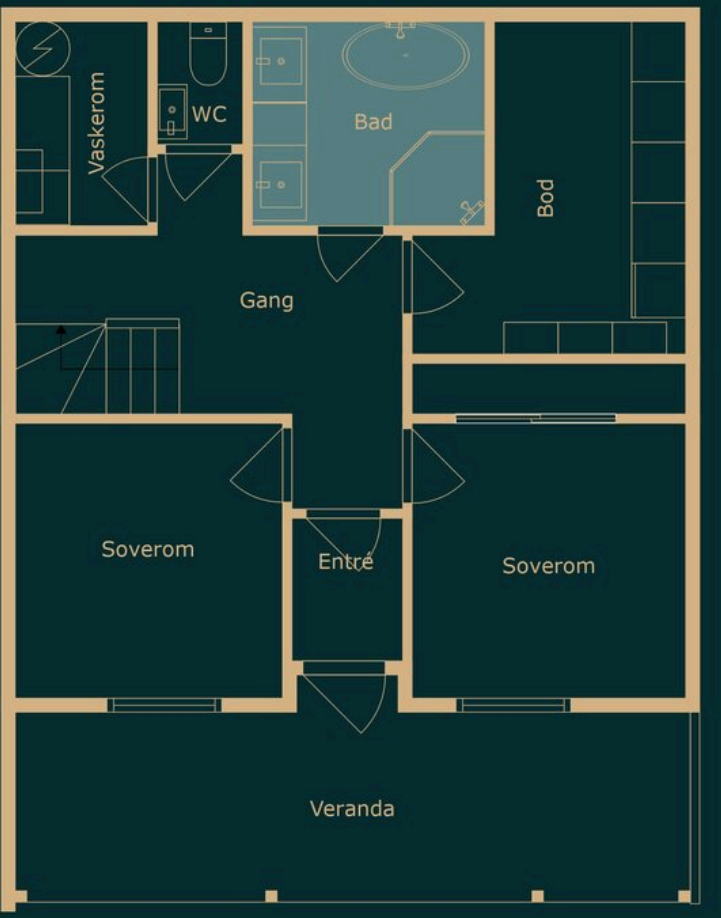
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, hall, vaskerom, bad, toalettrom, bod og to soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 16 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 43 kvm.




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




















-point


gorenje









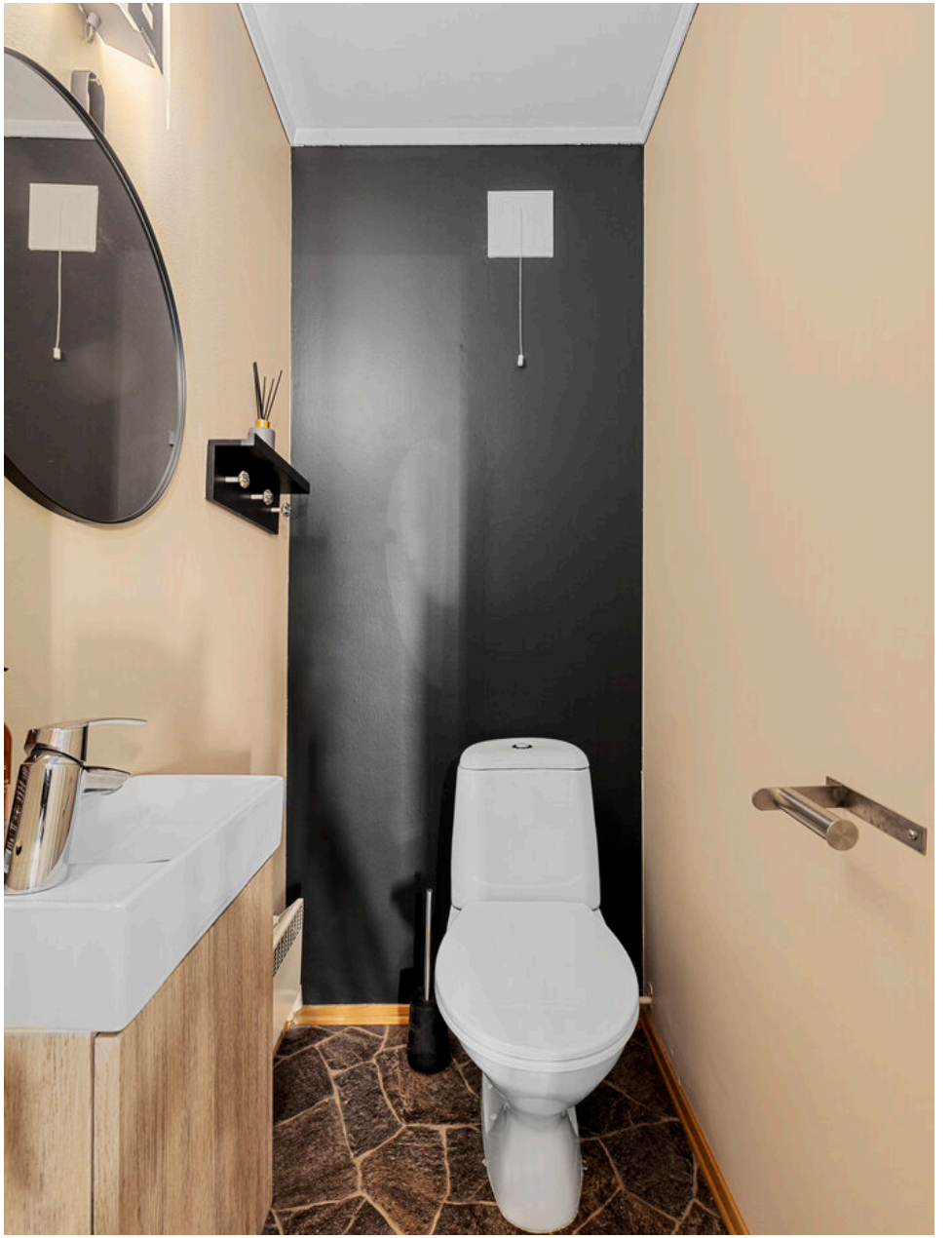

NEW YORK
BROOKLYN












Blenda
Sensitiv
HVITT
Parfymefritt tøyvaskemiddel for hvitt tøy
0% parfyme
Blenda
Sensitiv
FARGET
Parfymefritt tøyvaskemiddel for farget tøy
0% parfyme
JOTUN
TREBITT
AJAX
BOSCH
Maxx 7
VarioPerfect
OSO
HOTWATER



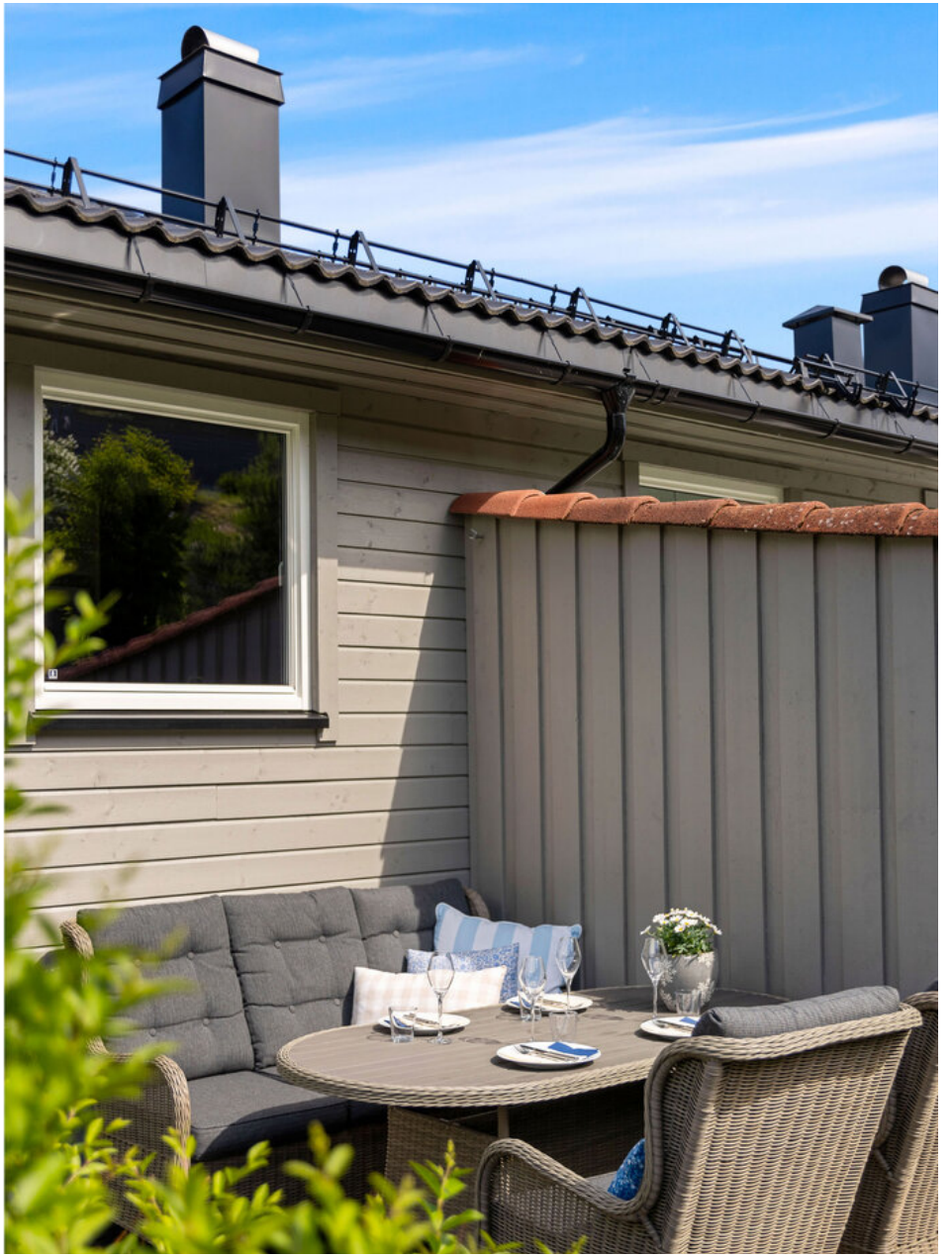






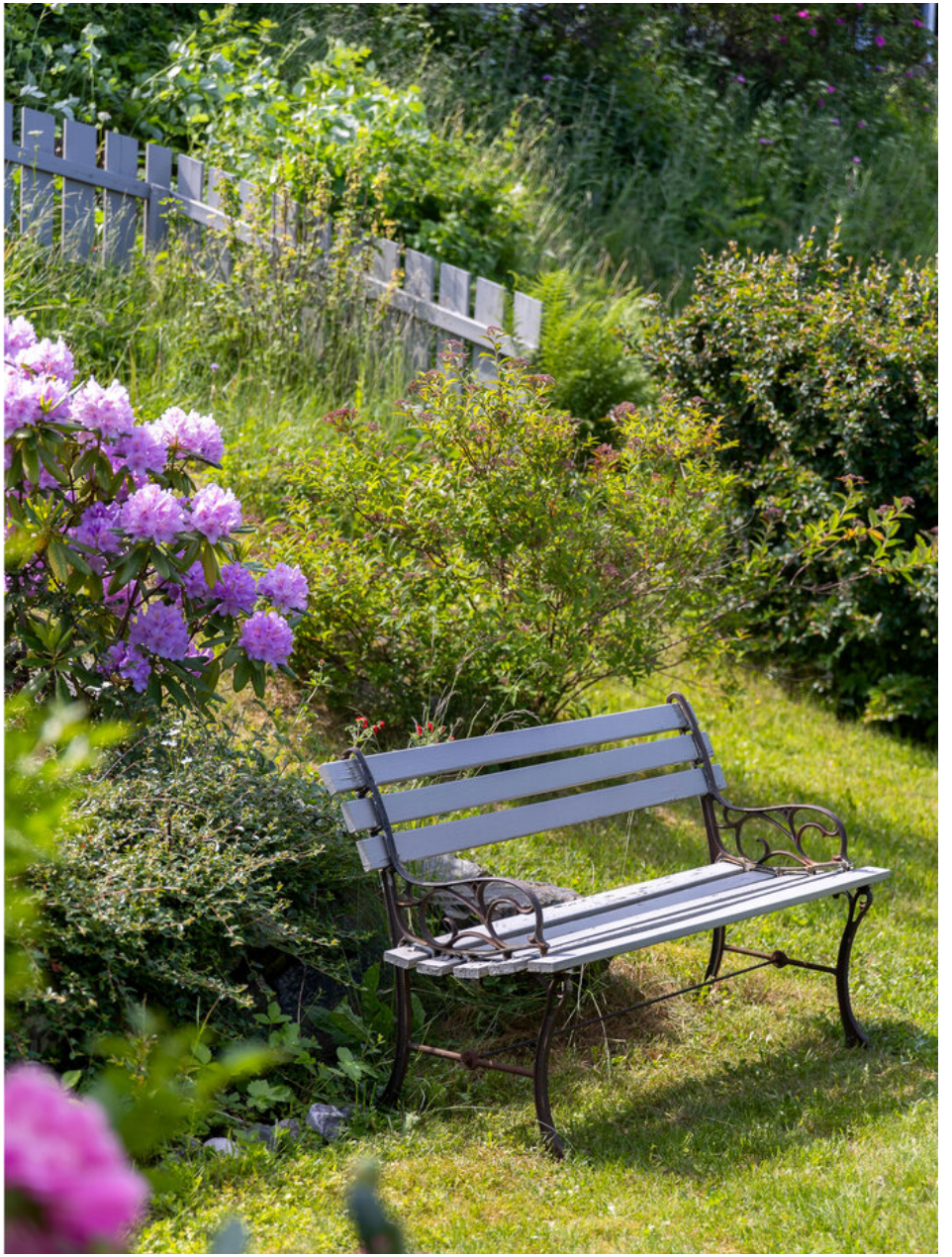


















Informasjon

# Bregneveien 6E

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
31-0020/24

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Bregneveien 6E, 3960 STATHELLE
Gnr 25, bnr 406 i Bamble kommune
Andelsnr 109 i Utsikten Borettslaget, org.nr. 950681276

### Selger
Gry Gjerstad

### Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)
368 125,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 268 125,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
3 269 475,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 278 775,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1976

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 112 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 16 kvm

**Beskrivelse:**
Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré, hall, vaskerom, bad, toalettrom, bod og to soverom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 16 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Stue, kjøkken og soverom.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 43 kvm.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA i sokkeletasje er en hellelagt uteplass.
TBA i 1. etasje er en terrasse og en platting.

## Solforhold

Info fra selger: Meget gode solforhold. Sommerhalvåret: Sola kommer opp tidlig på morgenkvisten på verandaen mot øst, og går ned i 20:30 tida ved terassen på kjøkkensiden (vest). Sol hele dagen!

## Innhold

BRA: 112 kvm
BRA- i: 112 kvm
P-rom: 103 kvm
TBA: 59 kvm

1. etg:
P-rom: 58 kvm: Stue, kjøkken og soverom.

Underetasje:
P-rom: 45 kvm: Entré, hall, vaskerom, bad, toalettrom og to soverom.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 16.07.2025 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og

## Standard

Underetasje:
Entré:
Fra overbygget inngangsparti, trer du inn i en lys entré med videre tilgang til romslig hall. I entréen er det plass til å sette fra seg sko og yttertøy. Fra entré/hall har du tilgang til de øvrige rommene i etasjen, samt trapp til 2. etasje. Det er montert varmepumpe i hallen.

Bad:
Romslig baderom med flislagt gulv med varmekabler. Rommet er utstyrt med to servantskap, speil, badekar og dusjkabinett. Separat toalettrom med toalett, servant over skapinnredning og speil.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannstanken er montert på vaskerommet.

Soverom:
Det er to soverom av god størrelse i denne etasjen. Soverom 1 er malt i mørk veggfarge og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom 2 har også plass til dobbeltseng og annet mindre soveromsmøblement. Større skyvedørsgarderobe på hovedsoverom

2. etasje:
Stue:
Lys og romslig stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp med fantastisk utsikt. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet og det er god plass til både sofagruppe og spisegruppe. Spisegruppen er plassert i tilknytning til kjøkken. Fra stuen er det flott sjøutsikt samt utgang til terrasse. Rommet er malt i moderne og tidsriktige som gir stuen et moderne preg. Hele etasjen har gjennomgående eikeparkett fra 2010. Det er montert ny peisovn i 2022.

Kjøkken:
Innbydende kjøkken med mørke, profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredningen tilbyr godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrert stekeovn og platetopp. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap i innredningen.
Soverom:
Det er ett soverom i denne etasjen. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Fra soverommet er det utgang til veranda, samt fin sjøutsikt.

## Parkering

Parkering i gata, samt parkering utenfor boligen.
Mulighet for garasje etter ventelisteordning i borettslaget.

## Modernisering og påkostninger

Oppgraderinger i regi av borettslaget:
- Skiftet tak, kledning og vinduer i 2019/2021

Oppgraderinger i regi av selger:
- Montert Contura veggmontert peisovn våren 2022 (Skien varmefag)
- Slipt parketten i hele 2. etasje våren 2022 (Strand Gulvservice AS)
- Satt inn dør og satt opp vegg til soverom i 2. etasje våren 2022 (egeninnsats)
- Malt vegger i stue, trapp og alle 3 soverom våren 2022
- Nytt laminatgulv på soverom i 1. etasje januar 2023 (egeninnsats)
- Ny Celeste stoke kjøkkenarmatur våren 2023
- Nytt Celeste primero dusjkabinett sommer 2023
- Montert utekran sommer 2023
- Malt kjøkkenfrontene sommer 2023
- Ny kjøkkenvifte/ventilasjon mai 2024 (Borettslaget har dokumentasjon på dette)

## Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Skiftet ut dusjkabinett i 2023.

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, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skien Varmefag satt i ny peisovn i 2022.

## Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

## Byggemåte

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Antall TG0 er 1 stk
Antall TG1 er 16 stk
Antall TG2 er 10 stk - Rom under terreng, platting og terrasse, trapp, avløpsrør, vannledninger, varmtvannsbereder, overflater vaskerom, overflater bad, membran, tettesjikt og sluk bad og radon.
Antall TG3 er 2 stk - Utvendige trapper og membran, tettesjikt og sluk vaskerom.
Antall TGIU er 1 stk

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

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

### Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: oppvaskmaskin, stekeovn/steketopp, vaskemaskin
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: kjøleskap på kjøkkenet og kjøleskap i boden og mikrobølgeovn
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Sminkespeil montert på ungdomsrommet
- Skotørker
- Tver + veggheng

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Lampe over spisebord og i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

D - Gul
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Varmepumpe i hall. Peisovn i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca. 13 800 kWh pr år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 990,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, energi/strøm fellesareal, TV og internett, brøyting og vedlikehold samt plenklipping.

Felleskostnader kr 4 768,-
Renter lån kr 1 716,-
Avdrag lån kr 506,-

### Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er i de månedlige felleskostnadene

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 630 623,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 522 491,- 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.

### TV/Internett/Bredbånd

TV og internett fra Telenor er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Borettslaget

### Om borettslaget

De viktigste sakene som styret har arbeidet med:
- Ferdigstilt lekeplass
- Alle brannslokningsapparater inne til sjekk
- Kontroll av alle garasjeporter
- Spylt alle rør under rekkene
- Avholdt dugnad

Fremtidsplaner:
- Kontrollere branndetektorene i garasjene
- Ellers nødvendig vedlikehold

### Forretningsfører

GBBL Grenland boligbyggelag (tidl PBBL)

### Forkjøpsrett

Borettslagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslagets medlemmer har en frist på 7 dager etter at GBBL har utlyst boligen på sine hjemmesider, til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, innebærer dette at forkjøpsrettsberettiget trer inn i avtalen som allerede foreligger mellom selger og den som har fått sitt bud akseptert. Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra GBBL på kr. 8 212,-. Kontakt megler for mer informasjon.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlemskap i boligbyggelaget

Forretningsfører er: GBBL
Styreleder er: Torild Høiseth Kleppe, tlf: 992 95 502

Styreleder informerer om at det ikke er noen planlagte påkostninger som vil påvirke felleskostnadene/fellesgjeld i nærmeste fremtid.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til borettslagets faktiske utgifter i forhold til kommunale avgifter etc.

Ved benyttelse av forkjøpsrett vil det påløpe et gebyr fra GBBL på kr. 8 212,-. Kontakt megler for mer.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 368 125,-pr. 26.06.2025

Avdrag: Kr 506,-
Rentekostnader: Kr 1 716,-

Lånenummer: 94947057418, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 47
Saldo per 26.06.2025: 341 180
Andel av saldo: 7 259
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2036)

Lånenummer: 94947057345, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2025: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 110
Saldo per 26.06.2025: 16 960 723
Andel av saldo: 360 866
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

Borettslaget er sikret i Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S. Borettslaget er sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

## Fellesformue

Kr 85 107,- pr. 26.06.2025

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta

kontakt med megleren for å få dette oversendt.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i borettslaget.

### Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget. Styret kan samtykke i at borettshaver kan holde husdyr /maks ett pr. boenhet) dersom det er god grunn som taler for det og det ikke er til ulempe for naboer.

### Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0003217555

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 15 433 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Boligen disponerer egne uteplasser på begge sider av boligen. Flotte terrasseområder. På østsiden av boligen er det veranda med flott sjøutsikt. På vestsiden av boligen har du terrasse og hage som er opparbeidet med gressplen, prydbusker, samt hekk og gjerde mot naboer.

### Adkomst

Følg Sundbyveien i retning mot Langesund. Ta avkjøring til høyre, inn på Falkåsveien. Følg veien i ca. 200 meter, ta så til venstre. Ta deretter første til høyre og hold til høyre inn på Bregneveien. Etter ca. 100 meter får du boligen på venstre side.

Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil være skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisning.

### 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 ligger fint til på Kjellestad Vest. Området er et rolig og barnevennlig nabolag med lite trafikk. Det er gangavstand til Brotorvet og umiddelbar nærhet til fine turområder i skogen. Området har ellers nærhet til sjøen, barnehager, skoler, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området innbyr til bading og båtliv, og i nærområdet er det vakker skjærgård og kystterreng som gir god rekreasjon. Den vakre naturen kan nytes langs den totalt 60 km lange Kyststien i Bamble, som dekker hele kyststrekningen mellom Stathelle og grensen til Kragerø i Fossing. Du kan bl.a. følge kyststien fra Stathelle til Langesund, en tur på ca. 7,9 km

Det er også kort vei til flotte turområder i skog og mark. Boligen ligger i nærheten av en rundløype rundt Stokkevannet, som er et artsrikt og godt fiskevann. Legg gjerne turen til det flotte utsiktspunktet på Hekkelsberg, som er opparbeidet med

bord og benker. Herfra fortsetter stien videre til Høgenheitoppen, hvor en flott panoramautsikt venter deg på toppen. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Meny, Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Stathelle og AMFI Brotorvet en god
miks av kjeder og frittstående butikker. Det er gratis parkeringsplasser utenfor senteret. Porsgrunn, Skien og Kragerø ligger også godt innen rekkevidde, med et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss

### Offentlig kommunikasjon

Buss: Vestre Kjellestad - 0,7 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 16,5 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 44 minutter

### Skoler og barnehager

Barnehage:
- Falkåsen barnehage av. Lyngbakken - 0,2 km
- Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage - 0,7 km
- Grasmyr naturbarnehage - 2 km

Skole:
- Stathelle barneskole - 1,2 km
- Bamble ungdomsskole - 2 km
- Bamble videregående skole - 2,5 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 nybygg rekkehus datert 24.10.1980.

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.

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Kjellestad vest" datert 09.02.1976 og er regulert til boliger, gang-/sykkelvei og offentlig friområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende

### 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.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/25/406:
02.03.1977 - Dokumentnr: 2932 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelsen sier;
Kommunen har rett til å legge kloakk- og vannledninger over denne tomten.

### Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

## 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 29 000,-) – estimert til kr. 29 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 485,-
Infoland - Kommunale opplysninger kr. 1 752,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 123,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 3 600,-
Utlegg foto - utebilder kr. 2 300,-

Samlet skal selger betale kr. 99 770,- 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 30. juli 2025

### Ansvarlig megler

Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

### 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

# Bregneveien 6E

# Bregneveien 6E

Nabolaget Grasmyr - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Stathelle barneskole (1-7 kl.)** | **16 min** |
| 386 elever, 19 klasser | 1.2 km |
| **Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)** | **4 min** |
| 479 elever, 33 klasser | 2 km |
| **Bamble vgs - avd Croftholmen** | **20 min** |
| 310 elever | 1.6 km |
| **Bamble videregående skole** | **5 min** |
| 350 elever, 15 klasser | 2.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| **Alti Brotorvet** | **17 min** |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Vestre Kjellestad** | **8 min** |
| Linje M1, M1N, 459 | 0.7 km |
| **Porsgrunn stasjon** | **20 min** |
| Linje RE11 | 16.5 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **44 min** |

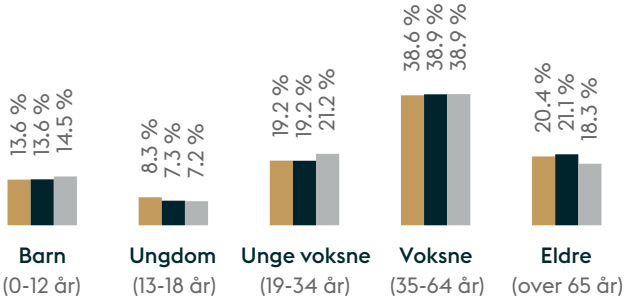
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Falkåsen barnehage Avd Lyngbak...** | **3 min** |
| 17 barn | 0.2 km |
| **Falkåsen Kunst- og kulturbarne...** | **10 min** |
| 34 barn | 0.7 km |
| **Grasmyr naturbarnehage (1-5 år...** | **26 min** |
| 75 barn | 2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Stathelle** | **13 min** |
| **Coop Extra Stathelle** | **15 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grasmyr | 1 529 | 710 |
| Porsgrunn/Skien | 92 648 | 45 081 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 68/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Tantes Benk, balløkke | 14 min |
| Bunes Stadion | 16 min |
| Nr1 Fitness Stathelle | 13 min |
| Puls Skjærgårdshallen | 8 min |

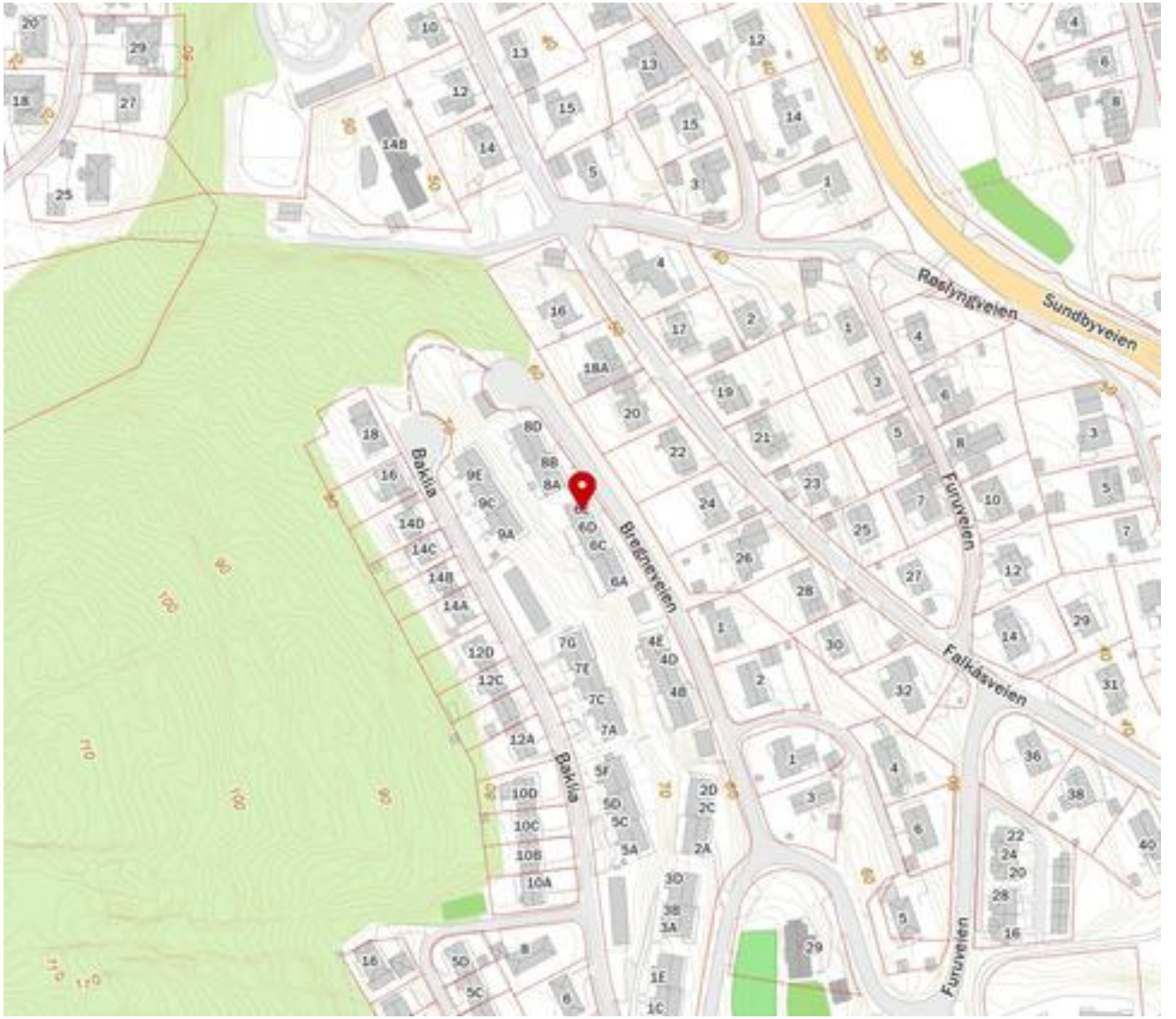
*«Solrikt og sentralt med fantastisk utsikt. Polig og veletablert område»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Støynivået
Lite støynivå 97/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Glittum, Gry Gjerstad | 9578-5995-4-171796 | 2025-06-30 11:47:33 |

SIGNICAT 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
30. jun. 2025

Oppdragsnummer
31-0020/24

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bregneveien 6E, 3960 STATHELLE

**Meglerfirma**
Nordvik Porsgrunn

**Selgere**
Gry Gjerstad

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
2. mars 2022

**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: SP0003217555
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

## Utført arbeid

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

**Eventuell kommentar:** Skiftet ut dusjkabinett i 2023

**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, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skien Varmefag satt i ny peisovn i 2022.

**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: Satt ny kurs til stikkontakt ute i april 2022. Borettslaget har dokumentasjon på dette.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Nei

**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.?**
Nei

**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?**
Nei

**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?**
Nei

**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?**
Nei

**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?** Se salgsoppgaven

**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?**

Ja

**Beskriv:** Det kan komme noen dråper vann under varmtvannstanken en sjelden gang. Vet ikke hva dette skyldes. Det kan av og til forekomme dunkelyder i rørene mellom badet og toalettet ved bruk av kran og toalett. Lyden varer kun i noen få sekunder. Dette er sjekket ut med fagfolk og styret i Borettslaget. Veggen mellom badet og toalettet er åpnet og rør er sjekket, ingen feil funnet. Borettslaget har dokumentasjon på dette. Antar at det skyldes luft i rørene. I 2024 oppsto lyden 3-4 ganger.

## 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: 31-0020/24**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Glittum, Gry Gjerstad** | **2025-06-30** |

Identifikasjon

bankID Glittum, Gry Gjerstad

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Bregneveien 6 E
# 3960 STATHELLE

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1976
BRA: 112 m$^2$
BRA-i: 112 m$^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 16 | 10 | 2 | 1 |

Supertakst

GNR: 25 BNR: 406 ANR: 109

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Bregneveien 6 E
3960 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 opplysningsplikt 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/33530

## 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

### Balkong, terrasse, platting: Utvendige trapper

**Oppsummering**

Trapper mangler rekkverk.
Trapp til terrasse er litt skjev og har slitte overflater.

**Anbefalte tiltak**

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens (NS3600) krav til at trapper skal ha rekkverk.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av rekkverk på 2 trapper.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Våtrom: Vaskerom

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**

Tettesjikt på gulv er av belegg og har oppbrukt sin forventede brukstid, det er ikke registrert betydelige skader på befaringsdagen.
Men det kan ikke garanteres at belegg er vanntett, det må påregnes en oppgradering.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Tiltak må utføres. Det må legges nytt belegg og nytt sluk av fagfolk. Belegget må ha godkjent fall, oppkanter og slukløsning.
Arbeidet må dokumenteres.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av nytt tettesjikt på gulv med nytt sluk.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Rom under terreng

**Oppsummering**

Rom i sokkeletasje er greit ventilert og arealet oppleves ikke som betydelig fuktig.
Det er målt noe fukt i innforet vegg og det er etablert plast bak plater mot innforet mur.
Utførelsen kan forårsake magasinering av fukt om ikke drenering og utvendig fuktsikring fungerer optimalt.
På grunn av slitt drenering og at alt takvann ikke er ledet vekk fra grunnmur, kan det ikke utelukkes skader i andre områder som ikke er kontrollert.

**Anbefalte tiltak**

Fungerer til sitt formål. Følg med i innforet konstruksjon og på mur for symptomer på forverring i fuktinnsig.
Videre bør det sørges for god ventilering for å tørke ut fukt/kondens.

### Balkong, terrasse, platting: Platting og terrasse

**Oppsummering**

Spaltegulver har slitasje, murt peis har sprekker og rekkverk er lavere enn 0,9m.

### Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak, konstruksjonene er i behov for utbedringer og vedlikehold.
Det bør etableres rekkverk på begge sider i trapper, rekkverk på terrasse bør heves.

## Trapp

### Oppsummering

Trapp av tre med lukkede opptrinn og rekkverk på 1 side.
Trappene er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Rekkverk er lavere enn 0,9m og det er større åpninger i rekkverket enn 0,1m Det mangler håndrekke på vegg.

Etter dagens forskrift skal innvendige trapper har 0,9m høyt rekkverk.
Det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.
I trappeløp skal det monteres håndrekke på vegger.

### Anbefalte tiltak

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet.
Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Boligen er tilkoblet offentlig avløp, avløpsrør er av eldre plast.

Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er påvist lufting av kloakksystem over tak.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## Vannledninger

### Oppsummering

Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning, vannrør er av kobber.
Stoppekran er opplyst i tidligere salgspapirer å være byttet i 2020.
Kranen fungerer ved enkel test.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

### Anbefalte tiltak

Ingen skader eller lekkasjer er påvist. Alder tilsier at rør bør skiftes ut, gjerne ved rehabilitering av våtrom.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

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

Fungerer med dagens tilstand.



### Anbefalte tiltak

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

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflater har ikke betydelig skader, men det er bruksslitasje etter oppnådd alder.

Det registreres godt fall til sluk og belegg har oppkanter ved dørterskel, vegger og rørføringer.

### Anbefalte tiltak overflater

Til bruk som et vaskerom fungerer overflatene.

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Det registreres ikke større skader som oppsprekking eller bom i flis.

Det er dør og uegnede materialer (smartpanel) plassert i våtsonen til dusj men kabinett skåner treverk, foringer og lister fra direkte vannpåkjenninger.
Det er ingen synlige fuktskader på dør, omramming eller vegger.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av krav i NS3600 og mangel på godkjent tettesjikt i våtsonen (bak dusj og 1m til hver side.

Det må måles relativt flatt gulv uten fall til sluk, det er etablert god oppkant av flis på dør terskel og vegger som vil lede lekkasje vann til sluk.

### Anbefalte tiltak 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. Badekar bør fjernes da våtsone ikke har godkjent tettesjikt, ved vannsøl kan overflater ta skade.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avløp fra dusj og badekar går rett i rør gjennom gulv.

Sluket av plast er plassert under innredning med servant. Sluket er ikke todelt og er ikke byttet, men overgangen er smurt med smøremembran.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Sluk bør byttes, slukløsning bør utbedres. Det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

### Anbefalte tiltak

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

# Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom: Vaskerom

**Oppsummering av fukt**

Hulltaking er ikke aktuelt da vaskerommet ikke har vanninnstallasjon med betydelig vannsøl.
Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige overflater uten å avdekke unormal fukt.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer i hovedsak med dagens bruk.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.



# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **4.7.2025** | **16.7.2025** |

## Hjemmelshavere

Navn: **Gry Gjerstad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

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

## Informasjon om bygningssakkyndig

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



**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.

Forskrift til avhendingsloven ikraftsettelse 01.01.2022, setter minstekrav til tilstandsrapport og gir føringer på hva som skal vurderes i sameie med fellesareal/fellesdelkonstruksjon.
Der en bygnings konstruksjon og eller bygningsareal er en del av flere boligers fellesareal behøver dette ikke å undersøkes.
Det gjelder ikke hvis boligeier har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.
Det er ikke definert i forskrift hva særlig nær tilknytning til den enkelte eiers andel. En leilighet i et sameie på f.eks. 6 andeler, vil en eier ha 1/6 økonomisk ansvar for felleseie som har en særlig nær tilknytt til den enkelte eiers andel. Tak, vegg eller gulv som vender inn mot leiligheten, er nær tilknyttet (gjelder ikke blokker/store leilighets bygg).

Leilighet med felles eie:
BRL/Andelsleilighet blir besiktiget og vurdert innvendig da borettslaget/sameiet er eier av ytterkonstruksjon felles arealer m.m. Selveierleiligheter blir kontrollert da seksjonseier er del eier av ytterkonstruksjon felles arealer med mer.

Det er ikke gitt opplysninger i selgers egenerklæring om at borettslaget har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader. Videre anbefales det interessenter å sette seg inn i sameiets/borettslagets eventuelle fremtidige planer om tiltak eller vedlikehold som vil gi en økning i gjeld eller felleskostnader.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Bregneveien 6 E, 3960 Stathelle**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | 4012 | Gårdsnr: | 25 | Bruksnr: | 406 | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | 109 | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **1976** - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.
Boligtype: **Rekkehus**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med 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.

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sokkeletasje** | 54 | 54 | 0 | 0 | 16 |
| **1. etasje** | 58 | 58 | 0 | 0 | 43 |
| **Totalt m²** | **112** | **112** | **0** | **0** | **59** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sokkeletasje** | 54 | 45 | 9 | Vindfang, hall, 2 soverom, vaskerom, toalettrom og bad. | Bod. |
| **1. etasje** | 58 | 58 | 0 | Stue/spisestue, kjøkken og soverom. | |
| **Totalt m²** | **112** | **103** | **9** | | |

## Kommentar til arealberegning

TBA i sokkeletasje er en hellelagt uteplass.

TBA i 1. etasje er en terrasse og en platting.



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Rom under terreng



Det er målt noe fukt i innforet konstruksjon.



Plast mot innforet konstruksjon var tidligere vanlig utførelse, men løsningen er uheldig og blir ikke brukt i dag.

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Innredet |

Sokkeletasje er innredet med vindfang, entré, soverom, vaskerom, bad, wc og bod. Gulver har belegg, teppe, parkett og laminat i overflaten. Yttervegger av malt mur og trevegger mot terreng med svart papp på mur, isolasjon, plast og panel. I himling er det i hovedsak malte plater.

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

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-2**

Rom i sokkeletasje er greit ventilert og arealet oppleves ikke som betydelig fuktig.
Det er målt noe fukt i innforet vegg og det er etablert plast bak plater mot innforet mur.
Utførelsen kan forårsake magasinering av fukt om ikke drenering og utvendig fuktsikring fungerer optimalt.
På grunn av slitt drenering og at alt takvann ikke er ledet vekk fra grunnmur, kan det ikke utelukkes skader i andre områder som ikke er kontrollert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Fungerer til sitt formål. Følg med i innforet konstruksjon og på mur for symptomer på forverring i fuktinnsig.
Videre bør det sørges for god ventilering for å tørke ut fukt/kondens.

## 6.2 Balkong, terrasse, platting: Hellelagt uteplass



Fungerende uteplass.



Trestoler med noe slitasje.

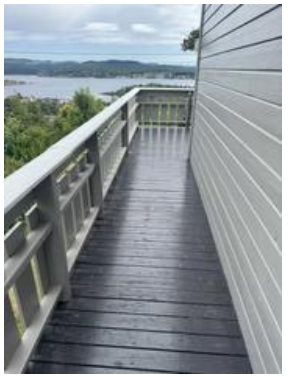
| | |
|---|---|
| Type | Annet |
| Hellelagt veranda med tilkomst fra inngangsdør. Tak i form av overliggende terrasse, bølgeblikk og takrenne med nedløpsrør. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
| Det er ikke registrert avvik utover normal slitasje, treverk på stolper er etablert langt ned mot terreng. Det er registrert malingsavflassing på stolpene, men ingen råte. Det anbefales at treverk har avstand på cirka 15 cm fra terreng. | |

## 6.3 Balkong, terrasse, platting: Platting og terrasse









| | |
|---|---|
| Type | Terrasse |
| Platting av tilfarere etablert på stedlige masser og murt utepeis.<br><br>Terrasse på 2 sider av boligen av impregnerte bjelker og spaltegulv. Vegghengt konstruksjon støttet opp av trestolper og betongsøyler. 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 |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
| Spaltegulver har slitasje, murt peis har sprekker og rekkverk er lavere enn 0,9m. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det er påregnelig med tiltak, konstruksjonene er i behov for utbedringer og vedlikehold.<br>Det bør etableres rekkverk på begge sider i trapper, rekkverk på terrasse bør heves. | |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Utvendige trapper



Trapp fra terrasse.



Trapp fra terrassedør.

| | |
|---|---|
| Type | Annet |
| Trapp fra terrassedør og trapp fra terrasse. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-3** |
| Trapper mangler rekkverk.<br>Trapp til terrasse er litt skjev og har slitte overflater. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i standardens (NS3600) krav til at trapper skal ha rekkverk.<br><br>Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av rekkverk på 2 trapper. | |
| **Utbedringskostnader** | **Under 10 000** |

## 6.5 Vinduer og dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer av tre med 2- lags isolerglass fra 2020.<br>To terassedører av tre med 2- lags isolerglass fra 2020.<br><br>Terassedører og vinduer har utvendig aluminiumsbeslag.<br><br>Ytterdør av formpresset tre med 2- lags isolerglass. | |
| 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** |
| Det er ikke registrert forhold som er i behov for større tiltak. Normalt ettersyn og vedlikehold er påregnelig.<br><br>Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2 lags isolerglass er 40 år.<br>Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år. | |

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|---|
| Type loft | Kaldtloft |
| Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler, og kaldloft med luke og stige i himling. | |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| **Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** | **TG-1** |
| Bjelkelag har ca 100mm mineralull, det er dampsperre mot varm side og lufting er ivaretatt fra gesims og fra ventiler i gavl.<br>Det er noe smale spalter i gesims, men ingen skader og loftet fungerer men dagens tilstand. | |

## 6.7 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Betongdekke, Trebjelkelag |
| Gulv på grunn av støpt betong, etter byggetid vil isolasjon og fuktsperre mot grunn og terreng være begrenset.<br>Etasjeskiller er trebjelkelag. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| **Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** | **TG-1** |
| Det er målt med nivelleleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom.<br>Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet. | |

## 6.8 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|---|---|
| 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 |

**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** — TG-1

Pipe er satt opp av lettklinkerelemneter, og har et røykløp. Det er montert peisovn fra 2022 og feieluke i stue. Pipa er helbeslått over tak.
Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking eller mindre avstander til brennbart materiale enn hva som er påkrevd.

## 6.9 Kjøkken



Slitasje på overskap over koketopp.

### 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

Gulvet er parkett med malt tapet på vegger. Det er montert vannfaste plater på vegg over kjøkkenbenk. Himling er av malte plater.

Innredning er montert i 2009 etter opplysninger i tidligere salgspapirer. Det er fronter med profiler montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og dobbel oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Det er integrert stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/fryseskap.

Det er ikke montert opplegg for komfyrvakt eller lekkasjevakt.

Kjøkkenet har noe slitasje. Særlig rundt opplegg for ventilator, det er mindre svellinger i skrog da gammel vifte fungerte dårlig.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** — TG-1

Ventilator over koketopp tilkoblet boligens mekaniske avtrekk, viften er opplyst byttet ut i 2023.

Viften fungerer ved enkel test utført med papir.





Eier har utbedret skrog noe.

## 6.10 Lovlighet

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

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer i hovedsak med dagens bruk.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

| | |
|---|---|
| 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 24.10.1980.

| | |
|---|---|
| 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 |

## 6.11 Toalettrom

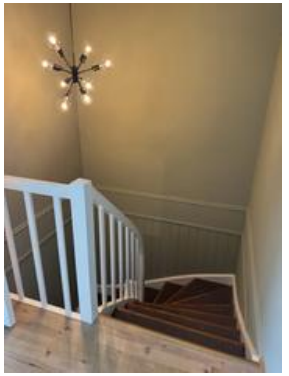
| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
| Type ventilasjon | Mekanisk avtrekk |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne? | Nei |

| Oppsummering av toalettrom | TG-1 |
|---|---|

Toalettrom i 1. etasje med belegg på gulv, malte plater på vegger og i himling.
Det er gulvmontert toalett, servant med innredning og panelovn på veggen. Rommet har ventilering via ventil i himling tilkoblet mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenvifte. Det er tilluft fra klaffventil i yttervegg.

Rommet fungerer med dagens bruk. Ingen vesentlige avvik utover normal slitasje.

## 6.12 Trapp





| Beskrivelse |
|---|
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. |

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Ja |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Ja |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av trapp | TG-2 |
|---|---|

Trapp av tre med lukkede opptrinn og rekkverk på 1 side.
Trappene er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Rekkverk er lavere enn 0,9m og det er større åpninger i rekkverket enn 0,1m Det mangler håndrekke på vegg.

Etter dagens forskrift skal innvendige trapper har 0,9m høyt rekkverk.
Det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.
I trappeløp skal det monteres håndrekke på vegger.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp slik at den følger dagens forskrift til personsikkerhet.
Det anbefales likevel å gjøre tiltak for å sikre barn og personer som skal bruke trappen.





## 6.13 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.

| | |
|---|---|
| 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? | Ja |

| Oppsummering av avløpsrør | TG-2 |
|---|---|

Boligen er tilkoblet offentlig avløp, avløpsrør er av eldre plast.

Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er påvist lufting av kloakksystem over tak.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

**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.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.14 Vannledninger



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Ja |
| 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**

Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning, vannrør er av kobber.
Stoppekran er opplyst i tidligere salgspapirer å være byttet i 2020.
Kranen fungerer ved enkel test.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

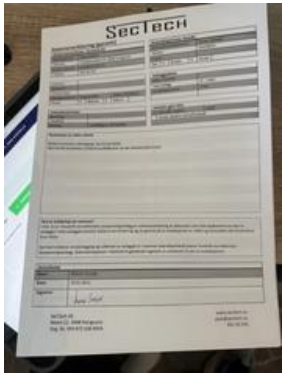
Ingen skader eller lekkasjer er påvist. Alder tilsier at rør bør skiftes ut, gjerne ved rehabilitering av våtrom.

## 6.15 Elektrisk



| | |
|---|---|
| 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 |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |








| | |
|---|---|
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Ja |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-1**

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Sikringsskap er plassert i vindfang og er oppgradert i 2012. Anlegget har automatsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

Det foreligger samsvarserklæring på bytte av innmat i sikringsskap i 2012.
Det er ikke avdekket åpenbare avvik og eier har fremvist samsvarserklæring på mindre utvidelse med utvendig stikkontakt.

## 6.16 Varmesentral

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det er ikke opplyst om utført service på varmepumpen. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |

| Oppsummering av varmesentral | TG-1 |
|---|---|

Varmepumpe er montert med innedel i entré i sokkeletasje. Varmepumpe er opplyst til å være montert i 2017.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.

Det er ikke opplyst om mangler på varmepumpen, på grunn av alder bør det utføres service.

## 6.17 Varmtvannsbereder





| | |
|---|---|
| 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 koblet via stikkontakt.

Fungerer med dagens tilstand.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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



## 6.18 Ventilasjon

| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
|---|---|

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

## 6.19 Våtrom: Vaskerom





Røeføringer i gulv har oppkant av belegg.

### Overflate

| Beskrivelse av overflate | |
|---|---|
| Rommet er i hovedsak som fra byggeår.<br>Det er belegg på gulv og malte plater på vegg. Malte plater i himlingen. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er satt inn benkeplate og forbedret ventilering. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| 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 har ikke betydelig skader, men det er bruksslitasje etter oppnådd alder.

Det registreres godt fall til sluk og belegg har oppkanter ved dørterskel, vegger og rørføringer.

**Anbefalte tiltak overflater**

Til bruk som et vaskerom fungerer overflatene.

### Membran, tettesjikt og sluk

| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Ja |
|---|---|



Slukløsning er utdatert, men det er ikke registrert skader.



| | |
|---|---|
| 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-3

Tettesjikt på gulv er av belegg og har oppbrukt sin forventede brukstid, det er ikke registrert betydelige skader på befaringsdagen.
Men det kan ikke garanteres at belegg er vanntett, det må påregnes en oppgradering.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Tiltak må utføres. Det må legges nytt belegg og nytt sluk av fagfolk. Belegget må ha godkjent fall, oppkanter og slukløsning.
Arbeidet må dokumenteres.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av nytt tettesjikt på gulv med nytt sluk.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk** | **10 000 - 50 000** |

### Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |

Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tekniske installasjoner som hovedvannledning og varmtvannstank.

| | |
|---|---|
| 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 leilighetens mekaniske avtrekk, det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

### Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |



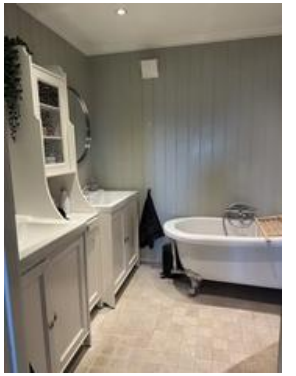
**Oppsummering av fukt** — TG-IU

Hulltaking er ikke aktuelt da vaskerommet ikke har vanninnstallasjon med betydelig vannsøl.
Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige overflater uten å avdekke unormal fukt.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.20 Våtrom: Bad





### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |

Rommet er fra 2010 etter opplysninger i tidligere salgspapirer.

Gulvet er betong med varmekabler og flis i overflaten, vegger er av smartpanel med sokkelflis og himling er av malte plater med monterte downlights.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| 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? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| 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 |
|---|---|

Det registreres ikke større skader som oppsprekking eller bom i flis.

Det er dør og uegnede materialer (smartpanel) plassert i våtsonen til dusj men kabinett skåner treverk, foringer og lister fra direkte vannpåkjenninger.
Det er ingen synlige fuktskader på dør, omramming eller vegger.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av krav i NS3600 og mangel på godkjent tettesjikt i våtsonen (bak dusj og 1m til hver side.

Det må måles relativt flatt gulv uten fall til sluk, det er etablert god oppkant av flis på dør terskel og vegger som vil lede lekkasje vann til sluk.

**Anbefalte tiltak 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. Badekar bør fjernes da våtsone ikke har godkjent tettesjikt, ved vannsøl kan overflater ta skade.
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? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt 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 |
|---|---|

Avløp fra dusj og badekar går rett i rør gjennom gulv.

Sluket av plast er plassert under innredning med servant. Sluket er ikke todelt og er ikke byttet, men overgangen er smurt med smøremembran.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Sluk bør byttes, slukløsning bør utbedres. Det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

### Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|

Rommet har to servanter på innredning, badekar og dusjkabinett.



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

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Det er ikke registrert betydelige skader, men det er noe avflassing av maling ved en servant og defekt propp til en servant.

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Rommet har avtrekk fra ventil tilkoblet leilighetens mekaniske avtrekk, 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 målt i svill med protimeter (fuktighetsmåler)i tilstøtende vegg ved dusjsonen. Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.21 Øvrig: Innvendige overflater

| Beskrivelse |
|---|

Sokkeletasje:
Vindfang har belegg på gulvet, entré har teppe og det er laminat i bod og på et soverom. Et soverom har parkett.
Vegger er av malt smartpanel og malt strie. Himling er av malte plater.

1. etasje:
Stue har parkett, parkett på kjøkken og på soverom.
Vegger er av malte plater og malt smartpanel.
Himlinger er av malte plater.

Innerdører er av malt tre og har profiler, det er glassdør til vindfang.

| Oppsummering av øvrig | TG-1 |
|---|---|

Overflater fremstår som hele og er uten nevneverdige avvik.

De fleste dører subber litt i terskel eller karm og bør justeres. Vridere er litt løse og bør strammes.

## 6.22 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er ikke opplyst om utførte radon målinger.

| Oppsummering av øvrig | TG-2 |
|---|---|

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

## 6.23 Vannbåren varme

| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|---|---|

# Vedtekter

for **UTSIKTEN** borettslag org nr 950 681 276.

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 21.01.1976, sist endret den 22.03.2011.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Utsikten borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslaget ligger i Bamble kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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



## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

(6) Beboere med bruksrett til garasje er forpliktet til å bruke denne til parkering av bil. Brudd på denne bestemmelsen medfører tap av bruksretten til garasjen.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Vedlikeholdet omfatter også utvendig malerarbeid av boenhet, minus endevegger. Beboer har også alt ansvar for plattinger, gjerder og verandagulv. Dette gjelder også utskifting av treverk. Malingsarbeidet skal utføres når, og innenfor de frister, som borettslagets styre fastsetter. Borettslaget holder maling. Olje til veranda/plattinger må hver beboer selv sørge for. Andelseier har også ansvar for utvendig vasking av sin del av boenheten. Hver boenhet som har egne løsninger på sitt uteområde har ansvaret for å vedlikeholde dette. Alle utvendige endringer må alltid søkes om.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Beboer skal også sørge for å fjerne snø fra veranda og plattinger der det er mulig for å unngå unødige skader.

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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



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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme

utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen 30. april.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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



(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

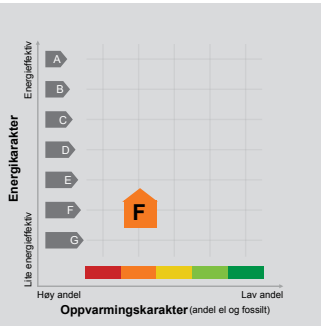
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Bregneveien 6E |
| Postnummer | 3960 |
| Sted | STATHELLE |
| Kommunenavn | Bamble |
| Gårdsnummer | 25 |
| Bruksnummer | 406 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 165249135 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-145213 |
| Dato | 10.07.2025 |




**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.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
**- Randsoneisolering av etasjeskillere**
**- Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 1976 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 112 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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.

**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 -
## Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/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: 31-0020/24

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Bregneveien 6E 3960 STATHELLE

**Betegnelse:** Gnr 25, bnr 406 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