NORDVIK

Baklia 7G

3 soverom | 105 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Baklia 7G

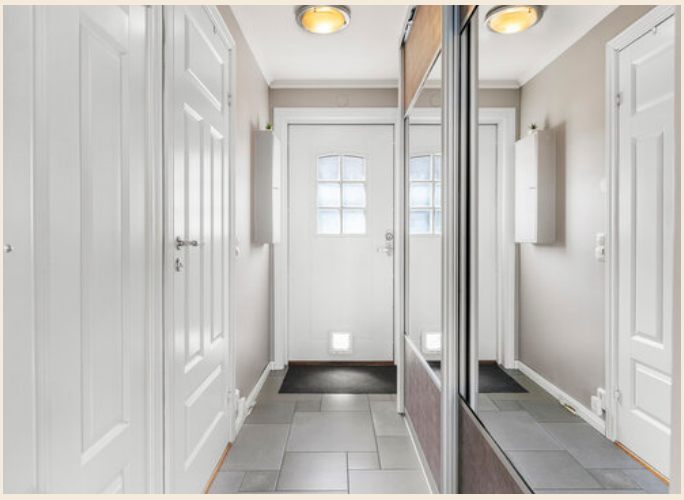
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
24	Om boligen
33	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Andre vedlegg
73	Vedlegg
83	Nabolagsprofil
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.03.2026









Nøkkelinformasjon

Flott og påkostet 4-roms enderekkehus m/fantastisk sjøutsikt! Solrik og pent opparbeidet uteområde. Ingen TG3!

Prisantydning	**3 400 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 764 892,-**
Fellesgjeld	**363 512,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 990,-**
BRA-i	**105 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik v/Daniel Høyer Oland har gleden av å presentere Baklia 7G!

- Flott enderekkehus over 2 etasjer
- Fantastisk utsikt over Eidangerfjorden
- Vinduer og terrassedør fra 2020
- Utbedringer på det elektriske i 2022 og 2026
- Nytt tak, renner, beslag, nedløp i 2019
- Ny kledning og isolasjon i 2020/2021
- Nydelig baderom fra 2015/16 med italienske fliser
- Lekkert kjøkken fra 2013 med god skap- og benkeplass
- Eget vaskerom pusset opp i 2013
- Bad og gang oppe tatt i 2016
- Veranda som strekker seg rundt boligen og stor plen
- Elbillader på parkeringsplass
- Ingen TG3 i tilstandsrapport!

Husk visningspåmelding!

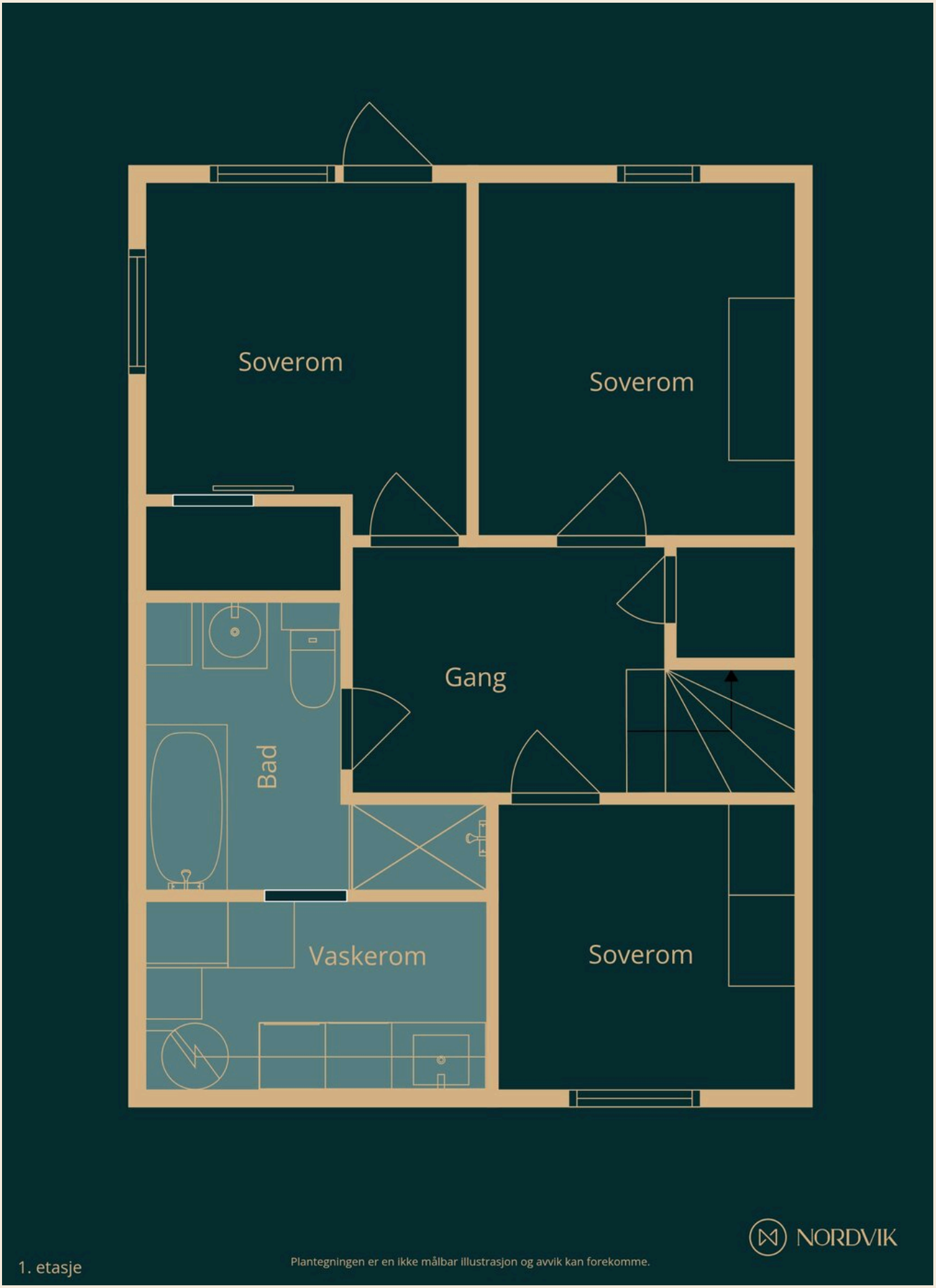
Planløsning

Kjeller
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm




Norge
LEGEND



























Nydelig baderom fra 2015/16





Eget romslig vaskerom fra 2013

Soverom 2 - hovedsoverom





Soverom 3





Rom brukt som soverom 4 - opprinnelig matbod som ikke er omsøkt til soverom

Boligen har en luftig beliggenhet i enden av rekken



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0019/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Baklia 7G, 3960 STATHELLE
Gnr 25, bnr 406 i Bamble kommune
Andelsnr 73 i Utsikten Borettslaget, org.nr. 950681276

Selgere
August Kind Svendsen
Rosmari Sortedal

Kjøpesum og omkostninger
3 400 000,- (Prisantydning)
363 512,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 763 512,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 764 892,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 774 392,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 50 kvm. Gang, bad, vaskerom og 3 soverom.
Total BRA: 50 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Gang, kontor/soverom, toalettrom og kjøkken/stue m/spisekrok.
BRA-e: 2 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 27 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder som ligger i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

TBA i 1. etasje er en terrasse og markterrasse.

Innhold
Sokkeletasje 50kvm: Gang, bad, vaskerom og 3 soverom.

1. etasje 57kvm: Gang, kontor/soverom, toalettrom og kjøkken/stue m/spisekrok.

Standard
Innvendige overflater: Sokkel etasje: Gulvet er av laminat, gulvet i gang ligger noe lavere enn resterende. Vegger er av malte panelplater, med noe malte plater. Himlinger er av malte plater, smartpanel og takess. 1. etasje: Gulvet er av belegg, med varmekabel og flis i entré. Vegger er hovedsakelig av malte plater. Himlinger er av malte plater med monterte downligths.

Bad/vaskerom: Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjnisje med glassdør. Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt benkeskap med skap og skuffer,

laminat benkeplate med innfelt servant og et greps blandebatteri. Rommet har avtrekk fra ventil i himling på bad. Det er elektrisk vifte i yttervegg på vaskerom.

Kjøkken: Gulver er av laminat, vegger av malte plater, med fliser på vegg over benkeplate. Himling er av malte plater med monterte downligths. Innredning fra IKEA. Profilerte fronter montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og dobbel oppvaskkum av porselen med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap. Ventilator over koketopp.

Parkering
Parkering rett utenfor boligen. Det er venteliste på garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i tidligere eiertid. Vet ikke hvilket firma eller når det ble gjort.

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: Skiftet kledning, etterisolert, byttet vinduer og terrasse- og verandadører (Morgan AS, Lauritzen AS, Helders AS, Brevik elektro, Porsgrunn rørleggerforretning AS - 2020/21) - Byttet tak (Eik entreprenør AS og Amundsen Bygg AS - 2019)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beleggningstein frem til boligen ble lagt på nytt delvis pga vannansamling oppå steinen. I den sammenheng ble også gammel masse under steinen fjernet og nytt ble lagt. Arbeidet løste vannansamlingsproblemet. Kvist og kvast - mai 2023.

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: Byttet dimmere i stue - Skagerak Elektro - jan 2026. Byttet termostat på bad nede - Kjeldal Elektro - mai 2022. Koble i takboks i sov utg + sette inn multiboks på kjøkken + lagt til ny stikk kontor + byttet 2 dimmere i stue - Kjeldal Elektro - okt 2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert Easee lader på stolpe ved p-plass - Z-elektro - juni 2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, både faglært og ufaglært Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vindu i vestvendt soverom i underestasje ble utvidet av tidligere eier. Usikker på hvem som utførte arbeidet og når det ble gjort. Usikker på om arbeidet er godkjent.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja. Beskriv: Ventilasjonsanlegget ble kontrollert og renset i 2021.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?Ja. Beskriv: Ventilasjonsluke til vaskeromsvifta sitter løst (på utsiden av huset).

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja Beskriv: Spottere i stuetak har hatt behov for service der dimmere ble byttet. Kan virke som en seksjon (av totalt 4) har behov for ny trafo for å fungere optimalt (vil ikke alltid skru seg på).

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Per skrivende tidspunkt er det en skjevhet i 1 laminatbord i kjøkkengulvet. Kan også se ut som noe vann har trengt inn i laminat under kjøleskap. Begge feil var der da vi kjøpte leiligheten.

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. Ja. Beskriv: Rotter er observert i området, men borettslaget har en avtale med et skadedyrfirma som har plassert feller rundt i rekkehusene + garasjene med god effekt.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Det er montert en bod på nordside av boligen under veranda. Det har falt noe jord ned mot baksiden av boden. Anbefales å bygge en støttemur e.l. for å forhinde at jorda ligger mot boden.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Rekkehus med sokkeletasje og 1.etasje. Grunnmuren er oppført av murte blokker og støpt betongdekke. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskille er et bjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

TG0: 1 stk
TG1: 7 stk
TG2: 10 stk - Drenering, rom under terreng, terrasse, avløpsrør, vannledninger, varmtvannsbereder, bad/vaskerom overflater/membran/tettesjikt/sluk/ventilasjon og innvedige overflater.
TG3: 0 stk
TG-IU: 0 stk

Stedvis er tilstandsgradene satt pga. den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Oppvarming
Vedovn i stua, forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 990,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkluderer; Kommunale avgifter, forsikring på bygg, renter og avdrag fellesgjeld, forretningsførsel, utvendig vedlikehold, TV og internett, brøyting og vedlikehold.

- Felleskostnader kr 4919
- Renter lån kr 1490
- Avdrag lån kr 581

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 695 102,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 780 406,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett er inkludert i 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 363 512,-pr. 18.02.2026

Lånenummer: 94947057418, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 18.02.2026: 325 309
Andel av saldo: 6 921
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 18.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 107
Saldo per 18.02.2026: 16 759 765
Andel av saldo: 356 591
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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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: 15 443 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.

Adkomst
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. 8 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: Linje M1, M1N, 459 - 0.6 km
Tog: Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55 - 16.7 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - 45 min

Skoler og barnehager
Stathelle barneskole (1-7 kl.) - 1.3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) - 2.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen - 1.4 km
Bamble videregående skole - 2.5 km

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage - 0.4 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken - 0.4 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år) - 2.1 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.10.80.

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.

Tegninger: Klesbod, matbod og sportsbod i leilighet er i dag i bruk som henholdsvis vaskerom og soverom. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av bruksendringen i sokkel.

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

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato) Areal
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022) 15420.79m2

GJELDENDE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område? Ja.
PLANID Plannavn (vedtaksdato) Reguleringsformål Areal
4012 27 Kjellestad vest (9.2.1976) Boliger 15198.72m2
4012 27 Kjellestad vest (9.2.1976) Gang-/sykkelvei 103.93m2
4012 27 Kjellestad vest (9.2.1976) Offentlig friområde 110.39m2

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

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

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Nei.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

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

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

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.
- Kommunen har rett til å legge kloakk- og vannledninger over 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 485,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 116 900,- 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 29. mars 2026

Ansvarlig megler
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Baklia 7 G
3960 STATHELLE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1976
BRA:	107 m^2
BRA-i:	105 m^2
Rapportdato:	26.2.2026 (Gyldig til 26.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	7	11	0	0

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

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/40331

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten tilstrekkelig dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG2 er satt på bakgrunn av oppbrukt brukstid på fuktsikring/drenering, avvik på terreng og bortledning av takvann.
Rom under terreng	TG2 settes på grunn av symptomer på innsig av fukt, bruk av plast i innforet konstruksjon og manglende luftgjennomstrømming.
Balkong, terrasse, platting	TG2 er satt på grunn av ufagmessig utførelse og skjevheter.
Ildsted/Skorstein	TG2 settes på grunn av målt fukt og ukjent type og tilstand på pipe. Videre undersøkelser anbefales.
Avløpsrør	TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.
Vannledninger	TG2 settes på bakgrunn av ufagmessig løsninger og løse rør.
Varmtvannsbereder	Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid, dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.
Våtrom: Bad/vaskerom - Overflater	TG2 er satt på bakgrunn av motfall og avvik på overflater.
Våtrom: Bad/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 er satt på bakgrunn av udokumentert utførelse med mangler på oppkanter og sluk på vaskerom.
Våtrom: Bad/vaskerom - Ventilasjon	Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Innvendige overflater	TG2 settes på grunn av slitasje og mindre skader.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er søknadstegninger fra 1976 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og det er registrert avvik:
Sokkeletasje:
- Klesbod, matbod og sportsbod i leilighet er i dag i bruk som henholdsvis vaskerom og soverom.
Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av bruksendringen i sokkel.

1. etasje:
- Det er etablert toalettrom i eksisterende soverom, tiltaket har resultert i at soverom er i dag 5 kvm. Dette er noe mindre enn 7 kvm som er generelt minstekrav for et oppholdsrom.

Videre kommer ikke terrasse arealer og utvendig bod frem på tegninger, det er ukjent om tiltakene er søknadspliktig. Dette kan kontrolleres med kommune.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på soverom i sokkel (mot inngangspartiet) er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp har lavt rekkverk med store åpninger og det mangler håndrekke på vegg.
Trappen er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Etter dagens krav skal rekkverk være 0,9m høyt, det skal ikke være åpninger i rekkverk, eller mellom inntrinn større enn 0,1m.
Håndløper skal monteres på vegg.

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.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.2.2026	**26.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**August Kind Svendsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Rosmari Nordholm Sortedal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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).

BRL/Andelsbolig 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.

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Baklia 7 G, 3960 Stathelle**						
Kommunenr:	**4012**	Gårdsnr:	**25**	Bruksnr:	**406**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**73**	Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1976** - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus med sokkeletasje og 1.etasje. Grunnmuren er oppført av murte blokker og støpt betongdekke. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskille er et bjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Boligen er noe renovert av forrige eier. Inntrykket er at mye av arbeidet er utført av egeninnsats. Ny eier bes å ta dette i betraktning da det er behov for utbedring en enkelte bygningsdeler.
For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling.
Det bør utføres radonmåling av sertifisert firma for å kartlegge boligens forekomster av radon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022-2026	Vedlikeholdstiltak på det elektriske anlegget.	Ja

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	**50**	**50** Romfordeling: Gang, bad, vaskerom og 3 soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**57**	**55** Romfordeling: Gang, kontor/soverom, toalettrom og kjøkken/stue m/spisekrok.	**2** Romfordeling: Utvendig bod.	**0**	**27**
Totalt m²	**107**	**105**	**2**	**0**	**27**

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

TBA i 1. etasje er en terrasse og markterrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Gammel knotteplast med åpninger og avvik.



Terrenget på sør-vest side faller mot bolig, men det er vanskelig å vurdere de siste 2-3m.

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

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

Av merknader:
- Masser inn mot knotteplast er stedvis av jordholdige masser.
- Takvann er ledet vekk fra grunnmur via rør, men på vest hjørne er det lekkasje fra gammelt nedløpsrør.
- Det vanskelig å kontrollere om terrenget på sør-vest side har fall fra grunnmur, det er etablert markterrasse på denne siden.
- Dreneringen er blitt 50 år og har oppbrukt sin brukstid, det er registert slitasje og avvik på knotteplast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales, masser mot grunnmur og knotteplast bør være av drenerende grus.
Det bør sørges for at alt takvann fra nedløp og overflatevann blir ledet vekk fra bolig.

Drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år, på grunn av at systemet er blitt 50 år bør det påregnes tiltak og redrenering av boligen.
Når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om, følg med på innvendig overflater mot terreng for å se etter betydelige svekkelser på fuktsikring.



Terrenget er stedvis av jord.

6.2 Rom under terreng



Soverom med åpning av vindu som luftemulighet.

Type rom under terreng	Innredet
Soverom og våtrom er bare delvis under terreng mot sør-vest side.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Tidspunktet for arbeider med innredning er ikke kjent for takstmann.	
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?	Ja



Det er moderat med fukt i innforet konstruksjon.

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

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Drenering og knotteplast er trolig fra byggetiden og har oppbrukt sin gjennomsnittlige brukstid. Fuktsikring anses å ha svært begrenset effekt.

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.

Soverom kan kun ventileres via åpning av vindu, men miljøet i etasjen oppleves ikke fuktig.
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom og ved fuktmåling i treverk måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Det er målt 17,4% fukt i svill, dette betyr at treverket har moderat med fukt.

TG2 settes på grunn av symptomer på innsig av fukt, bruk av plast i innforet konstruksjon og manglende luftgjennomstrømming.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rom under terreng fungerer til sitt formål. Følg med på overflater for symptomer på forverring i fuktinnsig.
Det kan også følges med i hull som er borret av undertegnede.
Videre bør det sørges for god ventilering for å tørke ut fukt/kondens.

Ønskes det en tørr sokkeletasje må bygget dreneres om, dette er et kostbart tiltak.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Synlige skjevheter.

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er av visuelle observasjoner høyst sannsynlig utført arbeider etter byggetid, men takstmann har ikke noe videre informasjon på dette.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Vegghengt terrasse med frontdrager og bærende søyler av tre. Markterrasse ved inngangspartiet og stakittgjerde. Konstruksjonene har spaltegulv, enkel trapp og rekkverk av tre. Enkel trapp i terreng. Terrasse har el styrt markise.

Konstruksjonen er dekket av snø og er derfor noe begrenset inspisert.
Bærende konstruksjon har ufagmessig utførelse. Det er skjevheter, men det er ikke registrert betydelig råte eller svikt på synlige overflater. For øvrig er det elde og slitasje.



Markterrasse.



Stakittgjerde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene fungerer til sitt formål tross skjevheter.
Tiltak med oppretting vil være etter ny eiers ønske og behov.

Tiltak med utskiftninger og vedlikehold på terrasser og gjerde bør påregnes. Utvendige terrasser/konstruksjoner av tre har en brukstid på 20-40 år.



Enkel trapp i terreng.



Ufagmessig utførelse og slitt bjelkelag.

6.4 Vinduer og dører





Ytterdør har noe slitasje og malingsavflassing.



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass fra 2020. Ytterdør med glassfelt som er noe eldre, og enkel terrassedør med glass. Det er montert utvendig manuell solskjerming (screens) på vinduer mot inngangspartiet og på vinduer i sokkel mot hage.	
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**
Av mindre merknader er ytterdørdør noe slitt i overflaten. Det er behov for normalt ettersyn, vedlikehold og overflatebehandling. Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2 lags isolerglass er 40 år. Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år. Utover nevnte avvik fungerer vinduer og dører med dagens tilstand.	

6.5 Takkonstruksjon og loft







Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-1**

Eldre oppbygging uten tilstrekkelig dampsperre mot varm side.
Bjelkelaget ser ut til å være etterisolert med mineralull.
Ventilering skjer via spalter i gesims og ventiler i en gavl. men isolasjon hindrer stedvis luftgjennomstrømming.

Det er fuktmerker i undertak og takverk ved pipegjennomføringer. Det er målt fukt på befaringsdagen.
Avviket er nærmer beskrevet under punktet pipe. Tak og loft fungerer som tiltenkt og det er gitt TG1.

6.6 Ildsted/Skorstein



Inne i sotluke er det røykrør av metall.



Pipestokk har riss.

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

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipe er satt opp av lettklinkerelementer, og har et røykløp. Det er pipe fra 1. etasje til over tak. I 1. etasje er det lettklinker elementer med sotluke og vedovn. inne i sotluke er det synlig røykrør av metall. På loft er det metallrør og ukjent isolering. Over tak er pipa helbeslått.

Pipestokk har noe riss, men det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking eller mindre avstander til brennbart materiale enn hva som er påkrevd.

Undertegnede er ikke kjent med denne type pipe/skorstein, det er anbefalt at brann og feievesen kontrollerer pipe og ildsted.
Av registrerte avvik er det noe sot på isolasjonen på loft. Videre er det målt fukt i pipegjennomføring i takverk.
Fukt kan komme av mindre lekkasje fra tekking, eller fra kondens forårsaket av manglende isolering av pipe på loft/tak.
Videre undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak til fukt og sot bør undersøkes nærmere.
Utbedringer er påregnelig.



På loft er det skorstein av ukjent type.



Det er målt fukt ved pipegjennomføring i tak.

6.7 Kjøkken



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

Gulver er av laminat, vegger av malte plater, med fliser på vegg over benkeplate.
Himling er av malte plater med monterte downligths.

Innredning fra IKEA. Profilerte fronter montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt komfyrtopp, og dobbel oppvaskkum av porselen med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, mikroovn og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap.

Det er lagt ikke opp til komfyrvakt over koketopp, eller lekkasjesikring under oppvaskkum.

Innredning har bruksslitasje, merker og noe svelling på skrog ned mot gulv. Kjøkkenet fungerer med dagens tilstand, fornying og utskiftning av deler får være etter ny eiers ønske og behov. Det er gjort bemerkninger på rommets laminatgulv, for nærmere omtale henvises det til punktet innvendige overflater.



Svelling på skrog.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ventilator over koketopp, med utlufting trolig via yttertak.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.



Bruksmerker.



6.8 Lovlighet / HMS

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

Det er søknadstegninger fra 1976 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og det er registrert avvik:
Sokkeletasje:
- Klesbod, matbod og sportsbod i leilighet er i dag i bruk som henholdsvis vaskerom og soverom. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av bruksendringen i sokkel.

1. etasje:
- Det er etablert toalettrom i eksisterende soverom, tiltaket har resultert i at soverom er i dag 5 kvm. Dette er noe mindre enn 7 kvm som er generelt minstekrav for et oppholdsrom.

Videre kommer ikke terrasse arealer og utvendig bod frem på tegninger, det er ukjent om tiltakene er søknadspliktig. Dette kan kontrolleres med kommune.

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?	Ja

Vindu på soverom i sokkel (mot inngangspartiet) er for lite i forhold til krav til dagslys.
For lite vindusareal gir utilstrekkelig dagslys i rommet, noe som kan redusere bokvalitet og funksjonalitet. Forholdet tilfredsstiller ikke kravene til dagslys for rom beregnet for varig opphold og kan medføre begrensninger i lovlig bruk av rommet.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp har lavt rekkverk med store åpninger og det mangler håndrekke på vegg.
Trappen er bygget etter tidligere forskrifter fra byggeår og tilfredsstiller ikke dagens krav til personsikkerhet.
Etter dagens krav skal rekkverk være 0,9m høyt, det skal ikke være åpninger i rekkverk, eller mellom inntrinn større enn 0,1m.
Håndløper skal monteres på vegg.

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.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

6.9 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?	Ukjent
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 kommunalt avløpssystem, stikkledning av plast fra byggetid.

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

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

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.

6.10 Vannledninger





Løse rør og deler.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er etablert vannrør av plast, trolig i perioden 2013-2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligen er tilkoblet kommunal vannforsyning, stikkledning er av kobber fra byggeår.

Inne i boligen er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap på vaskerom. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.
Videre er det også montert Waterguard i skap.

Det er stoppekran på hovedvanntilførsel av original kobber, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

Av merknader er det løse rør i skap, manglende kapper og utførelse av egeninnsats. Det er manglende kursliste og originalt inntak.
Det er etablert stikkontakt inne i vannfordelersskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør festes tilstrekkelig for å unngå lekkasjer og skader.

Det er ingen vesentlige skader på befaringsdagen, men på grunn av påviste avvik bør anlegget jevnlig kontrolleres og følges opp for å unngå lekkasjer og skader.



Inntak og stoppekran.



Det er ikke benyttet kappe/utvendig rør.

6.11 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

Nåværende eier har fått utført utbedringer i 2022 og 2026.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er samsvarserklæring på utførte arbeider av nåværende eier, samt på bytte av innmat i sikringsskap i 2012.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

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 fra byggeår plassert i gang. 400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere, overspenningsvern og kurs til elbil lader.
Samsvarserklæring fra bytte av innmat i 2012 ligger i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det elektriske anlegget har eldre ledninger og komponenter, og mye av delene har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger.
Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Boligen har et eldre elanlegg uten tilstrekkelig dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.12 Varmtvannsbereder





Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
Ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannstank fra 2004. Tanken er på ca 200 liter og er montert på vaskerom med tilknytning til sluk.
Ingen synlige skader eller defekter.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid, dette er grunnen til gitte tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

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

6.14 Våtrom: Bad/vaskerom







Overflate

Beskrivelse av overflate
Baderom har flislagte overflater på gulv og vegg. Det er varmekabel i gulvet. Himlingen er av smartpanel med monterte downligths. Vaskerommet har varmekabler og flislagte overflater på gulv. Vegger har monterte baderomsplater. Himlingen er av smartpanel med monterte downligths. Rommet er vurdert under et da det kun er lettvegg med skyvedør mellom. Festing av denne veggen i gulv/vegg er ukjent.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er fra 2013, bad fra ca 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
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 er motfall på hovedgulv fra topp av nedsenket sone til område med toalett på ca 20mm. Det er ikke oppkant av membran på dørterskel. Ved en større vannlekkasje vil vann renne ut av rom og skade tilliggende rom. Det er bra fall i dusjnisje, bruksvann blir ledet vekk. På vaskerom er det ca 15mm fall fra døråpning bad til topp slukrist. Bad har normal slitasje på overflater. Det er sprekker i flisfuger, bom og løse gulvflis på vaskerommet, videre er det ufagmessig utførelse av baderomsplater.	

Anbefalte tiltak overflater
Som strakstiltak bør det sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas. Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres. På grunn av påviste avvik bør ny eier påregne å rehabilitere badets overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Motfall mot toalett.



Begrenset fall på vaskerom.



Baderomsplater er ufagmessig utført.

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**

Det er registrert membran under klemring på badets sluk av plast. bad, utførelse er udokumentert.

Det er et gammelt sluk av plast på vaskerom uten mulighet for tetting i overgang gulv/sluk. Synlig membran i overgang gulv/vegg på en vegg. Det er vanskelig å kontrollere de andre veggene på grunn av mye innredning.

TG2 er satt på bakgrunn av udokumentert utførelse med mangler på oppkanter og sluk på vaskerom.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rommet fungerer i daglig bruk. Det bør sørges for jevnlig rengjøring og kontroll av sluk/avløp. På grunn av påviste forhold kan det ved en lekkasje vise seg at tettesjikt, gjennomføringer, slukløsningen eller oppkanter ikke er vanntette og lekkasjevann vil da renne inn i tilliggende konstruksjoner og gjøre skade.

Ny eier bør påregne å renovere våtrommet på sikt.
Rehabilitering av våtrom bør utføres innen rimelig tid, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjnisje med glassdør.

Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt benkeskap med skap og skuffer, laminat benkeplate med innfelt servant og et greps blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Ingen skader eller vesentlige avvik.
Innredning har normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja



Sprekker i flisfuger på vaskerommets gulvflis.



Det er ikke oppkant av membran på dørterskel mellom bad og gang.



Sprekk i flis på vaskerom.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

Rommet har avtrekk fra ventil i himling på bad. Det er elektrisk vifte i yttervegg på vaskerom.

Det er ikke tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei



Gammelt Plastsluk på¨vaskerom.



Synlig tettesjikt under klemring på badets sluk.



Det er ikke målt fukt i vegg mot dusj.

6.15 Innvendige overflater







Beskrivelse

Sokkel etasje:
Gulvet er av laminat, gulvet i gang ligger noe lavere enn resterende.
Vegger er av malte panelplater, med noe malte plater.
Himlinger er av malte plater, smartpanel og takess.

Det er en skyvedørsgarderobe på et soverom.

1. etasje:
Gulvet er av belegg, med varmekabel og flis i entré.
Vegger er hovedsakelig av malte plater.
Himlinger er av malte plater med monterte downligths,

Skyvedørsgarderobe i entré,

Innerdører er av lette fyllingsdører med speil og uten pakning i karm, skyvedør med glass til vaskerom.

Oppsummering **TG-2**

Overflater har en del merker og slitasje.
Det er betydelig knirk på gulv i 1. etasje og laminat på kjøkken har ujevnheter og har sprukket opp i skjøter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med utbedringer og skifte av enkelte overflater.
Dører til bad/vaskerom må justeres.

Laminatgulv på kjøkken har sprukket opp.



6.16 Utvendige forhold og fasader



Beskrivelse

Punktet tar for seg utvendige forhold. Vedlikehold og eventuelle utbedringskostnader av disse er borettslagets/sameiets ansvarsområde, men er tatt med for å gi kjøpere en generell oversikt over utvendig tilstand.

Det er ikke gitt opplysninger om at borettslaget har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader.

Oppsummering **TG-1**

- Taket er tekket med undertak av duk og betongtakstein fra 2025. Ingen skader er observert.
- Takrenner, beslag og nedløpsrør er byttet ved takomlegging. Takvann er ført vekk via rør i grunn. Det er beholdt enkelte eldre nedløpsrør og det er registert lekkasje i en av disse. Det er behov for bytte av enkelte deler.

-Yttervegger av bindingsverk som er rehabilitert. Veggene er etterisolert, det er lagt ny vindsperre og utvendig panel. Med luftespalte og musebånd. Det er registret mindre avvik på musesperre, det er behov for å gå over denne og sikre at inntrenging av mus ikke forekommer,

-Grunnmur er av murte blokker. Det er ikke påvist stor oppsprekking, muren har slitasje etter høy alder. Grunnmuren og fundamenter ser ut til å være stabil.



Mindre avvik på musesperre.



Lekkasje fra gammelt nedløpsrør.

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Svendsen, August Kind	9578-5999-4-2181238	2026-02-12 21:16:38
Sortedal, Rosmari Nordholm	9578-5997-4-2102265	2026-02-15 19:53:13

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
12. feb. 2026

Oppdragsnummer
24-0019/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Baklia 7G, 3960 STATHELLE

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
August Kind Svendsen, Rosmari Sortedal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2018

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i tidligere eiertid. Vet ikke hvilket firma eller når det ble gjort.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og tidspunkt må innhentes fra styreleder. - Skiftet kledning, etterisolert, byttet vinduer og terrasse- og verandadører (Morgan AS, Lauritzen AS, Helders AS, Brevik elektro, Porsgrunn rørleggerforretning AS - 2020/21) - Byttet tak (Eik entreprenør AS og Amundsen Bygg AS - 2019)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Beleggningstein frem til boligen ble lagt på nytt delvis pga vannansamling oppå steinen. I den sammenheng ble også gammel masse under steinen fjernet og nytt ble lagt. Arbeidet løste vannansamlingsproblemet. Kvist og kvast - mai 2023.

---

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: Byttet dimmere i stue - Skagerak Elektro - jan 2026. Byttet termostat på bad nede - Kjeldal Elektro - mai 2022. Koble i takboks i sov utg + sette inn multiboks på kjøkken + lagt til ny stikk kontor + byttet 2 dimmere i stue - Kjeldal Elektro - okt 2021.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert Easee lader på stolpe ved p-plass - Z-elektro - juni 2021.

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vindu i vestvendt soverom i underestasje ble utvidet av tidligere eier. Usikker på hvem som utførte arbeidet og når det ble gjort. Usikker på om arbeidet er godkjent.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har ikke privat vannforsyning, septik, pumpekum eller lignende.

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget ble kontrollert og renset i 2021.

---

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

Eventuell kommentar: Området er ikke radonutsatt i følge kart (ngu.no), så ingen måling gjort.

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

Eventuell kommentar: Ingen feil oppdaget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer med ildsted oppdaget.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsluke til vaskeromsvifta sitter løst (på utsiden av huset).

---

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

Ja

Beskriv: Spottere i stuetak har hatt behov for service der dimmere ble byttet. Kan virke som en seksjon (av totalt 4) har behov for ny trafo for å fungere optimalt (vil ikke alltid skru seg på).

---

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

Ja

Beskriv: Per skrivende tidspunkt er det en skjevhet i 1 laminatbord i kjøkkengulvet (planlagt fikset før salg). Kan også se ut som noe vann har trengt inn i laminat under kjøleskap. Begge feil var der da vi kjøpte leiligheten.

---

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.

Ja

Beskriv: Rotter er observert i området, men borettslaget har en avtale med et skadedyrfirma som har plassert feller rundt i rekkehusene + garasjene med god effekt.

---

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?

Nei

---

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 er montert en bod på nordside av boligen under veranda. Det har falt noe jord ned mot baksiden av boden. Anbefales å bygge en støttemur e.l. for å forhinde at jorda ligger mot boden.

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.

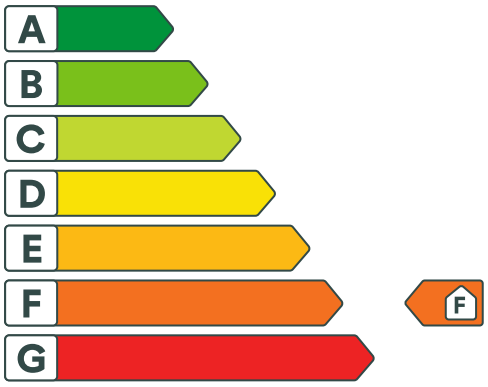
Oppdragsnummer: 24-0019/26

enova

Energiattest



Adresse **Baklia 7G, 3960 STATHELLE**	
Dato for energimerking **29.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-276264**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165249178**
Gårdsnummer **25**	Bruksnummer **406**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **107,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **107,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **286,62 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **271,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 055 kWh**

Boligopplysninger:

Borettslaget Utsikten
Baklia 7 G
3960 STATHELLE

Vår ref.: 303/73
Type: Borettslag
Eiere: Rosmari Nordholm Sortedal, August Kind Svendsen

Organisasjonsnr: 950 681 276
Andelsnr: 73

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 673**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 919
	Renter lån 1	1 490
	Avdrag lån 1	581
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	425
	Adm.gebyr - garasjer	8
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	250

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.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	363 512	Gjeld siste årsoppg.:	363 512
Klient ajourf. lån:	17 085 074	Klient gj. s. årsoppg.:	17 085 073

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94947057418, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 18.02.2026: 325 309
Andel av saldo: 6 921
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 18.02.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 107
Saldo per 18.02.2026: 16 759 765
Andel av saldo: 356 591
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.09.2052)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	N
Styreleder:	Torild Høiseth Kleppe
Adresse:	Baklia 9 D
Postnr/-sted:	3960 STATHELLE
Telefon:	Mob.: 99295502
E-post:	utsikten@styreepost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.02.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	363 512	Andre inntekter:	2 480
Annen formue:	94 868	Utgifter:	19 889		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	94 900

Boligopplysninger:

Borettslaget Utsikten
Baklia 7 G
3960 STATHELLE

Vår ref.: 303/73
Type: Borettslag
Eiere: Rosmari Nordholm Sortedal, August Kind Svendsen

Organisasjonsnr: 950 681 276

7: Pålydende

Andelsnr:	73	Partialobligasjonsnr:	00073

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1976		
Gårds/bruksnr:	25/406		
Bygningstype:	Rekkehus vertikaldelt		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	15443

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003217555

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1977	Første innflytting:	01.06.1982		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-roms	P-rom	87

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

Fasiliteter:

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:
Garasje følger ikke med ved salg.

Informasjon til beboere erstatter tidligere husordensregler.

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.

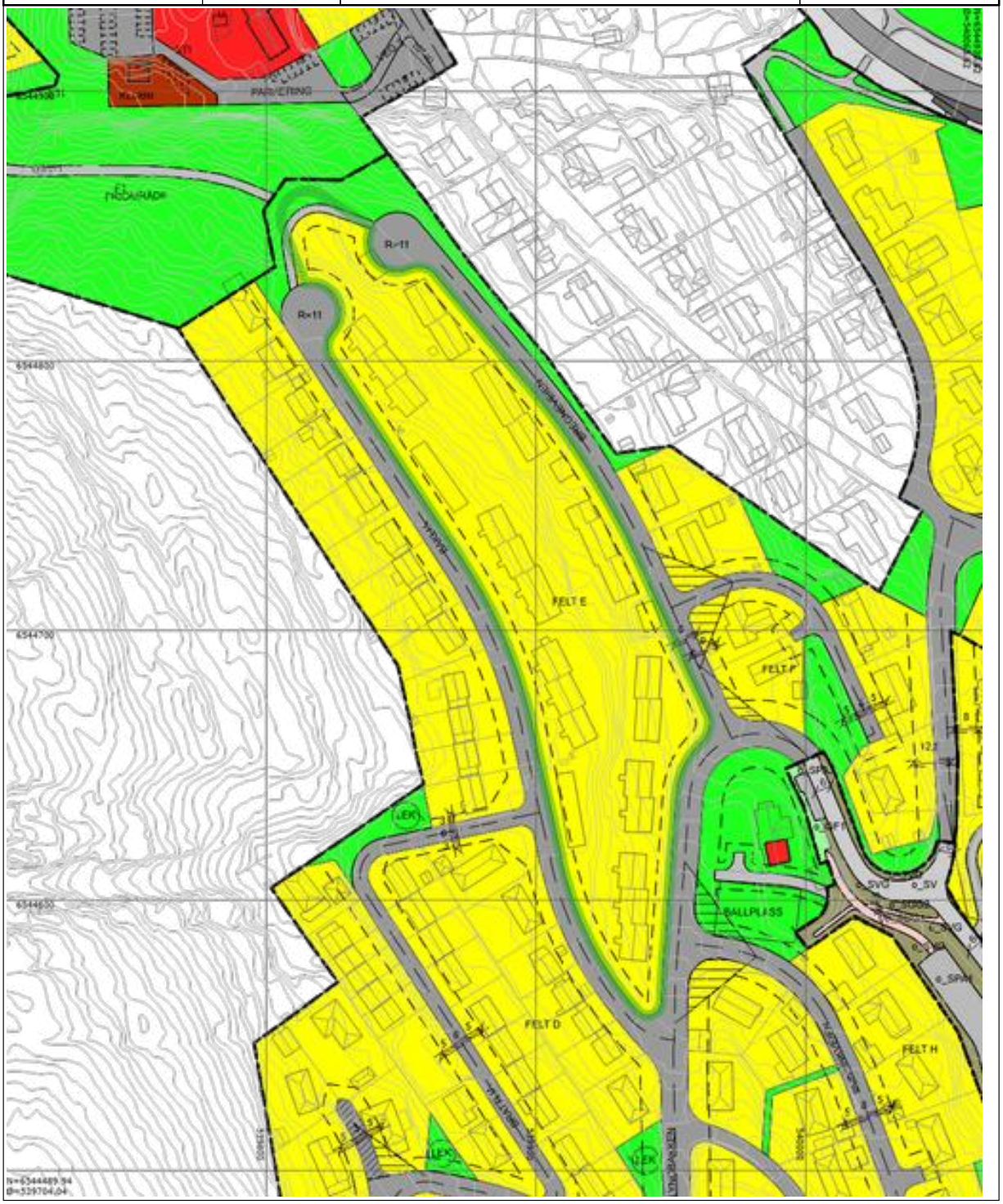
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- 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.

Bamble kommune	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 406	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Baklia 7G 3960 STATHELLE, m.fl.			
	Annen info:	Kjellestad vest			

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

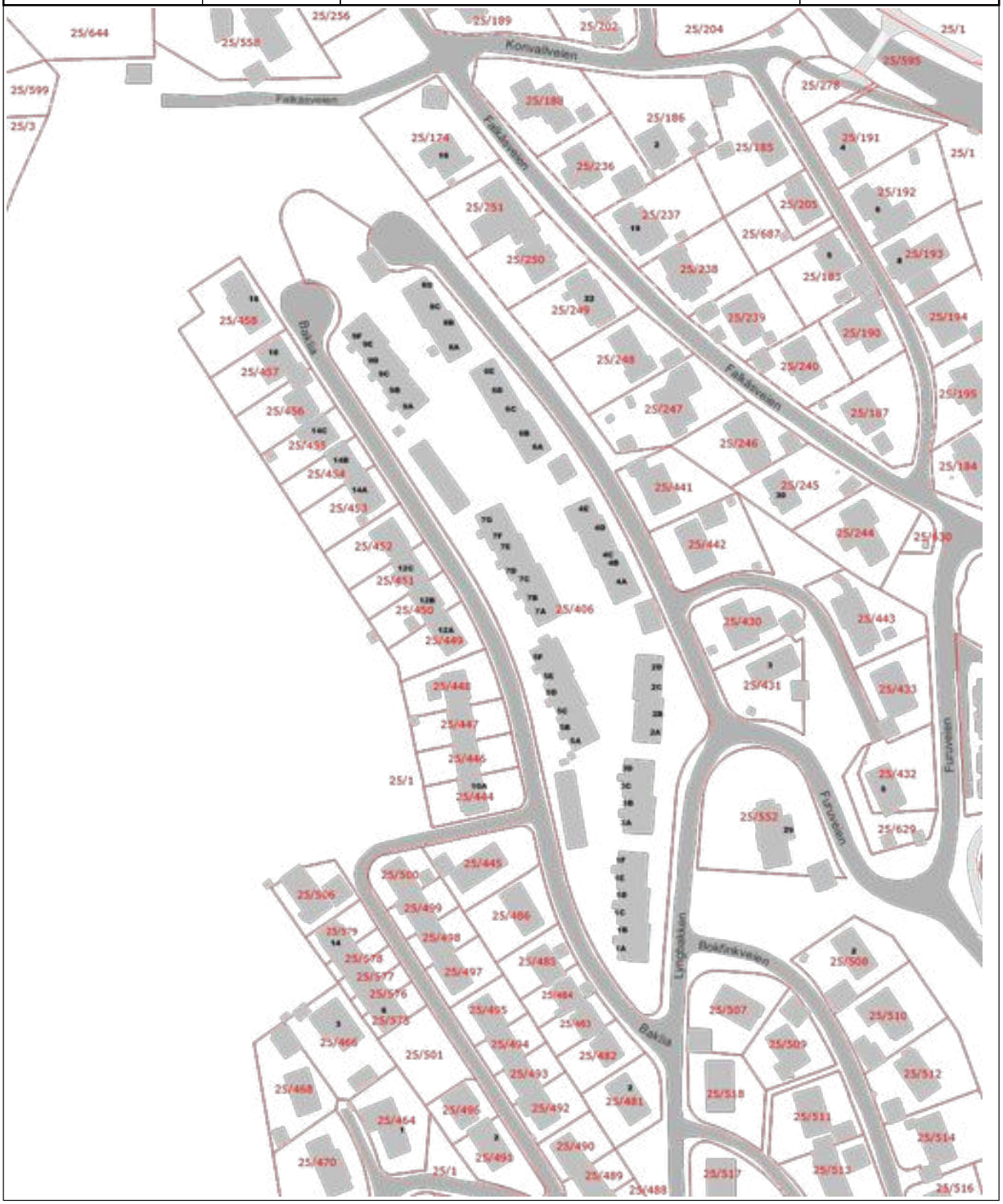
- Kommunegrense
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Kanal og grøft
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Påskrift reguleringsplan
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Frisiktsone
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig bygg - barnehage
- Allmennyttig formål
- Offentlig trafikkområde
- Kjørevei
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei
- Gangvei
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- RpArealformålOmråde
- Veg
- Gangvei/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Friområde
- Eiendomsteig

Bamble kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 25	Bnr: 406	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baklia 7G 3960 STATHELLE, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:2000



Tegnforklaring

Offogprivbygg	Andre bygg grå	Takoverbygg grå
Teiggrense god nøyaktighet	Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense fiktiv
Gang- og sykkelveg	Gang- og sykkelveg undergang	Veg
Eiendomsteig	Husnummer	Husnummer med bokstav
Matrikkelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	

Baklia 7G

Nabolaget Grasmyr - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	4 min 2.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	16 min 1.4 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	4 min 2.5 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	12 min

Offentlig transport

Stathelle kirke Linje M1, M1N, 459	8 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min 16.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

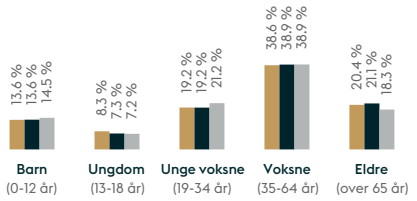
Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarne... 35 barn	5 min 0.4 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbak... 17 barn	5 min 0.4 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år... 77 barn	4 min 2.1 km

Dagligvare

Kiwi Stathelle	9 min
Coop Extra Stathelle	11 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 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Tantes Benk, balløkke	7 min
Durayhallen treningshall	12 min
MOVA Stathelle	9 min
MOVA Langesund	9 min

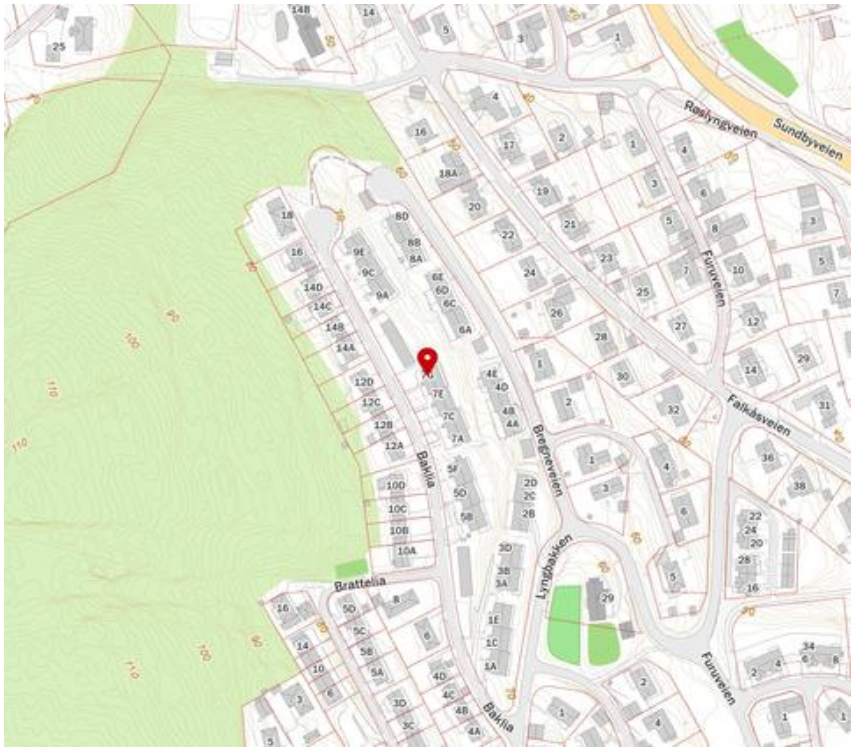
«Solrikt og sentralt med fantastisk utsikt. Polig og veletablert område»

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

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

Dok.avg. kr. 11.850.-
02932 02.3.77
PORSGRUNN OG SKIEN
BYFOGDEMBETE

Undertegnede Bamble kommune v/ordfører Kjell Bohlin
..... født .....
(Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til Utsikten Borettslag A/L
..... født .....
(Datum og årstall)
min/vår eiendom .....
g.nr. 25 br.nr. 406 av skyld mk. ..... i ..... herred[1])
matr.nr. ..... til ..... gate/vei ..... i ..... [1])
for en kjøpesum stor kr. 77.215,-syttisjutusentohundreogfemten ...
som er avgjort på omforenet måte. samt samlet refusjonsavgift kr.871.490,-åttehundreogsyttientusen-
Særlige bestemmelser: firehundreogniti.....
Kommunen forbeholder seg rett til å legge kloakk- og vann-
ledninger over denne tomt.

Langesund, den 1. septembe 19 76.

Bamble Kommune
(Utstederens underskrift)
ordfører

Vi/Jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

..... den ..... 19 .....

Svein Thaugen
Fødselsdato 1/5-1936.
Adresse 3960 Stathelle

Reidun Brogeland
Fødselsdato 15/6 1942
Adresse 3970 Langesund

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

..... den ..... 19 .....

Vi/Jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet/godkjent underskriften – i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 20 år.

Fødselsdato ..... Fødselsdato .....
Adresse ..... Adresse .....

(Underskrives av notarius publicus, lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av Namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor, autorisert eiendomsmegler eller av to vitterlighetsvitner. Vitnenes alder og adresse skal oppgis.)

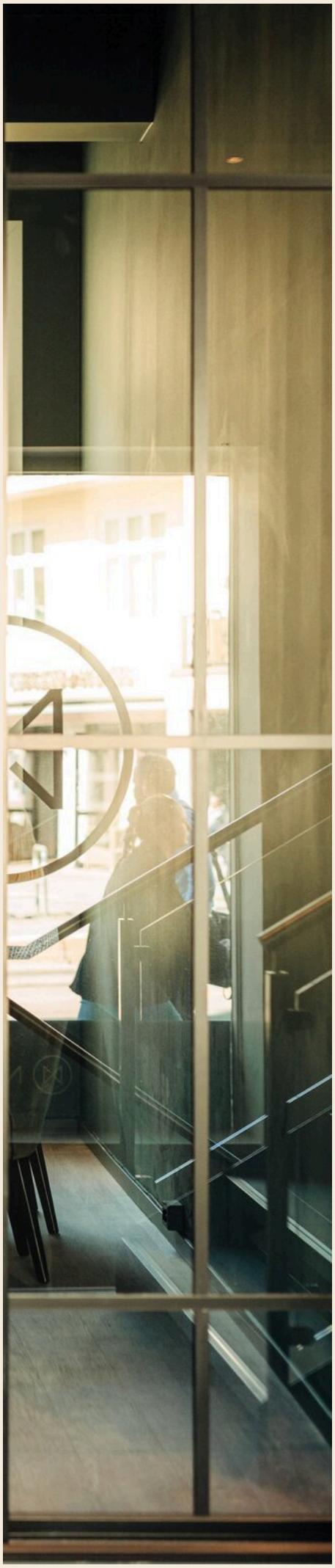
[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Velkommen til

Nordvik Skien og 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 Skien og Porsgrunn 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.



Storgata 106, 3921 PORSGRUNN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0019/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Baklia 7G 3960 STATHELLE
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Daniel Høyer Oland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
d.oland@nordvikbolig.no
481 51 689