NORDVIK

Tollovs vei 60

2 soverom | 109 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

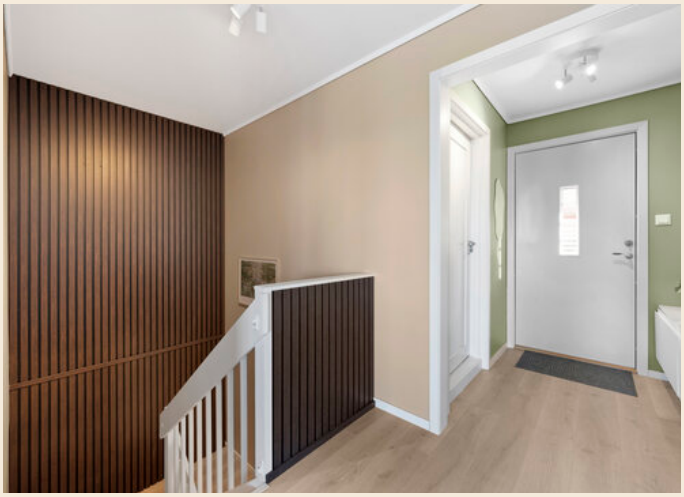
Tollovs vei 60

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
24	Om boligen
32	Tilstandsrapport
57	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
78	Nabolagsprofil
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.04.2026









Nøkkelinformasjon

Svært påkostet halvdel av tomannsbolig med flott utsikt! Pent kjøkken fra 2022 og nydelig bad fra 2023! Ingen TG3

Prisantydning	**2 800 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**2 982 582,-**
Fellesgjeld	**181 202,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 469,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik v/Daniel Høyer Oland har gleden av å presentere Tollovs vei 60!

- Flott halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer
- Fantastisk utsikt mot Frierfjorden
- Nydelig baderom fra 2023
- Vaskerom/bad2 fra 2023 i hovedetasjen
- Meget pent kjøkken og innvendige rør fra 2022
- Varmepumpe og varmtvannstank fra 2022
- Det elektriske anlegget betydelig oppgradert i 2022
- Nytt tak i 2015
- Vinduer gra 2015-2022
- Hyggelig uteområder på begge sider av boligen
- Elbillader på parkeringsplassen
- Ingen TG3 i tilstandsrapport!

Husk visningspåmelding!

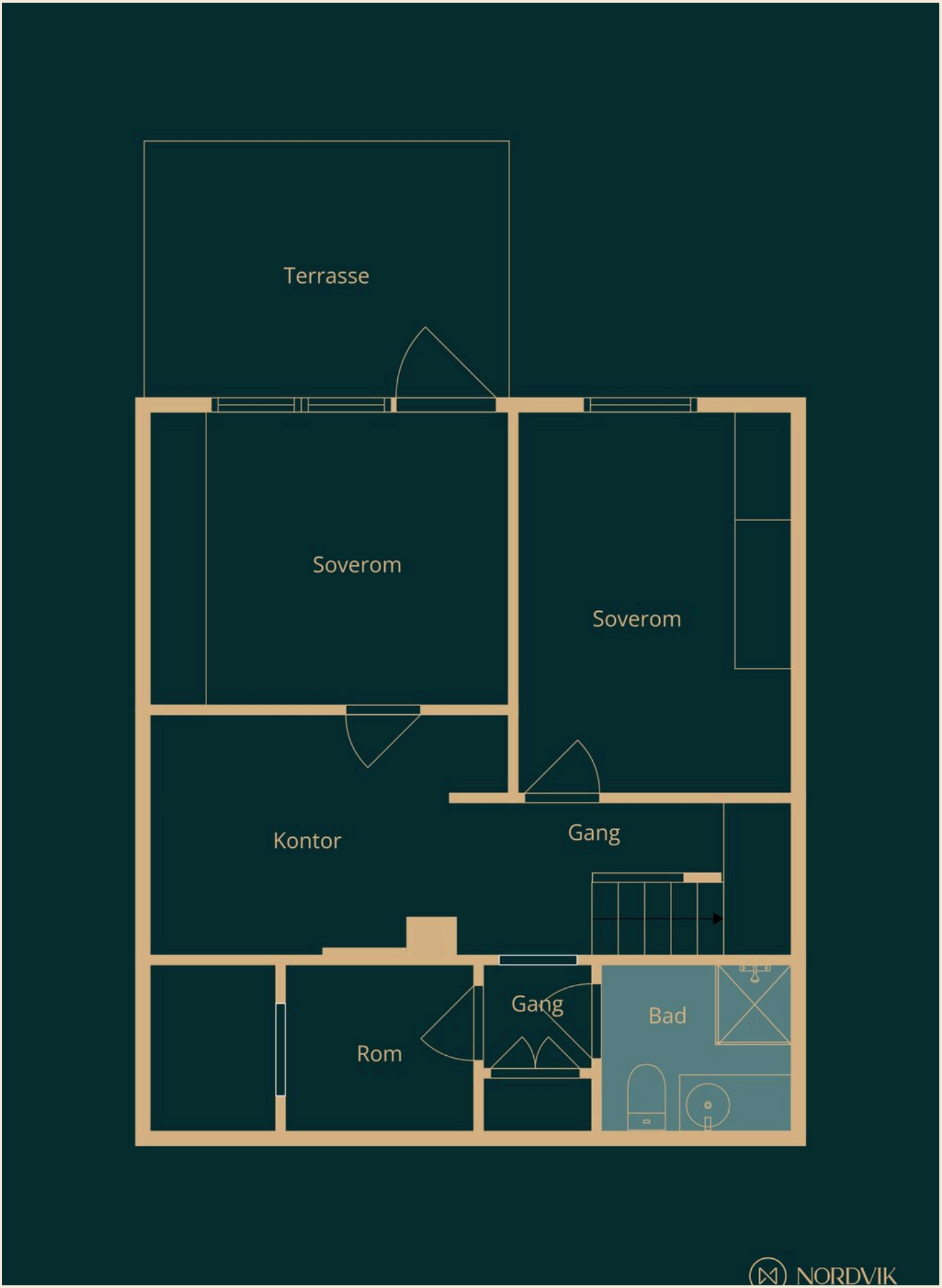
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm













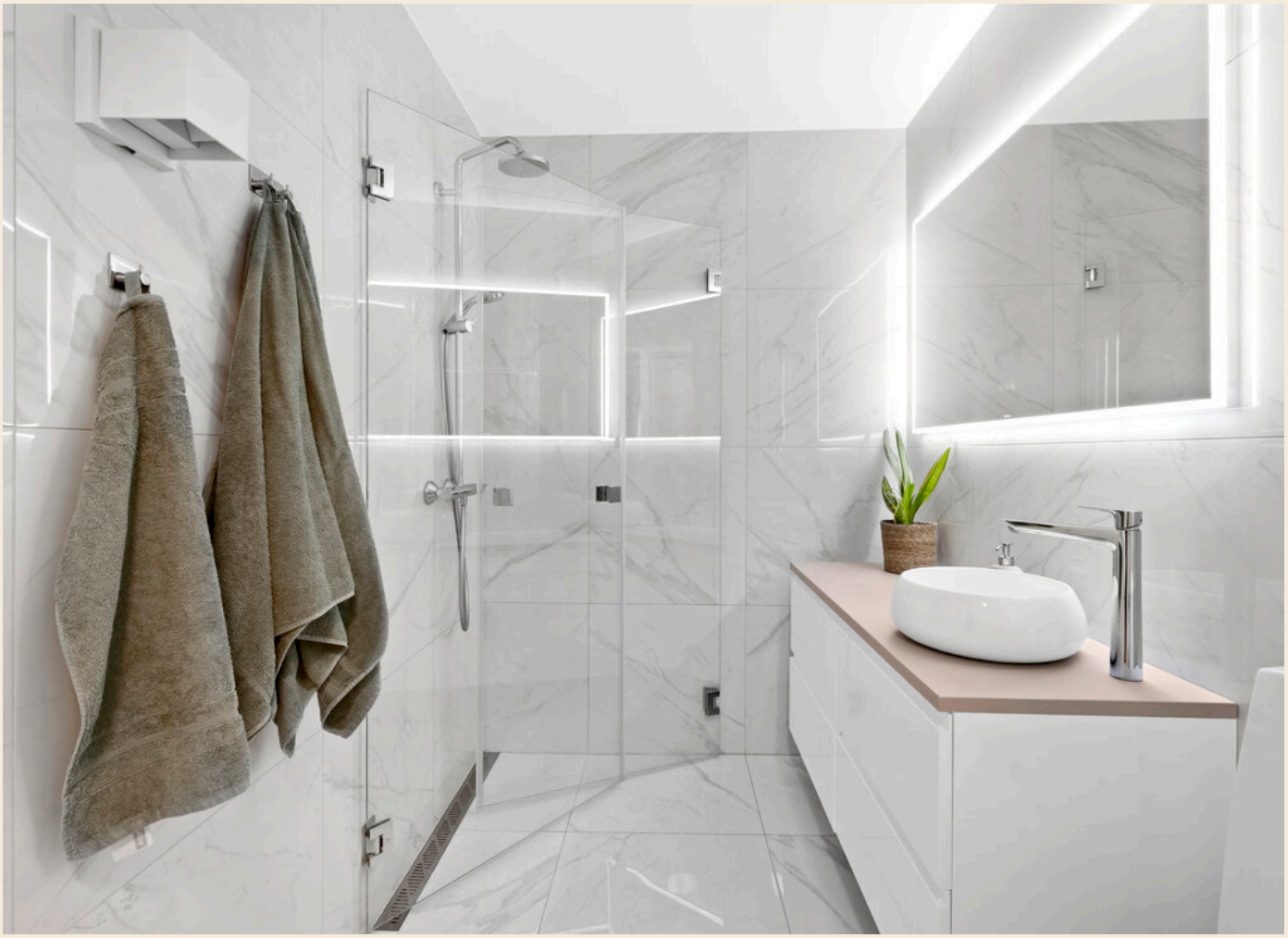




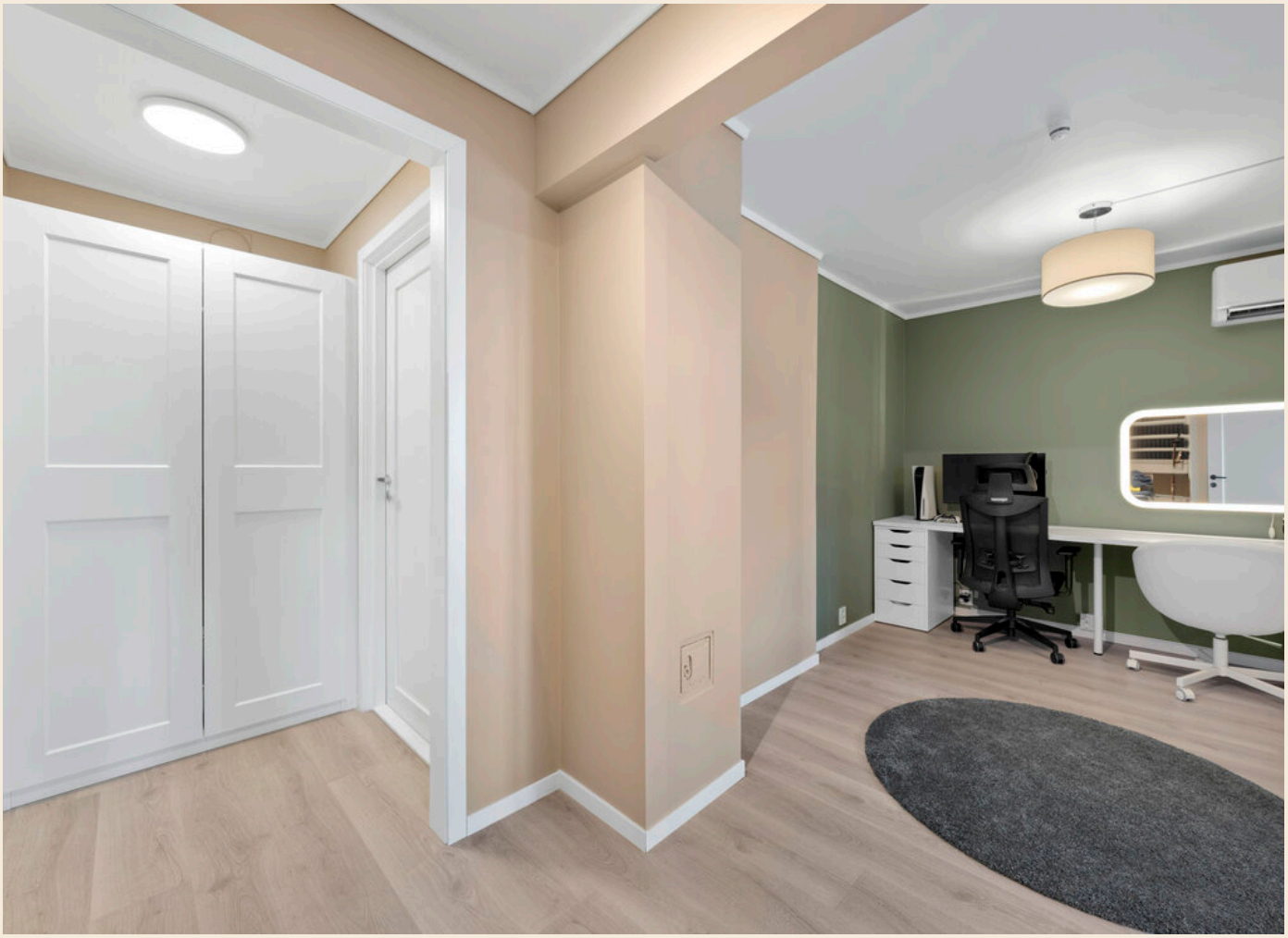








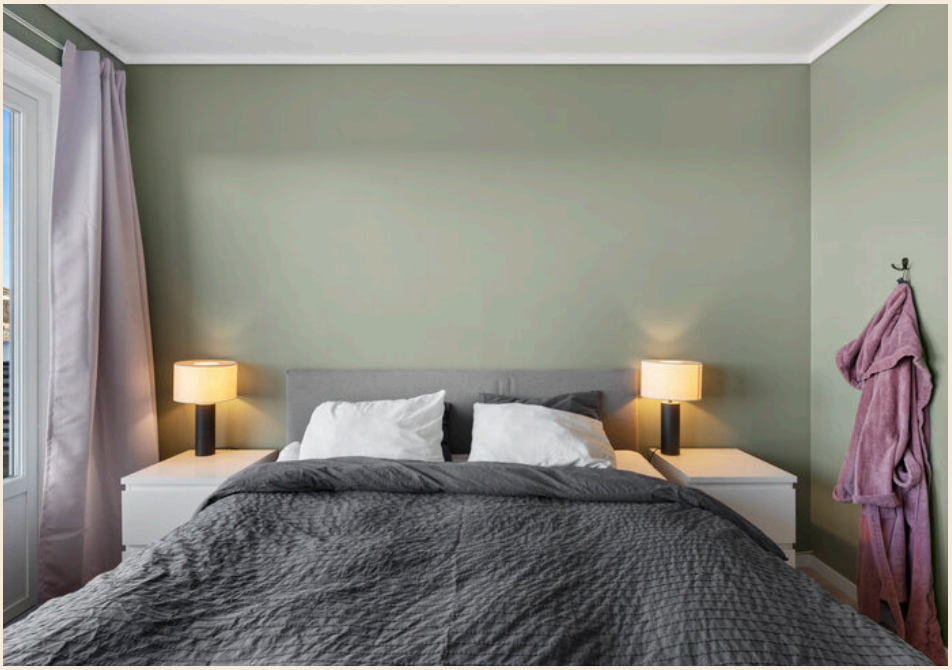






Hovedsoverom med stor garderobe





Utgang til terrasse og hage



Koselig delvis overbygd terrasse



Soverom 2





Soverom 2



Inngangsparti med morgensol

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
24-0078/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Tollovs vei 60, 3962 STATHELLE
Gnr 23, bnr 88 (ideell andel 1/1) / Gnr 23, bnr 87 (ideell andel 1/1) i Bamble kommune
Andelsnr 258 i BORETTSLAGET FRIERSTRANDA , org.nr. 950881518

Selgere
Odin Berntsen
Mathilde Mannes

Kjøpesum og omkostninger
2 800 000,- (Prisantydning)
181 202,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 981 202,- (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))
---
2 982 582,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 992 082,- (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

1982

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Hall, soverom, soverom 2, bad, bod/teknisk rom.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, vaskerom/wc, stue/kjøkken m/spisekrok.
BRA-e: 6 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Innhold
Sokkeletasje 54kvm: Hall, soverom, soverom 2, bad, bod/teknisk rom.

1. etasje 57kvm: Entré, vaskerom/wc, stue/kjøkken m/spisekrok.

Utvendig bod. Terrasse og balkong.

Standard
Innvendige overflater: Gulvet er av laminat med malt betong i boder. Vegger av malt tapet og malte plater. Malte plater i himling. 1. Etasje: Gulvet er av laminat, malte plater på vegg og i himling. Spilevegg i trapp.

Bad: Badet har flislagte vegger og malte plater i himlingen. Gulvet har varmekabler med flis i overflaten. Badet har servant i innredning, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

Bad/vaskerom: Vaskerommet har malte plater på vegger

og i himling. Gulvet har varmekabler med flis i overflaten. Det er montert sokkelfliser på vegg. Rommet har servant i innredning, toalett og benkeplate med opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

Kjøkken: Gulv er av laminat, vegger og himling er av malte plater. Kjøkkeninnredning fra IKEA montert i 2022. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp, og dobbel oppvaskkum av kompositt med ettgreps blandebatteri. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.

Parkering
Felles parkeringsplass for borettslaget. Venteliste på garasje. Garasje har innskudd på ca kr 11.000 så 200kr i mnd i leie. Lading av elbil koster fast kr 500 i mnd.

Modernisering og påkostninger
Boligen er renovert utvendig og innvendig i perioden 2015-2023.

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: Våtrommene ble totalrenovert våren/sommeren 2022. Firmaer brukt: Tlt mur, Bamble rør AS Og el service grenland

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 TLT mur.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei. Eventuell kommentar: Dette ble gjort av tidligere eier. Jeg har info fra tidligere takstrapport.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Jeg har flyttet peisen fra underetasje til hovedetasje. Dette med hjelp fra murer. Hull har blitt tettet igjen med pipelokk og brannmasse. Alt dokumentert til brannvesenet etter dem var på inspeksjon.

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: El anlegget ble oppgradert i 2022 av El Service Grenland.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Nei. Eventuell kommentar: Det er el-billader på felles parkeringsplass.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Grunnmur av betong og støpt plate på terreng. Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, krav til isolering ved byggeår var ca 100mm. Utvendig kledd med liggende panel. Taket er fra 2015, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp. Originalt betongdekke på grunn, med fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser etter datidens standard. Etasjeskiller av tradisjonelt bjelkelag for 1. etasje. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra 2015-2022.

Antall TG0 er: 11 stk
Antall TG1 er: 18 stk
Antall TG2 er: 7 stk
Antall TG3 er: 0 stk
Antall TG-Ikke undersøkt: 1 stk

TG2: Veggkonstruksjon, etasjeskille, rom under terreng, fuktsikring/drenering, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger og avtrekk kjøkken.
TG-IU: Hulltaking bad.

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 krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

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 øvre etasje, varmepumper i begge etasjer. 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 6 469,- pr. mnd.
Inkluderer: Kr. 4 994 - Felleskostnader
Kr. 773 - Renter lån 1
Kr. 729 - Avdrag lån 1

Tillggsytelser:
Kr. 100 - Dugnad - Hvis man ikke møter
Kr. 250 en gang i året - Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 638 689,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 554 756,- 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
Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Forretningsfører
GBBL Grenland boligbyggelag (tidl pbbl)

Forkjøpsrett

Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslagets og boligbyggelagets medlemmer har en frist på 7 virkedager 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 Grenland boligbyggelag på kr. 8212,-. Kontakt megler for mer informasjon

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 181 202,-pr. 17.03.2026
Avdrag: Kr 729,-
Rentekostnader: Kr 773,-

Lånenummer: 12127591642, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
REntesats per 17.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 17.03.2026: 5 643 075
Andel av saldo: 165 651
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.03.2044)

Lånenummer: 12131608711, DNB BANK ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2026: 4,95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 17.03.2026: 529 779
Andel av saldo: 15 552
Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 30.06.2030)

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: Skadeselskapet Borettslagenes Sikringsfond A/S.
Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene. / Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra kommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 49 232,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyr er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget.

Borettslagets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP0001768690

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 9 573 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med skilt fra Nordvik ved felles visninger og boligen er markert med Til Salgs plakat.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Cocheplassen, i et stille og rolig borettslag med trygge internveier. Cocheplassen er et flott boligområde nær sjøen, og her er det også en flott sandstrand med badebrygge og bryggeanlegg med båtplasser for beboere. Med stranden bare noen minutter unna er det enkelt å nyte fine sommerdager med familien, og på strandområdet er det også etablert en stor terrasse med flere sittegrupper.

Fra Cocheplassen er det gangvei over til Omborsnes, og herfra er det trygg skolevei til Rugtvedt skole. Læringsverkstedets barnehage Marthas Hage ligger også på Cocheplassen. Bussforbindelse med ruten P8 cirka 150 meter fra boligen.

Offentlig kommunikasjon
Buss:
- Cocheplassen (Linje P8) - 0,4 km

Tog:
- Porsgrunn stasjon (Linje RE11, RX11, R55) - 17,3 km

Fly:
- Sandefjord lufthavn Torp - ca. 40 min i bil.

Skoler og barnehager
Barnehage:
- Marthas Hage idrettsbarnehage (1-5 år) - 0,7 km
- Stokkevannet barnehage (1-5 år) - 1,9 km
- Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (1-5 år) - 2,6 km

Skoler:
- Rugtvedt skole (1-7 kl.) - 1,6 km
- Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) - 4,3 km
- Bamble videregående skole - 4,6 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.05.1985 på vertikaldelt bolig.

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.

Byggetegninger: Det er etablert soverom i tidlgiere kjellerstue og soverom i øvre etasje er gjort om til større stue ved å fjerne en lettvegg. Tiltakende er ikke søknadspliktig.

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) 7864.59m2
Byggegrense Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)
Friområde - Nåværende Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022) 1710.52m2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område? Ja.
PLANID Plannavn (vedtaksdato) Reguleringsformål Areal
4012 48 Cocheplassen (24.9.1981) Boliger 7492.56m2
4012 48 Cocheplassen (24.9.1981) Felles avkjørsel 387.49m2
4012 48 Cocheplassen (24.9.1981) Felles lekeareal 1590.61m2

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:

05.08.1982 - Dokumentnr: 10002 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
BESTEMMELSER VEDR. LEKEAREAL M.V.
Servitutten sier: Pliktg medlemskap i velforeningen. Lekearealer og friarealer på borettslagets tomt skal være tilgjengelig for beboerne i borettslaget.

05.08.1982 - Dokumentnr: 10001 - Rettigheter iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.
Servitutten sier: Pliktg medlemskap i velforeningen.

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:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 28 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
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 - Ink drone kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 132 550,- 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 9. april 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
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.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Tollovs vei 60, 3962 STATHELLE
BAMBLE kommune
gnr. 23, bnr. 88
Andelsnummer 258

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 109 m²

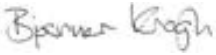


Befaringsdato: 31.03.2026 **Rapportdato:** 08.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1489 **Referansenummer:** DX1103

Autorisert foretak: SKIEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Krogh **Vår ref:** Bjørnar Krogh

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

Rapportansvarlig



Bjørnar Krogh
Uavhengig Takstingeniør
Bjornar@skientakst.no
476 55 088

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tollovs vei 60, 3962 STATHELLE
Gnr 23 - Bnr 88
4012 BAMBLE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tollovs vei 60, 3962 STATHELLE
Gnr 23 - Bnr 88
4012 BAMBLE

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt utvendig, med taktekking fra 2015. Ytterveggene er originale og uten lufting bak kledning, men har normal aldersrelatert slitasje. Grunnmuren vurderes som stabil, men utførelse med mur og delvis negativt terrengfall mot boligen øker fuktbelastningen, særlig med tanke på konstruksjon med rom under terreng.
Det er etablert markterrasse og utkraget balkong med normal slitasje. Innvendig er det i hovedsak funksjonelle overflater, og kjøkken ble skiftet i 2022. Vinterhage/vinterrom er oppgradert i 2023 og fremstår i brukbar stand.
Vann- og avløpsrør er skiftet internt i boligen. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert, men det er også utført mindre arbeider uten dokumentasjon, noe som bør følges opp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er søknadstegninger fra 1982 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Sokkeletasje: Det er etablert soverom i tidligere kjellerstue.
1. Etasje: Det er fjernet soverom til fordel for større stue.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.

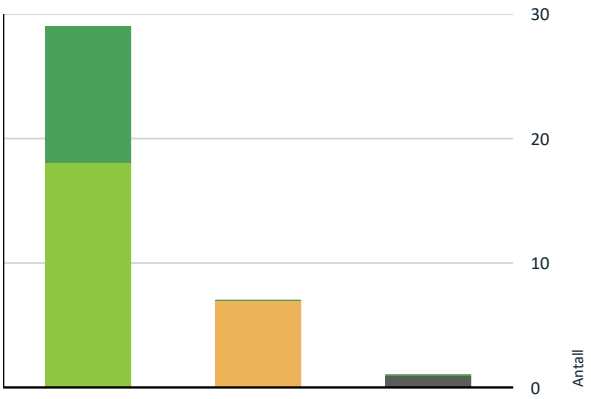
Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 23.05.1985

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tollovs vei 60, 3962 STATHELLE
Gnr 23 - Bnr 88
4012 BAMBLE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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/Andelsleilighet blir besiktiget og vurdert innvendig da borettslaget 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.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tollovs vei 60, 3962 STATHELLE
Gnr 23 - Bnr 88
4012 BAMBLE

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken m/spisekrok > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeår er hentet fra opplysninger i Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål, boligen er i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er fra 2015, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein.
Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Det er ikke avdekket avvik utover behov for normalt vedlikehold og ettersyn.

Årstall: 2015





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn.

Det er ikke avdekket betydelige mangler eller skader.
Det minnes om at systemet trenger jevnlig oppfølging med rens og vedlikehold.

Årstall: 2015

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, krav til isolering ved byggeår var ca 100mm.
Utvendig kledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Ved kontroll fremstår kledningen som hel og fungerende. Det er imidlertid ikke etablert luftespalte i bunn av kledningen.
Slik utførelse kan føre til skader da vann som trenger gjennom ytterkledning tørker sent opp.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

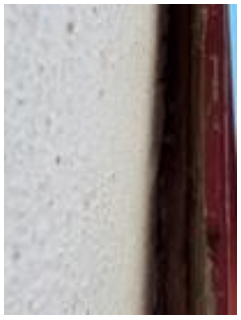
Ut fra dagens tilstand er det ikke behov for større tiltak.
På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt for å oppdage inntrenging av vann og fuktskader.
På grunn av alder og slitasje bør det påregnes utskiftinger og oppgraderinger i fremtiden.





Stedvis slitasje.

Tilstandsrapport



Kledningen er ikke luftet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner, med prefabrikerte W-takstoler og rupanel som undertak.
Det er kaldloft med tilkomst via luke uten stige.

Tak/loft bygget opp med tynn dampsperre mot varm side og ca 200mm mineralull i bjelkelag. Ventilering skjer fra spalter i gesims og ventil i gavl. Det er ikke oppdaget noe vesentlig feil med konstruksjonen, men stedvis er det mindre avvik på papp som sikrer ventileringen av konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av ingen betydelige fukt/kondensskader på befaringsdagen.

Det anbefales å gå over raftepapp og papp som har til hensikt å ventilere taket. Mindre utbedringer bør utføres slik at dette fungerer optimalt.





Raftepapp og isolasjon tette

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra 2015-2022.

Det er ikke avdekket avvik utover behov for normalt ettersyn.
Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år.

Årstall: 2015





TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har dører av tre med 2-lags glass fra ca 2015.

Utgangsdør i malt tre med glassfelt og terrassedører i malt tre med glassfelt.

Det er ikke registrert avvik utover vanlig slitasje og behov for normalt ettersyn.

Årstall: 2015



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse i sokkeletasje av tilfarere og impregnert spaltegulv.

Utkraget balkong i 2. etasje med spaltegulv og rekkverk av tre.

Det er ikke registrert vesentlige skjevheter eller mangler utover normalt vedlikeholdsbehov.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom 1. etasje sokkel av impregnert trevirke.
Rekkverk av tre.

Trapp i tilkomst av metall med rekkverk på en side.
Trappen er noe skjev.

Det er ikke påvist skader, fungerer med dagens tilstand.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sokkeletasje:
Gulvet er av laminat med malt betong i boder.
Vegger av malt tapet og malte plater.
Malte plater i himling.

1. Etasje:
Gulvet er av laminat, malte plater på vegg og i himling.
Spilevegg i trapp.

Overflater har begrenset med slitasje og bruksmerker.





Mindre sprekker.



Enkelte bruksmerker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Originalt betongdekke på grunn, med fuktsikring og isolasjon mot underliggende masser etter datidens standard.
Etasjeskiller av tradisjonelt bjelkelag for 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 25mm i nivåforskjell over 2m over hele stue/kjøkken, målingene tilsvarer en TG2.

Det er målt med streklaser over to rom i hver etasje.
På øvrige målinger er lokalt avvik målt til under 10 mm over en avstand på 2m.
Totalt avvik er målt over hele rom og er mindre enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen, det er heller ikke nødvendig med tiltak da gulvet fungerer fint tross sine skjevheter. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskillere og gulv på grunn.



Måling av skjevheter i 1. etasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er satt opp av lettklinkerelementer, og har et røykløp.
Det er montert vedovn i 1. etasje og sotluke i sokkel. Pipa er helbeslått over tak.
Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking eller mindre avstander til brennbart materiale enn hva som er påkrevd.



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har sokkeletasje med sider mot terreng. Det er støpt betonggulv hovedsakelig med laminat i overflaten, yttervegger er av multimur og med plater i taket.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Sokkel har bra med ventilering via klaffventiler i yttervegg, etasjen oppleves ikke som fuktig.
Det er ikke målt fukt i innforet konstruksjon, men til opplysning er det vanskelig å måle i treverk/svill.
Skader i områder som ikke er kontrollerte kan ikke utelukkes.

Det gis TG2 på bakgrunn av multimur og at drenering/utvendig fuktsikring har oppnådd over halve sin levetid (50 år). Erfaringsmessig har multimur en hyppig skadefrekvens når det gjelder fuktskader, det er særs viktig at utvendig fuktsikring er fungerende.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Slik konstruksjon gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

En utbedring bør ses i sammenheng med nevnte tiltak på punktet fuktsikring og drenering.
Ny eier bør påse god utlufting av kjellerrom, det minnes på at ventileringsbehov vil endre seg med årstidenes innhold av fukt i luften.



Multimur.



Det er ikke målt fukt i gulvlist av tre.



Det er ikke målt fukt på gulv.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp av tre fra sokkeletasje til 1. etasje. Trappen har åpne opptrinn og rekkverk på en side.

Det er registrert noe knirk som anses å ikke ha betydning for stabiliteten i trappen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Inne i leiligheten er det tredører med et speil og pakning i karm.

Dørene fungerer fint.

Av mindre avvik er det registrert noe skjeve dørblad, løs vrider og en dør som subber litt i terskel.

Tilstandsrapport





Skjevt dørblad som lukker litt ujevnt.



Løs vrider.

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2023, eier opplyser at det foreligger kvitteringer fra håndverkere i boligmappa.

Årstall: 2023



SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og malte plater i himlingen.

Hele overflater med mindre slitasje.

Årstall: 2023

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har varmekabler med flis i overflaten.

Gulvet har fallforhold på 1:100, det er nedsenket dusjsone med ensidig fall.
Det er over 25 mm fallforhold totalt.

Silikonfuger har slitasje og mindre avvik, disse kan vurderes byttes.

Årstall: 2023



Måling av fall.

Tilstandsrapport



Nedsenket dusjsone.



Slitasje på fuger.



SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukerenne av plast i dusjsone.

Det er ikke etablert 5mm kant av tettesjikt forbi klemring som anbefalt for å kunne kontrollere og bekrefte membran.
Det er utfordrende å bekrefte membran.

Årstall: 2023



SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant i innredning, toalett og dusjhjørne med innfellbare glassvegger.
Ingen skader eller vesentlige avvik.

Årstall: 2023

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

Årstall: 2023

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har målt i svill med protimeter (fuktighetsmåler)i tilstøtende gangvegg ved dusjsonen. Målingen ga ingen utslag på fukt.
Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Årstall: 2023



1. ETASJE > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra 2023, ifølge eier foreligger det kvitteringer som dokumentasjon i boligmappa.

Årstall: 2023



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har malte plater på vegger og i himling.

Overflater fungerer på et vaskerom med begrenset vannsøl.

Årstall: 2023



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har varmekabler med flis i overflaten.
Det er montert sokkelfliser på vegg.

Det er ensidig fall mot sluk bak vaskemaskin på 20mm.

Fallforhold godkjennes såfremt det er etablert vanntett oppkant av membran bak list på dørterskel.

Årstall: 2023





1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk mot vegg bak vaskemaskin. Ingen synlig tettesjikt men ingen grunn til å tro at dette ikke er ivaretatt.

Årstall: 2023



1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant i innredning, toalett og benkeplate med opplegg for vaskemaskin.
Ingen skader eller vesentlige avvik, men benkeplate har noe svai.

Årstall: 2023

1. ETASJE > VASKEROM/WC

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

Vifta går til utebod.

Årstall: 2023





1. ETASJE > VASKEROM/WC

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEKROK

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulv er av laminat, vegger og himling er av malte plater.

Kjøkkeninnredning fra IKEA montert i 2022. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp, og dobbel oppvaskkum av kompositt med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Det er ikke montert komfyrvakt i forbindelse med koketopp,
Men det er opplegg for vannstoppersystem i benkeskap og føler under sokkel.

Overflater og innredning har begrenset slitasje.

Det er registrert manglende lufting til integrert kjøl/fryseskap.
Det bør etableres tilstrekkelig lufting under og over integrerte kjøl/fryseskap.

Årstall: 2022





Manglende lufting.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SPISEKROK

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en del bråk fra ventilator når denne er igang, særlig i entré.
Mulig denne går via mekanisk avtrekk på loft.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.
Utbedring av ventilatoren er påregnelig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system, med åpne blandestokker på teknisk rom.

Fungerende stoppekran er montert på hovedvanntilførsel av plast på bad.
Inntak har noe kondensering og burde vært isolert.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Røropplegg i er av plast, det er synlig plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Innvendige rør er byttet i 2022.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er påvist lufting av kloakksystem over tak.

Årstall: 2022

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert kondens eller fuktproblematikk som tilsier at luftgjennomstrømming er mangelfull.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har varmepumpe med 1utedel og 2 innedeler.
Anlegget er montert i 2022.

Årstall: 2022

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert på teknisk rom med sluk.
Tanken er fra 2022 og er på ca 200 liter, det er fast tilkobling til el nettet.

Årstall: 2022



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Boligen har sikringsskap plassert i boden i sokkeletasje.
Anlegget har automatsikringer med jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1983 Anlegget er installert i 1983, men er betydelig oppgradert i 2022.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier har fått utført arbeider av venn som er elektriker.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa, det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeid utført av venn som er elektriker.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger begrenset dokumentasjon på det elektriske anlegget. Anlegget er fra 1983/2022, og det er ikke registrert forhold som tilsier feil eller mangler ved visuell kontroll.

    Det anbefales likevel at dokumentasjon fremskaffes, eller at anlegget gjennomgås av fagperson ved behov.

Generell kommentar

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.

Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.

Til opplysning er det en hylle foran sikringsskap på befaringsdagen, det er noe utfordrende å inspisere innmat i skap.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering fra denne tiden er knotteplast på grunnmur og perforere dreneringsrør ned mot fundament.
For øvrig er det ingen synlig knotteplast på befaringsdagen.
Takvann er ledet vekk via rør i grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur av betong og støpt plate på terreng.
Det registreres enkelte riss, men ikke større sprekker.

Fundamenter er ikke synlige og er derfor ikke vurdert.



Grunnmur har noe riss.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Asfaltert i tilkomst, skrånet tomt opparbeidet med beplantning og plen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert negativt terrengforhold mot grunnmur ved inngangspartiet, det er fare for vannansamlinger mot bolig og påfølgende fukt og kondensskader i sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.



Terrenget ved inngangspartiet faller inn mot bolig.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Røropplegg i grunn er fra byggetiden og består av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Sokkeletasje	54			54	12
1. Etasje	55	6		61	4
SUM	**109**	**6**			**16**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Hall, soverom, soverom 2, bad, bod/teknisk rom		
1. Etasje	Entré, vaskerom/wc, stue/kjøkken m/spisekrok	Utvendig bod	

Kommentar

Bod i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.

TBA i sokkeletasje er en markterrasse.

TBA i 1. etasje er en terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er søknadstegninger fra 1982 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.

Sokkeletasje: Det er etablert soverom i tidligere kjellerstue.
1. Etasje: Det er fjernet soverom til fordel for større stue.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med oppdeling til flere soverom. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad. For eksempel kan et stort soverom, stue eller kjøkken deles av med en lettvegg for å etablere et ekstra soverom. Har boligen flere stuer, kan eier ta i bruk den ene stuen til soverom.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 23.05.1985

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser om følgende arbeider:
- Våtrom og kjøkken er rehabilitert i 2022 av forrige eier, nåværende eier opplyser at dokumentasjon foreligger i boligmappa.
- El anlegg er oppgradert, samsvarserklæring foreligger i boligmappa.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	23	88		0	9573.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tollovs vei 60

Hjemmelshaver
Borettslaget Frierstranda

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET FRIERSTRANDA	950881518			Mannes Mathilde, Berntsen Odin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
258

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Cocheplassen, Stathelle i Bamble kommune.

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Gjeldende regulering: Plan ID 4012 48 Cocheplassen (24.9.1981) Boliger, felles avkjørsel og felles lekeareal.

Om tomten

Skrånet tomt med asfalt i tilkomst. Tomten har uteområder med plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mathilde Mannes	9578-5995-4-4229563	2026-03-23 11:14:02
Odin Berntsen	9578-5997-4-4216935	2026-03-23 11:07:46

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
23. mars 2026

Oppdragsnummer
24-0078/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tollovs vei 60, 3962 STATHELLE

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Odin Berntsen, Mathilde Mannes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. januar 2024

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: SP0001768690
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: Våtrommene ble totalrenovert våren/sommeren 2022. Firmaer brukt: Tlt mur, Bamble rør AS Og el service grenland

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 TLT mur

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

Nei

Eventuell kommentar: Dette ble gjort av tidligere eier. Jeg har info fra tidligere takstrapport.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Jeg har flyttet peisen fra underetasje til hovedetasje. Dette med hjelp fra murer. Hull har blitt tettet igjen med pipelokk og brannmasse. Alt dokumentert til brannvesenet etter dem var på inspeksjon.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El anlegget ble oppgradert i 2022 av El Service Grenland.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er el-billader på felles parkeringsplass.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0078/26

enova

Energiattest



Adresse **Tollovs vei 60, 3962 STATHELLE**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278948**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **117784398**
Gårdsnummer **23**	Bruksnummer **88**
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 **1982**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, 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 **237,81 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **226,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 413 kWh**

Vedtekter

for **FRIERSTRANDA** Borettslag org nr 950 881 518.

tilknyttet

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling 28.10.1981, sist endret 11.04.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Frierstranda 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) Ingen kan eie/leie mer enn en garasje så lenge det er venteliste på kjøp av garasje.

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt levegger, plattinger, gjerder og fasadeendringer utført av andelseieren.

(3) 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.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(7) 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.

(8) Det benyttes tre husfarger: Mørk rubin (dyp rød 2746), kontur (grå 1378) og klassisk hvit (9918). Staffasje og gjerder males hvite. Borettslaget bekoster maling til gjerder.

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 vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, ytterdører til boligen og reparasjon/utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør og ledninger med tilbehør som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av varmtvannsbereder og ventilator / vifte / motor i ventilasjonsanlegget.

(5) 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.

(6) 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 styremedlemmer og 2 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth Dato utkjørt: 17.03.26 Side 1 av 2

Borettslaget Frierstranda		**Vår ref.:**	308/258
TOLLOVS VEI 60		**Type:**	Borettslag
3962 STATHELLE		**Eiere:**	Odin Berntsen, Mathilde Mannes
Organisasjonsnr:	950 881 518	**Andelsnr:**	258

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 596**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader		4 994
	Renter lån 1		773
	Avdrag lån 1		729
Tilleggsytelser:	Dugnad		100
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(250,00 i Feb. 26)	0

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):	181 202	Gjeld siste årsoppg.:	181 202
Klient ajourf. lån:	6 172 853,47	Klient gj. s. årsoppg.:	6 172 853

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12127591642, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 17.03.2026: 5 643 075
Andel av saldo: 165 651
Første termin/første avdrag: 30.06.2014 (siste termin 31.03.2044)

Lånenummer: 12131608711, DNB BANK ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.03.2026: 4.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 18
Saldo per 17.03.2026: 529 779
Andel av saldo: 15 552
Første termin/første avdrag: 30.09.2015 (siste termin 30.06.2030)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	N
Styreleder:	Elin w Andreassen-Pedersen
Adresse:	TOLLOVS VEI 55
Postnr/-sted:	3962 STATHELLE
Telefon:	Mob.: 46942346
E-post:	eandre1807@icloud.com

5: Restanse felleskostnader pr. 17.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	181 202	Andre inntekter:	1 504
Annen formue:	49 232	Utgifter:	10 335		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	180 900
Andelsnr:	258	Partialobligasjonsnr:	00258

Boligopplysninger:

Borettslaget Frierstranda	**Vår ref.:**	308/258
TOLLOVS VEI 60	**Type:**	Borettslag
3962 STATHELLE	**Eiere:**	Odin Berntsen, Mathilde Mannes
Organisasjonsnr: 950 881 518		

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1982
Gårds/bruksnr: 23/88, 23/87
Bygningstype: Vertikaldelt Tomannsbolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11333.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0001768690

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1983	Første innflytting:	25.03.1983		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Felles parkeringsplasser ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4-ROMS	P-rom	89

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

Fasiliteter:

Kabel TV og internett er inkludert i felleskostnadene

Annen informasjon:

ORDENSREGLER

FOR

FRIERSTRANDA BORETTSLAG

TILKNYTTET

GRENLAND BOLIGBYGGELAG

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 29.08.2005
Endret i generalforsamling 13.04.2016
Endret i generalforsamling 22.04.2025

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. Hver enkel borettshaver kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at boligene og utearealet brukes slik at det ikke sjenerer andre. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler – derfor er disse husordensreglene laget.

1. Alminnelige bestemmelser

- Boligens indre vedlikehold påhviler borettshaveren selv, jfr. mønstervedtektene, pkt. 5-1.

- Løse gjenstander skal ikke stå på rekkverk på verandaer.



- Borettshaveren skal holde eget hageareal i orden. Felles uteareal skal borettshaveren være med å holde i orden. Dette skjer ved oppsatte dugnader av styret i borettslaget.

- Oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra borettslagets styre.

- Framleie/bruksoverlating kan ikke skje uten samtykke fra styret i borettslaget. jfr. mønstervedtektene, pkt. 4-2.

- HDPVR-dekoder og internettboks-modem tilhører leiligheten og må erstattes av andelseieren hvis den mangler ved salg av leiligheten.

  Området rundt boligene skal være ryddige og fri for søppel. Felles oppganger skal kun benyttes til frasetting av sykler, barnevogner og f.eks. gåstoler (fremkomstmidler). Brannforskriftene må overholdes.

2. Vasking, tørking og lufting

- Klesvask og/eller tepper skal ikke henge ute på søn./helligdager eller den 1. og 17. mai.

- Banking og risting av tøy/tepper fra verandaer i horisontalt delte boliger er ikke tillatt, kun lufting.

- Spyling med vannslange, til sjenanse for naboer, er ikke tillatt.

3. Sanitæranlegg/ventilasjon

- Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i klosettet. Bleier, bind, søppel, skyller o.l. kan medføre tilstopping av avløpet.

- Fett må ikke tømmes i vasker eller sluk.

- For å få et godt inneklima er det viktig at avtrekksventiler fra bad og kjøkken og spalteventiler i vinduer alltid står åpne.

4. Avfall

- Avfall må legges i søppeldunker/containere. Alt som kastes må komprimeres og poser må knyttes for.

- Papp/papiravfall legges i egne dunker/containere.
  Har borettslaget kildesortering på restavfall, miljøavfall og spesialavfall sorteres dette etter sorteringsliste.
  Returpunkter for tekstiler/sko, glass/metall og spesialavfall finnes i nabolaget.

- Medisiner og brukte sprøyter leveres apoteket.

- Borettshaverne plikter å holde området rundt dunkene/ containerne rent og ryddig.



- Kast ikke mat til fuglene, det trekker rotter og mus til husene.

5. Husdyrhold

- Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret i borettslaget.



- Styret kan samtykke i at brukeren av boligen holder husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

- Hunder skal alltid holdes i band og ekskrementer skal fjernes umiddelbart. De skal ikke luftes på fellesområder.

- Det er tillatt med maksimalt to husdyr per andel i borettslaget. Denne begrensningen gjelder for hunder og katter.

6. Bilkjøring og parkering

- Parkering av biler og motorsykler skal kun skje på de fastsatte parkeringsplasser, unntatt kortvarige parkeringer for av- og pålasting av gods og passasjerer.

- Borettshavere som disponerer garasje skal alltid benytte denne ved parkering slik at utendørsplasser kan disponeres av de som ikke har garasje og til gjesteparkering.



- All kjøring innen boligområdet må foregå med stor forsiktighet.

- Borettshaverne plikter å påse at deres besøkende overholder ferdsels- og parkeringsbestemmelsene.

- Lagring av campingvogner/ båter må avtales med styret i borettslaget, før plassering.

7. Ro og orden

- Beboerne må vise gjensidig hensynsfullhet. Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk, og vise særlig hensyn mellom kl. 22.00 og 07.00. Radio, TV og musikkanlegg skal brukes hensynsfullt og avdempet.



- Gi beskjed til naboene dersom det antas å bli unødig støy i en periode.

- Lek med ball skal foregå på ballplass.

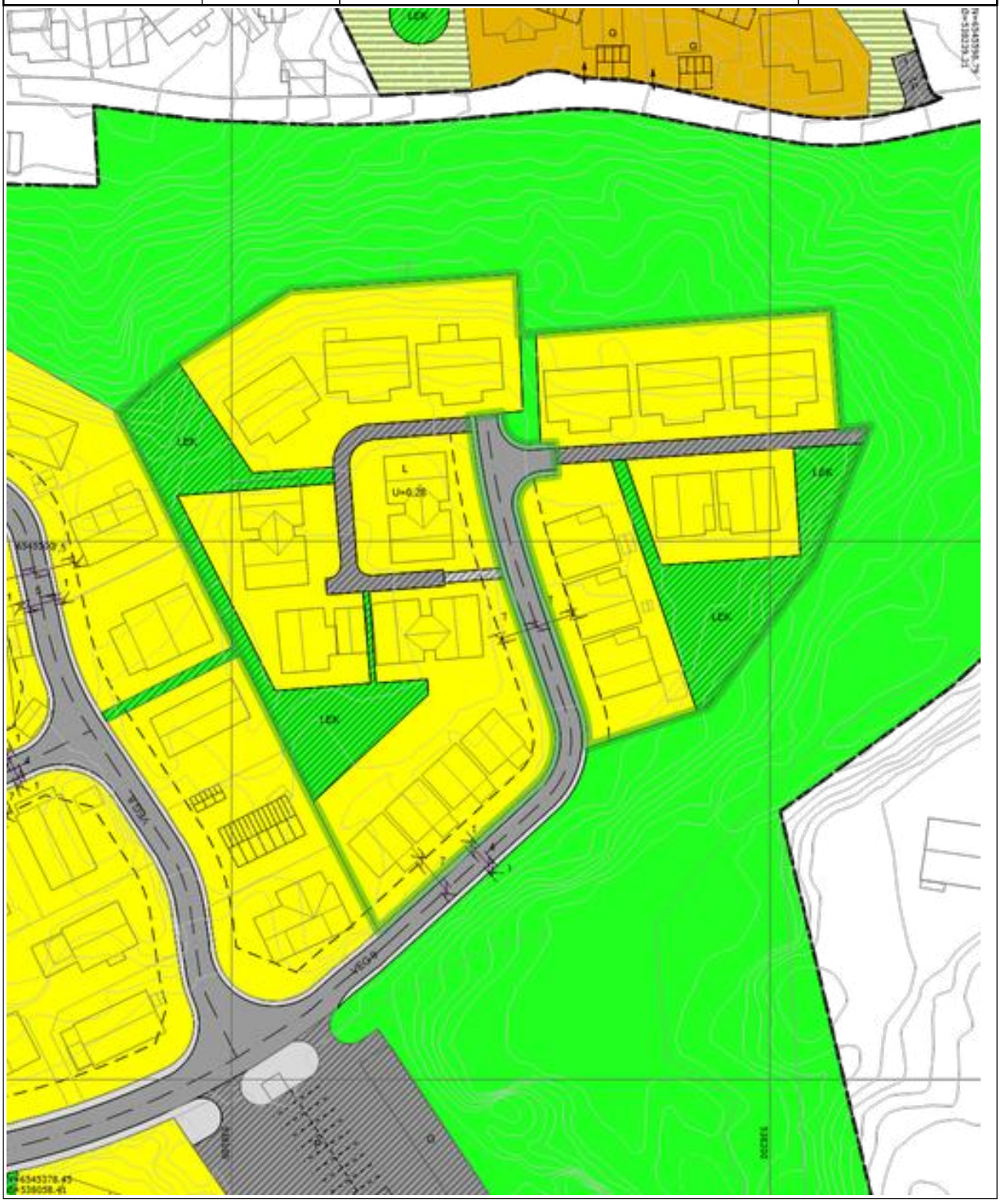
- Støyende utstyr ikke tillatt brukt på søn./helligdager og 1. og 17. mai.

8. Brudd på ordensreglene

Klager ved brudd på ordensreglene, må meldes styret skriftlig.

Bamble kommune	Reguleringsplaner				
	Eiendom:	Gnr: 23	Bnr: 88	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tollovs vei 60 3962 STATHELLE, m.fl.			
	Annen info:	Cocheplassen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


TakoverbyggKant


Taksprang


Traktorveg midtlinje


Udefinert bygning


Bygning

Elv og bekk

Høydekurve

Forsenkningskurve

Påskrift reguleringsplan


Byggegrense


Planlagt bebyggelse


Regulert senterlinje


Regulert parkeringsfelt


Måle- og avstandslinje

Avkjørsel


RpFormålGrense


RpGrense

RbFormålOmråde


Byggeområde


Boliger


Offentlig trafikkområde


Annen veigrunn


Offentlig friområde


Friluftsområde


Felles avkjørsel


Felles gangareal


Felles parkeringsplass


Felles lekeareal

Eiendomsteig

Tollovs vei 60

Nabolaget Cocheplassen/Rugtvedt - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rugtvedt skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	7 min 4.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min 3.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	8 min 4.6 km

Offentlig transport

Cocheplassen Linje P8	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	22 min 17.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

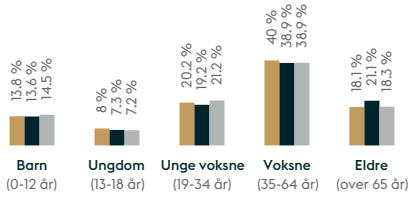
Barnehager

Marthas Hage idrettsbarnehage ... 81 barn	8 min 0.7 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år... 47 barn	22 min 1.9 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarne... 35 barn	5 min 2.6 km

Dagligvare

Spar Rugtvedt	22 min
Rema 1000 Stathelle	3 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Cocheplassen grusplass - ballb...	6 min
Rugtvet fotballbane	15 min
MOVA Stathelle	4 min
Oasen Fritid	11 min

«Stille og rolig. Tilbaketrukket, men allikevel sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



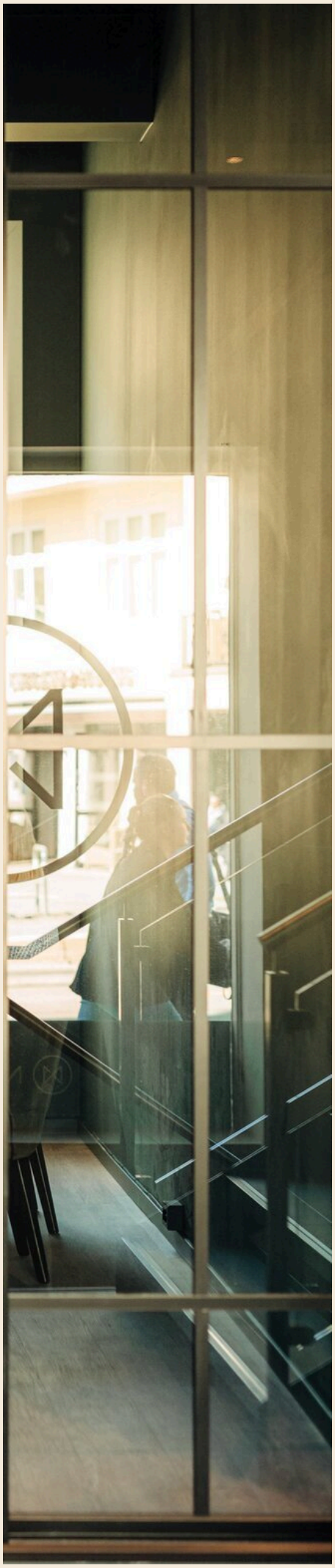
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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.



Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
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: 24-0078/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tollovs vei 60 3962 STATHELLE
Matrikkel: Gnr 23, bnr 88 (ideell andel 1/1) / Gnr 23, bnr 87 (ideell andel 1/1) 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