

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550

E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 140,-
Total ink omk.: Kr 4 501 140,-
Selger: Dag Arild Arntzen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1927
BRA-i/BRA Total 147/190 kvm
Tomtstr.: 393.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1304260007

Attraktiv og innholdsrik enebolig på Ekstrand med flott sjøutsikt! Solrikt og sentralt.

Velkommen til Skauveien 6!

En innholdsrik familiebolig med flott utsikt til Langesundsfjorden, basseng, gode solforhold og sentral beliggenhet. Eiendommen er utnyttet godt, med terrasse som strekker seg fra sjøutsikten i øst til de gode solforholdene mot nordvest og en romslig, vestvendt og solrik hage. Boligen er velholdt og pen, med en meget godt utnyttet planløsning som bl.a. byr på en stor stue med store vindusflater mot sjøen, 4 soverom, 2 bad og kjellerstue. Boligen ligger i et barnevennlig og rolig nabolag, med kort vei til "alt" av servicefunksjoner.

Planløsning over 2 etg + kjeller som inneholder:

1. Etg.: Entré, stue/spisestue, kjøkken, sov m/hems, bad, vaskerom og bod.

2. Etg.: 3 sov, bad og gang.

Kjeller: Kjellerstue, toalettrom og gang.

Dbl. garasje.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Egenerklæring	53
Tilstandsrapport	61
Matrikkelkart og -rapport	86
Oversiktskart	93
Planstatus	95
Kommuneplanens arealdel, kart	97
Midl. brukstillatelse, garasje	99
Søknad oppføring svømmebasseng	100
Søknad oppføring tilbygg	102
Tegninger, bolig og garasje	104
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 kvm

BRA - e: 43 kvm

BRA totalt: 190 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig:

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 24 kvm Kjellerstue, toalettrom og gang m/adkomst til hage.

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Entré, stue, kjøkken, soverom m/hems, bad, vaskerom og bod.

2. etasje

BRA-i: 40 kvm 3 soverom, bad og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 kvm

Garasje:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 43 kvm Garasje.

Ikke målbare arealer

I 2. etasje er det et ikke-målbart areal som tilsvarer ca. 9kvm i gulvflate.

I kjeller er det et ikke-målbart areal som tilsvarer ca. 5kvm i gulvflate. Dette omfatter toalettrommet og gangen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendige terrasser har kun oppgitt ca. areal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

393.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er meget pent opparbeidet med flotte uteplasser med både sjøutsikt og gode solforhold, samt en velholdt, vestvendt hage og oppkjørsel. Hagen er, delvis inngjerdet, med enkel adkomst til inngangsparti og god plass til masse lek og moro. Romslig oppkjørsel, med plass til parkering og enkel tilgang til den doble garasjen.

Den store terrassen strekker seg rundt store deler av boligen, og nyter godt av den sjønære beliggenheten. Her er kan finværsdager nytes ute på terrassen eller i bassenget, med flott sjøutsikt. Dersom solen blir sjenerende eller været slår om, kan man trekke seg inn i den hyggelige utestuen. Her kan man sitte ute under tak i godt selskap, og når solen går ned kan man skru på terrassevarmeren og forbli ute.

Robotgressklipper medfølger ved salg. Gressklipperen er ca. 2 år gammel.

Beliggenhet

Flott, sjønær beliggenhet på Ekstrand i et meget barnevennlig og populært boligområde. Her nyter man fin utsikt til Langesundsfjorden og meget gode solforhold. Fra boligen er det gangavstand til barne- og ungdomsskole, videregående skole og flere flotte barnehager. Det er også umiddelbar nærhet til flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, med muligheter både ved sjøen og i skogen.

Kjøreturen er kort til ALTI Brotorvet på Stathelle, med et bredt utvalg butikker, spisesteder og servicefunksjoner.

Fra boligen er det også kort kjøretur til Langesund sentrum, en av Norges vakreste sommerbyer! Her er det spisemuligheter, butikker, og sommerens høydepunkt er absolutt Wrightegaarden. Her arrangeres det konserter, quiz og barneforestillinger gjennom hele sommeren. Sommer i Langesund byr også på flere festivaler, med fiskefestivalen, Shantyfestivalen og mye mer.

Like utenfor sentrum av Langesund ligger Badeparken, Skjæregårdshallen og Quality Hotel Skjæregården. Her er det badeland med sklier og badstuer, flerbrukshall med fotballbane, håndballbane og klatrevegg, og et stort, flott hotell.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Grasmyr naturbarnehage (1-5 år).

Grasshoppa barnehage (0-5 år).

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

Skoler:

Stathelle barneskole (1. - 7. klasse)

Grasmyr ungdomsskole (8. - 10. klasse)

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

Fritid:

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

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

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

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

Offentlig kommunikasjon

Meget kort gange til nærmeste busstopp! Dette gjelder både for strekningen mot Langesund Torv og mot Stathelle og videre til Porsgrunn.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med areal over tre etasjer oppført 1927 og tilbygget 1999 med entre, bad, vaskerom og soverom. Nåværende eier kjøpte boligen i 1984. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på fjell. Grunnmur i metong med sparestein og betongplate på grunn/tilbygg. Yttervegger i reisverk og bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke med varierende alder. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet plassbygget takstoler tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av gulvbord, fliser og belegg på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Panel og malt takplater i himlinger. Våtrom med belegg/flisr på gulvflater. Våtromsplater, tapet og malt panel på veggflater. Pipe oppført i teglstein tilkoblet 3 ildsteder. Tilbygget romslig med terrasser i impregnert trevirke. Boligen inneholder: Vindfang, gangareal, kjøkken, stue, bad, vaskerom, bod og soverom med hems i 1.etasje. Gang, 3 soverom og bad i 2.etasje. Kjellerstue, gang og toalettrom i kjeller. Kryperom under deler av 1.etasje.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

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

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

Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendige trapper: Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Håndløper mangler på vegg på trapp til 2. etg. Trapp til kjeller mangler forskriftsmessig rekkverk.

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Sluk, membran og tettesjikt, vaskerom i 1. etg.: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ventilasjon, vaskerom i 1. etg.: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f. eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater, gulv, bad i 1. etg.: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt, bad i 1. etg.: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. sin gur fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ventilasjon, bad i 1. etg.: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

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

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever tiltak):
Ingen.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

-Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og inneholder nyttig informasjon og opplysninger fra selger.

Innhold

En meget innholdsrik enebolig med planløsning over 2 etasjer + kjeller, som inneholder:

1. Etg.: Entré, stue/spisestue, kjøkken, sov m/hems, bad, vaskerom og bod.

2. Etg.: 3 sov, bad og gang.

Kjeller: Kjellerstue, toalettrom og gang.

Dobbelt garasje.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbord, belegg og flis.

Vegger: Tapet, panel og malte flater.

Tak: Malte takplater og malt panel.

Fra oppkjørsel er det adkomst til det overbyggede inngangspartiet. Inngangspartiet er meget solrikt og vendt mot vest. Fra inngangspartiet kan man følge terrassen rundt boligen og ut på uteplassen.

1. Etasje:

Entréen er flislagt med varmekabler i den ytre gangen og god plass til oppbevaringsmøblement til yttertøy og sko.

I stuen møter man den flotte sjøutsikten gjennom de store vinduene. Et stort og lyst rom, med plass til møblering i flere miljøer om ønskelig. Det er murt opp peis med innsats og hengt opp vegghengt varmepumpe for oppvarming. En lun og innbydende stue hvor man virkelig kan nyte utsikten. Det er utgang til terrasse fra stue.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, som ble lakkert i 2025. Benkeplaten i heltre gir godt med plass til forberedelse av måltider. Det er plass til spisebord på kjøkkenet, foran det store vinduet.

Soverommet i etasjen er romslig, med egen hems!

Badet i 1. etasje har flis på gulv m/varmekabler og malt panel på vegg. Badet er møblert med servant i innredning, dusjkabinett, toalett og bidet.

Vaskerommet har flis på gulv m/varmekabler og tapet på veggflater. Et praktisk vaskerom, med opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.

2. Etasje:

Det er 3 soverom i etasjen. Hovedsoverommet er stort og lunt, med utgang til egen balkong. Klær kan oppbevares i den store, plassbygde skapløsningen.

De to øvrige soverommene er av meget praktisk størrelse. Her er det fin plass til ønsket møblement. Ett av soverommene er i dag i bruk som loftstue.

Badet har belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Badet er innredet med servant i innredning, dusjnische og toalett.

Kjeller:

I kjelleren kommer man først ned i den store kjellerstuen. Dette er et flott samlingspunkt for familie og venner, med plass til langbordet og hyggelige lag. Åpen peis for oppvarming.

Det er et toalettrom i kjelleren med servant og toalett.

Fra kjelleren er det utgang ut på terrassen.

Øvrig består kjelleren av kjellerareal/krypkjeller.

Ute:

Terrassen strekker seg fra inngangspartiet i nordvest og rundt mot øst, hvor det er laget til en flott uteplass. Her nyter man utsikten til Langesundsfjorden fra både terrasse, basseng og utestue.

Det er adkomst til terrassen både fra inngangspartiet og fra stuen. På terrassen er det god plass til både grill og utemøblement, for hyggelige dager tilbrakt ute.

Svømmebassenget er utstyrt med sandfilter, varmepumpe (2025) og har en helt ny sirkulasjonspumpe som ikke er montert enda. En flott mulighet for en dukkert dersom man ikke ønsker å bade i sjøen!

I utestuen kan

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gode parkeringsforhold i oppkjørsel, samt i dobbel garasje.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vegghengt varmepumpe i stue. Det er murt opp åpen peis og peis med innsats i 1. etasje, samt åpen peis i kjeller. Forøvrig elektrisk oppvarming. Selger opplyser om at piperehabilitering ble utført i 2017.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Oransje F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 390 000

Omkostninger kjøper

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

111 140 (Omkostninger totalt)

128 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

130 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 501 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 518 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 520 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 24 488 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er inndelt i månedlige betalinger på ca. 2 041,- pr. mnd.

Informasjon om eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt pr. 2026 er: 1 596 500,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 951 209 for inntektsåret 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 804 835 for inntektsåret 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 26 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/27/26:

19.12.1928 - Dokumentnr: 900397 - Registrering av grunn - Kan fås ved henvendelse til megler.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:27 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 405765 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:27 Bnr:26

01.01.2024 - Dokumentnr: 495076 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:27 Bnr:26

23.01.1929 - Dokumentnr: 900550 - Erklæring/avtale - Megler har ikke lyktes i å fremdrive dette dokumentet.

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:27 Bnr:13

ADGANG TIL BRØNN.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen.

Det foreligger godkjent søknad for oppføring av svømmebasseng som del av veranda til bolig, datert: 10.06.2010.

Det foreligger godkjent søknad for oppføring av tilbygg til bolig, datert: 18.03.1998. Det er ikke dokumentert at det er søkt om ferdigattest hos kommunen.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på dobbel garasje, datert: 10.03.1995.

Vedr. Utestue på terrasse var dette tidligere en terrasse, som selger for flere år siden har bygget vegger og tak over. Det er ikke dokumentert at dette tiltaket er søkt om hos kommunen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

De mottatte tegningene fra Bamble Kommune viser ikke fullstendig planløsning for 1. etasje, og inneholder ikke planløsning for kjeller eller 2. etasje. På plantegningen for 1. etasje, har vaskerommet og boden i tilbygget byttet plass.

Megler har ut over dette ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt etasjene har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et uregulert område.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til "Boligbebyggelse - nåværende".

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt for overtakelse ved budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale avgifter, fotograf, søk eiendomsregister mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jørn Amlie
Eiendomsmegler / Daglig leder
jorn.amlie@aktiv.no
Tlf: 965 00 550

Ansvarlig megler bistås av

Jørn Amlie
Eiendomsmegler / Daglig leder
jorn.amlie@aktiv.no
Tlf: 965 00 550

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

16.02.2026







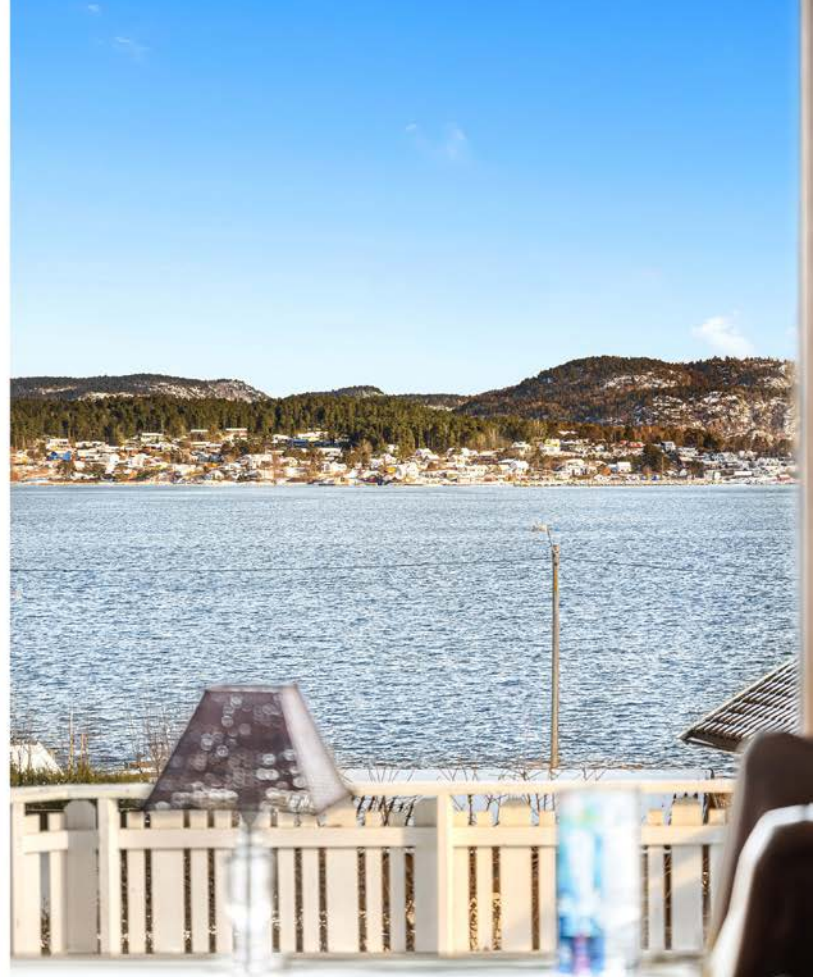




I den stuen slipper de store vindusflatene
inn den flotte utsikten og rikelig med
naturlig lys.

















Skauveien 6

1. Etasje



boligfotograf1.no

aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



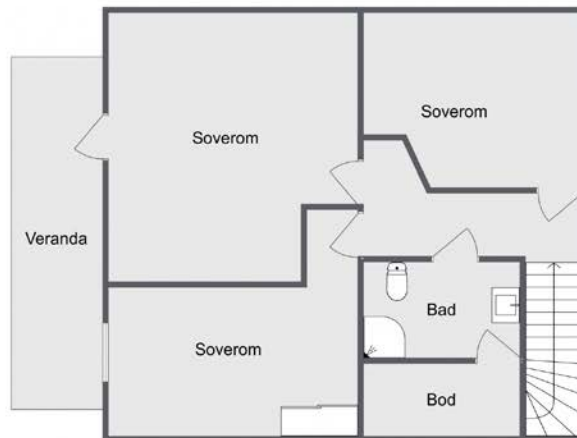






Skauveien 6

2. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

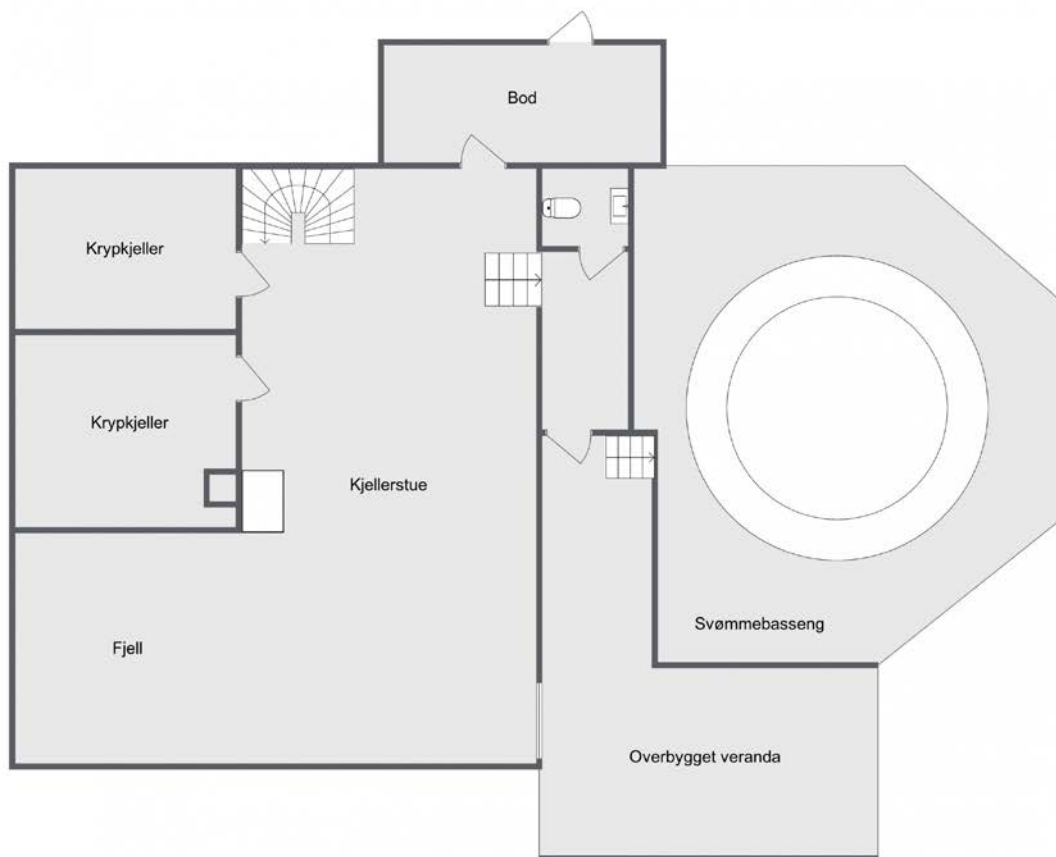
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Skauveien 6

Underetasje



boligfotograf1.no

aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



















Vedlegg

Nabolagsprofil

Skauveien 6 - Nabolaget Stathelle/Eikstrand - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eikstrand Linje M1	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min 17.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	22 min 1.4 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	24 min 1.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	20 min 1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kiwi Grasmyr	21 min
Recharge Campus Grasmyr	23 min

«Flott fjordutsikt og nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

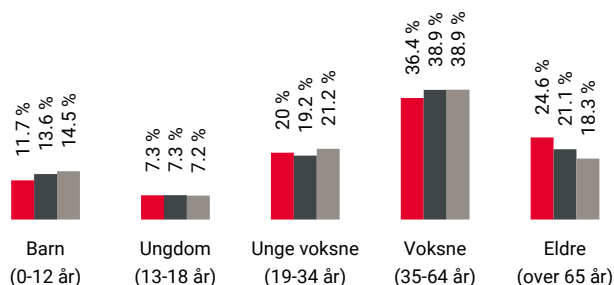
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Grasmyr naturbarnehage (1-5 år) 77 barn	21 min 1.3 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	21 min 1.7 km
Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-... 35 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Grasmyr PostNord	18 min 1.1 km
Coop Extra Stathelle Post i butikk, PostNord	21 min 1.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 85/100



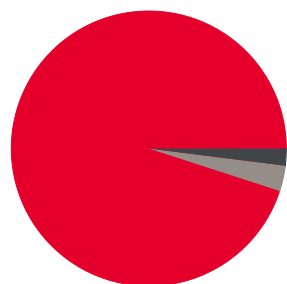
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

⚽ Ekstrand balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Tyskerjordet balløkke	9 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 MOVA Stathelle	23 min	🚶
🚴 MOVA Langesund	4 min	🚗

Boligmasse



■ 95% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 3% annet

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

4 min 🚗



Vitusapotek Stathelle

23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

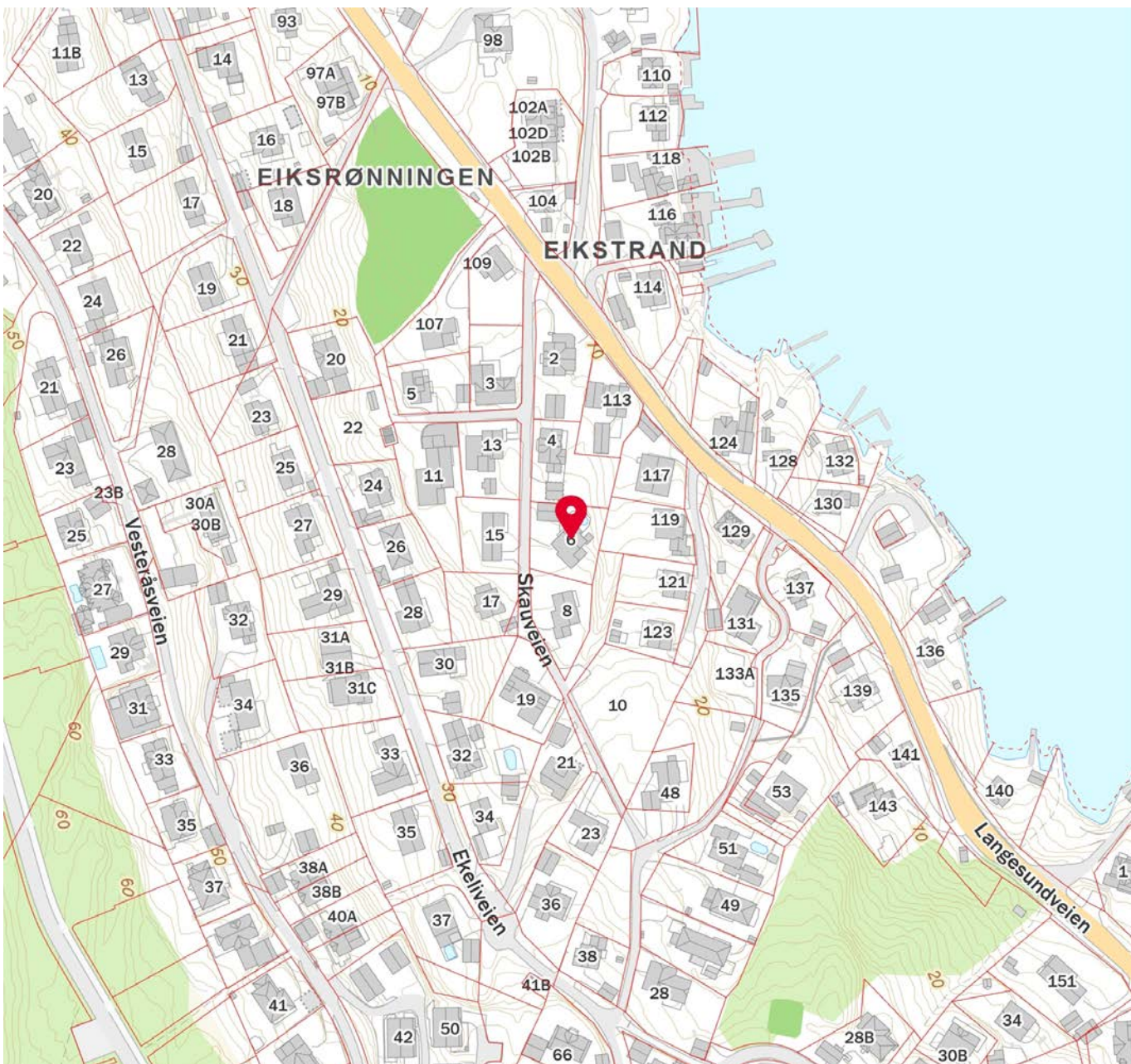
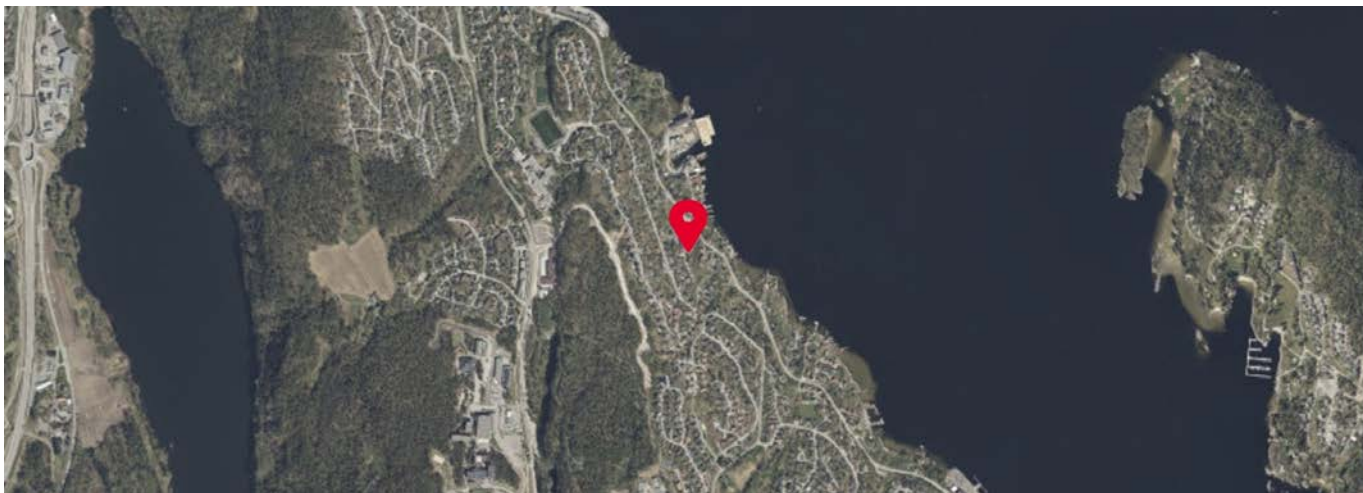


0% 43%

■ Stathelle/Eikstrand
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Dag Arild Arntzen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1984
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skauveien 6

3961 Stathelle

4012-27/26/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: rølegger Svein Andersen

Beskrivelse av arbeidet: bygget om bad med nytt sluk smøremembran og belegg lagt av fagmann. navn, husker ikke.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: Brevik vvs

Beskrivelse av arbeidet: nytt bad og vaskerom.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

membran rundt sluk, smøremembran ellers,

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Lagt oljeherdet huntonitt ovenpå eksisterende over underligger lektet og lagt takstein

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: montering av stålplatebasseng med tilhørende terrasse rundt,

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: bygget utestue mot sjø.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: drenering rundt påbygg.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

rundt påbygg

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja



utvendig kloakk og vann fornyet ca.1990. denne er privat sammen med naboene ned kommunal koakk og vann i langesundsveien

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Firmanavn: Langesund rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: nye rør.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

fyringsforbud

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Skien varmesenter.

Beskrivelse av arbeidet: det er l satt inn syrefast stålppe samt ny peisinnatts

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

Firmanavn: murer husker ikke navn.

Beskrivelse av arbeidet: murt opp grue på kjøkken og peis i kjellerstue,

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984

Firmanavn: Olaf Sterner

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk byttet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: Kjeldal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i tilbygg.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

bygget garasje 1994.

Påbygg hus 1999.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Påbygg av bad, vaskerom entre og soverom,

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

En del av kjeller er sprengt ut og innredet til kjellerstue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kjeller er delevis sprengt ut det er foret ut og isolert.
det er både vindu og dør ut samt trapp til første etasje.



28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det er en liten råteskade på vindsidebod mot sørvest.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

en liten skjevhet på markise.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Enebolig



Skauveien 6 , 3961 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 27, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 18885-2961

Referansenummer: XE1775

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med areal over tre etasjer oppført 1927 og tilbygget 1999 med entre, bad, vaskerom og soverom. Nåværende eier kjøpte boligen i 1984. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på fjell. Grunnmur i metong med sparestein og betongplate på grunn/tilbygg. Yttervegger i reisverk og bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke med varierende alder. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag.

Sadlet plassbygget takstoler tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål.

Innvendige overflater består av gulvbord, fliser og belegg på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Panel og malt takplater i himlinger. Våtrom med belegg/flisr på gulvflater. Våtromsplater, tapet og malt panel på veggflater. Pipe oppført i teglstein tilkoblet 3 ildsteder.

Tilbygget romslig med terrasser i impregneret trevirke.

Boligen inneholder: Vindfang, gangareal, kjøkken, stue, bad, vaskerom, bod og soverom med hems i 1.etasje. Gang, 3 soverom og bad i 2.etasje. Kjellerstue, gang og toalettrom i kjeller. Kryperom under deler av 1.etasje.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneløst klima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på slitasje, begrenset levetid. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det noe oppgradering og utbedrings behov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid.

Enebolig - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bordet undertak med sløyfer og lekter, tekket med krum betongstein. Takstein, underlags papp, sløyfer og lekter skiftet 1999 ifølge selger. Observert fra bakkenivå ble ingen mangler eller skader registrert på taktekket. Takstein vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på krum betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Takrenner i lakkert stål skiftet når taktekket er omlagt. Nedløp ført til terreng og rør. Takrenner og beslag fyller sin funksjon. Utvendig vegg består av reisverk vegger, trolig plank med dobbel not og fjær. Tilbygget del oppført i tradisjonelt isolert bindingsverk isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmermanspanel) og liggende trepanel. Deler av fasadepanel skiftet 1999. Ingen vesentlig mangler eller skader ble registrert. Sørvegg med synlig værslitt panel. Fasadepanel fyller sin funksjon, men har stedvis værslitt panel. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom, trolig kun luft. Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takstoler med sadlet

takverk. Takverk er bærende på yttervegg. Undertak består av over og underligger med sutak plater/lett undertak og papp membran. Konstruksjonen er kun mulig å inspisere fra kott langs yttervegg og mindre loft. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert. Konstruksjonen er dårlig ventilert og isolert i henhold til dagens krav.

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass med varierende alder fra 1975, 1988 og 1999. Ett vindu skiftet i soverom 2.etasje 2021. Rammer og karmen i malt trevirke. Eldre isolerglass vinduer fra 1970 tallet og 1980 tallet med utgått levetid. TG 2. Punktering er påregnelig av eldre isolerglass.

To-lags isolerglass fra 1999 og 2000 tallet fyller sin funksjon. Malt entredør etablert 1999. Balkongdør i stue med isolerglass skiftet 1980. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

Eldre enkel dør fra kjeller til uteareal med enkelt glass. Dør tetter dårlig og bør regnes skiftet.

Boligen har etablert terrasse mot sør-øst i impregneret trevirke.

Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilare med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Etablert basseng med utstyr er ikke vurdert i denne rapport.

Terrasse delvis delvis overbygget. Plassbygget enkelt tak tekket bærende på dragere i trevirke og yttervegg. Tak tekket med shingel. Merknad på lite fagmessig utført taktekket i shingel. TG 2.

Overbygget del utgjør ca. 20 m2. Terrasse begrenset kontrollert på grunn av snø.

Romslig trapp med plating til entre. Trapp i impregneret trevirke. Plating i impregneret trevirke og fliser på betong.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av gulvbord, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt flater på veggflater. Malt takplater og malt panel i himlinger. Våtrom har fliser på gulvflater. Malt panel og og tapet på veggflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldri slitasje. Generelt normalt oppgradert de senere år på overflater. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskiller består av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende undergulv. Himling i kjeller består av panel. Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert (15 mm), men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.

Etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje isolert i hulrom de senere år. Etasjeskiller fyller sin funksjon.

Pipe oppført i murt teglstein. Pipe har etablert 3 ildsteder. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.

Branninspeksjon er utført av det lokale feiervesen 2025 uten merknader.

Rom under terreng består av kjellerstue, toalettrom og gang med dør til hage. Rom innredet 2001-02. Det er etablert fliser på gulvflater med el-kabler med betongplate på grunn. Isolert vegger etablert malt flater og panel. Toalettrom har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vegger med tilfylte masser.

Synlig fjell i deler av innredet kjellerrom. Eier opplyser at dette etter tilbygget del aldri har blitt registrert noen fuktinntrengning fra synlig fjell.

Adkomst til kryperom fra luker i vegg kjellerstue. Grunn består av

Beskrivelse av eiendommen

fjell. Vegger i murverk. Synlig isolasjon i himling. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.
Trapp til 2.etasje i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp mangler håndlist på vegg.
Plassbygget trapp til kjeller. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk og er bratt å gå i.
Innerdører består av malte finerdører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel i overgang vegg-gulvflater. Tapet på veggflater. Det er montert skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.
Ventilasjon består av ventil i himling. Sluk består av plast sluk.
Vaskerom etablert 1999. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble bra fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med oppkant på vegg. Sluk består av sluk i plast/PVC.
Vaskerom har våtsone mot yttervegg og bad. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg i overgang vegg-gulvflater. Malt panel på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, veggmontert toalett, bede og tett dusjkabinett.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plast sluk.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble gulv målt flatt med mindre fall rundt sluk (10 mm).
Bad har etablert fliser på gulvflater med oppkant på vegg. Sluk består av sluk i plast/PVC.
Bad har våtsone mot yttervegg og vaskerom. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad

Bad i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjnise med glassdører.
Ventilasjon består av ventil i vegg. Sluk består av plast sluk.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.
Gulvflater tekkes med vinylbelegg. Sluk i plast/PVC.
Bad har vegger i plank og våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte dør og skuffronter. Fronter nylig lakkert 2025. Benkeplate i heltre med benkebeslag i kompositt med ett hånds armatur. Flis på vegg under overskap. Mekanisk avtrekksheite er forskriftsmessig montert til innredningen og

etablert over komfyr. Avtrekk ført ut i vegg. Innredning skiftet på 1990 tallet.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett. Servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør og røranlegg i tilbygget del og bad 2.etasje. Noe eldre kobber til kjøkken. Plast og noe soil avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmepumpe etablert i stue 2014.
VV tank på 200 liter fra 1980 tallet etablert i kryperom.
Sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra 1999. 3 x 63 amp. inntakssikring.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på fjell.
Med tanke på alder og datidens byggemåte er drenering trolig kun smøremembran. Boligen er fundamentert rett på fjell.
Ingen tegn til fukt inntrengning ble registrert.
Grunnmur i betong med sparestein i eldre del. Tilbygget del etablert med isolert betongplate på grunn. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.
Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng rundt boligen er lett skrånende.
Vann og avløpsrør skiftet til kommunalt nett 1990 i følge eier. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

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

[Gå til side](#)

Trapp til kjeller mangler rekkverk. Radonmålinger bør utføres.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

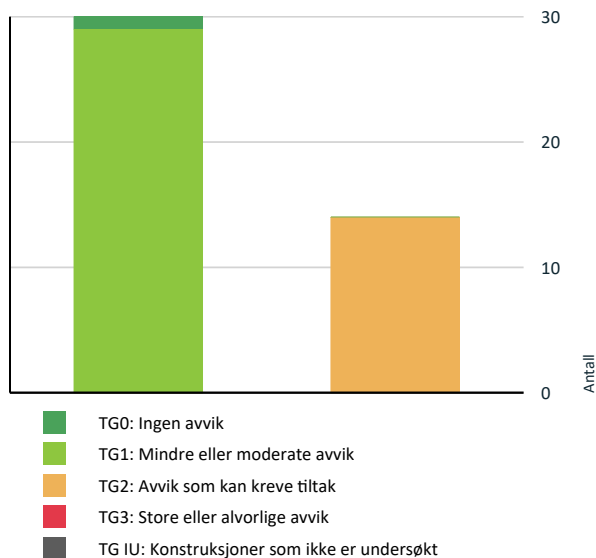
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger innhentet.

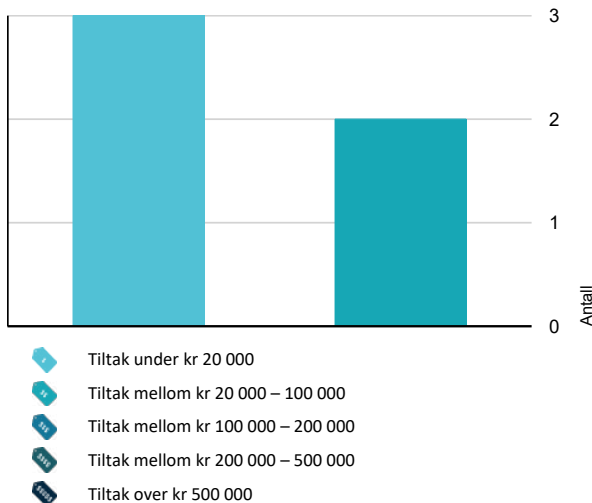
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1927

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygget med entre, bad, vaskerom og soverom med hems.
------	---------	---

Utvendig vegger består av reisverk vegger, trolig plank med dobbel not og fjær. Tilbygget del oppført i tradisjonelt isolert bindingsverk isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmermanspanel) og liggende trepanel. Deler av fasadepanel skiftet 1999. Ingen vesentlig mangler eller skader ble registrert. Sørvegg med synlig værslitt panel. Fasadepanel fyller sin funksjon, men har stedvis værslitt panel. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom, trolig kun luft.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Værslitt panel sørvegg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bordet undertak med sløyfer og lekter, tekket med krum betongstein. Takstein, underlags papp, sløyfer og lekter skiftet 1999 ifølge selger. Observert fra bakkenivå ble ingen mangler eller skader registrert på taktekke.

Takstein vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på krum betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold.

Årstall: 1999

Nedløp og beslag

Takrenner i lakkert stål skiftet når taktekke er omlagt. Nedløp ført til terreng og rør. Takrenner og beslag fyller sin funksjon.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Veggkonstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takstoler med sadlet takverk. Takverk er bærende på yttervegg. Undertak består av over og underligger med sutak plater/lett undertak og papp membran. Konstruksjonen er kun mulig å inspisere fra kott langs yttervegg og mindre loft. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert. Konstruksjonen er dårlig ventilert og isolert i henhold til dagens krav.



Loft

Tilstandsrapport



Luftet undertak

TG 2 Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass med varierende alder fra 1975, 1988 og 1999. Ett vindu skiftet i soverom 2.etasje 2021. Rammer og karmen i malt trevirke. Eldre isolerglass vinduer fra 1970 tallet og 1980 tallet med utgått levetid. TG 2. Punktering er påregnelig av eldre isolerglass.

To-lags isolerglass fra 1999 og 2000 tallet fyller sin funksjon.

Årstall: 1927

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre isolerglass vinduer med begrenset videre levetid. TG 2.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Malt entredør etablert 1999. Balkongdør i stue med isolerglass skiftet 1980. Rammer og karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

Eldre enkel dør fra kjeller til uteareal med enkelt glass. Dør tetter dårlig og bør beregnes skiftet.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre dør fra kjeller til uteareal må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse mot sør-øst i impregner trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med dragere i front.

Rekkverk i malt trevirke. Etablert basseng med utstyr er ikke vurdert i denne rapport.

Terrasse delvis delvis overbygget. Plassbygget enkelt tak tekket bærende på dragere i trevirke og yttervegg. Tak tekket med shingel. Merknad på lite fagmessig utført taktekke i shingel. TG 2.

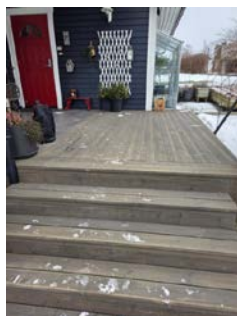
Overbygget del utgjør ca. 20 m2. Terrasse begrenset kontrollert på grunn av snø.



TG 1 Utvendige trapper

Romslig trapp med plating til entre. Trapp i impregner trevirke. Plating i impregner trevirke og fliser på betong.

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av gulvbord, belegg og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt flater på veggflater. Malt takplater og malt panel i himlinger. Våtrom har fliser på gulvflater. Malt panel og og tapet på veggflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldriings slitasje. Generelt normalt oppgradert de senere år på overflater. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende undergulv. Himling i kjeller består av panel. Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert (15 mm), men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte. Etasjeskille mellom kjeller og 1. etasje isolert i hulrom de senere år. Etasjeskille fyller sin funksjon.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Pipe har etablert 3 ildsteder. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Branninspeksjon er utført av det lokale feiervesen 2025 uten merknader.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av kjellerstue, toalettrom og gang med dør til hage. Rom innredet 2001-02. Det er etablert fliser på gulvflater med el-kabler med betongplate på grunn. Isolert vegger etablert malt flater og panel. Toalettrom har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vegger med tilfylte masser.

Synlig fjell i deler av innredet kjellerrom. Eier opplyser at dette etter tilbygget del eldre har blitt registrert noen fuktinntrengning fra synlig fjell.

Årstall: 2002



! TG 1 Kryp kjeller

Adkomst til kryperom fra luker i vegg kjellerstue. Grunn består av fjell. Vegger i murverk. Synlig isolasjon i himling. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Trapp til 2.etasje i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp mangler håndlist på vegg. Plassbygget trapp til kjeller. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk og er bratt å gå i.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Håndløper mangler på trapp til 2.etasje på vegg. Trapp til kjeller mangler forskriftsmessig rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forskriftsmessig rekkverk bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

Innerdører består av malte finerdører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel i overgang vegg-gulvflater. Tapet på veggflater. Det er montert skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av ventil i himling. Sluk består av plast sluk. Vaskerom etablert 1999. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 1999



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har etablert våtromstapet på veggflater. Takess plater i himling.

Årstall: 1999

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble bra fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Årstall: 1999

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med oppkant på vegg. Sluk består av sluk i plast/PVC.

Tilstandsrapport

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 1999

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

El-ventil bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har våtsone mot yttervegg og bad. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg i overgang vegg-gulvflater. Malt panel på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, veggmontert toalett, bede og tett dusjkabinett.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plast sluk. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 1999

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert malt panel på veggflater. Sokkelflis langs gulvflater. Malt takplater i himling.

Årstall: 1999

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt med mindre fall rundt sluk (10 mm).

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

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

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert fliser på gulvflater med oppkant på vegg. Sluk består av sluk i plast/PVC.

Årstall: 1999

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Merknad på alder membran og rør ført mellom gulvflater.



Rørgjennomganger i gulv.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, veggmontert toalett, bede og tett dusjkabinett.

Årstall: 1999



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 1999

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg og vaskerom. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje har etablert belegget på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjnische med glassdører.

Ventilasjon består av ventil i vegg. Sluk består av plast sluk. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2018



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Takplater i himling.

Årstall: 2018

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2018

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater dekket med vinylbelegg. Sluk i plast/PVC.

Årstall: 2018



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjnische med glassdører.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har vegger i plank og våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte dør og skuffronter. Fronter nylig lakkert 2025. Benkeplate i heltre med benkebeslag i kompositt med ett hånds armatur. Flis på vegg under overskap. Mekanisk avtrekkskappe er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført ut i vegg. Innredning skiftet på 1990 tallet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett. Servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør og røranlegg i tilbygget del og bad 2. etasje. Noe eldre kobber til kjøkken. Plast og noe soil avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.



! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

! TG 1 Varmesentral

Varmpumpe etablert i stue 2014.

Årstall: 2014

! TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter fra 1980 tallet etablert i kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

Sikringskap med automatsikringer. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra 1999. 3 x 63 amp. inntakssikring. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

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.
1999

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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? Sjekker 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 Tiltak må beregnes når våtrom og overflater oppgraderes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er etablert på fjell.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Med tanke på alder og datidens byggemåte er drenering trolig kun smøremembran. Boligen er fundamentert rett på fjell. Ingen tegn til fukt inntrengning ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong med sparestein i eldre del. Tilbygget del etablert med isolert betongplate på grunn. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør skiftet til kommunalt nett 1990 i følge eier. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Trapp til kjeller mangler rekkverk. Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

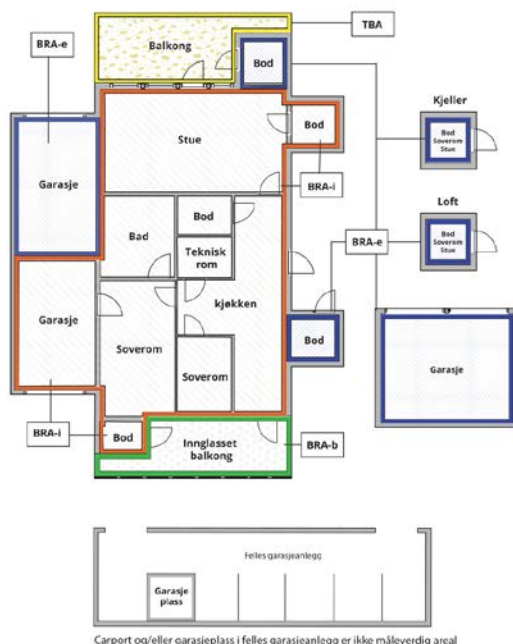
Hva er måleverdig areal?

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	83			83	40		83
2.Etasje	40			40		9	49
Kjeller	24			24		5	29
SUM	147				40	14	161
SUM BRA	147						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, stue, vaskerom, bad, soverom med hems, bod, kjøkken		
2.Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang		
Kjeller	Kjellerstue, toalettrom, gang med utgangsdør til hage.		

Kommentar

Gang og toalettrom i kjeller har for lav høyde til å beregne areal (under 190 cm). Utvendig terrasser har kun oppgitt ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		43		43	
SUM		43			
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	3
Garasje	0	43

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Dag Arild Arntzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	27	26		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skauveien 6							
Hjemmelshaver							
Arntzen Dag Arild							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskreve bolig er beliggende i Skauveien på Stathelle i Bamble kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til Stathelle sentrum og Brotorvet handelssenter med de fleste servicefunksjoner. Gode solforhold med utsikt over Langesundfjorden.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig og frittstående garasje. Pent opparbeidet grøntareal med plen og prydbusker. Delvis inngjerdet tomt

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1994

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i murt lettklinker blokker med utvendig slemming. Plassbygget sadlet takverk tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpner skiftet 2015. Dør fra gårds plass til garasje.

Garasje fyller sin funksjon, men merknad på råteskader i vindski og normal elde/Slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Mindre synlig råte i vindskiebord.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	10.02.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 27, Bruksnr 26	Kommune:	4012 Bamble
Adresse:		Grunnkrets:	304 Eikstrand
Veiadresse:	Skauveien 6, gatenr 7650	Valgkrets:	3 Stathelle
	3961 Stathelle	Kirkesogn:	5090303 Stathelle
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skovly	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,07		
Arealkilde:					
Arealmærknad:					
Areal teig med flere matrikkelenheter:	787,2 kvm				
Arealkilde teig med flere matrikkelenheter:	Beregnet Areal				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4012/27/26	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4012/27/26	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.09.2017	Berørt	4012/27/13	0,0
	Matrikkelført:	26.10.2017	Berørt	4012/27/24	0,0
			Berørt	4012/27/26	0,0
			Berørt	4012/27/59	0,0
			Berørt	4012/27/60	0,0
			Berørt	4012/27/64	0,0
			Berørt	4012/27/126	0,0
Skylddeling	Forretning:		Avgiver	4012/27/13	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4012/27/26	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skauveien 6	Bolig	128,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	88,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	176,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	176,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165252349			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			48,0		48,0				
H01	1		88,0		88,0				
H02			40,0		40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	40,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2010	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	300182228			Antall etasjer:		1

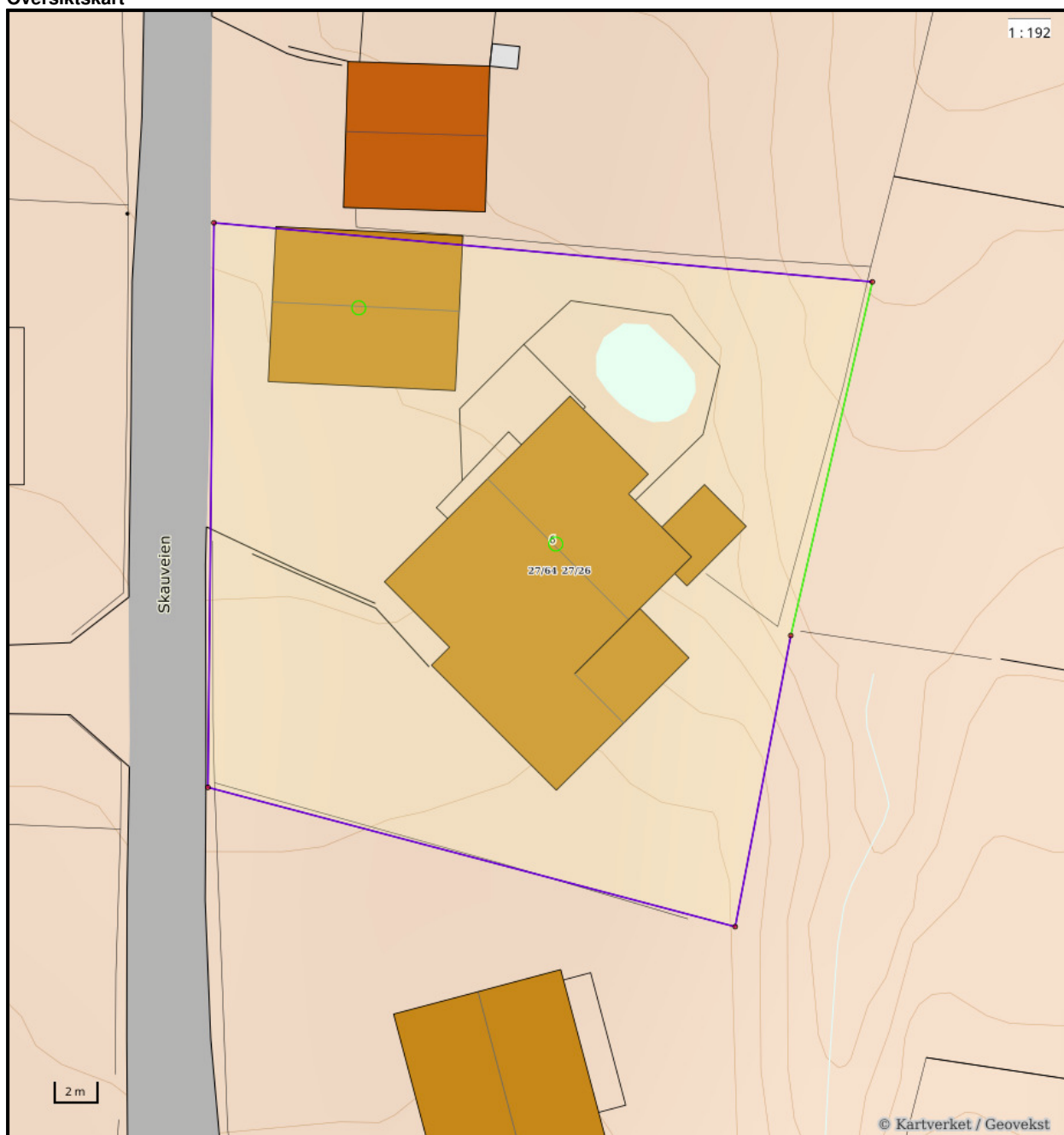
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				40,0	40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 787,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 544 064,27	540 986,88	26,26m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Grensetre
2	6 544 090,45	540 984,81	30,77m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Grensetre
3	6 544 090,47	541 015,58	16,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 544 073,74	541 013,27	13,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 544 060,02	541 011,91	25,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Grensetre

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

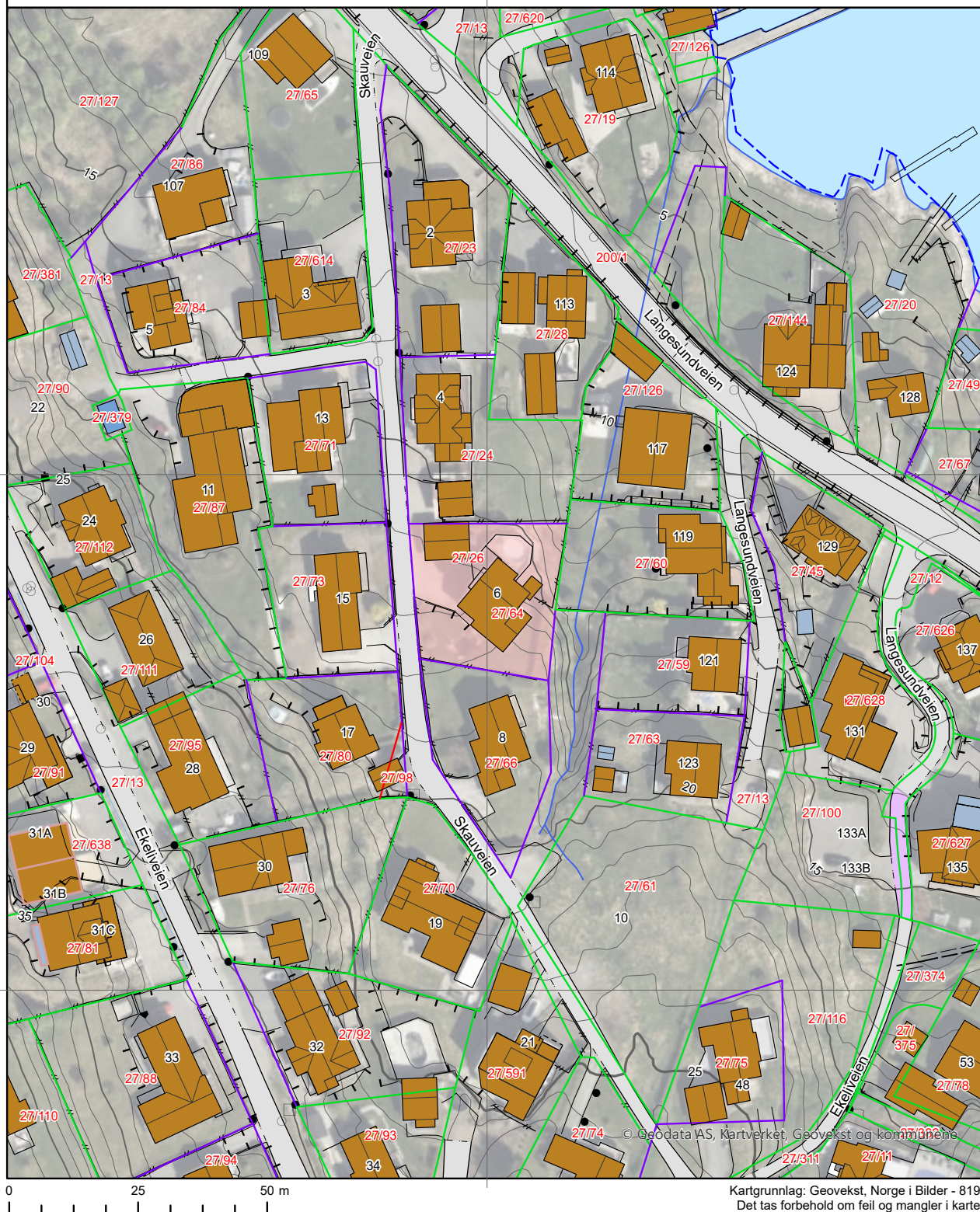
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/27/26/0/0

Eiendomsgrenser

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

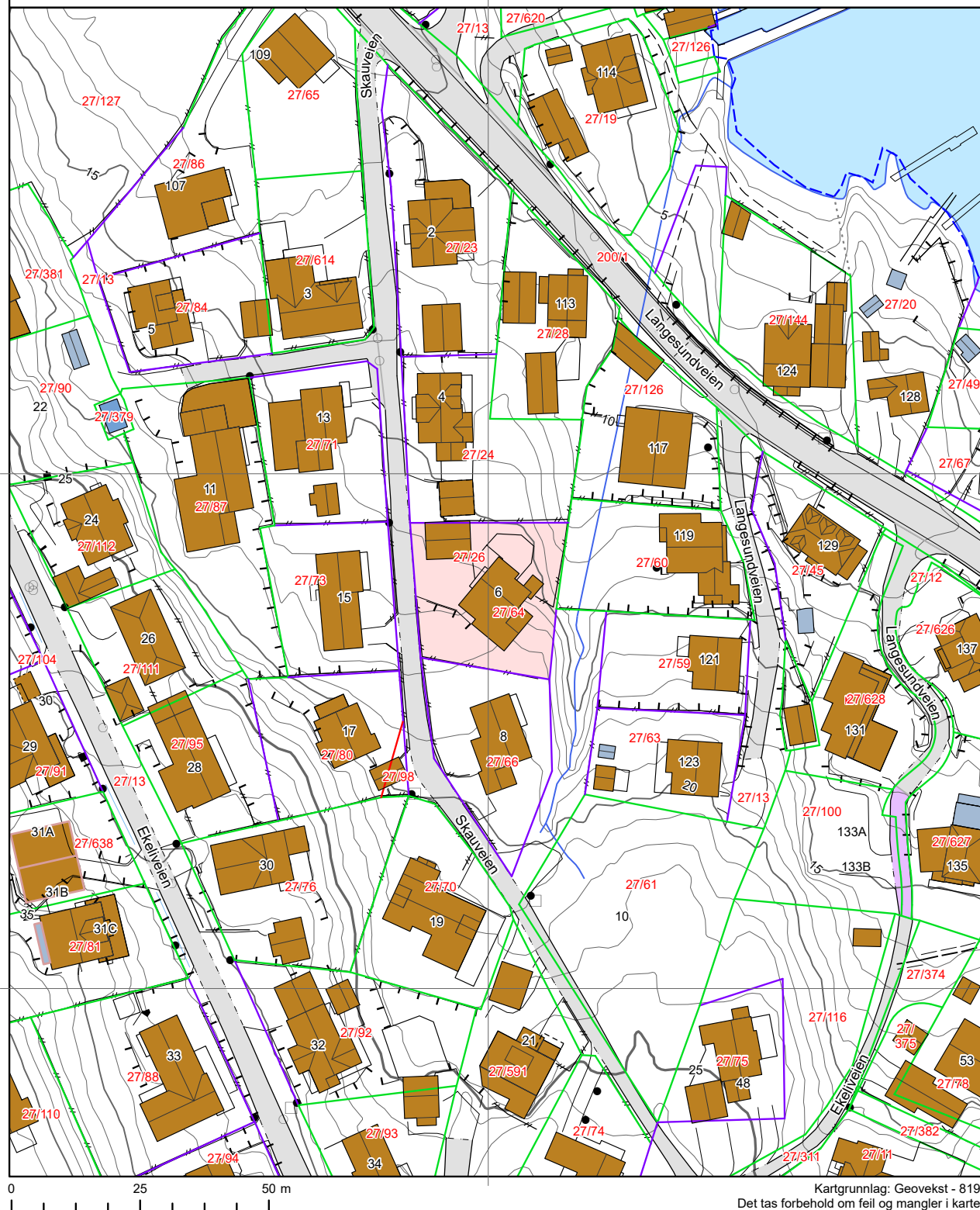
 Målestokk 1:1000
 Dato: 27.1.2026



Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/27/26/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet - - - Vannkant
 — Mindre nøyaktig - - - Vegkant
 — Lite nøyaktig - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
 — Skissenøyaktighet eller uviss - - - Teigdelelinje Dato: 27.1.2026
 — Omtvistet grense - - - Punktfeste



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	27	26	0	0	Skauveien 6, 3961 STATHELLE

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)	787.2m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

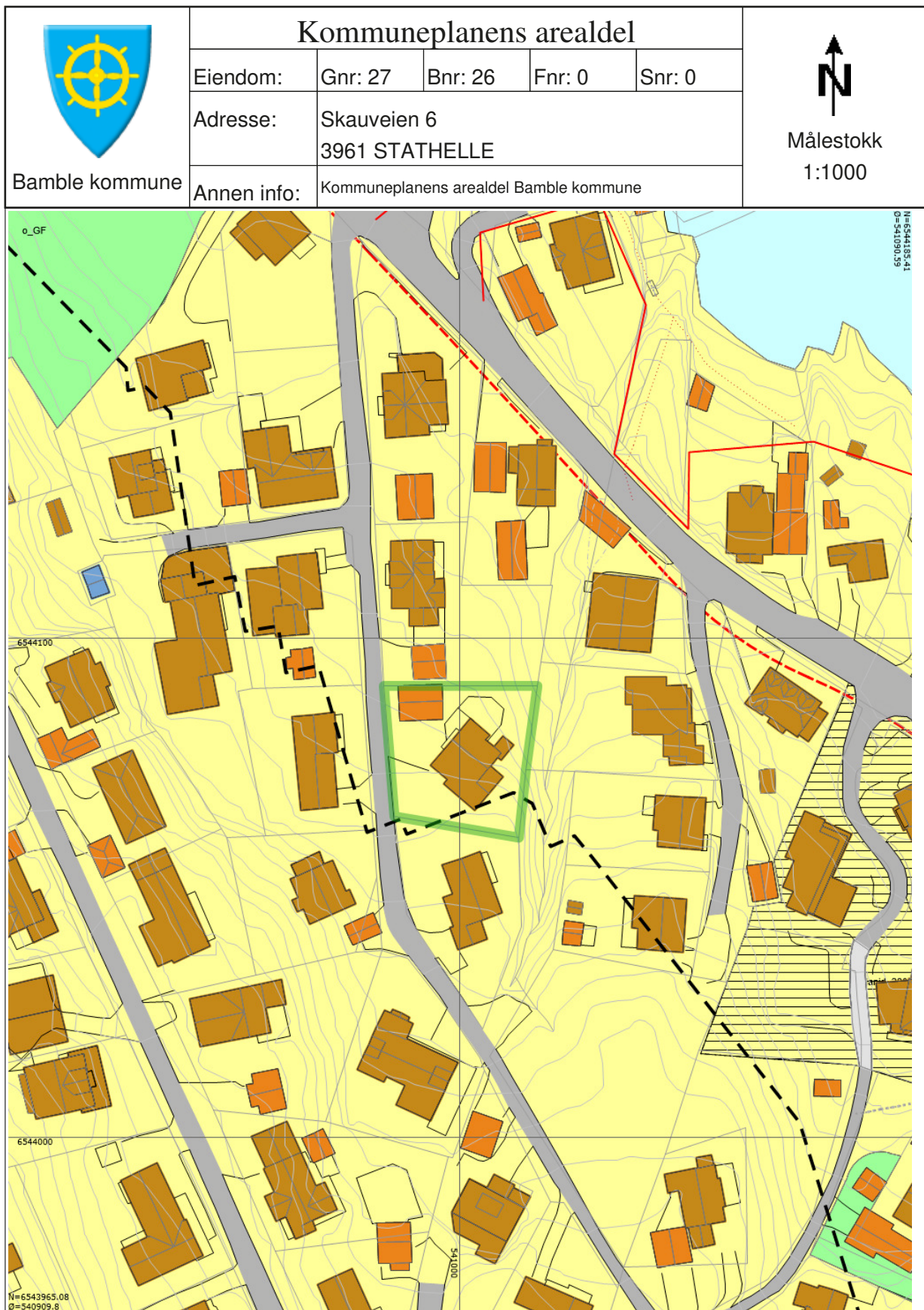
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	Kommunegrense		Byggegrense		100 meters belte
	Eiendomsgrense		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Traktorveg midttlinje		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Kanal og grøft
	Gang- og sykkelveg		Bru		Havflate
	Høydekurve		Forskningskurve		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Traktorveg		Traktorveg på bru		Sti
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Gang- og sykkelveg		Veg
	Arealbruksgrense		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
	Byggegrense		KpArealFormålOmråde_tooltip		KpDetaljeringsgrense
	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Boligbebyggelse - Nåværende		Frimerke - Nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Eiendomsteig		



Bamble kommune

OPPMÅLING-REGULERING-BYGGESAK

Dag Arild Artzen
Skauvn.6

3960 STATHELLE

Vår ref.:

Deres ref.:

Arkiv:
27/26//

Dato:
10.03.95.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOMMEN GNR. 27 BNR. 26 FNR.

ARBEIDSSTED : Skauveien 6
ARBEIDETS ART : Nybygg
BYGGETS ART : Dobbeltgarasje
BEREGNET AREAL :
TOMTE AREAL :

Brukstillatelsen gjelder for garasjen.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

1. Garasje må utføres i h.h.til gjeldende brannbestemmelser og ventileres forskriftsmessig.
2. Takstein ikke ferdig lagt.
3. Takrenne og snøfangere monteres på tak mot naboeiendom.
4. Noe utvendig puss og belistingsarbeid gjenstår.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 1-ETT ÅR FRA DATO.

Hilsen

Kirkeveien 12, 3970 Langesund
Tlf. 35 57 77 00
95006392

Telefaxnr. 35 57 77 70

SIDE
1

Dag Arild Arntzen
Skauv. 6

3960 STATHELLE

Rådhuset
3970 Langesund
postmottak@bamble.kommune.no

Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10
Org.nr. 940 244 145 MVA
Bankgiro: 2601.08.00527

Vår ref.:
09/2935-16599/10

Arkiv:
BS 27/26

Dato:
10.06.2010

**SØKNAD OM OPPFØRING AV SVØMMEBASSENG SOM DEL AV VERANDA TIL BOLIG PÅ
GNR.27, BNR.26 OG 64, SKAUVEIEN 6, EKSTRAND.**

Vi viser til Deres søknad mottatt komplett 18.05.10 og opplyser at Deres søknad er behandlet **den 10.06.2010 i sak 236/10.**, og godkjent under forutsetning at krav i denne sak blir etterkommet.

Merknader/vilkår:

- Den tilsendte regning for byggegebyr må betales.
- Basseng må oppføres i henhold til erklæring dat.20.04.10 fra eier av gnr.27, bnr.24.
- Godkjent søknad med tegninger, samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er igangsatt om senest 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl. § 96 i bygningsloven.
- Sikring av basseng må utføres jf. Teknisk forskrift (TEK) kap VII § 7-48 (minimum 1,5 meters gjerde) eller annen godkjent sikring på selve bassenget.
- Kommunen kan på ethvert tidspunkt kreve opplyst status for kontroll og foreta de inspeksjoner den finner nødvendig som ledd i sin tilsynsfunksjon, jfr. pbl. § 10 -1.
- Tiltaket må utføres i henhold til godkjente tegninger.
- Ved avvik i forhold til godkjenning, må melding om dette straks gis byggesaksavdelingen.

- Bygningen eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. pbl. § 99.
- Det må innsendes skriftlig anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse må det opplyses om arbeider som gjenstår.

Vedtaket er fattet av bygningsjefen etter delegasjon og kan påklages innen 3 - tre uker etter at melding om vedtak er mottatt. Eventuell klage sendes Enhet for Areal-og byggesak.

- Regning vil bli ettersendt.

Vi ønsker lykke til med byggearbeidet.

Med hilsen

Kjell Sverre Rogn (sign)
bygnings- og reguleringssjef



Kjell Sverre Rogn
bygnings- og reguleringssjef
35 96 50 92

Vedlegg



**Enhet for
Oppmåling-, regulering- og
byggesaksforvaltning**

Dag Arild Arntzen
Skauvn. 6

Rådhuset
3970 Langesund
Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10
Org.nr. 940 244 145

3960 STATHELLE

Vår ref.:
98008694/9705968

Deres ref.:

Arkiv:

Dato:
18/03/98

**SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG PÅ GNR. 27, BNR.
26 - SKAUVEIEN 6.**

Vi viser til Deres søknad av 15/12/97, og opplyser at Deres søknad er godkjent, og byggetillatelse er gitt når krav i denne sak er oppfylt.

Merknader/vilkår:

- Den tilsendte regning for byggegebyr må betales.
- Byggesøknaden, godkjente tegninger, kontrollkort, samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er igangsatt om senest 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. § 96 i bygningsloven.
- Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 93.
- Etter § 97 har bygningsrådet rett til å føre kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavende plikter og ansvar fremgår av § 98.
- Bygget må oppføres i henhold til godkjente tegninger.
- Rørlegger må søke om installasjonsrett.

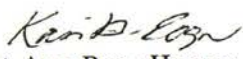
Vedtaket er fattet av bygningssjefen etter delegasjon og kan påklages innen 3 - tre uker etter at melding om vedtak er mottatt.



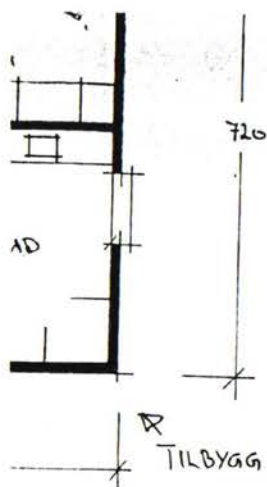
- Regning vil bli ettersendt.

Vi ønsker lykke til med byggearbeidet.

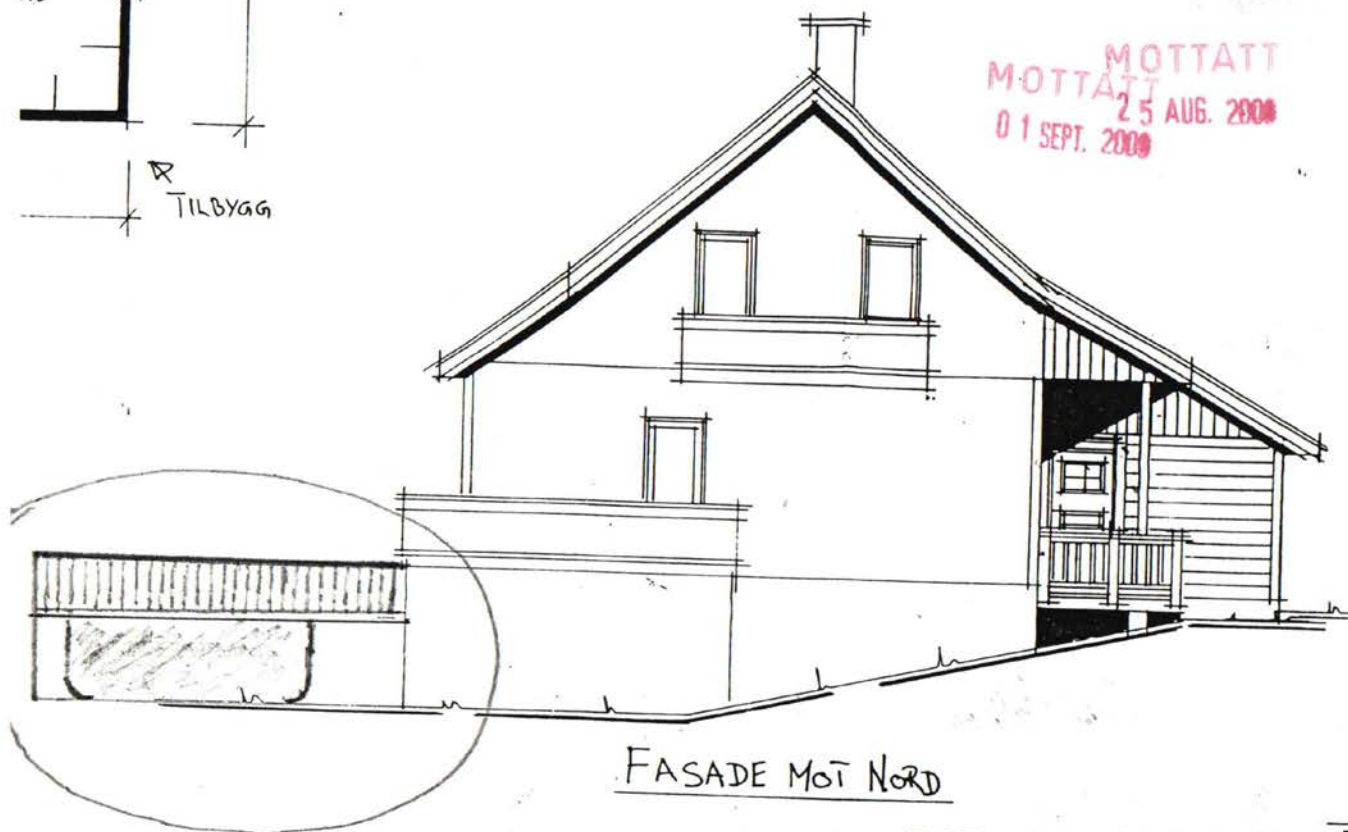
Med hilsen


Arne Rogn Hansen
avd.ing.

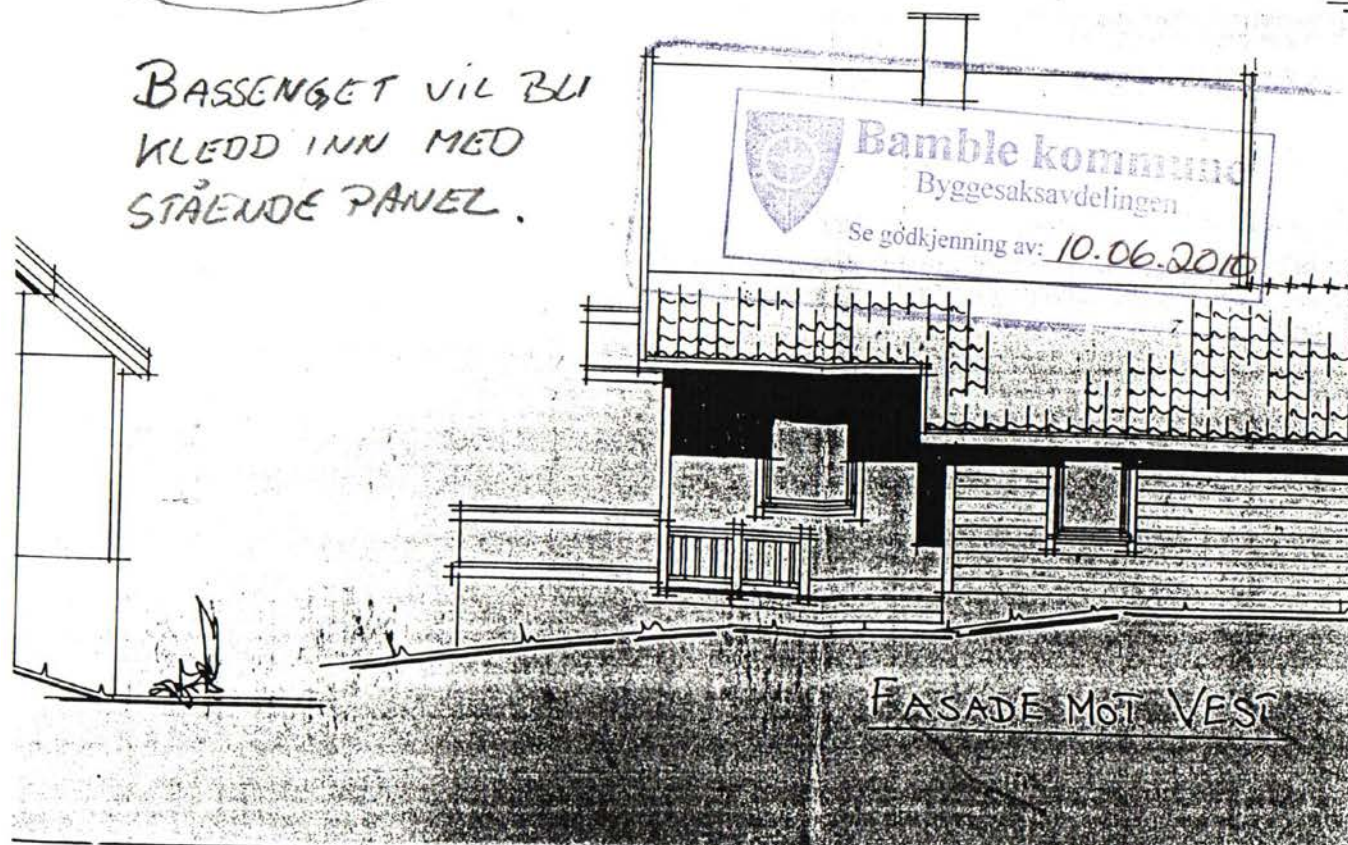
Vedlegg.



MOTTATT
MOTTATT
25 AUG. 2008
01 SEPT. 2008



BASSENGET VIL BLI
KLEDD INN MED
STÅENDE PANEL.

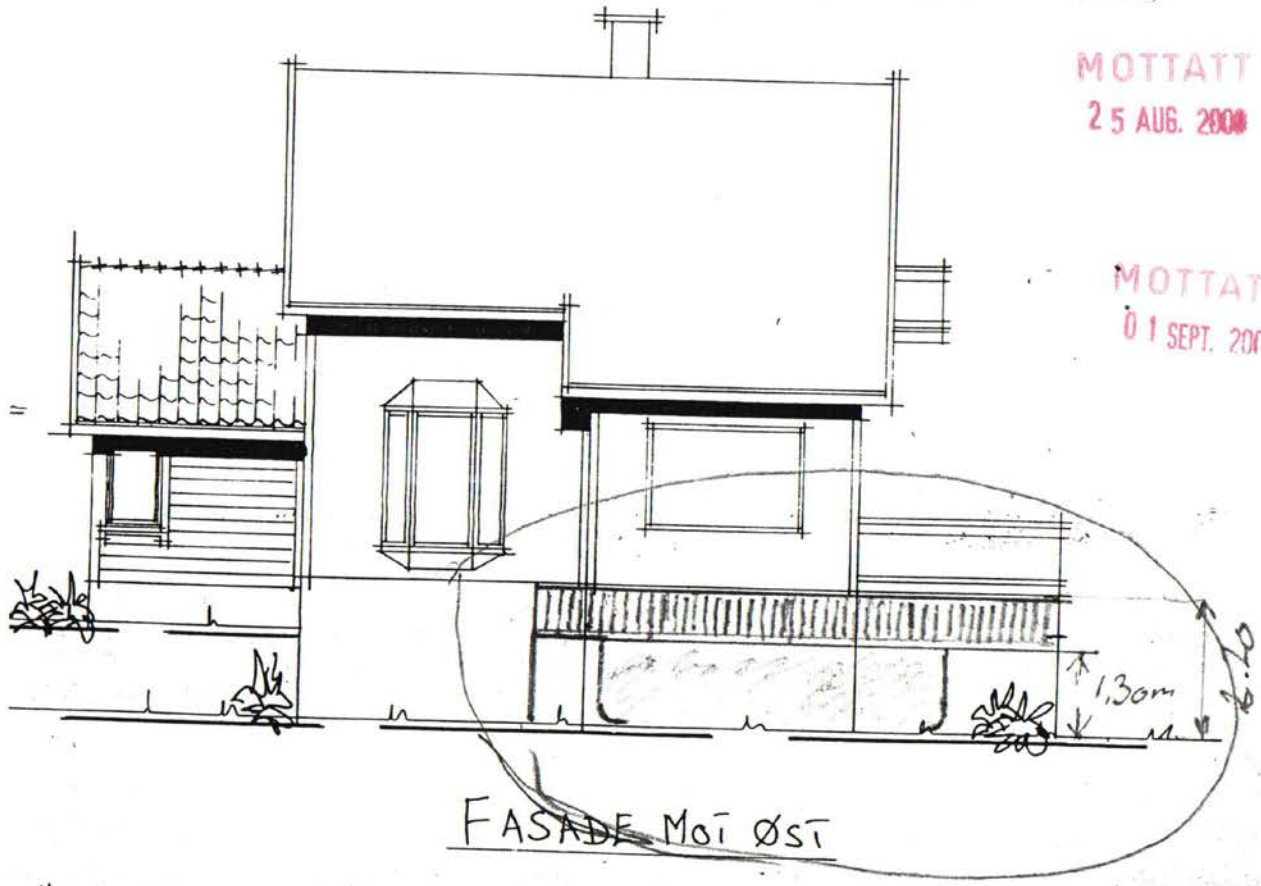


SNITT



MOTTATT
25 AUG. 2009

MOTTATT
01 SEPT. 2009

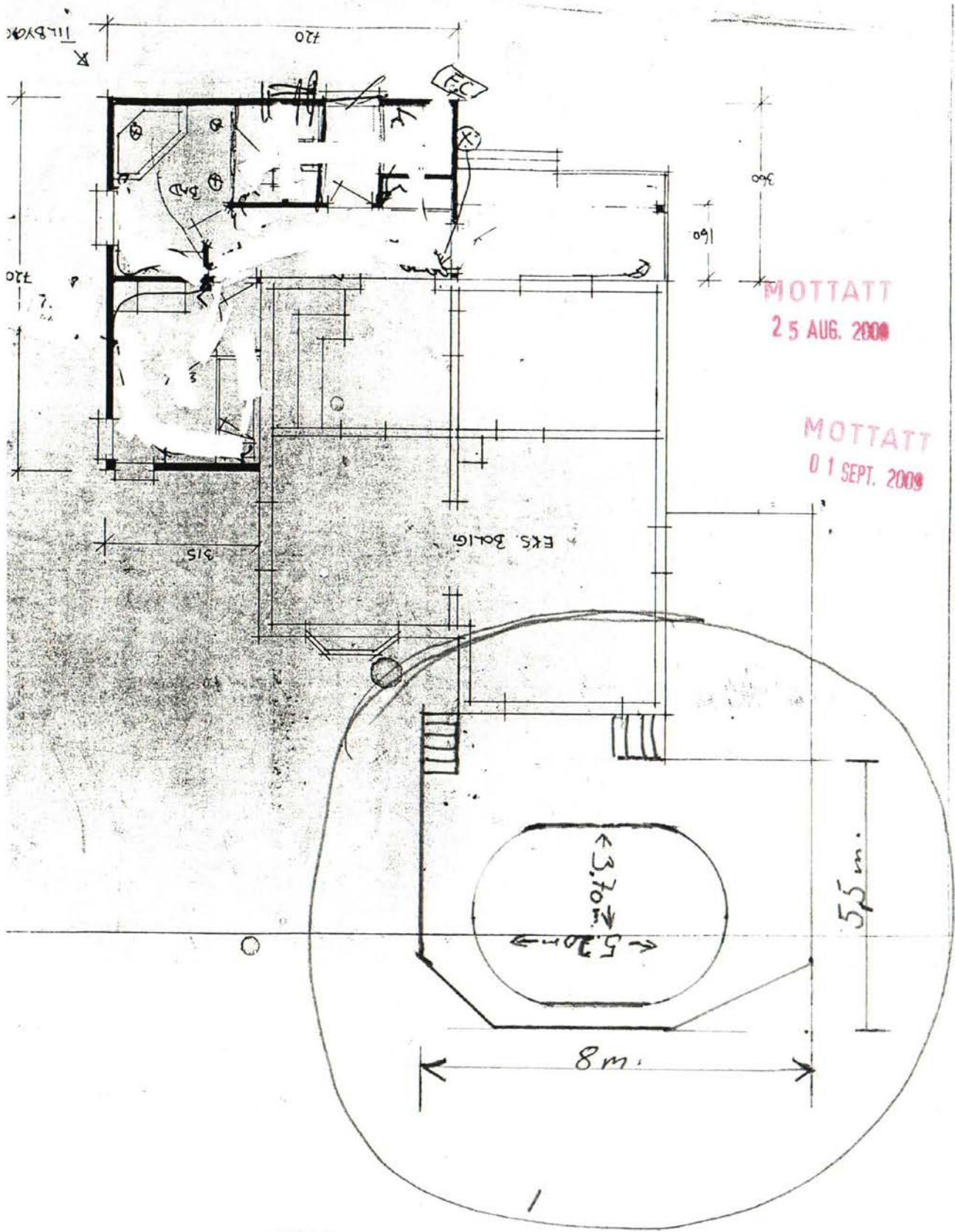


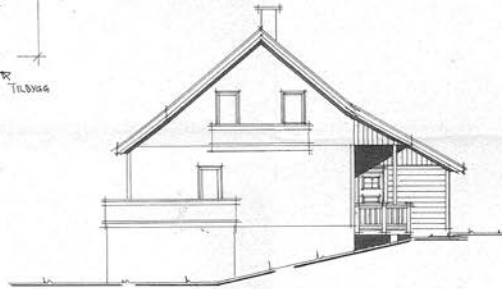
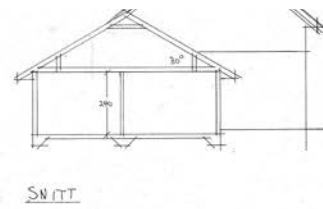
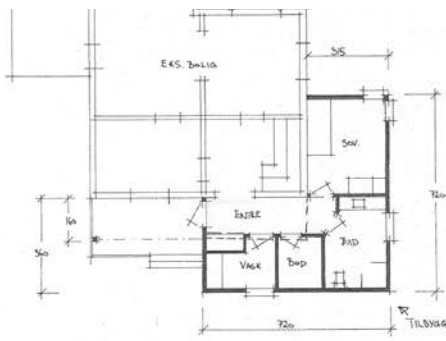
FASADE MOT ØST

BAMBLE KOMMUNE - BYGGESAKSAVDELINGEN
Søknaden er godkjent og arbeidet kan begynnes
når krav i vedtak datert 18/3-12 er oppfylt.

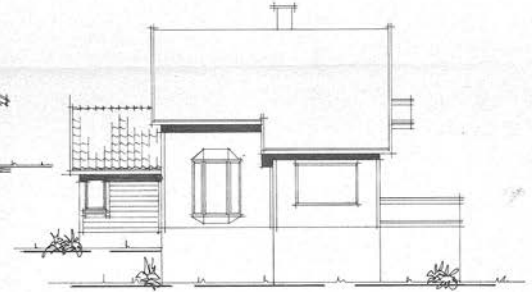
BYGGHERRE:	DAG ARILD ARNTSEN	HA
BYGGESTED:	SKAUVEGEN	1-100

TIL RYGG - FERNING





FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



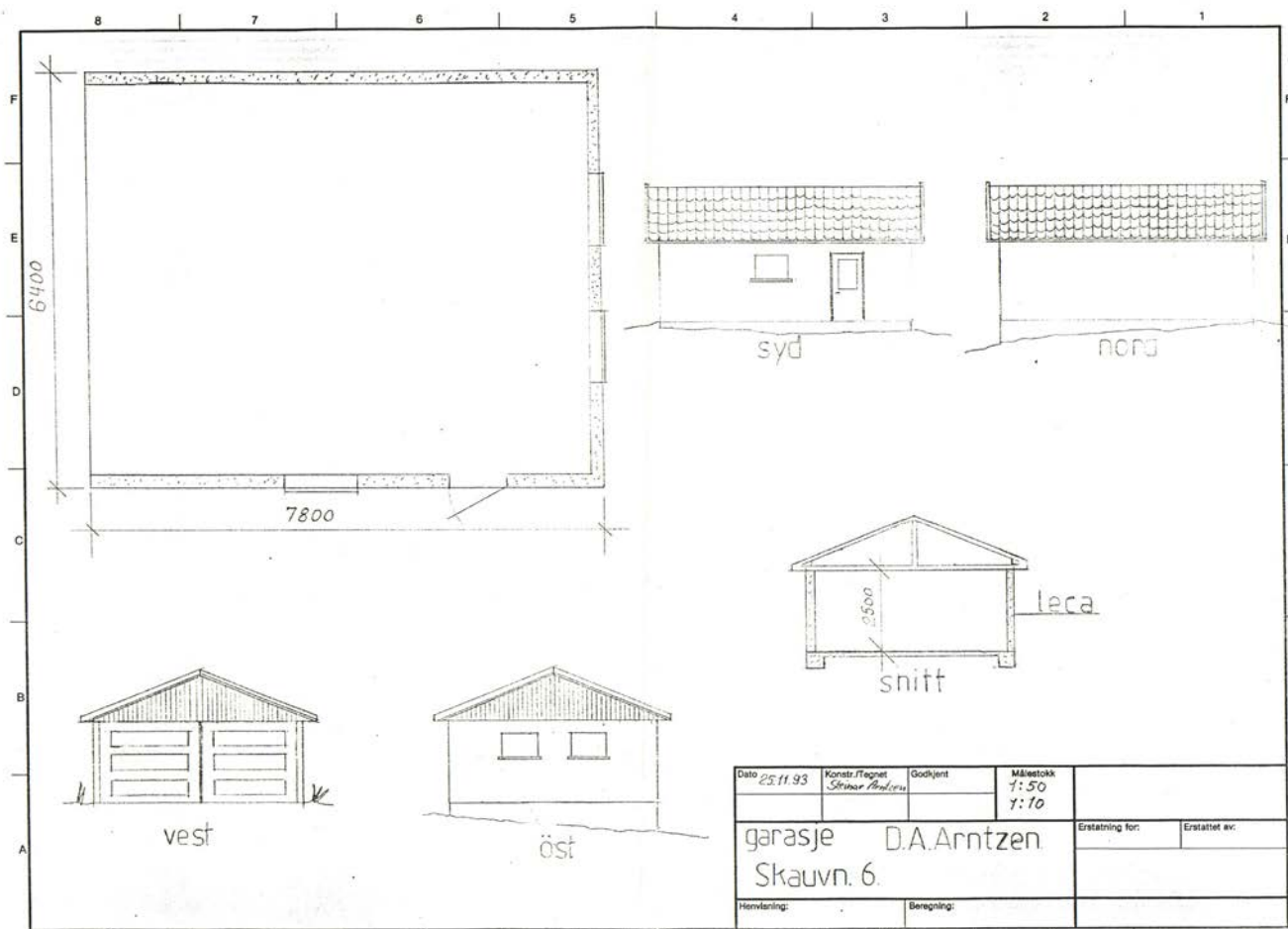
FASADE MOT SYD

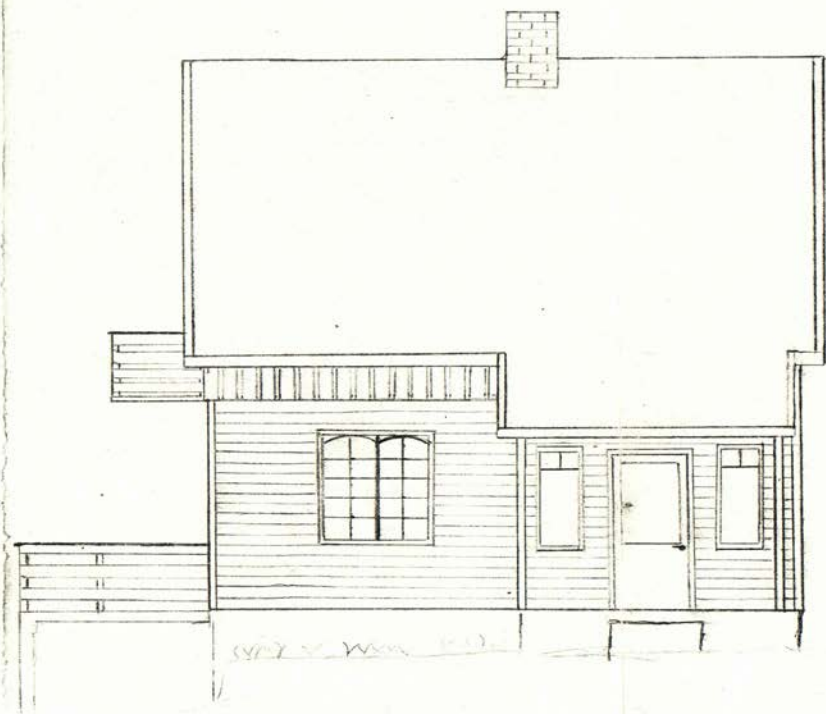


FASADE MOT VEST

BYGGERIET HOSKREDE - BYGGKONTORET
 Entasidat og projektør og arkitekt for bygninger
 med hensyn til vandskade og lufttæthed

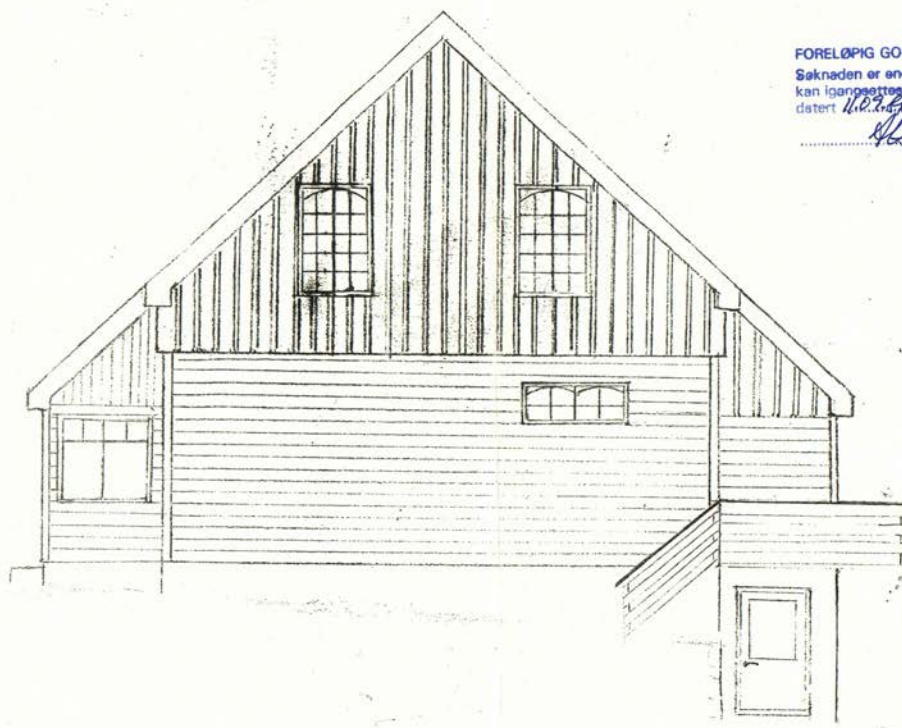
BYGGERIET:	DAG ARILD ARNTSEN	MALE:	1:100
BYGGESTED:	SKAUVEN		
TILBYGG ENEBOLIG			





FORELØPIG GODKJENT.
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet
kan igangsettes på betingelser nevnt i brev
datert 11.12.1986, er oppfylt.

27/26

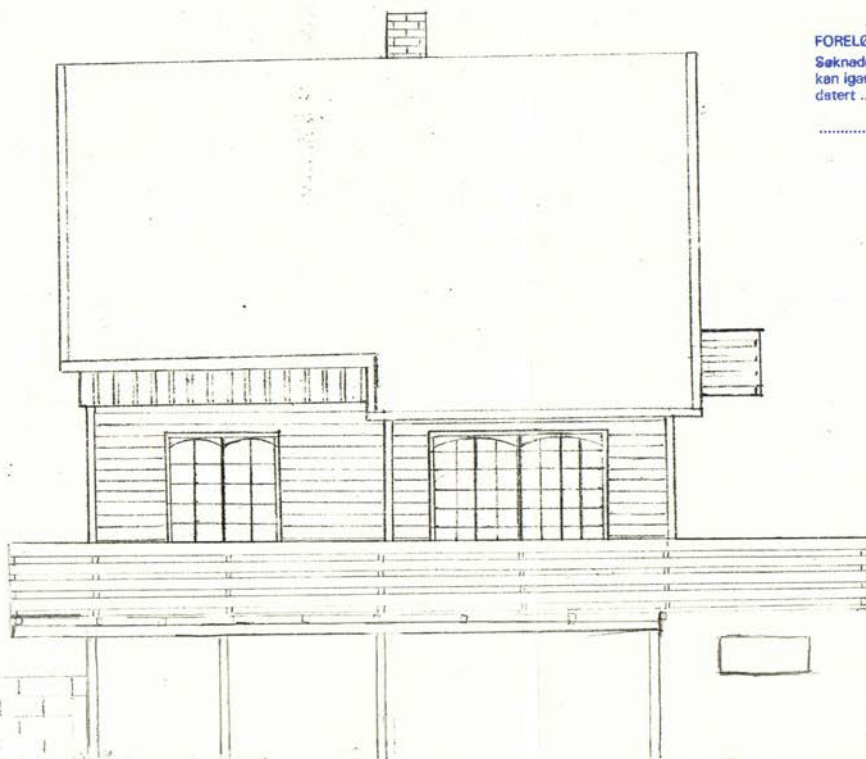


FORELØPIG GODKJENT.

Søknaden er endelig godkjent og arbeidet
kan igangsettes når betingelser nevnt i brev
datert 11.02.86, er oppfylt.

[Signature]

27/86

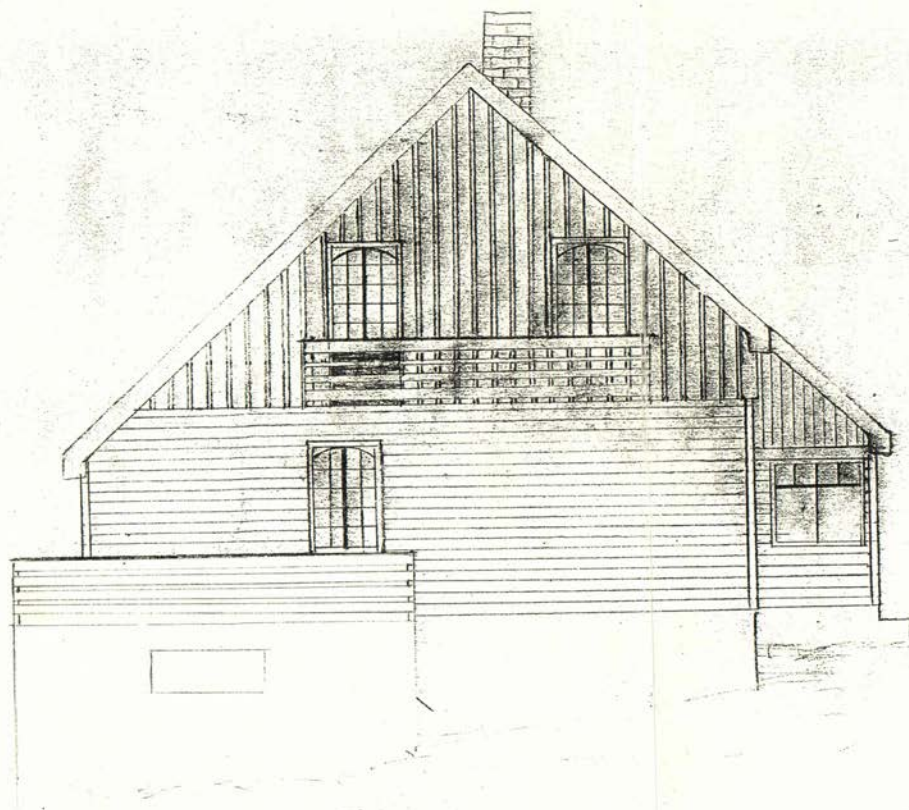


FORELØPIG GODKJENT.

Søknaden er endelig godkjent og arbeidet
kan igangsettes når betingelser nevnt i brev
datert 12.12.26, er oppfylt.

[Signature]

27/26



FORELØPIG GODKJENT.

Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 11.12.26 er oppfylt.

[Signature]

27/26



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



Lavere strømregning og bedre rente?

Har du gjennomført eller vurderer å gjøre miljø-/energitiltak i boligen, kan du få bedre lånebetingelser hos oss.

Se www.skagerraksparebank.no for mer informasjon om våre grønne boliglån!

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!





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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skauveien 6
3961 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

Telefon: 965 00 550
E-post: jorn.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre