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 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 850,-
Total ink omk.: Kr 4 408 850,-
Selger: Stein Erik Skilhagen v/fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 187/248 kvm
Tomtstr.: 1026.9 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 157
Oppdragsnr.: 1304250083

Stor familiebolig m/ utleiemulighet og panorama sjøutsikt! Garasje m/carport | Solrikt

Velkommen til Lokes vei 4!
En stor familiebolig med utleiedel i Avstikkeren på Stathelle. Her får man det beste av begge verdener, med flott sjøutsikt mot øst og fine, solrike uteplasser mot sør og vest. Boligen har en gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning med lyse og luftige rom, hvor både oppholdsrom og flere av soverommene har den fine sjøutsikten. I underetasjen er det en hybel, som gir gode muligheter for leieinntekter, eller fin fleksibilitet for familien eller gjester. Eiendommen ligger flott til i et barnevennlig og rolig nabolag, med kort vei til "alt" av servicefunksjoner.

Boligen har planløsning over to etasjer, som inneholder:
Hovedetasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.
Underetasje: Kjellerstue, bad m/badstue, vaskerom, kjølerom, disponibelt rom og diverse bodrom.
Hybel: Entré, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad og bod.
Loft med fine lagringsmuligheter.
Frittstående, enkel garasje med EL-billader og carport.
Romslig, vestvendt hage med frukttrær.

Velkommen til en hyggelig visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Nabolagsprofil 53
Egenerklæring 56
Tilstandsrapport 59
Matrikkelkart og rapport 81
Eiendomsgrenser, kart 87
Planstatus 89
Kommuneplanens arealdel 91
Midlertidig brukstillatelse 93
Tegning, bolig 95
Tegninger, garasje 99
Målebrev, 1977 101
Budskjema 109

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 187 m²
BRA - e: 61 m²
BRA totalt: 248 m²
TBA: 32 m²

Enebolig m/hybel
Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-i: 72 m² Kjellerstue, bad m/badstue, kjølerom, disponibelt rom, vaskerom og bod.
BRA-e: 37 m² Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og vaskerom/bod.
1. etasje
BRA-i: 115 m² Entré, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.

TBA fordelt på etasje
1. etasje
32 m²

Garasje:
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 24 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
"Bod under terrasse har et areal på ca. 18 m2."
"Leilighet har egen inngang og et areal på ca. 37 m2."

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1026.9 m²

Tomtebeskrivelse

Stor, selveiet tomt med flott beliggenhet i Avstikkeren. Tomten er på like over et mål og er pent holdt, med gressplen, beplanting og enkelte frukttrær. Inngangspartiet er vestvendt, her er det laget til et hyggelig uteområde med terrassemarkiser og god plass til sittegruppen. Fra inngangspartiet er det lagt belegningsstein i en sti opp til garasjen. Rundt dette er det opparbeidet en fin gressplen og blomsterbed med diverse beplantning.
Tomten er på 1 026,90 kvm i følge målebrev fra 1977.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget attraktivt til i en blindvei i Avstikkeren, som er et område spesielt populært blant familier med barn, etablerere og godt voksne. Området har en stille og rolig atmosfære, med nærhet til både skog og natur. Dette gir gode muligheter for friluftsliv og turer i variert terreng. Det er gangavstand til både Stathelle barneskole, Bamble ungdomsskole og Bamble videregående skole. For de yngste barna finnes det flere, fine barnehager i nærheten, som Tirilltoppen barnehage, Grasmyr naturbarnehage og Solstua kulturbarnehage. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi på Grasmyr, eller en av de flere dagligvareforetningene i nærområdet. For shopping og tjenester har ALTI Brotorvet et bredt utvalg butikker, spisemuligheter og servicetilbud tilgjengelig, kun en kort kjøretur fra boligen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år). https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/grasmyr-barnehage/
Grasshoppa barnehage (0-5 år). https://grashoppa.no/
Falkåsen kunst- og kulturbarnehage (0-6 år). Barnehagen har fire avdelinger fordelt på to hus. Avd. Lyngbakken (0-3 år) og hovedhuset (3-6 år). https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/falkasen-barnehage/
Nustad Barnehage med to separate avdelinger for de minste, 0-3 år, og de eldre barna, 3-6 år. https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/nustad-barnehage/

Skole:
Stathelle barneskole (1. til 7. trinn), med SFO tilbud for 1. til 4. klassinger. https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/stathelle-barneskole/
Bamble ungdomsskole (8. - 10. klasse). https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/
Bamble VGS tilbyr både 3-årig studiespesialiserende og 2-årig yrkesfaglig utdanning. https://telemarkfylke.no/no/skoler/bamble-vgs/

Fritid:
Det er en rekke fine fritidstilbud for mennesker i alle aldre på Stathelle, samt i Bamble generelt. Her er det idrettslag, ungdomsklubber og mye mer!
SOIL, eller Stathelle og omegn idrettslag, er en breddeklubb som i hovedsak holder til på Stathelle. Klubben har en rekke tilbud, med grupper som fotball, terrengsykkel, innebandy, ski, friidrett, svømming, turn og e-sport i tillegg til oldermann. https://stathelleomegnil.spond.club/
Mandagsklubben på "Knutepunktet" (Grasmyr). https://www.bamble.kommune.no/SB/ungdom/
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/

Bygningssakkyndig
Jan Tore Eriksrød

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1977 med leilighet i underetasje. Boligen er etablert på løsmasser med oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Valmet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av parkett, laminat, teppe og fliser på gulvflater. Tapet, malt strie og malt panel på veggflater. Malt Takplater i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Våtromsplater og tapet på veggflater. Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, toalettrom og 3 soverom i 1.etasje Kjellerstue, soverom, bad, badstue, kjølerom, bod og gang i underetasje. Leilighet med vindfang, kjøkken/stue, bad/vaskerom og soverom.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):
Bad, underetasje, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens standard. Bad med høy alder og utgått levetid.
Vaskerom, underetasje, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens standard.
Bad/vaskerom, hybel, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens standard. Bad med høy alder og utgått levetid.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Dører: Karmene i dører er værslitte utvendige og det er sprekker i trevirket.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Bod/løse fliser til betong.
Innvendige overflater, hovedsakelig hybel: Overflater har en del slitasjegrad ut over det en kan forvente. Leilighet med behov for oppgradering av overflater.
Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og boligen er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Overflater gulv, hovedetg., bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Sluk, membran og tettesjikt, hovedetg., bad: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon)
Ventilasjon, hovedetg., bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Vaskerom, tilliggende konstruksjoner våtrom: Synlig saltutslag i murverk.
Overflater og innredning, hybel, stue/kjøkken: Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (ut over normal slitasjegrad ut ifra alder).
Overflater og konstruksjon, kjølerom: Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.
Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
Elektrisk anlegg: 63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet 2016. Elskap etablert i gang. Sekundærskap etablert i leilighet med egen måler. El-kabel i gulvflater baderom. 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.
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 umiddelbare tiltak):
Ingen.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 24.10.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evnt. budgivning.

Innhold

Boligen har planløsning over to etasjer, som inneholder:
Hovedetasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og toalettrom.
Underetasje: Kjellerstue, bad m/badstue, vaskerom, kjølerom, disponibelt rom og diverse bodrom.
Hybel: Entré, stue/spisestue, kjøkken, soverom, bad og bod.
Loft med fine lagringsmuligheter.
Frittstående, enkel garasje med EL-billader og carport.
Romslig, vestvendt hage med frukttrær.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat, parkett, belegg og flis.
Vegger: Tapet, panel, malt strie og flis.
Tak: Takess og panel.

Bolig:
Solrikt og vestvendt inngangsparti. Her er det god plass til en sittegruppe, slik at de gode solforholdene kan nytes fullt ut! Elektrisk markise for solskjerming.
Flere av vinduene i boligen har utvendig solskjerming eller innvendig screen, dersom de gode solforholdene skulle bli for mye av det gode!
Fra inngangsparti er det videre inn i entré. Her er det fine muligheter til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. I entréen er det adkomst til et praktisk toalettrom, samt videre ut i boligen.
Stuen er meget romslig, med flere soner og utgang til terrasse. Mot øst er det et stort vindu ut mot den flotte sjøutsikten. Her er det muligheter for å møblere i forskjellige soner om ønskelig, eksempelvis med en sone foran peisen og den flotte utsikten, og en sone i andre enden av rommet, med varmepumpe og utgang til den solrike verandaen. Peisinnsatsen er av nyere dato, og bidrar til god varme i stuen.
Spisestuen er delvis adskilt fra stuen, med vinduer mot vest som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her kan gode måltider nytes i godt selskap!

Kjøkkenet er pent og lyst, med plass til kjøkkenbordet. Innredningen har slette fronter på skap og skuffer, samt integrerte hvitevarer med unntak av kjøleskapet. En meget funksjonell og moderne kjøkkeninnredning med meget gode lagringsmuligheter i skap og skuffer. Mellom kjøkkeninnredningen og kjøkkenbordet er det utgang til den østvendte terrassen, med den fine utsikten som så mange av rommene i boligen har.
Det er tre soverom i etasjen.
Hovedsoverommet har egen utgang til terrassen mot øst og plassbygget klesskap. Her er det plass til dobbeltseng og øvrig soveromsmøblement.
For øvrig er det et soverom mot øst og et mot vest. Soverommet mot øst har den fine utsikten, og har også vært i bruk som kontor. Begge soverommene har plassbyggede skap, meget praktisk for oppbevaring av klær.
Badet har fliser på gulv med varmekabler, og våtromsplater på vegg. Et romslig bad med dobbel servant i innredning, toalett, badekar og dusjkabinett.

Ned i underetasjen er det laget til en fin kjellerstue, et ypperlig et flott tilleggsareal til den store stuen oppe.
Badet i underetasjen har flislagt gulv og tapet på vegg. Her er det badstue, frittstående dusjkabinett, toalett og servant i innredning.
Fra kjellerstue kommer man ut i en gang med egen, utvendig adkomst, kjølerom, vaskerom, div. bodrom og et disponibelt rom som har vært i bruk som soverom.
På vaskerommet er det VV-bereder, vask og opplegg til vaskemaskin.
Kjølerommet er et meget praktisk, ekstra alternativ for kjølig lagring.
Det disponible rommet har vært i bruk som soverom, men er ikke dokumentert omsøkt til rom for varig opphold hos kommunen. Rommet er av meget praktisk størrelse, med utsikt til sjøen.
Bodene er av god størrelse og en får mye, praktisk oppbevaringsplass.
Forøvrig er det sentralstøvsuger med tilkoblingspunkt i begge etasjer. Kolbe monter i bod i underetasje.

Hybelleilighet:
Boligen er bygget med egen hybelleilighet i underetasjen. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 1 soverom, bad og bod/vaskerom.
Leiligheten er i dag utleid, men leieforholdet er sagt opp. Oppsigelsestid er på 2 mnd.

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
På eiendommen står det en frittstående, enkel garasje med tilhørende carport for parkering under tak. EL-billader etablert inne i garasje. Ellers er det fine parkeringsforhold i oppkjørsel.

Diverse
Leiligheten er i dag utleid, men leieforholdet er sagt opp. Oppsigelsestid er på 2 mnd.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen nylig og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming
Det er montert vegghengt varmepumpe i stue, samt peis med innsats i samme rom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter
Oransje F

Info 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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 300 000

Kommunale avgifter
Kr 27 317 for 2025.

Info kommunale avgifter
Summen er delt opp i månedlige betalinger på ca. 2 276,-

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt
Grunnlaget for eiendomsskatt i 2025 er: 2 292 900,-.

Formuesverdi primær
Kr 984 605 pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær
Kr 3 938 419 pr. inntektsåret 2023.

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 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 157 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:

4012/27/157:
28.06.1977 - Dokumentnr: 8761 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4012 Gnr:27 Bnr:145

01.01.2020 - Dokumentnr: 1441224 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0814 Gnr:27 Bnr:157

01.01.2024 - Dokumentnr: 497581 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3813 Gnr:27 Bnr:157

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på "bolig m/hybel", datert: 15.08.1978.

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.

Megler har mottatt byggetegninger på boligen. Dagens bruk av første etasje stemmer overens med mottatte tegninger. Dagens bruk av underetasjen stemmer med unntak av soverom i underetasjen, som i tegninger er oppgitt som "disponibel". Det er ikke dokumentert at rommet er søkt bruksendret hos kommunen.
Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i et område som ikke er omfattet av en gjeldende reguleringsplan pr opplysninger fra Bamble kommune.
Boligområdet er i kommuneplanen/kommunedelplanen 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.
Boligen er bygget med egen hybelleilighet i underetasje. Leiligheten er i dag utleid, men leieforholdet er sagt opp. Oppsigelsestid er på 2 mnd.

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

Kommentar bo- og driveplikt
Det er boplikt på eiendommen som følge av kommunens nedsatte konsesjonsgrense. Se punkt om konsesjon.

Kommentar 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

Salgs- og betalingsvilkår
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. Det ønskes helst overtakelse etter 1. februar. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger
107 500 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
108 850 (Omkostninger totalt)
124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
4 408 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 424 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 427 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 108 850

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.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen nylig og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

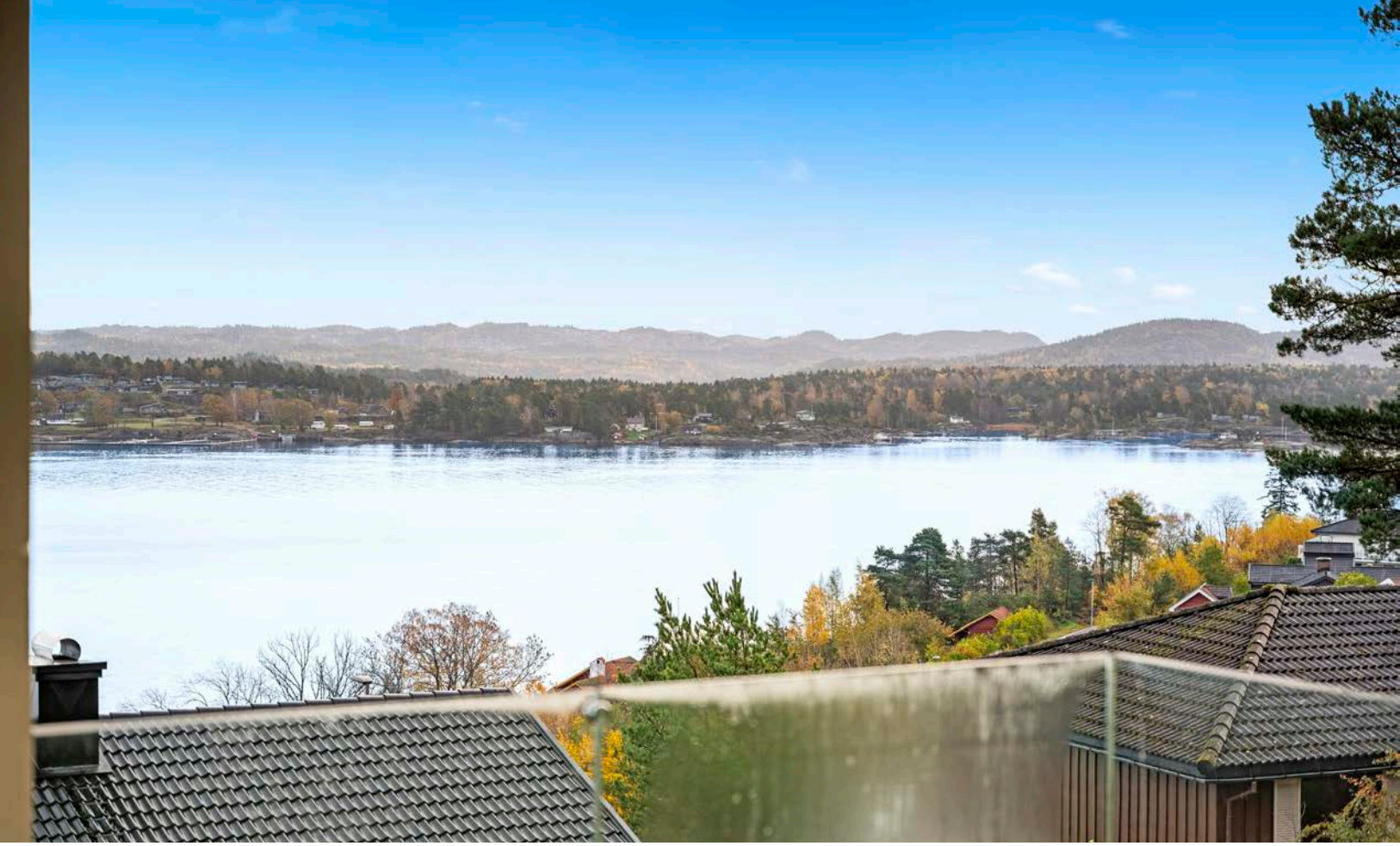
Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatte bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf 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

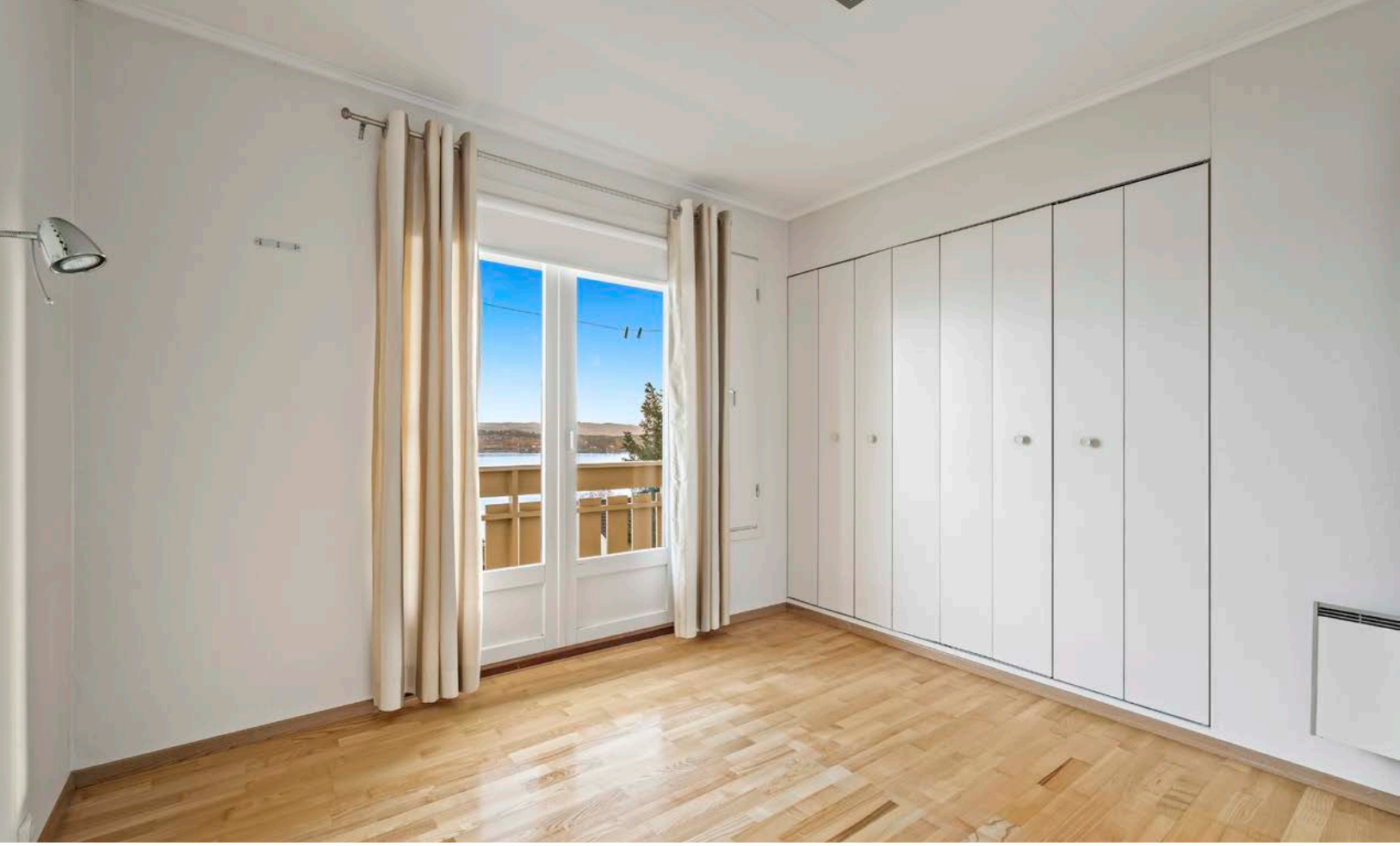
Salgsoppgavedato
24.10.2025



4

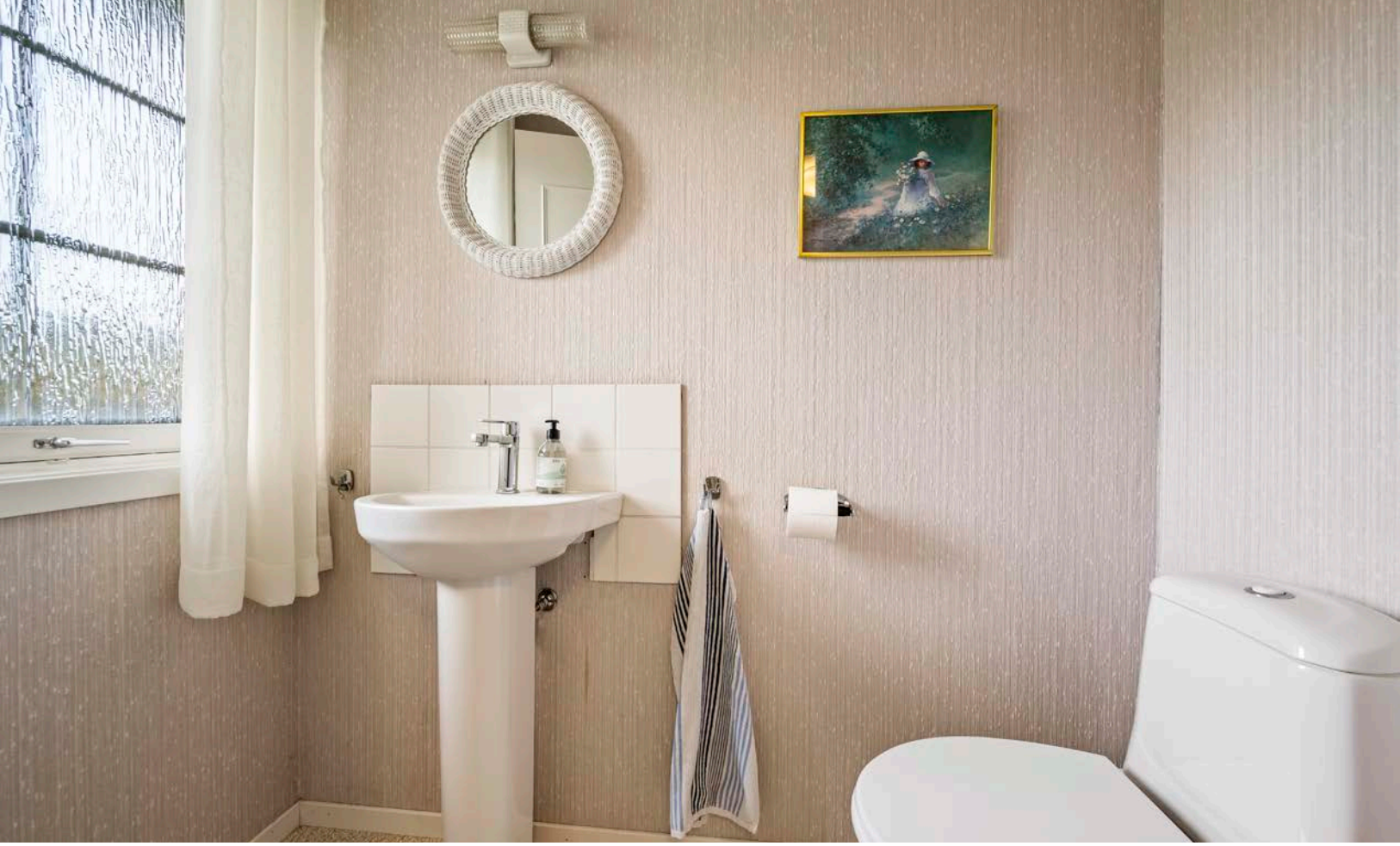
Hovedetasje:

Kjøkkenet nyter i likhet med stuen den flotte utsikten til sjøen!



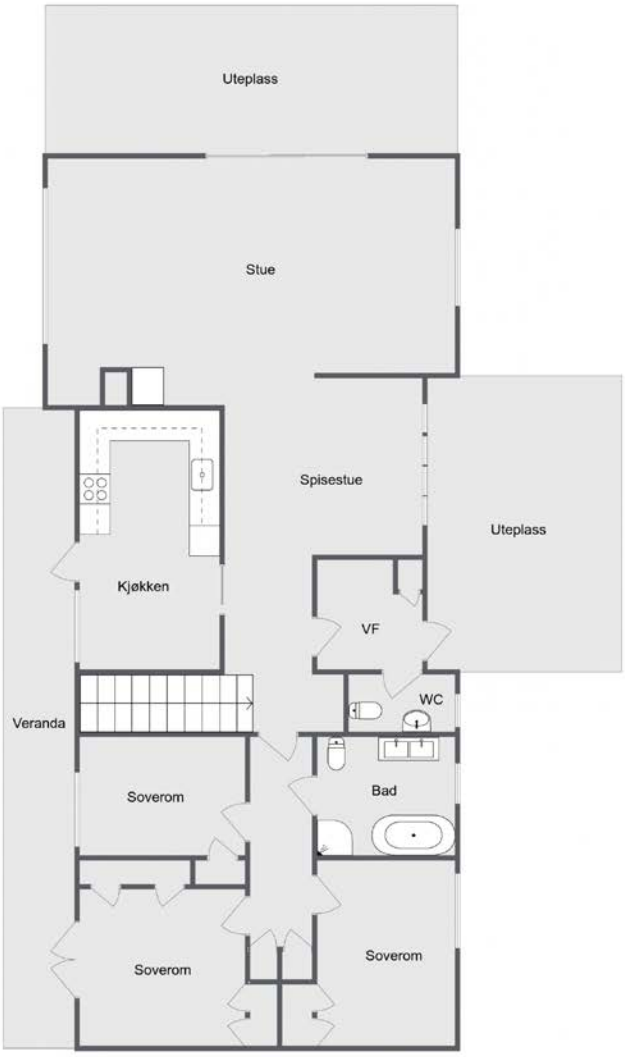
Det er utgang til terrasse fra soverom

Utsikt fra terrasse



Lokes Vei 4

1. Etasje



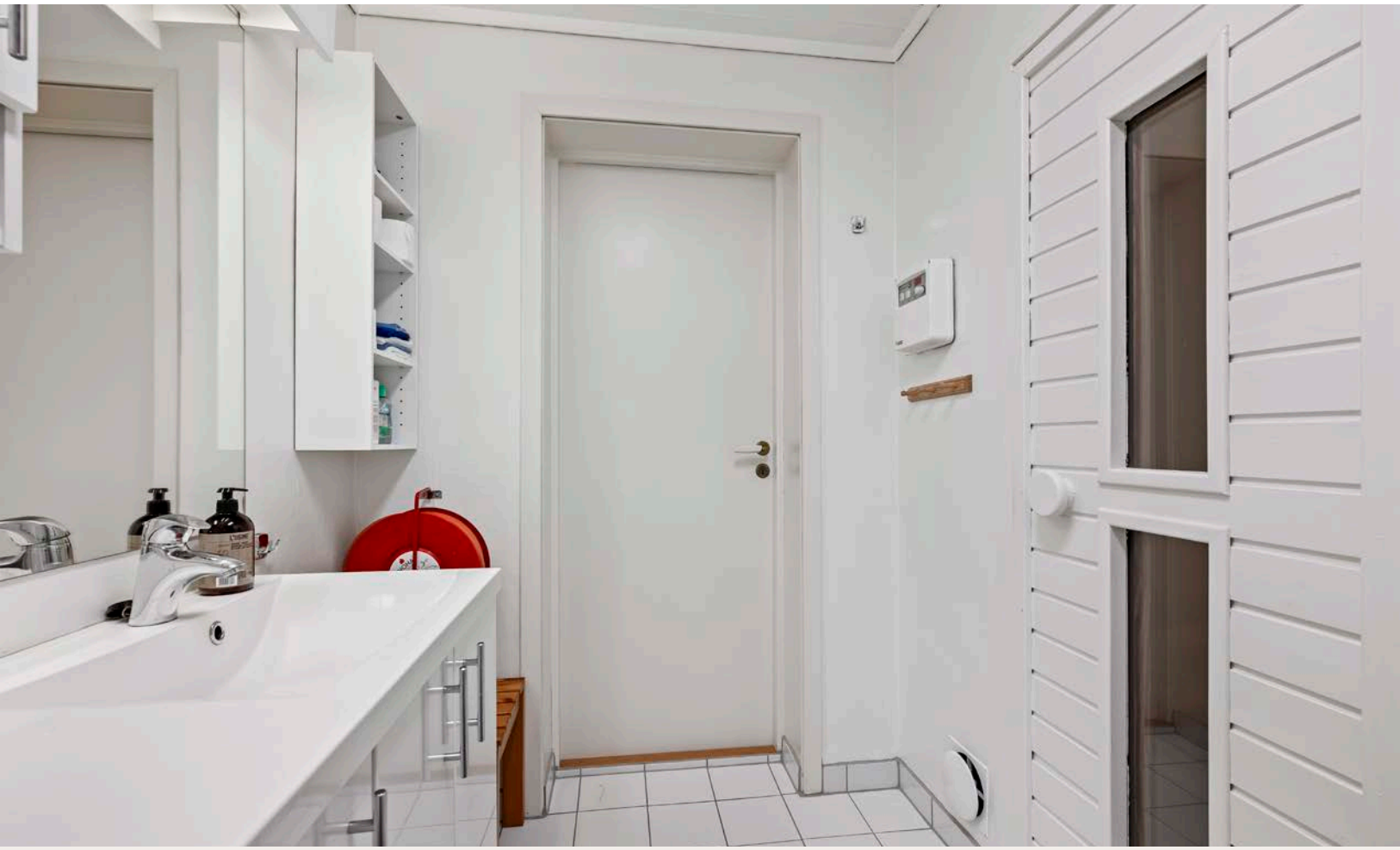
boligfotograf1.no

aktiv.

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

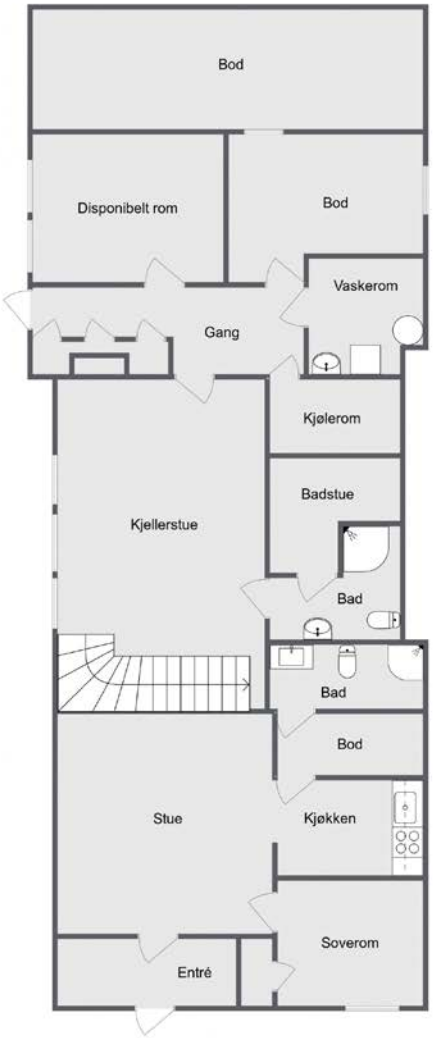
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Underetasje:



Lokes Vei 4

Underetasje



boligfotograf1.no

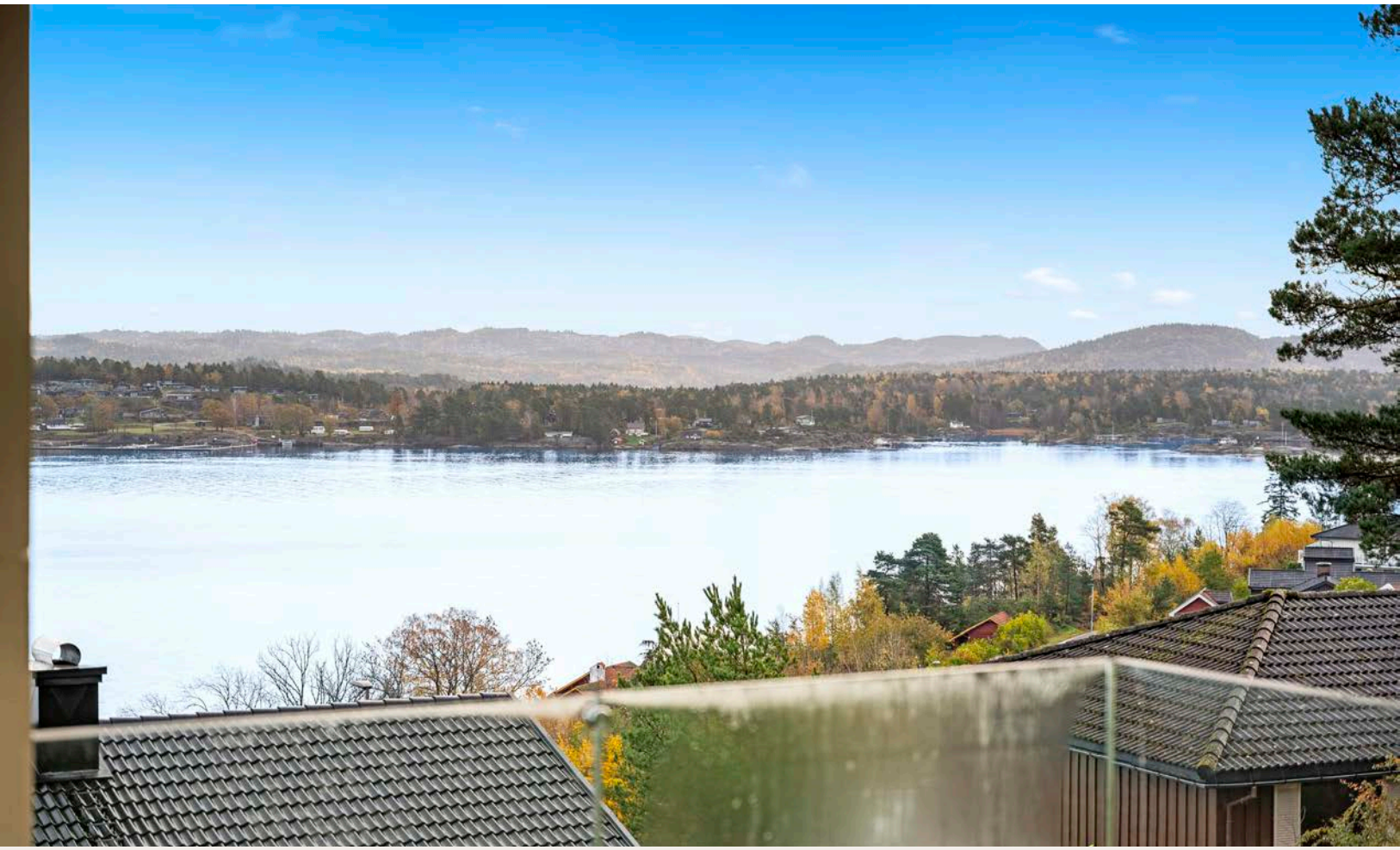
aktiv.

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.

Hybel:

Ute:



Vedlegg

Nabolagsprofil

Lokes vei 4 - Nabolaget Eik - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Avstikkeren Linje M1	8 min 0.7 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	25 min 18.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	23 min 2 km
Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	6 min 3.5 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	24 min 2 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	23 min 1.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	5 min 2.9 km

«Stille og rolig, samt hyggelige mennesker. Sentralt, samtidig skog og natur tett innpå deg. Har det man trenger av kjøpesenter, konsertmuligheter og fritidsaktiviteter i nærheten.»

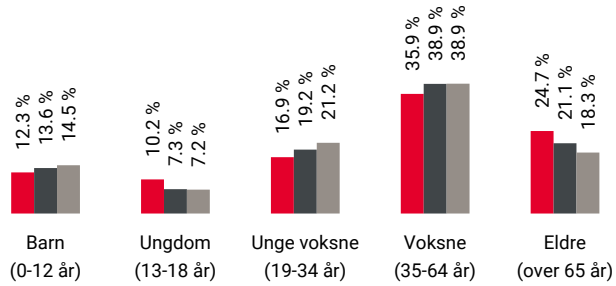
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	18 min 1.5 km
Solstua kulturbarnehage (1-5 år) 37 barn	18 min 1.5 km
Grashoppa barnehage (0-5 år) 52 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Grasmyr PostNord	23 min 2 km
Coop Extra Stathelle Post i butikk, PostNord	6 min 3.1 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Tyskerjordet balløkke Ballspill	10 min 0.8 km
Ekstrand balløkke Ballspill	14 min 1.2 km
MOVA Stathelle	6 min
MOVA Langesund	5 min

Boligmasse

- 87% enebolig
- 13% annet

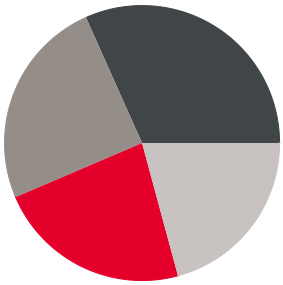
«Beliggenhet, utsikt, og nærhet til sjøen med offentlig strand like i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

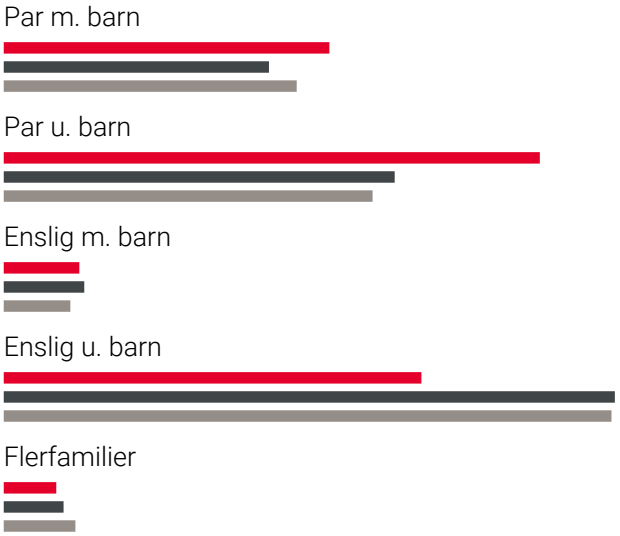
ALTI Brotorvet	6 min
Apotek 1 Brotorvet	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 32% 6-12 år
- 25% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

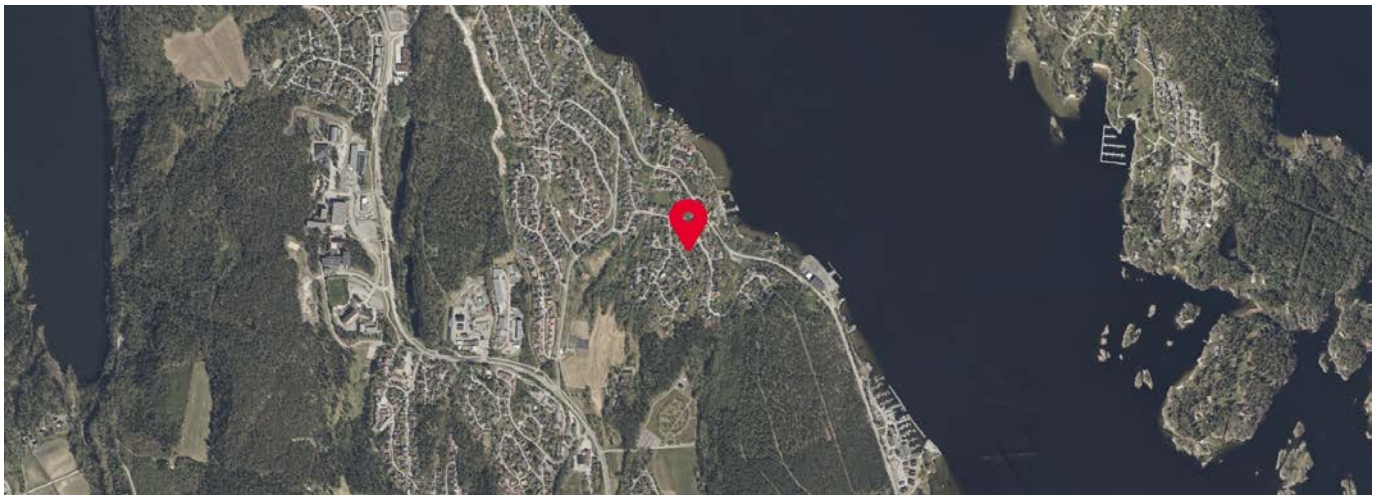


- Eik
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Grenland

Oppdragsnr.
1304250083

Selger 1 navn
Stein Erik Skilhagen

Gateadresse
Lokes vei 4

Poststed	Postnr
STATHELLE	3961

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Steinar Skilhagen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Stein Erik Skilhagen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1304250083

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Påbygg garasje nytt våren 2025 - utført av fagmann

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250083

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Erik Skilhagen	ff15ea4fa2675f44b4913b4 4a0ff55e84bf3313e	15.10.2025 07:31:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250083

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Lokes vei 4, 3961 STATHELLE
BAMBLE kommune
gnr. 27, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 205 m²

Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 24.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2873 **Referansenummer:** TH5904

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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, branneceller 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 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1977 med leilighet i underetasje.
Boligen er etablert på løsmasser med oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to -lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Valmet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av parkett, laminat, teppe og fliser på gulvflater. Tapet, malt strie og malt panel på veggflater. Malt Takplater i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Våtromsplater og tapet på veggflater.
Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue.
Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken ,stue, bad, toalettrom og 3 soverom i 1.etasje
Kjellerstue, soverom, bad, badstue, kjølerom, bod og gang i underetasje. Leilighet med vindfang, kjøkken/stue, bad/vaskerom og soverom.

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. 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. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Boligens taktekke består av krum betong takstein skiftet de senere år. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Boligens takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål skiftet når taktekke er omlagt. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.
Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.
Fasader med behov for vask og overflate behandling.
Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med valmet takverk. Undertak består av rupanel med papp membran. Tak tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Dert anbefales og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med rammer og karmer i trevirke fra byggeår. Stedvis skiftet isolerglass. Karnapp vinduer skiftet isolerglass 2001. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.
Vinduer i leilighet med høy sliasje og mindre fuktskader.
TG 2 settes på grunn av alder (48 år). Utskiftninger er påregnelig.
.
Teak en-fløya inngangsdør fra byggeår. Skyv og hevedør i stue fra byggeår. Isolerglass skiftet de senere år. Balkongdør fra soverom med isolerglass fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i funksjonell stand.
Balkonger og hev og skyvedør dører tetter godt. TG 2 på grunn av alder.
Boligen har etablert terrasse og tilbygget bod i underetasje. Gulv i betong tekket med fliser. Rekkverk i laminert glass.
Merknad på bom/løse fliser og mindre fukt inntrengning i bod i underetasje.
Se bilde.
Boligen har også etablert luftebalkong med adkomst fra soverom. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Entre trapp i betong tekket med fliser. Fliser med bod/løse til underlag.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av laminat, parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt strie og malte panel. I himling er det malt takplater.
På bad er det etablert fliser på gulvflater. Tapet og malt strie på veggflater. Leilighet med teppe på gulvflater. Tapet og malt strie på veggflater. Malt slette flater/gipsplater i himlinger. Leilighet med behov for oppgraderinger av overflater.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.
Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret avvik på overflater.
Brann og lydskille kun visuelt kontrollert mellom hovedbolig og leilighet.
Boliger bygget i 1977 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.
Pipe oppført i murt teglstein etablert peis med innsats i stue. Brannmur i teglstein. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Rom under terreng består av bad, vaskerom, soverom, badstue og nag til hoveddel. Leilighet med stue/kjøkken, bad og soverom.
Det er etablert belegg, teppe og laminat på gulvflater. Malt strie og panel på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg soverom mot tilfylte masser. Ca 9 vektprosent ble målt i trevirke.
Det har også blitt foretatt stikkmålinger og visuelt kontrollert rom med tilfylte masser. Ingen tegn til skader ble registrert.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke med teppe i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Merknad på lysåpninger mellom trinn.
Innvendige dører består av slette malt finer dører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Våtromstapet på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett, badekar og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti.
Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert ved dør.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på bad eller i vegg ved hulltagning ved bruk av fuktmåler.

Bad
Bad i underetasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Malt strie på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plast sluk type Joti.
Varmekabel i gulvflater. Gulv er flatt.
Bad fra byggeår.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

Vaskerom
Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt panel og malt murvegger. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, vv tank på 200 liter og skyllekar plast. Skyllekar i plast.
Ventilasjon består av ventil i vegg.
Vaskerom med utgått levetid, men fyller sin funksjon.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner. Murverk med synlig salt utslag.

Bad/vaskerom
Bad i underetasje til leilighet har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plast sluk type Joti.
Varmekabel i gulvflater. Gulv er flatt.
Bad fra byggeår.
Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner. Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltanging er ikke mulig.

KJØKKEN Gå til side

Leilighetens kjøkkeninnredning består av slette hvite dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Boligens kjøkkeninnredning består av slette høyglans dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i stein med benkebeslag i kompositt. Fliser mellom skaper.
Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, tapet på veggflater og takplater i himlinger.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

Badstue har etablert belegg på gulv. Granpanel på vegg og himlingsflater. Benker i gran.
KJølerom etablert i underetasje. Kjølerom er ikke bygget som ett rom i rommet. Synlig mindre tegn til kondens skader i trevirke himling.
Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og søylevask.
Ventilasjon består av ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken.
Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra byggeår.
63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet 2016. El-skap etablert i gang. Sekundærskap etablert i leilighet med egen måler.
El-kabel i gulvflater baderom.
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.
Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.
Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser. Drenering fra byggeår. Boligen er etablert på oppfylte stein masser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Bod under terrasse med synlig salt utslag/fukt. Mindre salt utslag i synlig murverk/bod og vaskerom.
TG 2.
Synlige murt lettklinkerblokker innvendig som utvendig er pusset. Det var normalt å bygge disse på stripe fundament av betong.
Grunnmur opprettholder sin tiltenkte funksjon.
Noen mindere synlig sprekker.
Terreng rundt boligen er skrånende.
Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

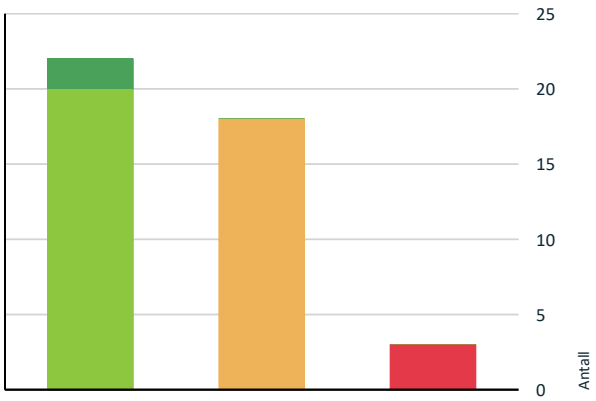
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

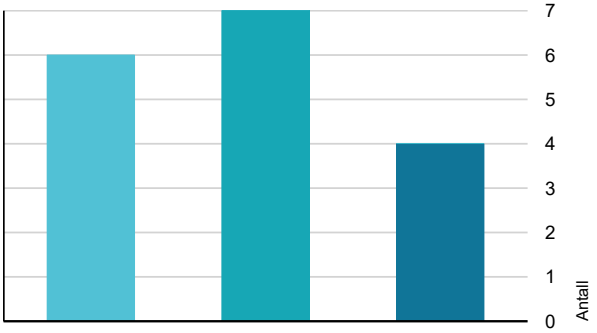
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekke består av krum betong takstein skiftet de senere år. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål skiftet når taktekke er omlagt. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 10 cm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom.
Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.
Fasader med behov for vask og overflate behandling.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med valmet takverk. Undertak består av rupanel med papp membran. Tak tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Dert anbefales og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med rammer og karmer i trevirke fra byggeår. Stedvis skiftet isolerglass. Karnapp vinduer skiftet isolerglass 2001. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.
Vinduer i leilighet med høy sliasje og mindre fuktskader.
TG 2 settes på grunn av alder (48 år). Utskiftninger er påregnelig.
.

Årstall: 1977

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Teak en-fløya inngangsdør fra byggeår. Skyv og hevedør i stue fra byggeår. Isolerglass skiftet de senere år. Balkongdør fra soverom med isolerglass fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i funksjonell stand.
Balkonger og hev og skyvedør dører tetter godt. TG 2 på grunn av alder.

Årstall: 1977

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 dører med begrenset videre levetid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse og tilbygget bod i underetasje. Gulv i betong tekket med fliser. Rekkverk i laminert glass.
Merknad på bom/løse fliser og mindre fukt inntrengning i bod i underetasje.
Se bilde.
Boligen har også etablert luftebalkong med adkomst fra soverom. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Entre trapp i betong tekket med fliser. Fliser med bod/løse til underlag.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Bod/løse fliser til betong.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Løse fliser bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av laminat, parkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt strie og malte panel. I himling er det malt takplater.
På bad er det etablert fliser på gulvflater. Tapet og malt strie på veggflater. Leilighet med teppe på gulvflater. Tapet og malt strie på veggflater. Malt slette flater/gipsplater i himlinger. Leilighet med behov for oppgraderinger av overflater.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Leilighet med behov for oppgradering av overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret avvik på overflater.
Brann og lydskille kun visuelt kontrollert mellom hovedbolig og leilighet.

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1977 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein etablert peis med innsats i stue. Brannmur i teglstein. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av bad, vaskerom, soverom, badstue og nag til hoveddel. Leilighet med stue/kjøkken, bad og soverom.
Det er etablert belegg, teppe og laminat på gulvflater. Malt strie og panel på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg soverom mot tilfylte masser. Ca 9 vektprosent ble målt i trevirke.
Det har også blitt foretatt stikkmålinger og visuelt kontrollert rom med tilfylte masser. Ingen tegn til skader ble registrert.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med teppe i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Merknad på lysåpninger mellom trinn.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av slette malt finer dører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 1977

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Våtromstapet på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett, badekar og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 1977

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett, badekar og dusjkabinett

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på bad eller i vegg ved hulltagning ved bruk av fuktmåler.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i underetasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Malt strie på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plast sluk type Joti. Varmekabel i gulvflater. Gulv er flatt.
Bad fra byggeår.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad med høy alder og utgått levetid.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt panel og malt murvegger. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, vv tank på 200 liter og skyllekar plast. Skyllekar i plast. Ventilasjon består av ventil i vegg.
Vaskerom med utgått levetid, men fyller sin funksjon.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner. Murverk med synlig salt utslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Synlig salt utslag i murverk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Oppgradering av vaskerom bør beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad i underetasje til leilighet har etablert fliser på gulvflater med sokkelfis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plast sluk type Joti. Varmekabel i gulvflater. Gulv er flatt.
Bad fra byggeår.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad med utgått levetid

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppgradering av våtrom må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner. Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltanging er ikke mulig.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av slette høyglans dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i stein med benkebeslag i kompositt. Fliser mellom skaper. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, tapet på veggflater og takplater i himlinger.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Leilighetens kjøkkeninnredning består av slette hvite dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 1977

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og søylevask. Ventilasjon består av ventil i himling.

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue har etablert belegg på gulv. Granpanel på vegg og himlingsflater. Benker i gran.

Årstall: 1977

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

KJølerom etablert i underetasje. Kjølerom er ikke bygget som ett rom i rommet. Synlig mindre tegn til kondens skader i trevirke himling.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Årstall: 1977

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

Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra byggeår.

Årstall: 1977

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.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet 2016. El-skap etablert i gang. Sekundærskap etablert i leilighet med egen måler. El-kabel i gulvflater baderom.
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.

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.
   1977

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?
Ja Tiltak må beregnes når våtrom og overflater oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser. Drenering fra byggeår. Boligen er etablert på oppfylte stein masser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Bod under terrasse med synlig salt utslag/fukt. Mindre salt utslag i synlig murverk/bod og vaskerom. TG 2.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Synlige murt lettklinkerblokker innvendig som utvendig er pusset. Det var normalt å bygge disse på stripe fundament av betong. Grunnmur opprettholder sin tiltenkte funksjon.
Noen mindere synlig sprekker.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Årstall: 1977

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med carport har etablert betong plate på grunn. Yttervegger i uisolert bindingsverk tekket med stående trepanel. Valmet fabrikkframstilt takverk tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Garasje har etablert vippeport i trevirke og dør fra gårdsplass.
Garasje fyller sin funksjon.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

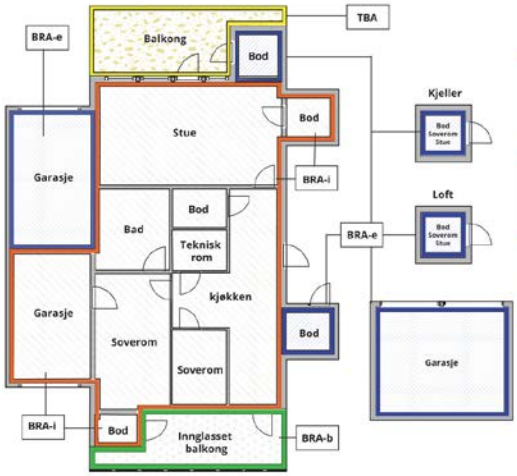
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	115			115	32
Underetasje	90	37		127	
SUM	**205**	**37**			**32**
SUM BRA	**242**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Kjellerstue, bad, badstue, gang, vaskerom, soverom, bod, kjølerom	Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom	

Kommentar

Bod under terrasse har et areal på ca18 m2. Inkl i oppgitt areal. Leilighet har egen inngang og et areal på ca. 37 m2. med egen inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	213	29
Garasje	0	24

Kommentar

Enebolig	Tilbygget bod under terrasse har et areal på ca 18 m2. Ikke oppgitt i beregnet areal.
Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	27	157		0	1025.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lokes vei 4

Hjemmelshaver
Skilhagen Steinar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Lokes vei i Bamble kommune. God beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold med flott utsikt over Langesund fjorden med Bjørkøya i det fjerne. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger.

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

Lett skrånende tomt. Pent opparbeidet med grøntareal/plen og prydbusker. Belegningsstein etablert i gårdsplass og gangstier. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig og frittliggende garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.10.2025	
2	27.10.2025	
3	27.10.2025	
4	28.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikse forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TH5904

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 27, Bruksnr 157	**Kommune:**	4012	Bamble
Adresse:				
Veiadresse:	Lokes vei 4, gatenr 6100	**Grunnkrets:**	305	Eik
	3961 Stathelle	**Valgkrets:**	3	Stathelle
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	5090303	Stathelle
		Tettsted:	3005	Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Lokesvei 4	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.06.1977	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 025,6 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	111244	Skilhagen Steinar	1/1	Død

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 verning / 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	4012/27/157	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4012/27/157	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	28.06.1977	Avgiver	4012/27/145	-1 027,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4012/27/157	1 027,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Lokes vei 4	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	117,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	234,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	234,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165258517			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			117,0		117,0				
H01	1		117,0		117,0				

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:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	37,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	24,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	24,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	165258525			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				24,0	24,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

Nøyaktighet (standardavvik)

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

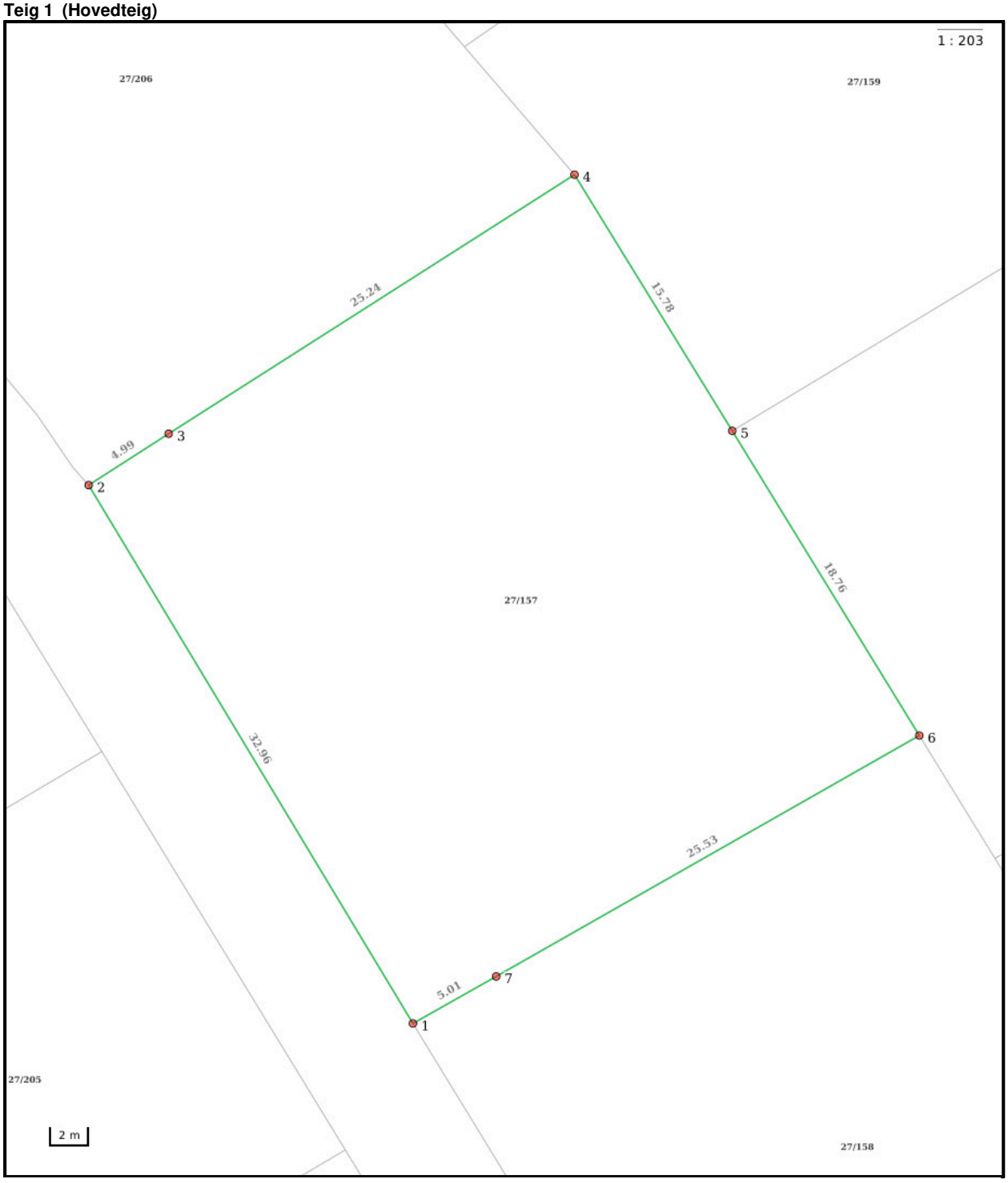
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 025,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 543 404,82	541 524,00	32,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 543 431,42	541 504,53	4,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 543 434,48	541 508,47	25,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 543 449,92	541 528,44	15,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 543 437,28	541 537,88	18,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
6	6 543 422,24	541 549,09	25,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
7	6 543 407,67	541 528,12	5,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

([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.

ambita

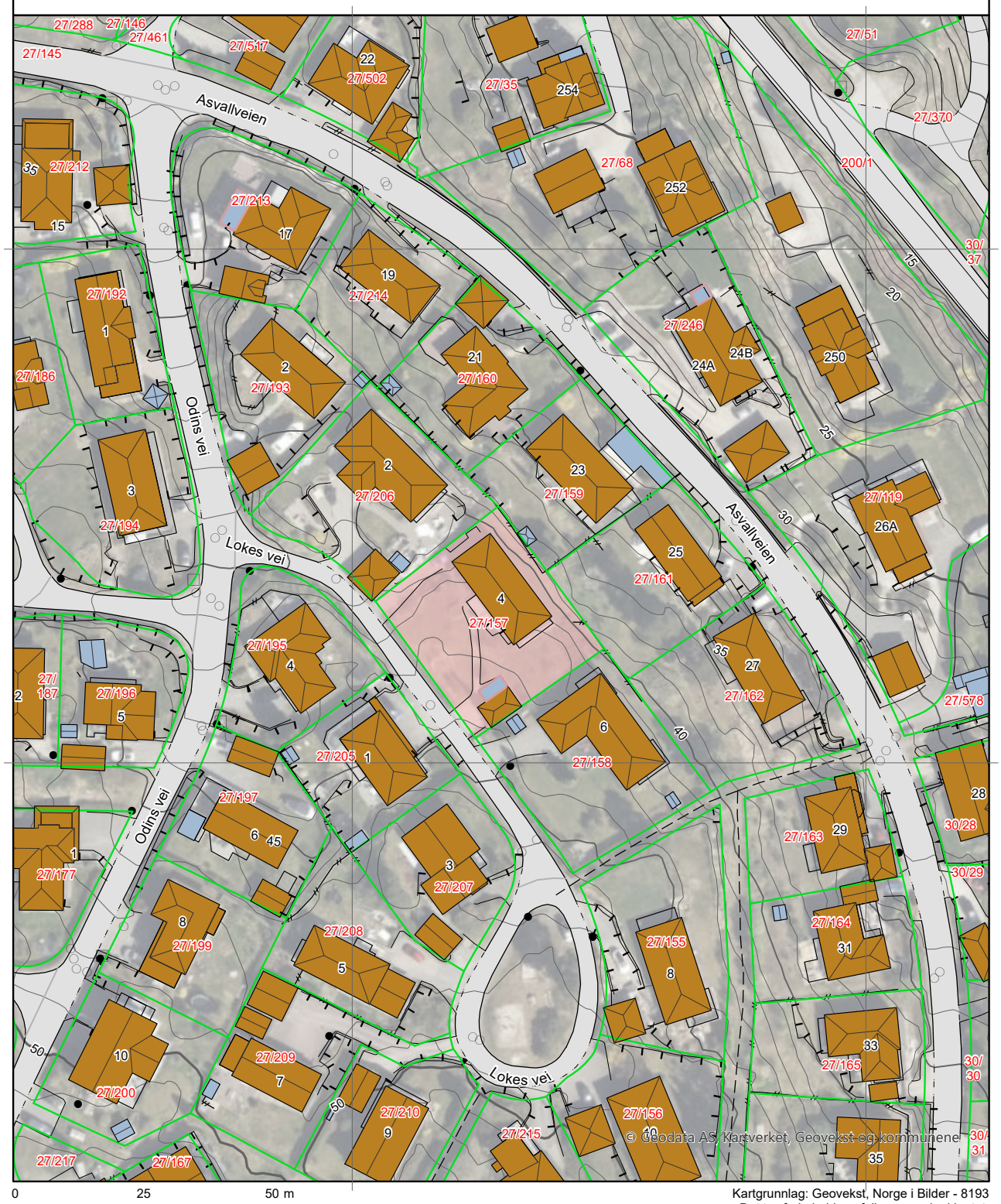
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/27/157/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.10.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	**27**	**157**	**0**	**0**	Lokes vei 4, 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)	1025.62m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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.

Bamble kommune	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 27	Bnr: 157	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Lokes vei 4 3961 STATHELLE				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune				

Tegnforklaring

- Kommunegrense
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Eiendomsteig
- Byggegrense
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Veg
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Framtidig
- KpDetaljeringGrense
- Friområde- Nåværende
- 100 meters belte
- Bygningslinje
- Taksprang
- Høydekurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Bolig
- Arealbruksgrense
- Byggegrense
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Nr. 110

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Lokesv.4, Eik-Asvall			27/157	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	bolig m/hybel	18.4.77	22.6.77	Refr.sak
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Steinar Skilhagen		Lokesv.4, 3960 Stathelle		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
"	"	"	"	
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Svenn Kato Kittilsen		Lundegt.11, 3700 Skien		

Areal: 1026,9 m². Leieareal: 187 m². Vann og kloakkavgift fra 15.8.78.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for
Renovasjonsavgift fra 15.8.78. 1 søppelstativ

☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Inngangstrapp ikke ferdig.
2. Grunnmur ikke pusset innvendig og utvendig.
3. Kjellervinduer ikke innpusset.
4. Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller.
5. Veranda ikke ferdig/dør må sikres - rekkverk.

Diverse:

1. Taknedløp kobles til anlegg.
2. Vannbrett m.fall under kjellervinduer utv.
3. Skade på takrenne utbedres (syd/vest).
4. Peis uferdig. (må utføres forsk.messig.) 30 cm helle eller annen ubrennbar matr. foran.
5. Avstiving av rekkverk.
6. Utv. feielist under dører.
7. Isolasjon legges på plass på loft.
8. Håndlist kjellertrapp.
9. Forskr.messig utlufting av vaskerom i kjeller + badstu.
10. Tilfredsstillende lufting av kjøkken i hybel - noe rørl.arb gjenstår.
11. Div. planeringsarbeid.

Arbeidet må være utført innen: 1 år fra dato.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel
Langesund	15.8.78	Lars J.Nicolaysen Underskrift bygn.sjef

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐ Kommunekassa
x Kommunerevisor
x Ligningssjefen

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

KONTROLL FOR INNFLYTTING

Kontroll for brukstillatelse. Navn: Steinar Skilhagen Gnr.: 27

Adresse: Lokesv. 4 Bnr.: 157

Skal søppelstativ kjøres ut fra kommunen. JA/NEI.

→ Inngangstrapp ikke ferdig

→ Grunnmur ikke pusset innvendig og utvendig over terreng

Ventil i grunnmur ikke innsatt

→ Kjellervinduer ikke innpusset/innsatt

Kjellergolv ikke støpt/pusset

→ Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller

Feieluke ikke innsatt

Garasje ikke oppført

Garasje ikke pusset

Garasjeport ikke innsatt

Garasjetak må kles med plater av klasse A-lo eller bedre

Dør garasje - kjeller må være branndør, minst B- 15

Kjellertrapp ikke montert

Sponplater i .....rom mangler maling/belegg

Soverom ikke malt/tapetsert

Ventil mangler i vaskerom, bad og toalett

Ventilasjonskanal fra bad og.....ikke ført over tak, ikke isolert på "loft"

Lufting av kloakk skal føres over tak.

→ Veranda ikke ferdig/dør må sikres Rekkverk.

Grunnmursplate skal festes til grunnmur med plastlist eller impregnert trelist

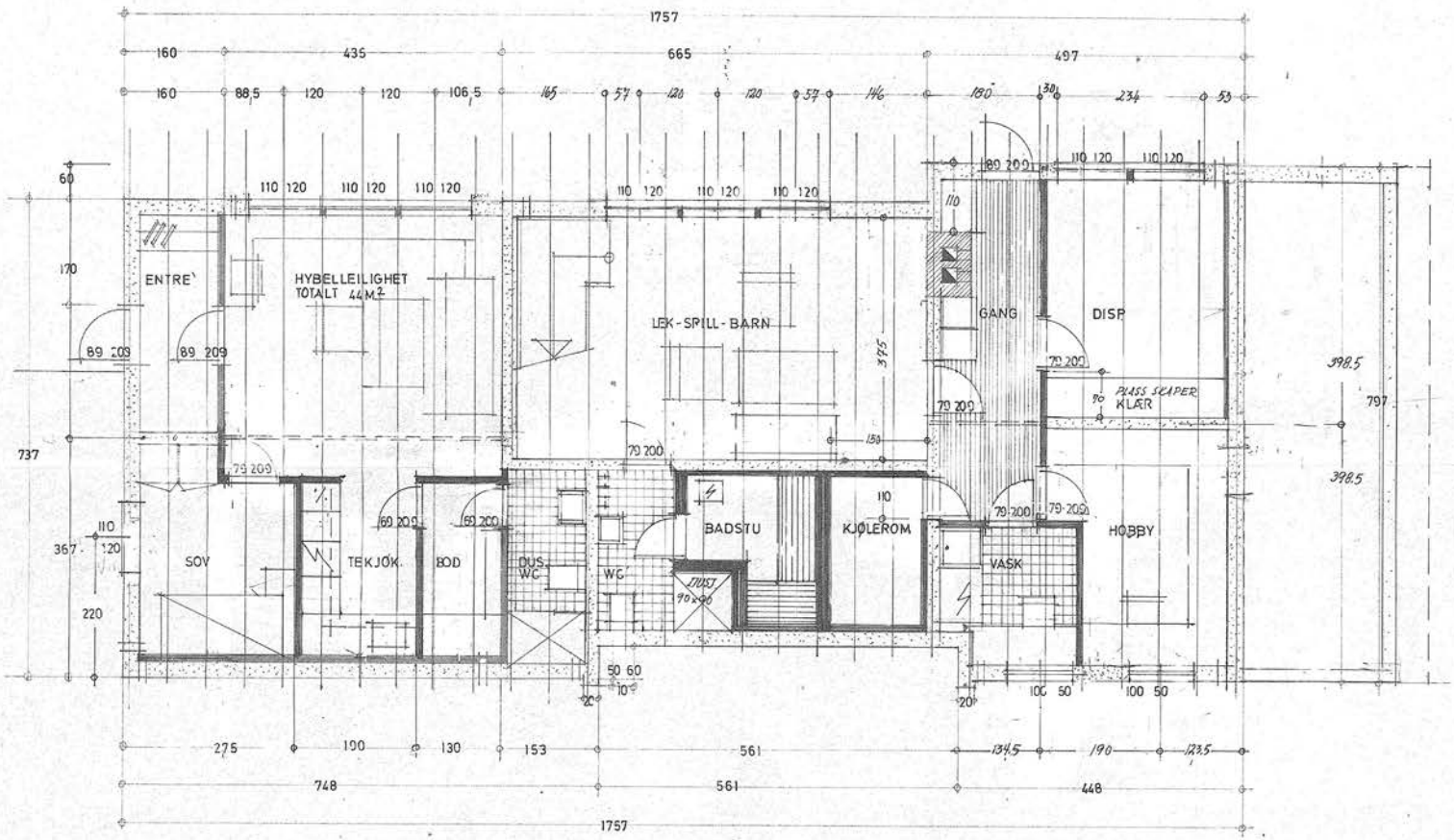
Diverse:

11/8-78 Finn Nenseth

Dato sign.

Gebyr kr. 300,-

Takrednløp koblet til anlegg.
Div planeringsarb.
Vannbrett m. fall under kjellervinduer utv. Beregninger på stort dekke innsendes
Skade på takrenne utbedres. (syd/vest)
Peis uferdig. (Må utf. forskr. messig) 30 cm helle eller annen ubrennb. materiale foran
Avstivning av rekkverk / utv. feielist under dører.
Isolasjon legges på plass på loft.
Håndlist kjeller trapp.
Forskr. messig utluftning av vaskerom i kj. + badstu.
Tilfr. luftning av kjøkken hybel. - noe rørleggerarb. gjenstår.



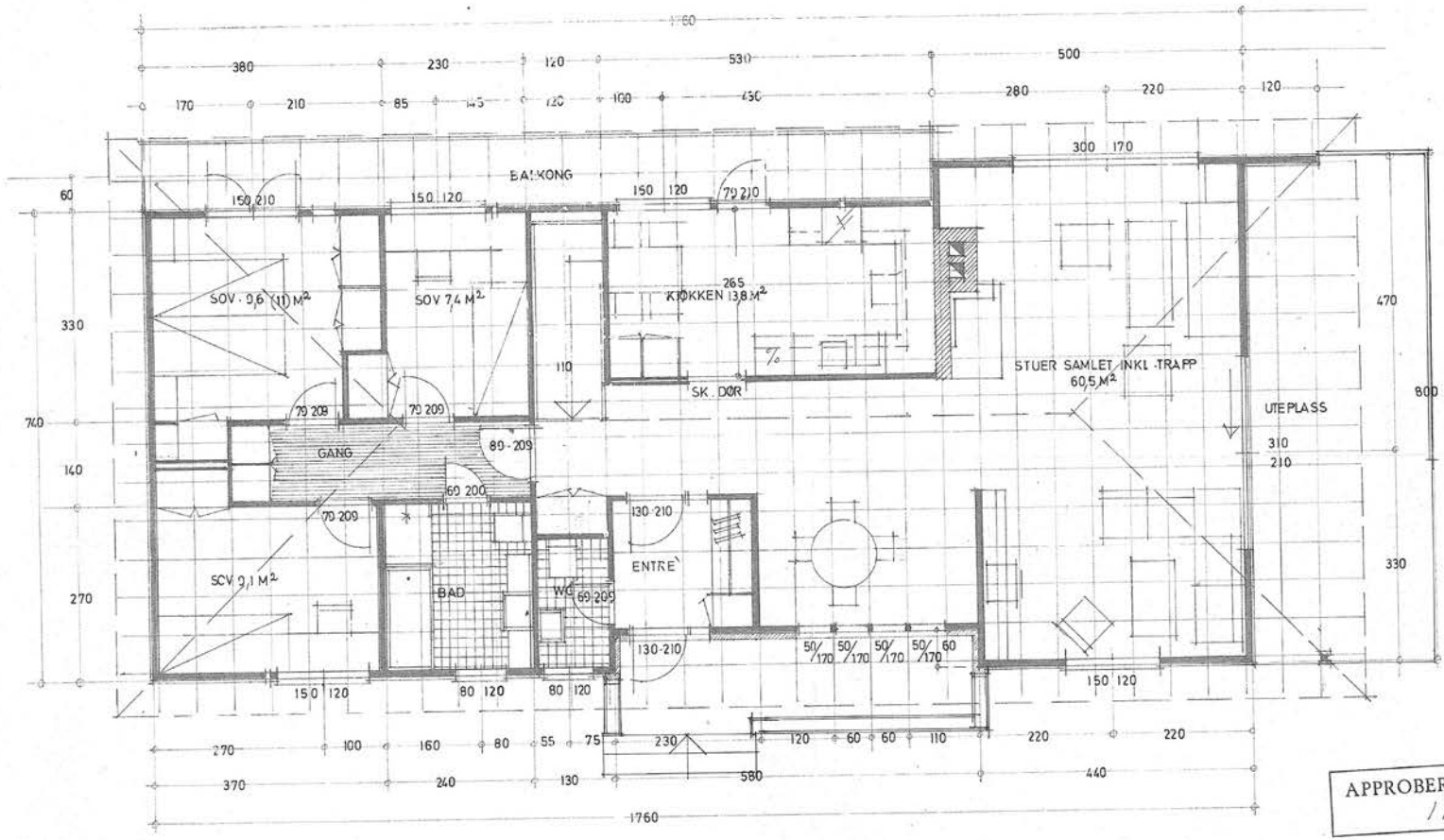
RETTET 13-5-77 – 19-9-77
25-3-1977

INTERHUS A/S
ENTREPRENØR- OG BYGGMESTERFORRETNING
Telefon 27829 - 23892 — Lundegt. 11 - 3700 Skien

Arkiv nr. B7.32
Byggherre Steinar Skilhagen
Bygg. adr. Bamble

Våre tegninger kan ikke etterlignes eller benyttes uten tillatelse av INTERHUS A/S

PLAN UNDERETASJE M 1:50



APPROBERTE TEGNINGER
1/7 1977

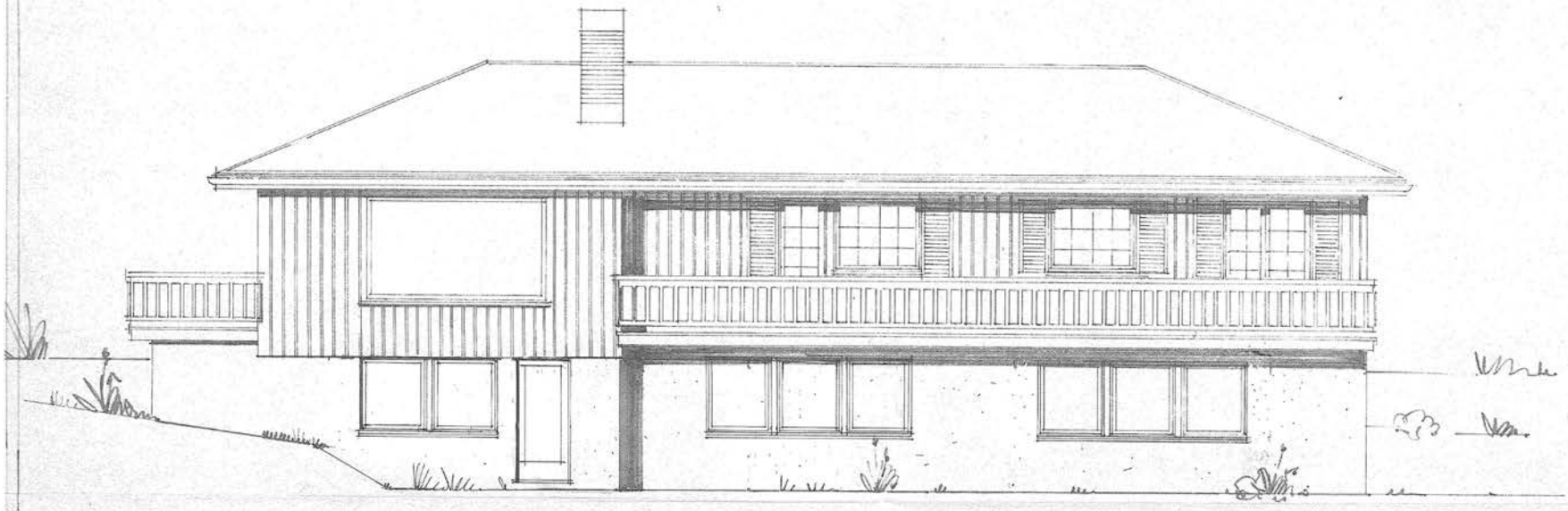
25.3.1977

PLAN 1 ETASJE M=1:50

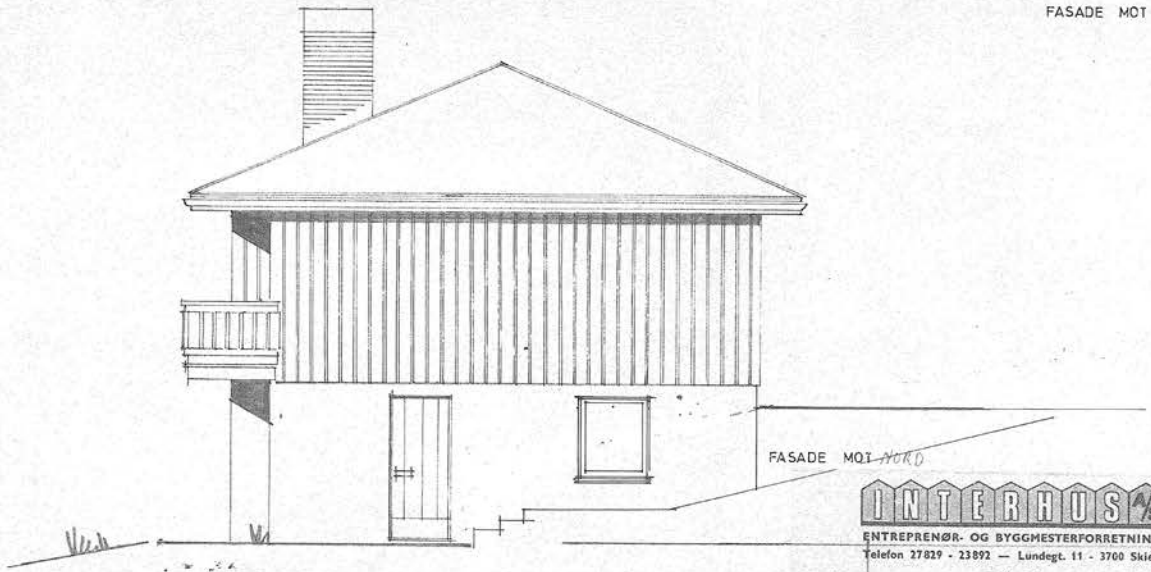
INTERHUS A/S
ENTREPRENØR- OG BYGGMESTERFORRETNING
Telefon 27829 - 23892 — Lundegt. 11 - 3700 Skien

Arkiv nr.
Byggherre Steinar Stilhagen,
Bygg. adr. Bamble.

Våre tegninger kan ikke etterlignes
eller benyttes uten tillatelse av
INTERHUS A/S



FASADE MOT ØST



FASADE MOT ~~NORD~~

RETTET 13 5 77- 19/4-77

FASADER M 1 50

25.3.1977

INTERHUS A/S

ENTREPRENØR- OG BYGGMESTERFORRETNING

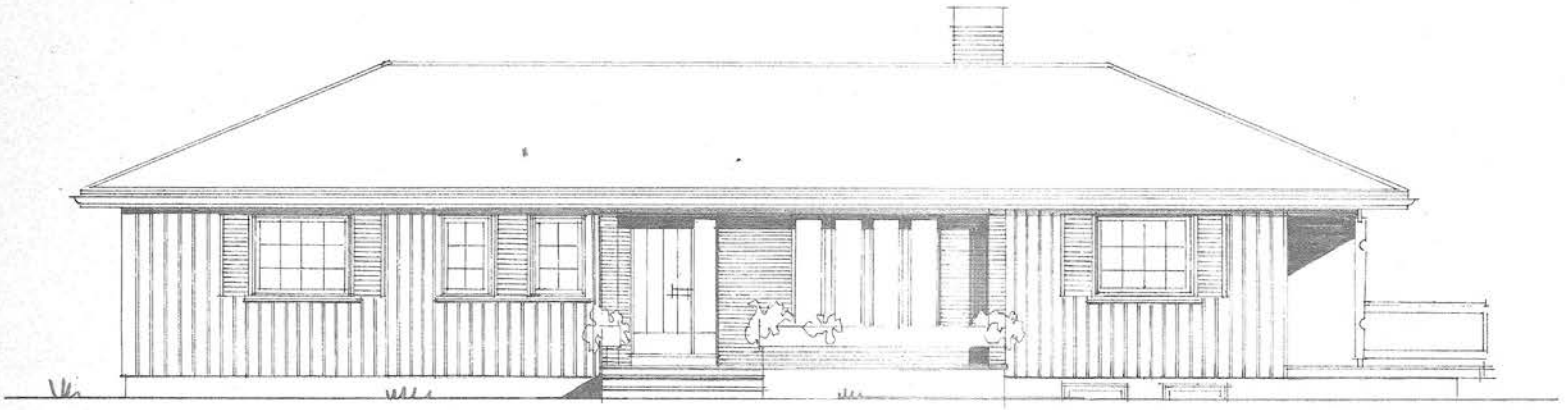
Telefon 27829 - 23892 — Lundegt. 11 - 3700 Skien

Arkiv nr. Bf. 32

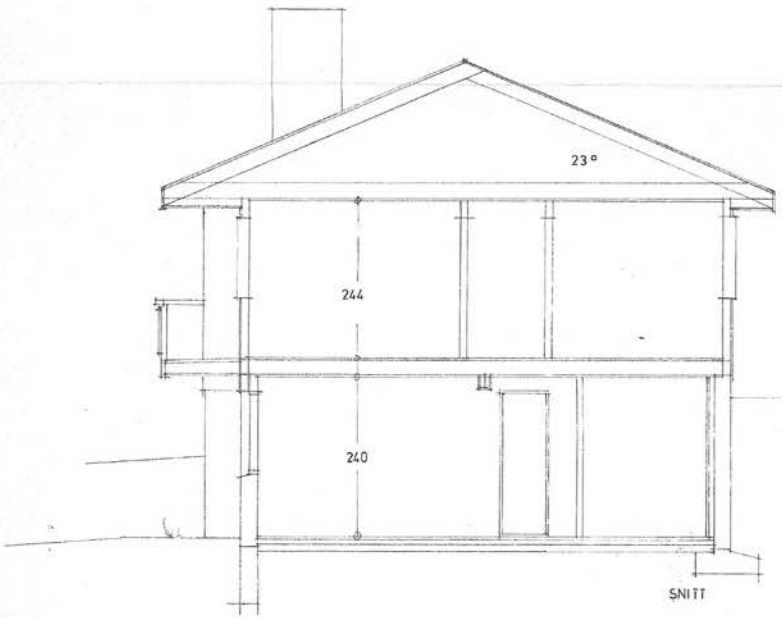
Byggherre Steinar Skilnagen

Bygg. adr. Bamble

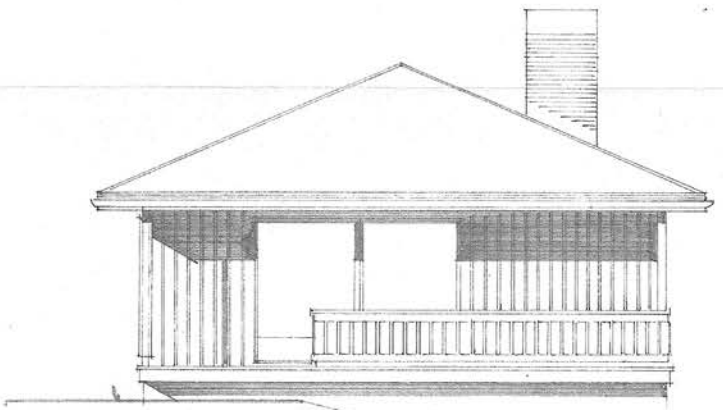
Våre tegninger kan ikke etterlignes
eller benyttes uten tillatelse av
INTERHUS A/S



FASADE MOT VEST



SNITT



FASADE MOT SYD

APPROBERTE TEGNINGER
1/7 1977

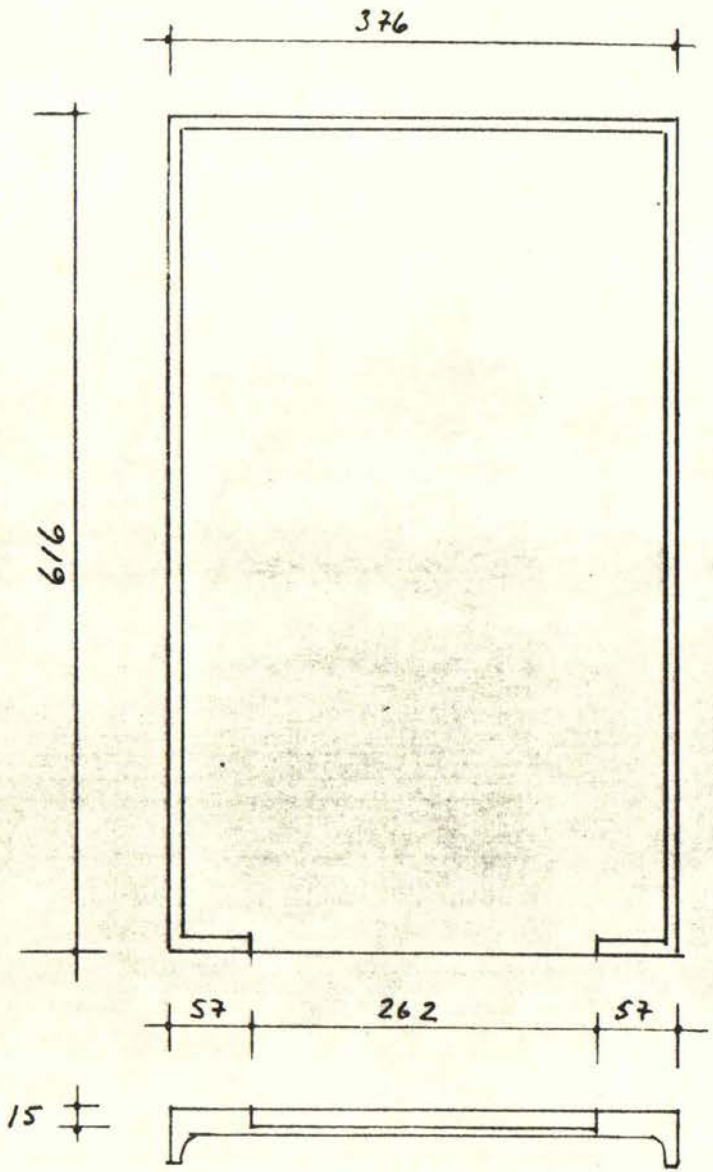
INTERHUS A/S
ENTREPRENØR- OG BYGGMESTERFORRETNING
Telefon 27829 - 23892 — Lundegt. 11 - 3700 Skien

FASADER - SNITT M: 1:50

25 3 1977

Arkiv nr.
Byggherre Steinar Skilhagen
Bygg. adr. Bamble

Våre tegninger kan ikke etterlignes
eller benyttes uten tillatelse av
INTERHUS A/S

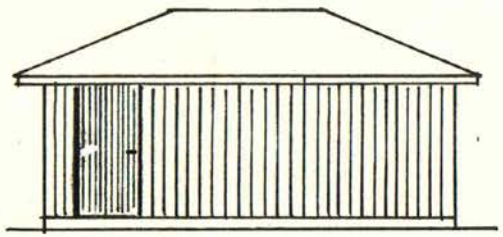


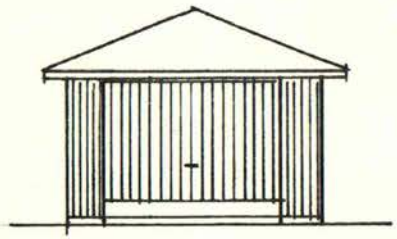
APPROBERTE TEGNINGER
6/7 1979

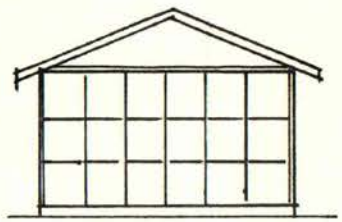
MURENS HØYDE FREMME VED PORT 15 CM

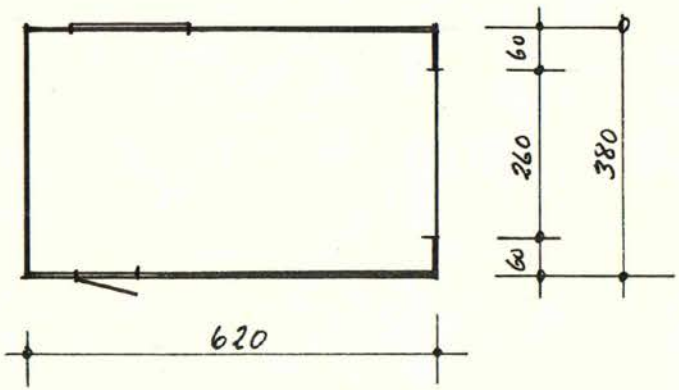
Grunnmurstegning 620 x 380

NERE IGLAND TREINDUSTRI a/s, GRIMSTAD:









VENTILASJON:

4 cm under port og

4 cm ved gesims

APPROBERTE TEGNINGER
6/7 1979

GARASJE TYPE C SPESIAL M/VALMTAK 620 x 380

NERE IGLAND TREINDUSTRI A/S, 4890 GRIMSTAD.

Mål i cm 1/100

BAMBLE KOMMUNE
OPPMÅLINGSSJEFEN

08761 28.6.77
PORSGRUNN OG SKIEN
BYFOGDEMBETE

S.
Jnr. 2621
Kartblad 12 D 16

MÅLEBREV

År 1977 den 1. juni ble det i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 27 bnr. 145 Saga 2.

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaver Saga Petrokjemi a.s. & co.

Fradelingen er utført i samsvar med plan stadfestet 12.12.76.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av Stein Sævik med kartvitne Geir Berg Hansen

Ved forretningen møtte:

Ingen.

Hovedbruket var fastlagt ved tidligere målebrev som respektertes.

Grensebeskrivelse.
Grensene er som vist på kart i M = 1 : 500 på neste side.
Arealet utgjør: 1026.9 m^2

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretning holdt skylddeling.
Grensene er som beskrevet ovenfor.
Parsellen skal anvendes til: bebyggelse.
Skylden for den fraskilte del er bestemt til: skm. 0.01.
Hovedbrukets gjenværende skyld:
Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Parsellen har fått betegnelsen gnr. 27 bnr. 157, Lokes vei 4.

Forretningen sluttet den 2. juni 19 77.

for oppmålingssjefen

Geir Berg-Hansen
kartvitne

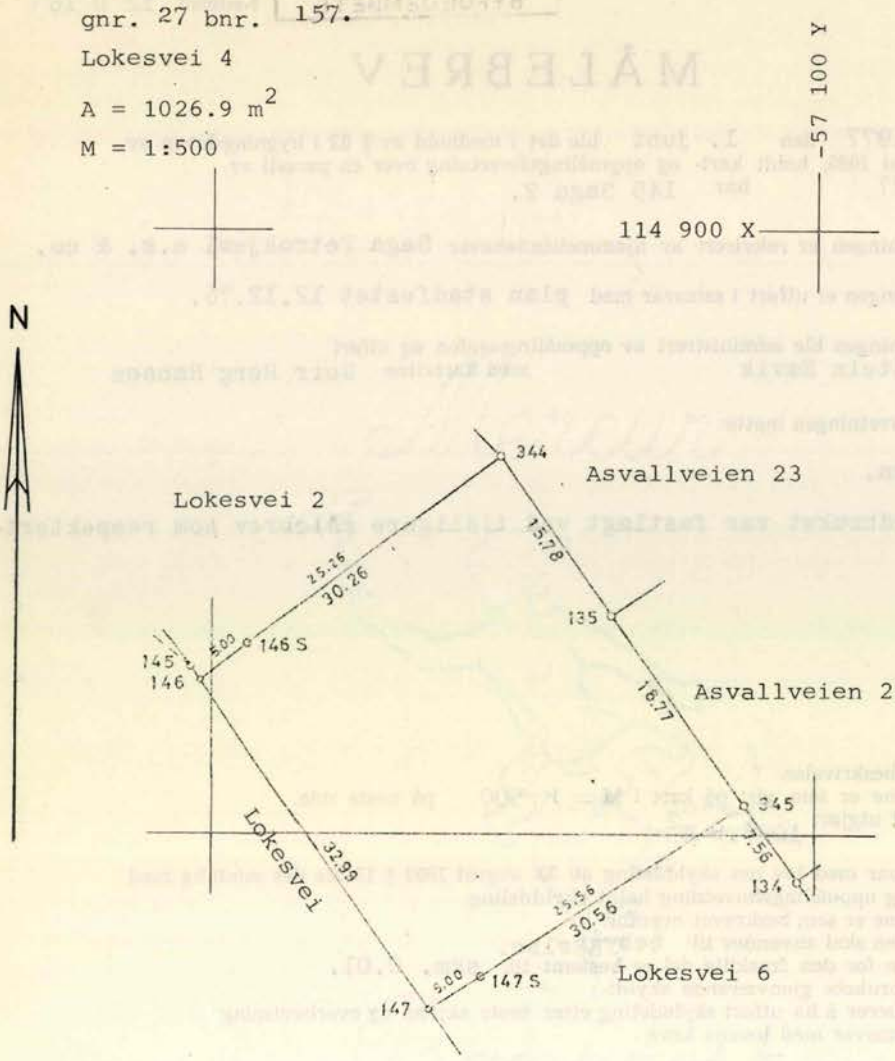
Stein Sævik

For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved Porsgrunn og Skien byfogdembete
som nr. den 19
Ført inn i grunnboken.
Heftelser anmerkes mot kr.
Etter tinglysningslovens § 11 anmerkes:

K A R T
over
gnr. 27 bnr. 157.
Lokesvei 4

A = 1026.9 m^2

M = 1:500



Koordinater

Pkt.	Y	X
344	-57 126.50	114 880.62
135	117.39	867.73
345	106.56	852.40
147S	127.93	838.37
147	132.11	835.62
146	150.91	862.73
146S	146.88	865.69

Koordinatref.: N.G.O. Akse III

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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!

SKAGERRAK SPAREBANK

www.skagerraksparebank.no

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Lokes vei 4
3961 STATHELLE

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

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

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 videreformidlet 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