NORDVIK

Svensvikveien 16

3 soverom | 119 kvm | Enebolig



Velkommen til

Svensvikveien 16

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
41	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Vedlegg
75	Egenerklæringsskjema
82	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026

Nøkkelinformasjon



Påkostet og velholdt enebolig med usjenert beliggenhet -
Terrasse med nydelig sjøutsikt - Dobbel garasje med elbillader

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 590,-**
Totalpris	**4 613 590,-**
BRA-i	**119 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

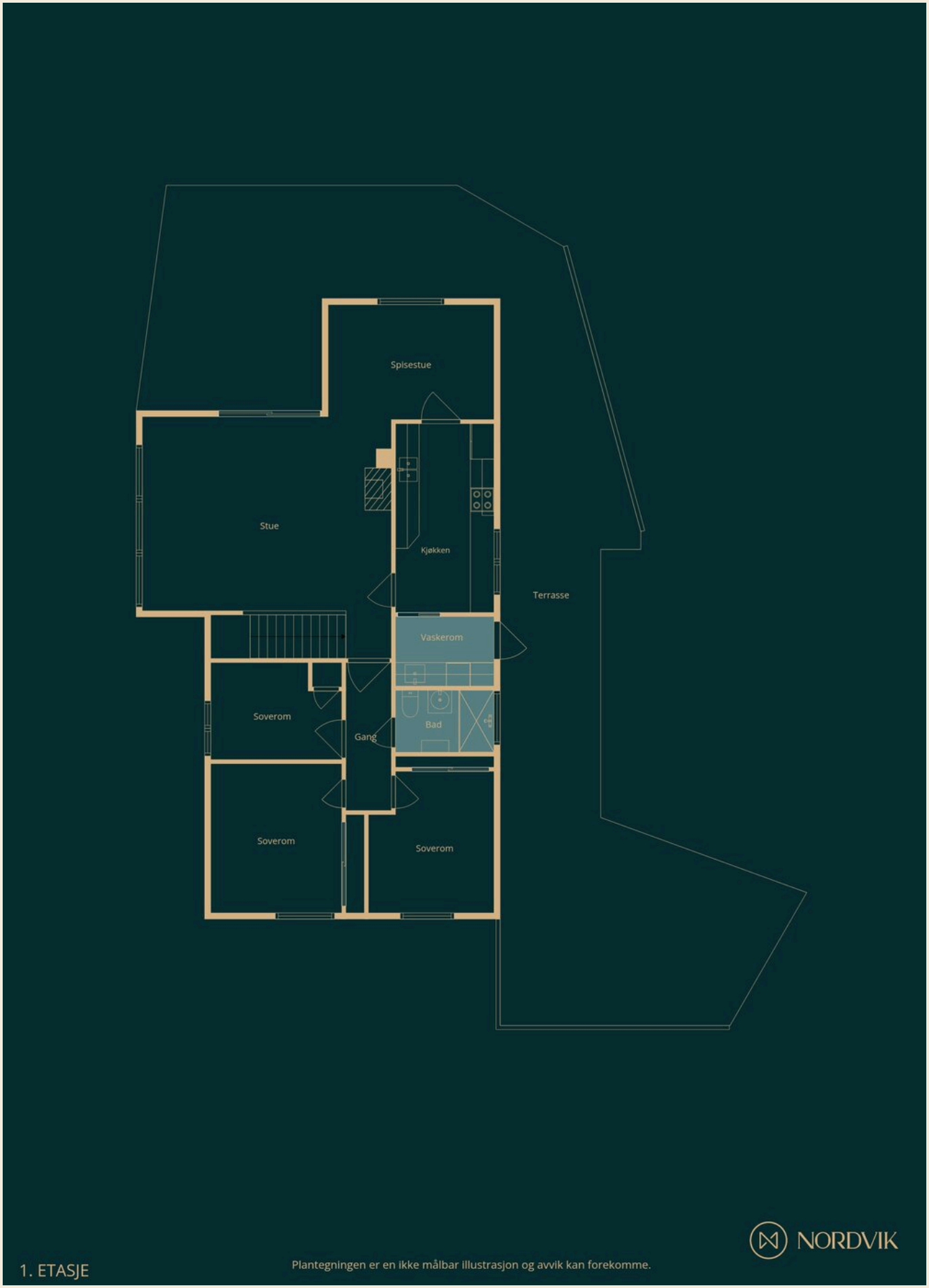
Nordvik v/Daniel Høyer Oland har gleden av å presentere Svensvikveien 16!

- Velkommen til en velholdt enebolig med skjermet beliggenhet på et høydedrag
- Lys og luftig stue med god møbleringsfrihet
- Peisovn og varmepumpe (2023)
- Innbydende kjøkken fra 2016 med gode arbeidsflater og god oppbevaringsplass
- Helfliset baderom med varmekabler i gulv. Servant og dusjvegg fra 2023
- Nytt komplett tak på huset med sorte glaserte takstein i 2020
- Montert lader til elbil i dobbel garasje i 2022
- Nyoppusset vaskerom med Strai-innredning i 2022
- Ny terrasse på kjøkkensiden av huset i 2025
- Nydelig sjøutsikt fra den ene terrassen
- Tomt på over 4 mål
- Kort vei til Bamble Handelspark - Langrønningene

Husk visningspåmelding!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 145 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 22 kvm
Total BRA: 22 kvm





































































































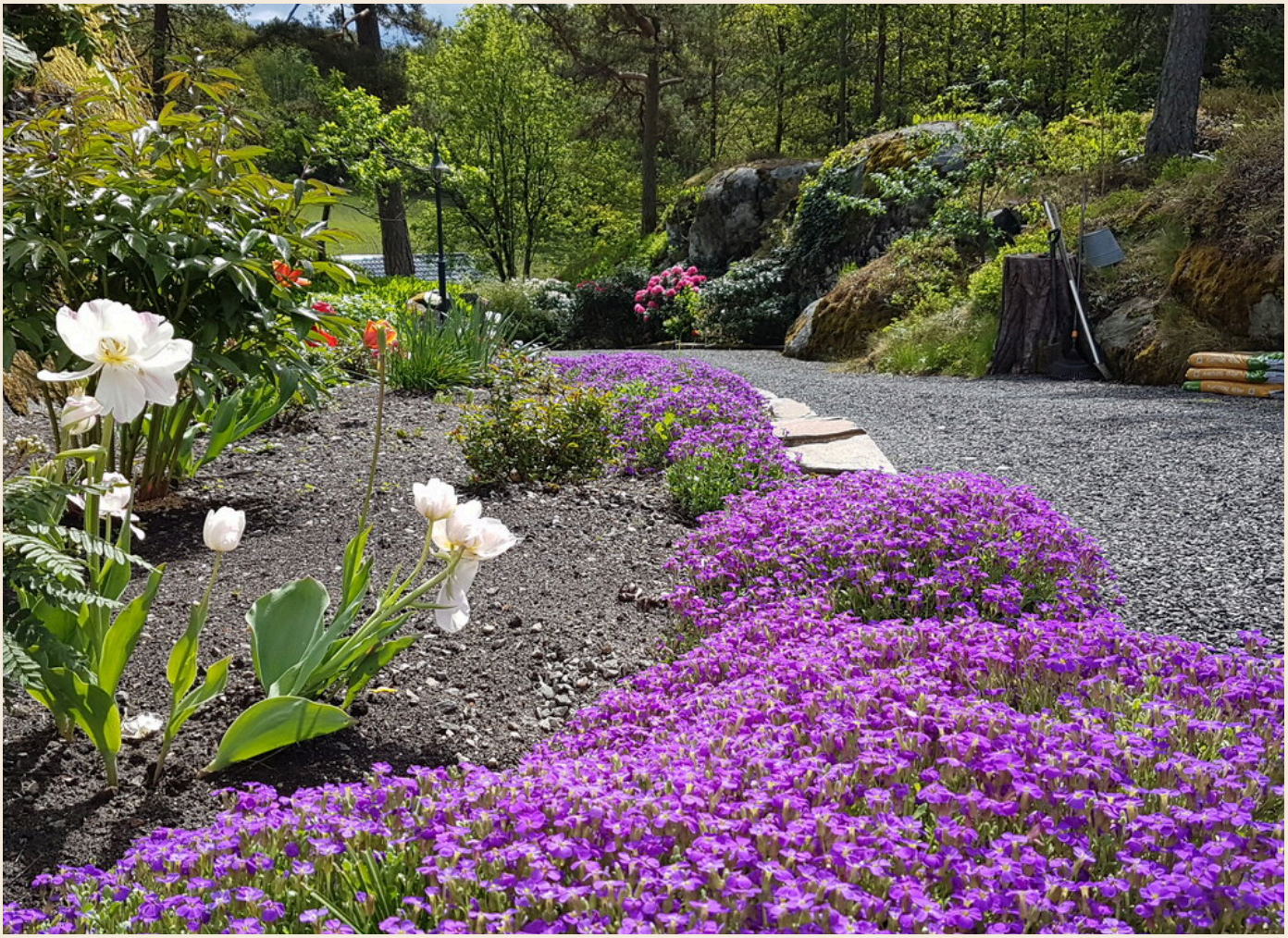






























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0269/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Svensvikveien 16, 3967 STATHELLE
Gnr 92, bnr 145 i Bamble kommune

Selgere
Solfrid Elvik
Øystein Pettersen

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1976

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 119 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 167 kvm
TBA: 125 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 22 kvm. Entré, TV-stue (ikke godkjent) og toalettrom.
Total BRA: 22 kvm.
TBA: 25 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Stue, kjøkken, bad, vaskerom og tre soverom.
BRA-e: 48 kvm. Garasje og boder.
Total BRA: 145 kvm.
TBA: 100 kvm.

Innhold
1. etasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom og tre soverom.
Underetasje: Entré, TV-stue (ikke godkjent) og toalettrom.

Standard
Overflater: Gulvene i stua, spisestua og kjøkkenet har fin lys kvistfri parkett i ask, dette ble lagt av tømrer Oskar Dahl i 2013 på resten av arealet er det laminatgulv samt fliser.. Vegger har panelplater og panel, samt panel og takess i himlinger.

Kjøkken: Det er kjøkkeninnredning fra 2016 med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk. Det er integrert koketopp, stekeovn, og oppvaskmaskin og plass for kjøleskap og fryseskap i innredningen. Det er montert vannstoppersystem i kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator over kokesone med kanal ut av kjøkkenet.

Bad: Bad fra ca. 1994 med fliser på gulv og vegger og takess i himling. Det er servantskap, åpen dusj med glassdører og gulvmontert toalett. Servant og dusjvegg er fra 2023.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og på tomten.
Det er montert lader til elbil i garasje.

Modernisering og påkostninger
- Nytt komplett tak på huset med sorte glasserte takstein (inkl. undertak, pipebeslag, takrenner mm.) i 2020. Da ble

det også lagt nytt tak på garasjen med metalltakplater med taksteinutseende
- Lader i garasjen for el-bil i 2022
- Nyoppusset vaskerom med Strai-innredning i 2022
- Elektrisk stikkkontakter for lys, terrassevarme mm. ble lagt ut til den ytterste terrassen i 2024
- Samtidig ble det lagt vannrør til bedd-/plenvanning mm. ut til den ytterste terrassen, og ned til garasjen
- Ny Mitsubishi varmepumpe innstallert i 2023
- Nytt gulv på det meste av kryploftet i 2024
- Ny terrasse lagt på kjøkkensiden av huset i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bamble Rør AS Fortløpende arbeider med bl.a. vaskeservant, dusjvegg på bad. Rørarbeid ved innstallering av kjøkken i ca. 2016. Rørarbeid ved nytt vaskerom i ca. 2023.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer Oskar Dahl. Nytt komplett takarbeid ved legging av nye glaserte takstein i 2020 inkl. nytt pipebeslag, takrenner mm. Blikkenslager Hegna ble brukt ved pipebeslaget og takrenner. Installering av nytt vaskerom med Strai-innredning i 2022. Vedkommende snekker er brukt i årevis til div. arbeider på huset.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Ingen direkte arbeider med dreneringen av huset, men det ble gjort utbedringer av rør utendørs i forbindelse med nevnte inntrengning av vann fra terreng/rør.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeldal Elektro fornyet sikringsskap og tok en totalsjekk av hele det elektriske anlegget i 2005. Etter det har både Kjeldal Elektro og KL-elektro hatt oppdrag i huset ved bl.a. fornyingen av vaskerommet i 2022 og kjøkkenet i 2016. Alt arbeid som er gjort av disse to elektrofirmaene etter totalsjekken i 2005 ligger med Samsvarserklæringer signert i den Digitale Boligmappa for eiendommen.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? 2005.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KL-elektro.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bamble Rør AS Oppdrag i huset ved bl.a. fornyingen av vaskerommet i 2022 og kjøkkenet i 2016. Dessuten ble ved vanninntrengning i huset etter et styrtregn i ca. 2021. Firmaet tok seg av kontakten med andre faggrupper som trengtes på stedet. Navnet på firmaet har jeg ikke liggende da det var KLP-forsikring som fikk tilsendt alle regninger for arbeidet. All skade ble ordnet og arbeidet ble profesjonelt utført.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei. Eventuell kommentar: Det er ikke gjort endringer annet enn vanlige fornyinger i boligen.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Beskriv: Man har beholdt det gamle brønnvannet fram til husvegg. Dette er ikke drikkevann, og kun til beredskapsbruk og til evnt. hagevanning når det har vært innført vanningsrestruksjoner i tørre somre.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen ble gjort av kommunen i 2001. Resultat: 50 Becquerel pr. kubikkmeter. Dette er godt under nivå for tiltak. Dokumentasjon foreligger.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
- Nei. Eventuell kommentar: Det er blitt sjekket, men ingen slike saker.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei. Eventuell kommentar: Jordingsfeil. Dette ble rettet opp i ved utskiftingen av sikringsskapet og den fulle gjennomgangen av anlegget.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Garasjen har setningsskader. Dette skjedde etter de første årene etter byggingen. Det har stabilisert seg. Dette er synlig, men har ikke blitt utbedret da problemet ikke har vært stort. Garasjeportene fungerer greit, men kan virke litt trange for noen.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja. Beskriv: Som nevnt ble det vanninntrengning i huset etter et styrtregn i ca. 2021. Firmaet tok seg av kontakten med andre faggrupper som trengtes på stedet. Navnet på firmaet har jeg ikke liggende da det var KLP-forsikring som fikk tilsendt alle regninger for arbeidet. All skade ble ordnet og arbeidet ble profesjonelt utført.

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

- Ja. Beskriv: Ja. Da det ble registrert aktivitet av stokkmaur rundt huset sommeren 2000. Vi valgte å bruke firmaet Rentocil til å sprøyte inn i veggene rundt hele huset. Ingen problemer i etterkant av dette.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: Nei. Men ved salget av eiendommen nå vil meglerselskapet Nordvik innhente takstmann en av de nærmeste dagene for sjekk av huset.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Nei. Eventuell kommentar: Ja. Det er for mange år siden gjort to takster av huset. Men dette ble gjort på litt enklere måte enn dagens utføring.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Nei. Eventuell kommentar: Det har vært et nabovarsel for oppsett av to pene små "sjøboder" inntil kommunens pumpehus ca. 150 meter fra eiendommen, og vil ikke ha noe innvirkning på denne eiendommen.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei. Eventuell kommentar: Privat brøyting og grusing fra offentlig vei. Dette deles med en felles nabo.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Tommy Heggekroken

Byggemåte
Boligen er oppført i 1976 og fremstår som godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Innvendige overflater består av parkettgulv, panelplater og panel på vegger, samt panel og takess i himlinger. Overflatene fremstår i god stand, og det ble ikke påvist skader eller vesentlig behov for tiltak. Kjøkkenet er fra 2016 og fremstår med begrenset slitasje og uten registrerte skader.
Badet er av eldre dato. Dusjing foregår direkte på flislagt gulv. For å redusere risikoen for vannbelastning og eventuelle fuktskader anbefales det å etablere dusjkabinett. Vinduer er fra 2004 og 2006, og glass i fastkarmvinduer i stuen ble skiftet i 2004. Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt og uten registrerte skader. Vann- og avløpsledninger er i hovedsak fra byggeåret. Vannledninger til vaskerommet ble skiftet i 2022. De øvrige rørinstallasjonene fra byggeåret har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er brukt, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det elektriske anlegget er oppgradert, og det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider. Utvendig kledning er fra byggeåret og fremstår godt vedlikeholdt uten registrerte skader. Det er imidlertid observert at åpningen mellom underliggerne og luftespalten er tettet. Dette kan redusere ventilasjonen bak kledningen og medføre økt risiko for sopp- og råteskader over tid. Det ble ikke påvist skader på kledningen som følge av forholdet ved befaringen. Taktekking er fra 2020 og består av glasert takstein. Undertaket ble skiftet i forbindelse med takomleggingen. Loftet fremstår godt ventilert, og det ble ikke registrert unormal fuktighet i trekonstruksjonene. Krypkjelleren fremstår som fuktig, og det ble målt forhøyede
fuktverdier i treverk. Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktforholdene, eksempelvis etablering av flere lufteventiler og/eller montering av luftavfukter.
Dreneringen er fra byggeåret. Det er opplyst om en tidligere hendelse med vanninntrengning i krypkjelleren i forbindelse med kraftig nedbør, hvor det ble gjennomført tiltak i etterkant. På bakgrunn av alder og registrerte forhold kan behov for redrenering og/eller terrengjusteringer ikke utelukkes.

Antall TG0 er: 4 stk
Antall TG1 er: 16 stk
Antall TG2 er: 12 stk
Antall TG3 er: 1 stk
Antall TG-Ikke undersøkt: 0 stk

TG2: Yttervegger/veggkonstruksjon, vindu i stue fra byggeår, krypkjeller, skadedyr/fuktkrevende insekter, innvendige vannledninger, innvendige avløpsrør, ventilasjon, varmtvannsbereder, fuktsikring/drenering, terrengforhold, gulv vaskerom, vanntett sjikt/membran/sluk vaskerom.

TG3: Bad.

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

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

Innbo og løsøre
Hvis ønskelig kan følgende hvitevarer følge med i salget:
Høyt kjøleskap, høyt fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr m. induksjonstopp
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på kjøkken

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

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

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Varmekabler i hele underetasjen.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 975 kWh - dette inkludert lading el-bil på ca 3500 - 3900 kWh i året.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 003,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og avløp.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 776,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 680 766,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 723 064,- pr. 2024

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
KLP
Polisenr: 808385

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter TV og internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 079 kvm (Eiertomt)
Høyt og frittliggende tomt med gode solforhold og skjermet beliggenhet. Meget romslig tomt på over 4 mål. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, samt rikt beplantet med bla. prydbusker, blomsterbed, epletre og annen beplantning. Tomten byr på flere terrasser hvor du kan nyte solen og sitte skjermet for innsyn. Fra den ene terrassen er det nydelig utsikt utover Brevikstrandfjorden. Gruset parkering og innkjøring til boligen.

Adkomst
Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en usjenert og luftig beliggenhet. Det er flotte tur- og rekreasjonsmulighet i nærheten, med blant annet den barnevennlige sandstranden på Ivarsand badeplass. I tillegg ligger Rakkestranda og Melbystranda i umiddelbar nærhet, og kyststien rett forbi bl.a. ut mot Prisgrunn og Stangodden. Kort kjørevei til Rønholt barnehage og skole. Skjærgården i området er variert og vakker, og med båt kan man boltre seg i et eldorado med mange holmer og koselige sund. Det er kun en kort båttur til Valle og Langesund. På godværsdager er det heller ikke langt til Kragerøskjærgården med Jomfruland som

den mest kjente øya. Sommerbyen Valle er en kort kjøretur unna, med marina, gjestebrygger, dagligvare, spisesteder, sandstrand, m.m. Båtplasser kan leies i Brevikstrand og Trosby.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Elvikveien - 0,6 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 24,6 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 50 min

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Rønholt barnehage - 7,3 km
- Stokkevannet barnehage - 11 km
- Sundby barnehage - 12 km

Skoler:
- Rønholt skole (1-7 kl) - 7,3 km
- Bamble ungdomsskole - 10,7 km
- Bamble videregående skole - 12,9 km

Butikker:
- Spar Rugtvedt med elbilladere - 10,5 km
- Bamble Handelspark - 11,2 km
- Brotorvet - 12,3km
- Trosby supern - 3,8 km
- Spar Sjøbue Valle - 8,6 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligbygg datert 20.09.1976. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Inngangstrapp ikke støpt
- Ventil i grunnmur ikke innsatt
- Boder mangler maling og belegg
- Det mangler svanehals på lufterøret ifbm. kloakkanlegg

Selger oppplyser om at disse tingene er gjort rundt byggeår i 1976.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. I underetasjen er tidligere matbod og bod innredet og benyttet som TV-stue, og veggen mellom rommene er fjernet. Boden var opprinnelig registrert som eksternt areal med egen inngang fra utsiden. Det foreligger ikke dokumentasjon på søknad om bruksendring eller ferdigattest for de utførte endringene. Det er derfor ikke dokumentert at dagens bruk og planløsning er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for del av Åstadheia, Brevikstrandkilen", datert 04.04.2013 og er regulert til flomfare og boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Regulering skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - Nåværende

Kommuneplan under arbeid:
Hovedregulering av kommuneplanens arealdel 2027-2039. Planlegging igangsatt.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

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

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

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

08.03.1976 - Dokumentnr: 3453 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:92 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:92 Bnr:314
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:92 Bnr:317
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Bestemmelsen sier;
Rett til å få vann og utslipp av kloakk, samt rett til bruk av privat vei frem til offentlig vei.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 1 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 146 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. september 2026

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

Megler 2
Daniel Mathisen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97815832

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Svensvikveien 16

Skoler

Rønholt skole (1-7 kl.) 68 elever, 4 klasser	9 min 7.3 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 208 elever, 15 klasser	14 min 10.7 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 468 elever, 36 klasser	15 min 13.2 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	15 min 12.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	17 min 13.1 km

Sport

Rønholthallen - flerbrukshall	9 min
Rønholt	9 min
MOVA Stathelle	15 min
MOVA Langesund	17 min

Offentlig transport

Elvikveien Linje 459	8 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	28 min 24.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

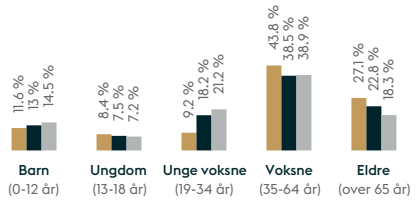
Barnehager

Rønholt barnehage (1-5 år) 40 barn	9 min 7.3 km
Stokkevannet barnehage (1-6 år... 49 barn	14 min 11 km
Sundby barnehage (1-6 år) 44 barn	13 min 12 km

Dagligvare

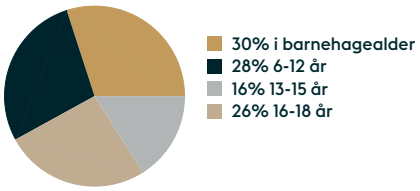
Joker Trosby	5 min
Spar Sjøbua Valle	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Brevikstrand	249	118
Kommune: Bamble	14 056	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



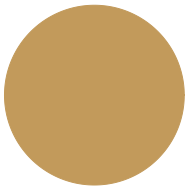
Ladepunkt for el-bil

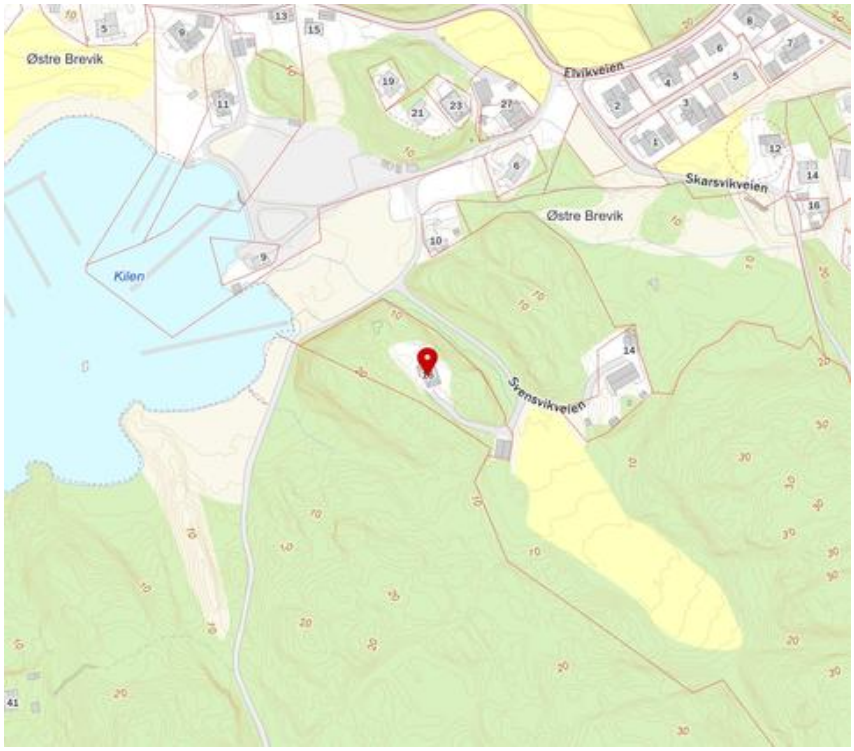
Joker Trosby	5 min
Spar Sjøbua Valle	10 min

Sivilstand

		Norge
Gift	49%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Enebolig

Svensvikveien 16 , 3967 STATHELLE

BAMBLE kommune

gnr. 92, bnr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 119 m²



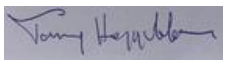
Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1614 **Eiendomsverdi ref nr:** JJ6740

Foretak: SKIEN TAKST AS **Takstingeniør:** Tommy Heggekroken

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Skien Takst AS

Rapportansvarlig



Tommy Heggekroken
Uavhengig Takstingeniør
Tommy@skientakst.no
918 14 074

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1976 og fremstår som godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Innvendige overflater består av parkett av ask i stue fra 2013. Resterende rom har laminat og fliser. Det er panelplater og panel på vegger, samt panel og takess i himlinger. Overflatene fremstår lite slitt og i god stand, og det ble ikke påvist skader eller vesentlig behov for tiltak. Kjøkkenet er fra 2016 og fremstår med begrenset slitasje og uten registrerte skader.
Badet er av eldre dato. Dusjing foregår direkte på flislagt gulv. For å redusere risikoen for vannbelastning og eventuelle fuktskader anbefales det å etablere dusjkabinett.
Vinduer er fra 2004 og 2006, og glass i fastkarmvinduer i stuen ble skiftet i 2004. Vinduene fremstår som godt vedlikeholdt og uten registrerte skader. Vann- og avløpsledninger er i hovedsak fra byggeåret. Vannledninger til vaskerommet ble skiftet i 2022. De øvrige rørinstallasjonene fra byggeåret har oppnådd en alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er brukt, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det elektriske anlegget er oppgradert, og det foreligger samsvarserklæringer for utførte arbeider.
Utvendig kledning er fra byggeåret og fremstår godt vedlikeholdt uten registrerte skader. Det er imidlertid observert at åpningen mellom underliggerne og luftespalten er tettet. Dette kan redusere ventilasjonen bak kledningen og medføre økt risiko for sopp- og råteskader over tid. Det ble ikke påvist skader på kledningen som følge av forholdet ved befaringen.
Taktekking er fra 2020 og består av glasert takstein. Undertaket ble skiftet i forbindelse med takomleggingen. Loftet fremstår godt ventilert, og det ble ikke registrert unormal fuktighet i trekonstruksjonene.
Krypkjelleren fremstår som fuktig, og det ble målt forhøyede fuktverdier i treverk. Det bør vurderes tiltak for å bedre fuktforholdene, eksempelvis etablering av flere lufteventiler og/eller montering av luftavfukter. Det bør også gjennomføres nye målinger for å se om fuktverdiene avtar da målt fukt kan skyldes damp og lekkasje fra varmtvannsbereder som ble byttet i 2016. Dreneringen er fra byggeåret. Det er opplyst om en tidligere hendelse med vanninntrengning i krypkjelleren i forbindelse med kraftig nedbør, hvor det ble gjennomført tiltak i etterkant. På bakgrunn av alder og registrerte forhold kan behov for redrenering og/eller terrengjusteringer ikke utelukkes.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I underetasjen er tidligere matbod og bod innredet og benyttet som TV-stue, og veggen mellom rommene er fjernet. Boden var opprinnelig registrert som eksternt areal med egen inngang fra utsiden.

Det foreligger ikke dokumentasjon på søknad om bruksendring eller ferdigattest for de utførte endringene. Det er derfor ikke dokumentert at dagens bruk og planløsning er godkjent av bygningsmyndighetene.

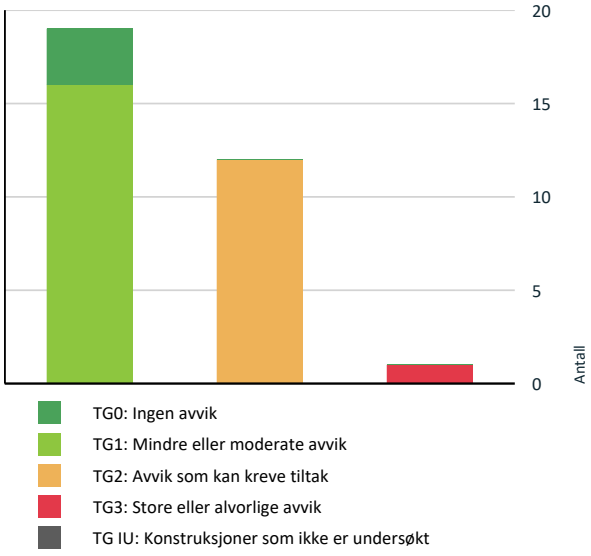
Garasje

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

Det er mottatt tegninger fra Bamble kommune som stemmer med dagens bruk.

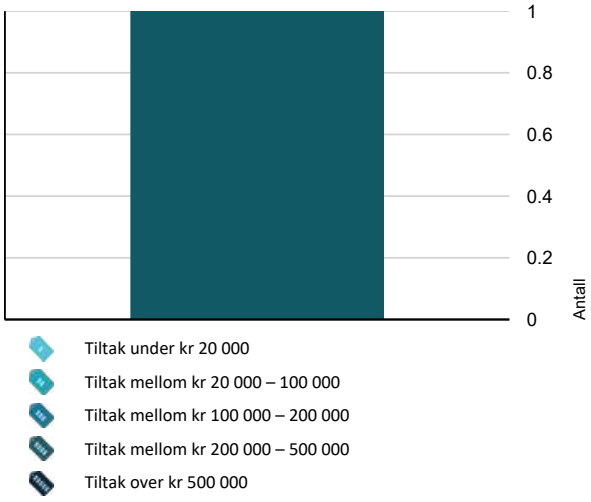
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vindu i stue fra byggeår	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Kilde: Selger.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med glasert takstein og har undertak av diffusjonstett duk. Taket ble tekket om i 2020.
Det ble ikke påvist tegn til skader eller forhold som gir fare for lekkasjer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Det er takrenner, nedløp og øvrige beslag av metall fra 2020 på boligen.
Takrennene ble skiftet i forbindelse med takomlegging i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er valmet takkonstruksjon av taksperrer.
Loftet er godt isolert, og det er etablert dampsperre mot varm side.
Taket er godt luftet i raftene, og det ble ikke målt unormale fuktverdier i treverket.



Tilstandsrapport









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er bindingsverkkonstruksjon kledd med stående kledning og isolert med byggeårets standard.

Vurdering av avvik:

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

• Kledningen fremstår uten skader og er godt vedlikeholdt. Det er montert klosser mellom underliggere som stengsler for luftespalten, noe som var en vanlig utførelse på byggetidspunktet. Slik utførelse medfører at fuktighet ikke blir luftet ut av veggkonstruksjonen, noe som kan skape ideelle forhold for sopp og råte. Det ble ikke påvist at kledningen har tatt skade av dette, og den fremstår i god stand.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å følge med på tilstanden og utføre jevnlig vedlikehold av kledningen.
Dersom det oppdages tegn til fukt, sopp eller råte, bør tiltak for å bedre luftingen bak kledningen.



Det er montert klosser mellom underliggere.

TG 1 Yttervegger på fasade sør

Beskrivelse

Denne veggen ble i følge selger rehabilitert i 2016 med ny vindsperre og arbeidene er utført av fagfolk.
Ingen avvik ble påvist.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Glass ble byttet i 2004 på store stuevinduer, og resterende vinduer er fra ca. 2006.
Det er vinduer med 2-lags glass i boligen. På store fastkarmvinduer i stue ble glasset byttet i 2004. Resterende vinduer av nyere type er fra 2006.
Vinduene fremstår uten råte i karmene og har normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport





TG 2 Vindu i stue fra byggeår

Beskrivelse

Ett vindu i stue er fra byggeår og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Vinduet må påregnes å skiftes ut i tiden som kommer.

Vinduent må påberegnes å skiftes ut i tiden som kommer.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er hovedytterdør av nyere type, enkel balkongdør av tre fra 2006 og skyvebalkongdør fra 2013.
Dørene er godt vedlikeholdt, og det ble ikke påvist råteskader eller tegn på monteringsavvik.







TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse og uteplass er fundamentert på søylefundament med bærebjelker og bjelkelag under terrassegulv av impregnert treverk.
Terrassen fremstår godt vedlikeholdt og uten råteskader.
Normalt vedlikehold med overflatebehandling må påregnes.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Radon er en naturlig forekommende, radioaktiv gass som kan trenge inn i boligen fra grunnen. Punktet er tatt med for å gjøre oppmerksom på at radon kan forekomme i boliger, og at måling kan være aktuelt for å avklare nivået.
Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende.

Selger opplyser i egenerklæring at det ble utført radonmåling i 2001 og det ble målt 50 Becquerel pr. kubikkmeter som er under nivå for at tiltak bør iverksettes.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe i boligen og det er etablert peis med lukket peisinsats i stue.
Det er fremvist rapport fra Grenland Brann og Redning den 12.12 2023 uten at det ble påvist avvik.





TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot krypkjeller og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk. Det ble målt 13 mm fuktighet i treverket. Dette er under verdiene hvor sopp og råteskader kan utvikle seg.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tilstandsrapport

• Boligen er montert på fjell, noe som erfaringsmessig gjør det vanskelig å oppnå god tetting.
Det ble målt høy fuktighet i treverket, og det er fuktmerker på grunnmuren.
Jordgulvet er vått ved varmtvannsberederen. Selger opplyser at varmtvannsberederen ble byttet to uker før befaringen, og at fuktigheten stammer fra dette arbeidet. Det opplyses også at det har lekket damp ut av berederen i en ukes tid. Dette kan forklare noe av de høye fuktverdiene som ble målt i treverket. Det anbefales å gjøre nye målinger fremover for å se om fuktverdiene avtar.
Det finnes noen lufteventiler i grunnmuren, men målt fukt i treverk tyder på at antallet ventiler ikke er tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

• Det bør etableres flere lufteventiler i grunnmuren for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i krypkjelleren, samt utbedre eventuelle fuktskader i treverket og på grunnmuren. Det kan også med fordel etableres avfukter i kjelleren.

Høy fuktighet og utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for råte, muggdannelse og skader på konstruksjonen, noe som kan medføre redusert levetid og behov for omfattende utbedringer på sikt.

• Det anbefales å overvåke fuktverdiene i treverket over tid for å se om nivåene avtar etter utskifting av varmtvannsbereder.
Dersom fuktverdiene ikke reduseres, bør det vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i krypkjelleren og eventuelt etablere fuktsperre på bakken for å redusere fuktbelastningen.
Vedvarende høy fuktighet kan føre til råte, soppdannelse og skader på konstruksjonen.





Fuktmerker på innvendig grunnmur.



Det ble målt fuktverdier over verdiene hvor sopp og råteskader kan utvikle seg.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Dette punktet er tatt med hvis det er observert eller selger har opplysninger angående skadedyr som kan være relevante for kjøper.

Vurdering av avvik:

• Selger opplyser at det ble registrert aktivitet av stokkmaur rundt huset sommeren 2000. Det ble da benyttet firmaet Rentokil til å sprøyte inn i veggene rundt hele huset. Det har ikke vært registrert problemer med skadedyr i etterkant av dette.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på mulig fremtidig aktivitet av stokkmaur, da tidligere angrep kan indikere risiko for gjentakelse. Ved tegn til ny aktivitet bør fagperson kontaktes for vurdering og eventuell behandling, for å unngå skade på bygningens konstruksjoner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra ca 1994 med fliser på gulv og vegger og Takess i himling.

Årstall: 1994 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Badet har fliser på gulv og vegger, samt Takess i himling. Det er servantskap, åpen dusj med glassdører og gulvmontert toalett. Sevant og dusjvegg er fra 2023.
Det ble ikke registrert tettesjikt i sluk, og sluket er av eldre type uten klemring. Badet ble etablert på en tid hvor det ikke var vanlig å bruke tettesjikt, og det foreligger usikkerhet om det er tettesjikt på badet.
Det ble målt 13 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist, noe som ikke tilfredsstiller krav til fallforhold 1:100. Det er etablert en oppkant under dørterskel på 55 mm, slik at vann ikke vil renne ut av rommet ved en eventuell vannlekkasje.
Badet bør helrenoveres for å tåle normal bruk og for å kunne håndtere en betydelig vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Badet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, sluk og fallforhold.

Konsekvensen av manglende eller usikker tettesjikt og eldre sluk uten klemring er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Manglende tilfredsstillende fall gir også risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til vannansamling og ytterligere skade.

Helrenovering anbefales for å sikre funksjon og redusere risiko for fremtidige skader og før rehabilitering bør det monteres dusjkabinett på badet for å forebygge vannskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Avskalling i flis.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg på vaskerom mot servant og vegg med dusj. Det var ikke mulig å bore mot dusj på grunn av vaskemaskin og tørketrommel.
Det ble ikke målt unormale fuktverdier i veggen.



Det ble ikke påvist fukt i vegg mot dusj.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er vaskerom med belegg på gulv og panelplater på vegg.
Det foreligger kvitteringer på arbeider av fagpersoner som snekker, gulvlegger, rørlegger.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er MDF-plater på vegg på vaskerommet. Det er benyttet uegnede plater til våtrom på vegg da MDF-plater er ikke fuktbestandige og vil ikke tåle en eventuell vannlekkasje. Dette er et vaskerom, og det er etablert vannbestandige plater mellom overskap og underskap på vegg med vanninstallasjoner.
Det er ikke mulig å inspisere platene bak innredningen, da disse ikke er tilgjengelige for kontroll. Det foreligger ingen kjente vannlekkasjer i rommet, og det er derfor ingen synlige tegn til skader på platene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er Vinylbelegg på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Gulvet er flatt, og det er etablert en oppkant på belegget mot parkett ved kjøkken på ca. 10 mm. Et overordnet krav er at det skal være oppkant under dørterskel/døråpning på 15 mm og det skal være en høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukridt på 15 mm. Ved en eventuell vannlekkasje vil vann kunne renne ut av rommet og forårsake skader.
Det anbefales å etablere en høyere og tett oppkant mot kjøkken, slik at høydeforskjellen fra topp tettesjikt ved dør til kjøkken til topp slukrist blir over 25 mm.
Vinylbelegget er hevet tilstrekkelig opp på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en høyere og tett oppkant mot kjøkken for å sikre at høydeforskjellen fra topp tettesjikt ved dør til kjøkken til topp slukrist blir over 25 mm.
Dette vil redusere risikoen for at vann ved lekkasje renner ut av rommet og forårsaker skader på tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales også å avklare om gulvbelegget er egnet som våtromsbelegg, da ukjent type belegg gir økt usikkerhet om fuktsikringen og kan medføre risiko for fuktskader.







1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulvet, og det er ikke etablert tettesjikt på vegg.

Vurdering av avvik:
• Dette er et vaskerom, og vinylbelegget er ført opp på vegg.
Høydeforskjellen fra topp tettesjikt ved dør til kjøkken til topp slukrist er under 25 mm, som er et overordnet krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres en tett oppkant på vinylbelegget mot kjøkkenet på minimum 25 mm for å oppfylle krav til høydeforskjell mellom våtrom og tilstøtende rom.
Manglende høydeforskjell og tettesjikt på vegg medfører økt risiko for vannlekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Det er vaskeromsinnredning fra 2022 og opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.
Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekksvifte i rommet.
Avtrekket fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg i servantskap i forbindelse med fuktmåling for bad.
Det ble ikke påvist unormal fuktighet i veggen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er kjøkkeninnredning fra 2016 med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Mekanisk avtrekk. Det er integrert koketopp, stekeovn, og oppvaskmaskin og plass for kløleskap og fryseskap i innredningen. Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler på gulvet.
Det er montert vannstoppersystem i kjøkkenbenk men det er ikke montert komfyrvakt over kokesone. Dette anbefales for å ivareta brannsikkerhet.
Kjøkkenet har liten bruksslitasje med få bruksmerker. Ingen skader ble påvist.

Årstall: 2016 **Kilde:** Egenerklæring







Vannstoppersystem i kjøkkenbenk.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over kokesone med kanal ut av kjøkkenet.
Avtrekket ble testet med papirark og fungerer som tiltenkt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er vannledninger av kobber fra byggeår i boligen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Stoppekran er plassert i krypkjeller og fungerer som tiltenkt. Det ble ikke påvist nedsatt vanntrykk eller tegn på lekkasjer men vannledningene har brukt opp over halve levetiden sin. Vannledninger må påregnes å skiftes ut i tiden som kommer og ved rehabilitering av våtrom mp vannledninger byttes ut.





TG 1 Vannledninger av plast

Beskrivelse

Det er vannledninger av plast til vaskerom fra 2022.
Rørene fremstår uten avvik.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår i boligen.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Stakeluke er plassert i krypkjeller, og staking kan også utføres fra sluk. Kloakken er luftet over tak.
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer, men rørene har brukt opp over halve forventede levetid.
Det ble ikke påvist behov for umiddelbare tiltak, men avløpsrørene må påregnes utskiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilering via lufteventiler i yttervegg.

Årstall: 1976 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

• Det er ikke montert veggventiler i alle oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

• Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende ventilering kan føre til dårlig innemiljø, økt risiko for mugg- og soppskader, samt redusert bokomfort.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft til luft varmepumpe fra 2022 i boligen.
Varmepumpen fungerer som tiltenkt.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er varmtvannsbereder fra 2026 plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Berederen ble montert i 2026 og er plassert i krypkjeller. Det er ikke montert lekkasjesikring men berederen er plassert på sted hvor konsekvensene er små ved en lekkasje. Berederen har elektiskmtilkobling med stikkontakt. I 2014 kom det krav om at baroner 1500W skal ha fast elektrisk tilkobling uten bruk av stikkontakt. Berederen fremstår ellers uten avvik.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Det er elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i gang i 1. etasje.
Det ble byttet sikringer i sikringsskap og anlegget er betydelig oppgradert etter byggeår. Det foreligger samsvarserklæring på bytte av sikringer og opplyste arbeider og det er montert elbil-lader i 2022.
Det ble ikke påvist avvik på anlegget og det ble utført eltilsyn av kraftselskapet i 2010 samt at selger opplyser at det ble utført totalsjekk av hele det elektriske anlegget av Kjeldal Elektro.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat og montert røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det hovedsaklig drenering fra byggeår men det ble utført utbedringer i forbindelse med vanninntrenging etter kraftig nedbør.

Årstall: 1976 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er montert grunnmursplast og takvann er ført bort fra grunnmur via rør. Det har blitt utført enkelte utskiftninger av dreneringsrør i forbindelse med inntrenging av vann etter styrtregn i 2021. arbeidene ble utført av fagfolk.
Det ble påvist fuktmerker på kjellervegg i krypkjeller, og det er et fuktig miljø i krypkjelleren.
Fuktsikringen har brukt opp over halve forventede levetid, og det anbefales å følge med i krypkjeller og rundt grunnmur ved større nedbørsmengder. Tiltak kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det bør vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak for å forbedre drenering og fuktsikring, spesielt med tanke på påviste fuktmerker og fuktig miljø i krypkjeller.
Konsekvensen av mangelfull drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen, særlig ved store nedbørsmengder.
Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på endringer ved kraftig regn.





Takvann er ført vekk fra bolig via rør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av lettklinkeblokker eller betongblokker.
Det ble ikke påvist sprekker eller forhold som indikerer svikt i grunnmuren.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er skrå tomt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er skrått terreng mot grunnmuren på sørvestsiden, og det kan oppstå vannansamlinger mot grunnmuren. Mindre tiltak med terrengjusteringer kan være aktuelle.
Boligen ligger ikke i et ras- eller flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og fuktskader på bygningskonstruksjonen.



Det er noe skrått terreng mot grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det utvendige vann og avløpsrør av plast til boligen. Selger opplyser at boligen ble tilkoblet offentlig vann og avløp i ca 2010.
Det ble ikke påvist tregt avløp eller nedsatt vanntrykk.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar
Selger

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje fra 1980 med betonggulv, bindingsverk kledd med liggende kledning og saltak tekket med metallplater. Taktekking er byttet i nyere tid.
Selger opplyser at det har vært setninger og at det er skjevheter.
Garasjen fremstår ellers godt vedlikehold og det ble ikke påvist behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

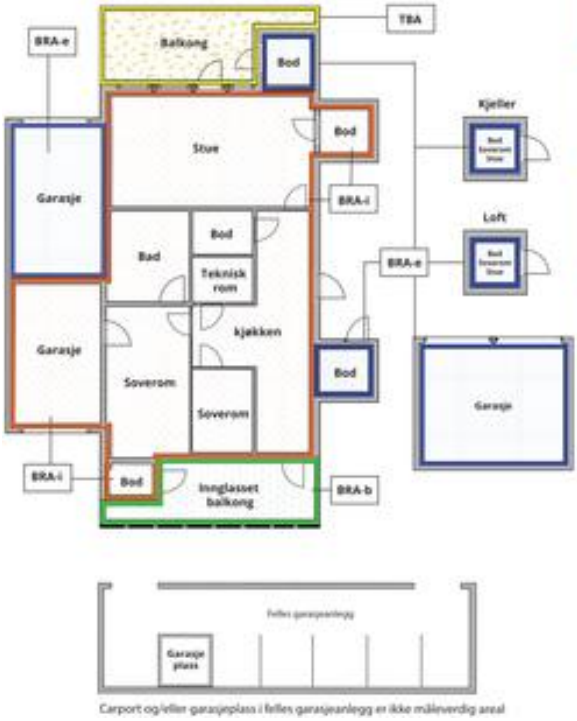
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	97			97	100
Underetasje	22			22	25
SUM	**119**				**125**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom, soverom		
Underetasje	Vindfang, entré, tv-stue, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: I underetasjen er tidligere matbod og bod innredet og benyttet som TV-stue, og veggen mellom rommene er fjernet. Boden var opprinnelig registrert som eksternt areal med egen inngang fra utsiden.

Det foreligger ikke dokumentasjon på søknad om bruksendring eller ferdigattest for de utførte endringene. Det er derfor ikke dokumentert at dagens bruk og planløsning er godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmvannsbereder ble byttet i 2026.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er mottatt tegninger fra Bamble kommune som stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Tommy Heggekroken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	92	145		0	4079.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Svensvikveien 16

Hjemmelshaver

Elvik Solfrid, Pettersen Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Brevikstrand i Bamble kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

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

Tomten er plassert på en høydetopp med noe skråning mot plen mot vest. Tomten er opparbeidet med garasje vei opp til boligen fra garasjen, plattinger og plen.

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke Ferdigattest på boligen men det foreligger Midlertidig brukstillatelse datert 20.09.1976.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998 og at gjenstående arbeider opplyst i Midlertidig brukstillatelse har blitt utfør.
Midlertideig brukstillatelse utstedt 20.09.1976 gir tillatelse til at boligen kunne brukes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	
2	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solfrid Elvik	9578-5995-4-1553183	2026-09-03 16:00:35
Øystein Pettersen	9578-5995-4-1575861	2026-09-03 15:54:11

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. sep. 2026

Oppdragsnummer
24-0269/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svensvikveien 16, 3967 STATHELLE

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Solfrid Elvik, Øystein Pettersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 1976

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 808385
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bamble Rør AS Fortløpende arbeider med bl.a. vaskeservant, dusjvegg på bad. Rørarbeid ved innstallering av kjøkken i ca. 2016. Rørarbeid ved nytt vaskerom i ca. 2023.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrer Oskar Dahl. Nytt komplett takarbeid ved legging av nye glaserte takstein i 2020 inkl. nytt pipebeslag, takrenner mm. Blikkenslager Hegna ble brukt ved pipebeslaget og takrenner. Installering av nytt vaskerom med Strai-innredning i 2022. Vedkommende snekker er brukt i årevis til div. arbeider på huset.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen direkte arbeider med dreneringen av huset, men det ble gjort utbedringer av rør utendørs i forbindelse med nevnte inntrengning av vann fra terreng / rør.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeldal Elektro fornyet sikringsskap og tok en totalsjekk av hele det elektriske anlegget i 2005. Etter det har både Kjeldal Elektro og KL-elektro hatt oppdrag i huset ved bl.a. fornyingen av vaskerommet i 2022 og kjøkkenet i 2016. Alt arbeid som er gjort av disse to elektrofirmaene etter totalsjekken i 2005 ligger med Samsvarserklæringer signert i den Digitale Boligmappa for eiendommen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2005

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: KL-elektro

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bamble Rør AS Oppdrag i huset ved bl.a. fornyingen av vaskerommet i 2022 og kjøkkenet i 2016. Dessuten ble ved vanninntrengning i huset etter et styrtregn i ca. 2021. Firmaet tok seg av kontakten med andre faggrupper som trengtes på stedet. Navnet på firmaet har jeg ikke liggende da det var KLP-forsikring som fikk tilsendt alle regninger for arbeidet. All skade ble ordnet og arbeidet ble profesjonelt utført.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort endringer annet enn vanlige fornyinger i boligen.

---

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

Ja

Beskriv: Man har beholdt det gamle brønnvannet fram til husvegg. Dette er ikke drikkevann, og kun til beredskapsbruk og til evnt. hagevanning når det har vært innført vanningsrestruksjoner i tørre somre.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen ble gjort av kommunen i 2001. Resultat: 50 Becquerel pr. kubikkmeter. Dette er godt under nivå for tiltak. Dokumentasjon foreligger.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike saker.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike saker.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er blitt sjekket, men ingen slike saker.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen slike saker.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jordingsfeil. Dette ble rettet opp i ved utskiftingen av sikringsskapet og den fulle gjennomgangen av anlegget.

---

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

Ja

Beskriv: Garasjen har setningsskader. Dette skjedde etter de første årene etter byggingen. Det har stabilisert seg. Dette er synlig, men har ikke blitt utbedret da problemet ikke har vært stort. Garasjeportene fungerer greit, men kan virke litt trange for noen.

---

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

Ja

Beskriv: Som nevnt ble det vanninntrengning i huset etter et styrtregn i ca. 2021. Firmaet tok seg av kontakten med andre faggrupper som trengtes på stedet. Navnet på firmaet har jeg ikke liggende da det var KLP-forsikring som fikk tilsendt alle regninger for arbeidet. All skade ble ordnet og arbeidet ble profesjonelt utført.

---

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

Ja

Beskriv: Ja. Da det ble registrert aktivitet av stokkmaur rundt huset sommeren 2000. Vi valgte å bruke firmaet Rentocil til å sprøyte inn i veggene rundt hele huset. Ingen problemer i etterkant av dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Men ved salget av eiendommen nå vil meglerselskapet Nordvik innhente takstmann en av de nærmeste dagene for sjekk av huset.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ja. Det er for mange år siden gjort to takster av huset. Men dette ble gjort på litt enklere måte enn dagens utføring.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært et nabovarsel for oppsett av to pene små "sjøboder" inntil kommunens pumpehus ca. 150 meter fra eiendommen, og vil ikke ha noe innvirkning på denne eiendommen.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Privat brøyting og grusing fra offentlig vei. Dette deles med en felles nabo.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0269/26

enova

Energiattest



Adresse **Svensvikveien 16, 3967 STATHELLE**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352311**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165214609**
Gårdsnummer **92**	Bruksnummer **145**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **167,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **232,86**

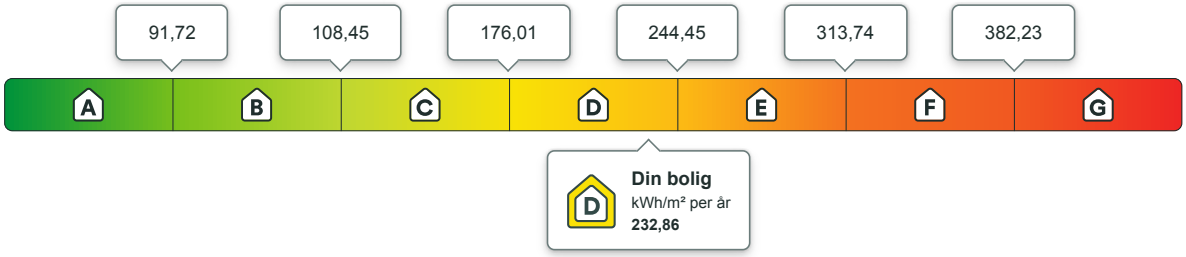
Svensvikveien 16, 3967 STATHELLE

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 315,10	**221,14**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Svensvikveien 16, 3967 STATHELLE

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Svensvikveien 16, 3967 STATHELLE

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Utskriftsdato: 03.09.2026

Bamble kommune

Adresse: Kirkeveien 12, 3970 Langesund

Telefon: 35 96 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Bamble kommune

Kommunenr.	4012	**Gårdsnr.**	92	**Bruksnr.**	145	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Svensvikveien 16, 3967 STATHELLE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	364
Navn	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4012/dokumenter/2353/Bestemmelser%20og%20retningslinjer_Kommuneplanens%20arealdel%20Bamble_Revidert%20etter%20vedtak%2011.12.2025%20-revidert%2029.1.26.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 079 m^2 **KPHensynsonenavn** planid_217 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 4 079 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	443
Navn	Hovedrullering av kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	217
Navn	Reguleringsplan for del av Åstadheia, Brevikstrandkilen
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.04.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4012/dokumenter/382/RegPlanBrevikstrand_revidertBestemmelser_20130628.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **RPHensynsonenavn** H320 **Faresone** Flomfare
	Delareal 4 079 m^2 **Formål** Boligbebyggelse

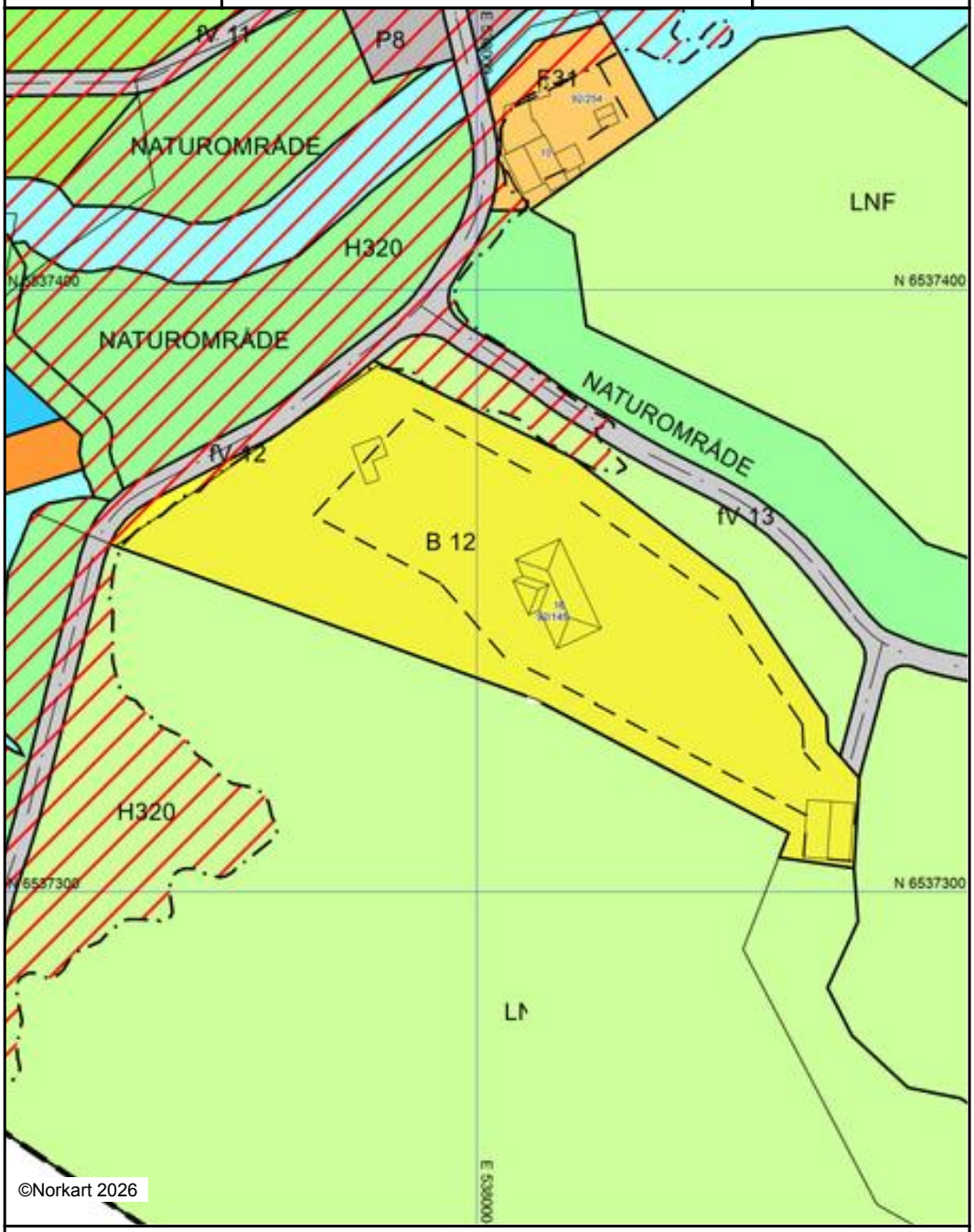
Bamble kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 92/145
Adresse: Svensvikveien 16
Utskriftsdato: 03.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

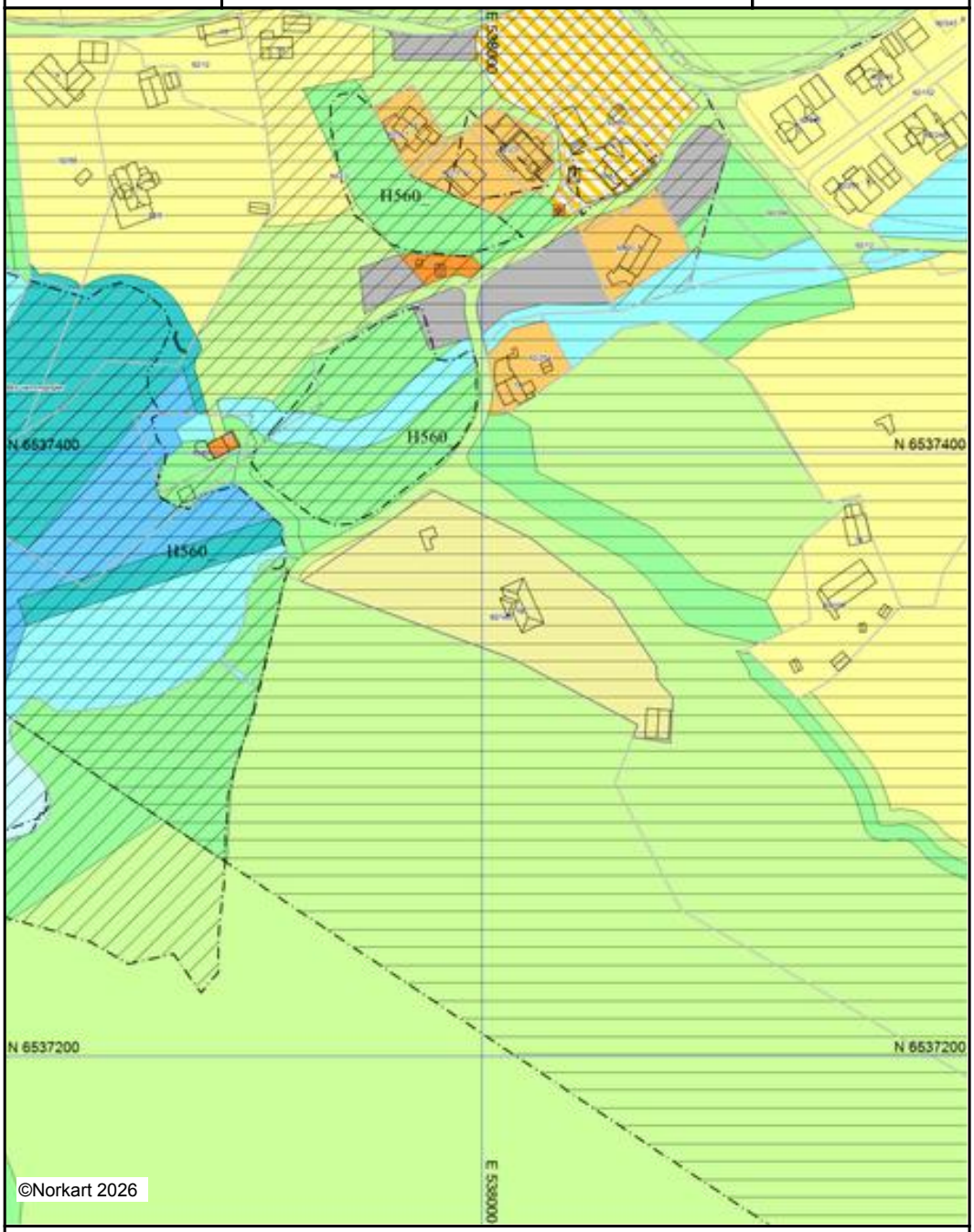
Bamble kommune

Kommuneplan

Eiendom: 92/145
Adresse: Svensvikveien 16
Utskriftsdato: 03.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



ambita

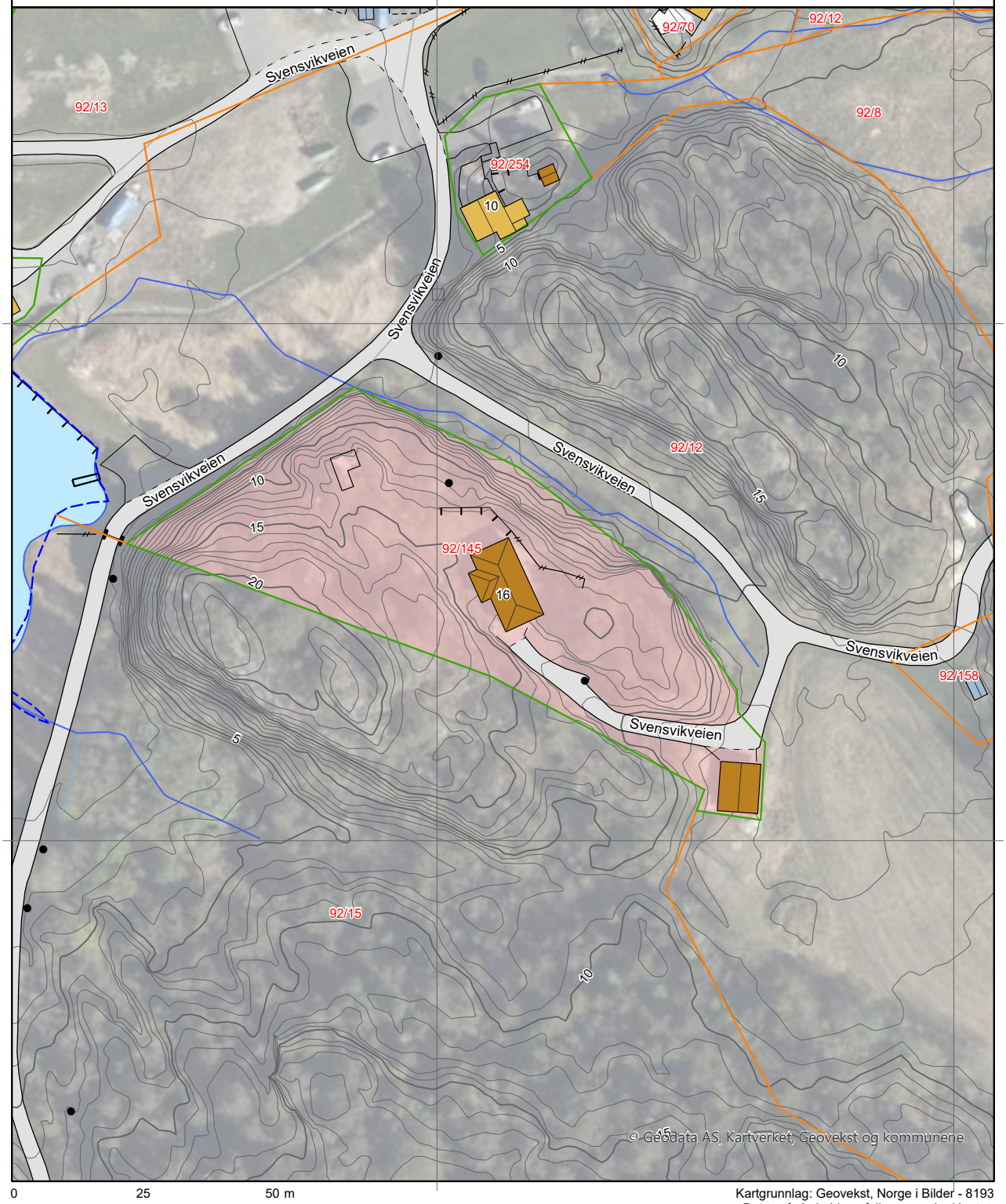
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/92/145/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.9.2026



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.

ambita

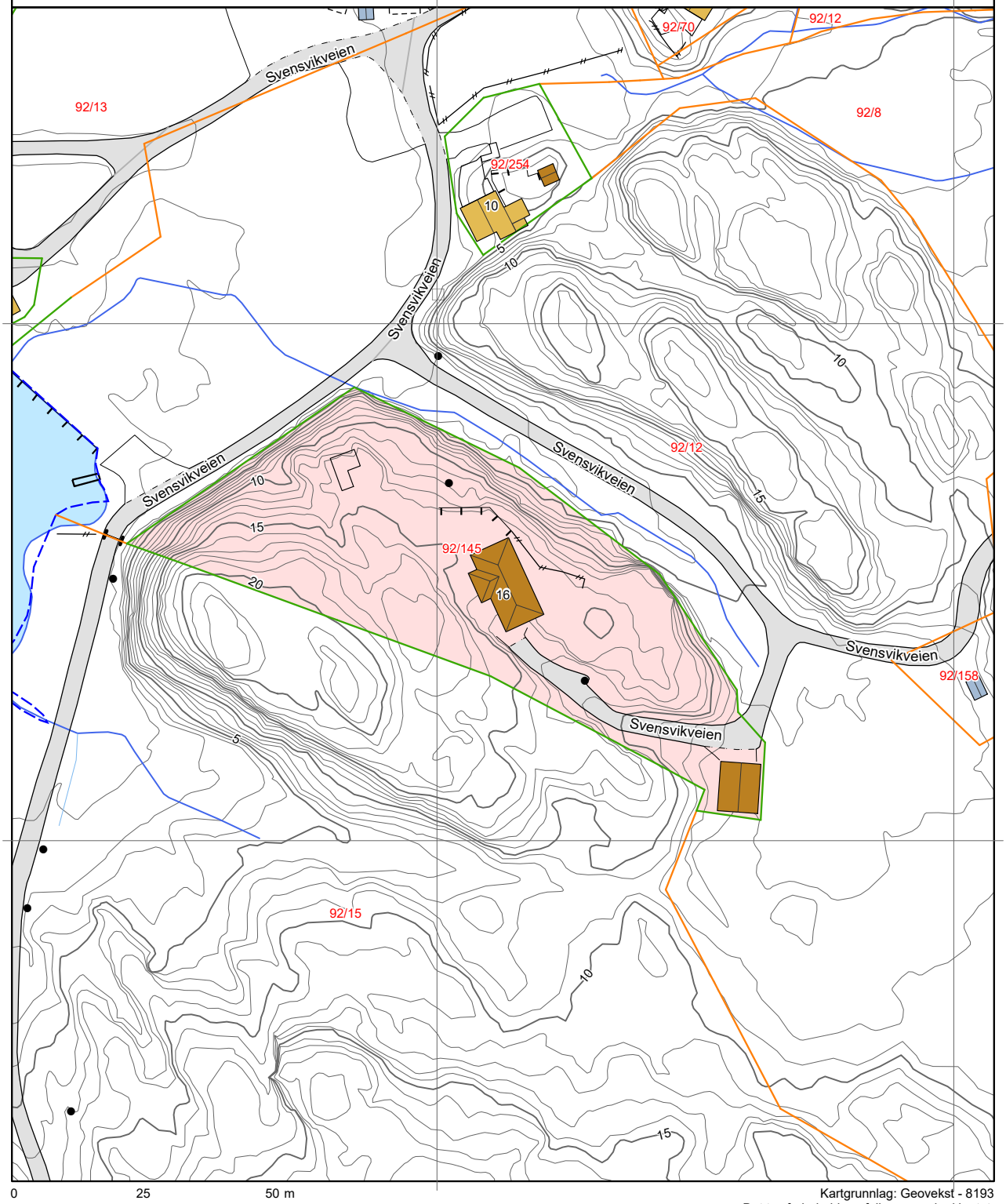
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/92/145/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.9.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

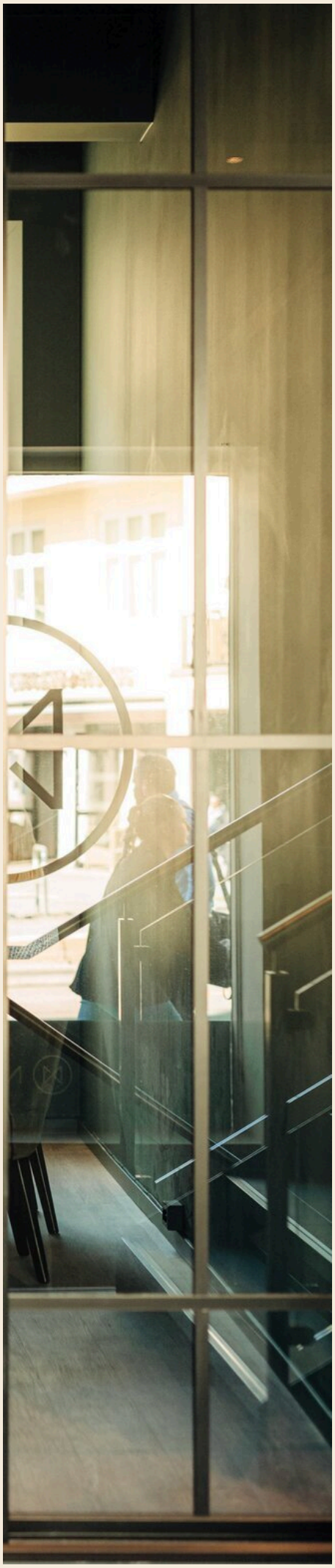


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

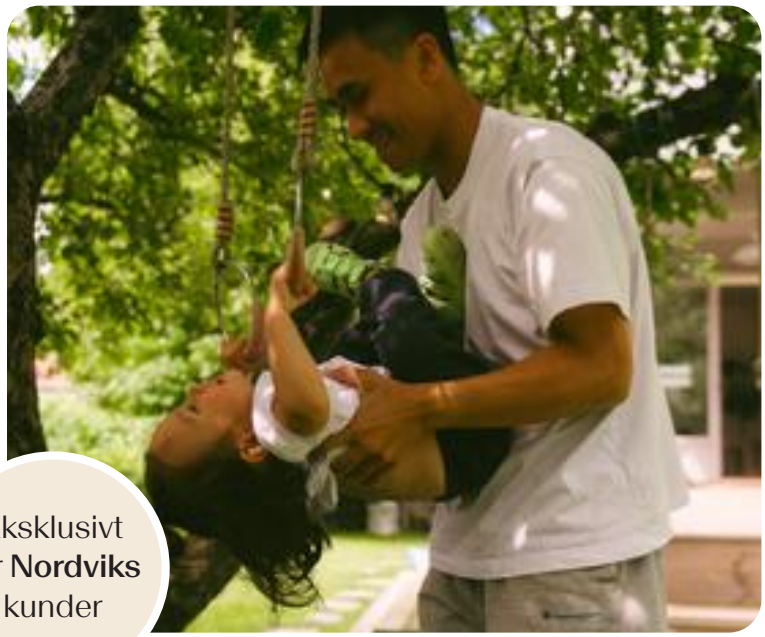


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0269/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Svensvikveien 16 3967 STATHELLE
Matrikkel: Gnr 92, bnr 145 i Bamble kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Daniel Mathisen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Skien og Porsgrunn
d.mathisen@nordvikbolig.no
978 15 832

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