

Nybrottveien 35



Velkommen til

Nybrottveien 35



Salgsoppgaven produsert 29. juli 2025

STATHELLE - VALLE

Stor familiebolig med attraktiv, barnevennlig og solrik beliggenhet. Kort vei til sjø! Dobbelt garasje med loft fra 2002

Prisantydning	3 990 000,-
Omkostninger	101 100,-
Totalpris	4 091 100,-
BRA-i	259 kvm
Totalt BRA	301 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1989
Ansvarlig megler	Daniel Høyer Oland
Telefon	481 51 689
E-post	d.oland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Stor, velholdt familiebolig i meget fredelige og solrike omgivelser – nær sjø og vakker kystnatur
- Denne romslige eneboligen på hele 300kvm BRA ligger stille og usjenert til som innerste bolighus i Nybrottveien – perfekt for storfamilien som ønsker god plass, privatliv og nærhet til natur og sjøliv.
- Boligen har en gjennomtenkt planløsning med mange oppholdsrom, god lagringsplass og skjermede utearealer som innbyr til rolige stunder eller sosiale sammenkomster. Her nyter du sol fra morgen til kveld takket være den lange solgangen og de fine, usjenerte uteområdene med plass til hele storfamilien.
- Med dobbel garasje, elbillader og rikelig bodplass er det også lagt til rette for praktisk og moderne livsførsel. Her har du plass til det du trenger, og mer til!
- Dette er et hjem som må oppleves

Arealer og innhold

BRA-i:	259 kvm
BRA-e:	42 kvm
Totalt BRA:	301 kvm
TBA:	70 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 96 kvm.
Total BRA: 96 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 62 kvm. Veranda, terrasse og mindre terrasse mot øst.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Garasje.
Total BRA: 42 kvm.



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

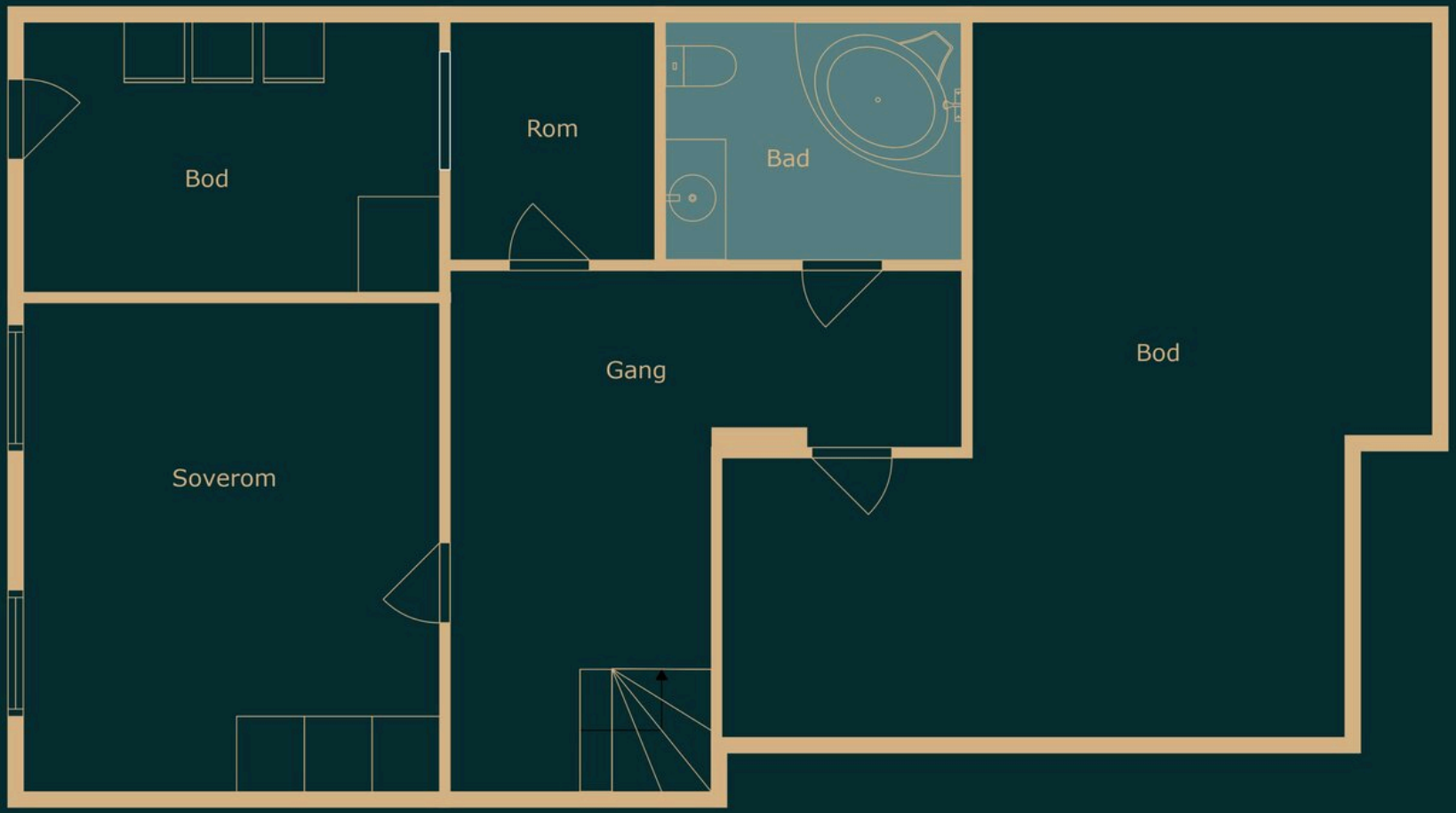
NORDVIK



3. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

























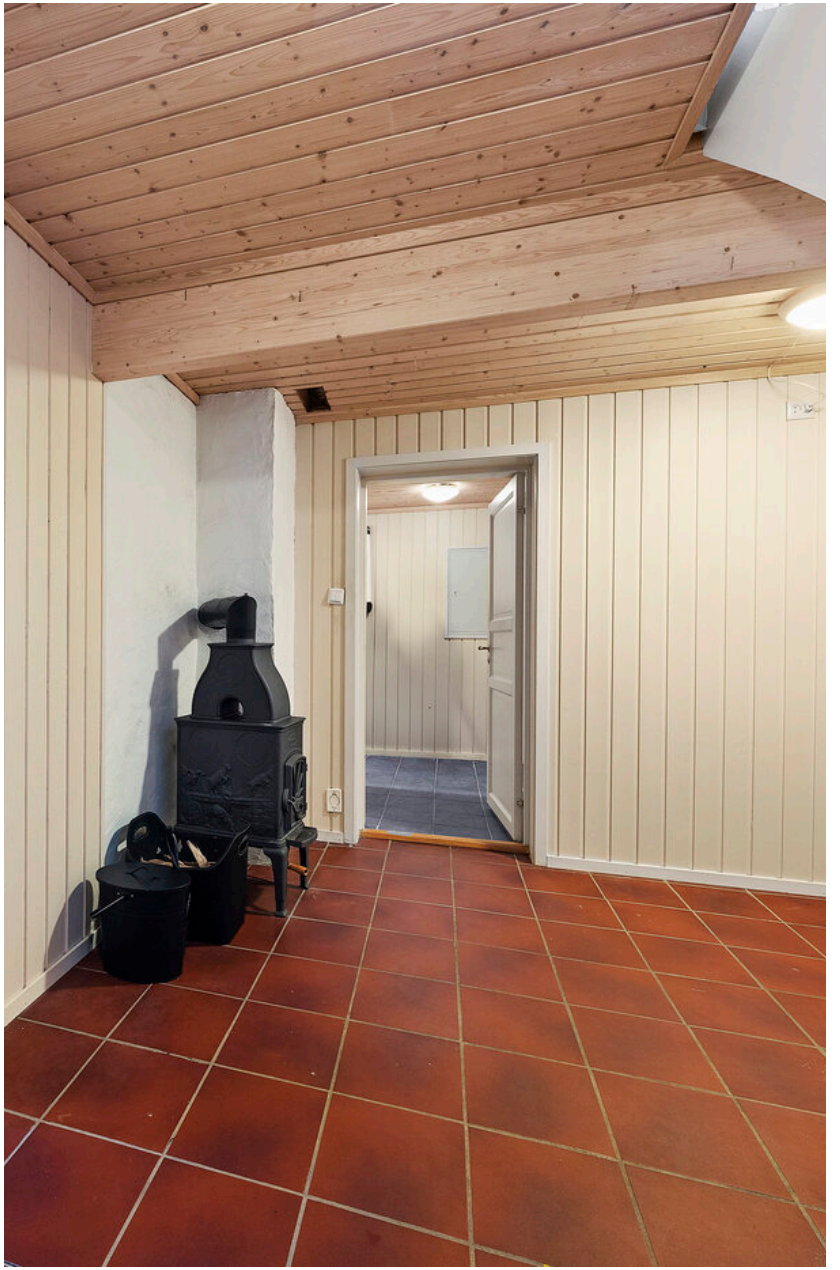















CYCLOPENTANE


AEG
10 YEARS WARRANTY





Informasjon

Nybrottveien 35

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
31-0078/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Nybrottveien 35, 3967 STATHELLE
Gnr 83, bnr 148 i Bamble kommune

Selgere
Lars Jøran Tveten
Sigrun Bruaset Tveten

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 300,- (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
1989

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 259 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 301 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 96 kvm.
Total BRA: 96 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 105 kvm.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 62 kvm. Veranda, terrasse og mindre terrasse mot øst.

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Garasje.
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet på loft til garasje kan ikke oppgis som i arealoppsett da takhøyde er under 1,9m.

Innhold

Sokkeletasje BRA 96kvm - Hall, soverom og bad. 2 bodrom.
1. etasje BRA 105kvm - Vindfang, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue.
2. etasje BRA 58kvm - Gang, loftstue og 2 soverom.

Standard

Bad 1 etasje: Bad fra 2006. Gulvet er av belegg og vegger er av panelplater, himling er av malt panel. Rommet er innredet med vegghengt servantskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Bad sokkeletasje: Badet er høyst sannsynlig fra byggetid og har flislagt gulv, flis og panel på vegg og panel i himling. Rommet er innredet med badekar, vegghengt toalett og vegghengt servantskap. Det er elektrisk vifte yttervegg og tilluft under dørblad.

Vaskerom: Vaskerommet er fra byggetiden og har belegg på gulv, malt strietapet på vegg og beiset panel i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og utslagskum i stål samt innredning på vegg med benkeplate. Det er naturlig ventilering via klaffventil i yttervegg.

Kjøkken: Gulvet er av furu og det er malte plater på vegger med fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Himlingen er av beiset panel. Innredning med malte profilerte fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag av stål med oppvaskkum, utslagskum og et greps blandebatteri. Det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap i nisje.

Parkering

Parkering i dobbelt garasje fra 2002 og i gårdstun.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Etter vår overtakelse har vi kun byttet avtrekksvifte. Dette er gjort av fagperson. Tidligere eier opplyste at det var lagt våtromsbelegg rundt år 2005 av Waag & co.

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: Har satt inn vedovn i hovedetasje. Dette er gjort av fagperson.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja. Beskriv: Eiendommen er tilknyttet privat VA som medlem i Nybrottveien VASA. Dette sammen med mange av naboene. Anlegget er ganske nytt, jeg tror det er fra 2018.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Nei. Eventuell kommentar: Vi har slipt gult og foretatt oppussing av overflater.

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? Målt i 2009. Radon-spor: bq/m3, radon-årsm: bq/m3 30

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Nei. Eventuell kommentar: Det var mus i ytterveggene da vi flyttet inn. Vi har fylt på med stålull i hjørner i ytterkledning, noe som ser
ut til å ha fungert godt. Vi har aldri hatt mus i oppholdsarealer.

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Antall TG0 er 1 stk
Antall TG1 er 8 stk
Antall TG2 er 20 stk - Drenering, rom under terreng, balkong/terrasser, vinduer og dører, yttervegger, renner og avløp, taktekking, utstyr på tak, ildsted, trapp, avløpsrør, vannledninger, elektrisk, varmesentral, varmtvannsbereder, ventilasjon, bad 1 etg og innvendige overflater.
Antall TG3 er 3 stk
Antall TGIU er 0 stk

TG0 er ingen avvik. TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående. TGIU er ikke undersøkte forhold.

TG3:
Vaskerom - Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av godkjent fallforhold, oppkanter, tilfredstillende slukløsning, etablering av varmekabler i påstøp og vanntett tettesjikt (belegg). Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000.

Bad i sokkeletasje - Alder, utførelse av membran og slukløsning tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet. Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000.

Trapp til garasje - Alle utvendige trapper ha rekkverk på minimum 0,9m, mangler dette skal det gis TG3. - På trapper med rekkverk under 0,9m skal det settes TG2. Det må monteres rekkverk i trappen. Utbedringskostnader: Under 10 000

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Oppvarming
Vedovn (2022) i stue og i kjeller. Varmepumpe i stue. Varmekabler.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 956,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, renovasjon, vann, avløp og feie/tilsynsavgift.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 855 233,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 420 931,- pr. 2023

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 92723815

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber og 5G.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 082 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 1083 kvm. Pent opparbeidet med terrasse/uteplasser, gruset

adkomst, plen og variert beplantning.

Adkomst

Fra Stathelle: Det er 2 avkjøringer til Valleveien, enten via Åby og Brevikstranda, eller via Feset. Dersom man kjører via Brevikssstranda følger man "gamle E18" fra Rugtvedt og tar av første avkjøring skiltet Valle. Følg så Valleveien og noen få hundre meter før butikken er Nybrottveien skiltet inn til venstre. Følg så Nybrottveien og det vil bli godt skiltet til eiendommen. Se også kartskisse.

Radonmåling

Det ble I følge eier utført radonmåling i 2009. Målingen viste at det var registrert 39 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Landlig og koselig beliggenhet i solrike omgivelser. Høyt og fritt beliggende med flott utsikt utover nærliggende omgivelser og noe utsyn til fjorden ved Vågøy. Sjønært med kort gangavstand ned til Valle "sentrum". Her er det også badestrand og småbåtanlegg hvor man kan søke båtplass via småbåtforeningen. Det er fantastiske turmuligheter i området med blant annet kyststien og fine turområder også i skogsterreng. På Valle er det en flott fullsortiments Spar butikk med et godt vareutvalg, restaurant, isbar, marina og stor gjestehavn med et yrende liv på sommerstid. På Kjørstad, noen få kilometer fra eiendommen er det 9 hulls golfbane. Eiendommen sokner til Rønholt skolekrets og det går skolebuss fra Valleveien. På Rønholt er det barneskole, barnehage og SFO ordning, samt flott flerbrukshall og innendørs skytebane. Ca. 20 min. til både Stathelle og Kragerø med de fleste servicefunksjoner.

Bebyggelse

Nærområdet består i all hovedsak av en kombinasjon av eneboliger og fritidsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Valle øst - Linje 459 - 0.5 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca 55 min
Tog: Porsgrunn stasjon - ca 39 min

Skoler og barnehager

Skoler
Rønholt skole (1-7 kl.) - 65 elever, 6 klasser - 8.8 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) - 492 elever, 36 klasser - 20.7 km
Bamble videregående skole 22 min
350 elever, 15 klasser 20.5 km
Kragerø videregående skole 25 min
483 elever, 24 klasser 24.7 km

Fritid
Rønholthallen - flerbrukshall 11 min
MOT Kragerø - 22 min
MOVA Stathelle - 22 min
Flex Feset - 12 min

Barnehager
Rønholt barnehage (0-5 år) - 37 barn - 8.8 km

Hellekirken barnehage (1-5 år) - 46 barn - 20.3 km
Sundby barnehage (0-5 år) - 50 barn - 19.5 km

Langrønningen - 15 min
Elkjøp, Biltema, Jysk, THansen, Europris, Burger King, Kafe, Jem & Fix, Megaflis, Byggmax, Rusta.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.12.89. 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:

1. Grunnmur delv.pusset utvendig over terreng
2. Ventil i grunnmur ikke innsatt.
3. Stigetrinn for feiing av pipe.
4. Røykvarslere monteres før huset tas i bruk.
5. Taknedløp føres til terreng.
6. Div.tilbakefylling/plannering.
7. Rev.tegning innsendes.
8. Vindussprosser ikke monter (i flg.tegning)
9. Tilfr.avtrekk fra wc/dusj
10. Ovn ikke montert.
11. Soverom i u.etg. ikke innreid.
12. Bad i u.etg. ikke innreid.
13. Slå på feieluke mangler.
14. Det foutsettes tinglyst veirett innsendt før bolig tas i bruk.
15. Krav i utslippsak forutsettes etterkommet.

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

Tegninger: Sokkeletasje. Hall er utvidet med deler av tilliggende bod, det er bad der det er søkt om bod. Loft: Etasjen er innredet, på tegning inneholder lofte uinnredet areal. Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. 1. etasje. Soverom er omgjort til vindfang, toalettrom og vindfang er omgjort til kontor/soverom. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

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

Vei, vann og avløp

Privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via privat v/a forening som har ca. 35 medlemmer. Utgifter til Nybrottveien VASA var i 2024 på kr 1400 + mva. Orgnr 918 274 979.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato) Areal
Boligbebyggelse - Nåværende 94.92m2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

987.8m2

GJELDENDE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område? Nei.

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

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

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Nei.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

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

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

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

07.10.1988 - Dokumentnr: 16722 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:83 Bnr:2
Bestemmelse om septiktank m.m.
Bestemmelse om kloakkledning
-Det gis tillatelse til at kloakkgrøft/tank legges ut på gnr 83 bnr 2 inntil offentlig kloakknett er utbygd.

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks

behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - uansett antall kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 990,-

Samlet skal selger betale kr. 103 580,- 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 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket

Nordvik Porsgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
Juridisk navn: Porsgrunn Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 928155048

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

Vedlegg

Nybrottveien 35

Nybrottveien 35
3967 STATHELLE

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1989
BRA: 259 m^2
BRA-i: 259 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	20	3	0

Supertakst
GNR: 83 BNR: 148

Bjørnar Krogh
Skien takst AS

bjornar@skientakst.no
47655088

Nybrottveien 35
3967 Stathelle

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33586

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet er fra byggetiden og har belegg på gulv, malt strietapet på vegg og beiset panel i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og utslagskum i stål samt innredning på vegg med benkeplate.
Det er naturlig ventilering via klaffventil i yttervegg.

Av merknader:
Gulvet er flatt og uten fall til sluk, belegg er brettet opp på vegger og dørterskel og beleggeter klemt i sluk. Det er registrert fuktvariabler på gulv rundt sluk. På grunn av av alder og slitasje må det påregnes oppgradering.

Anbefalte tiltak

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av godkjent fallforhold, oppkanter, tilfredstillende slukløsning, etablering av varmekabler i påstøp og vanntett tettesjikt (belegg).

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad i sokkeletasje

Oppsummering

Badet er høyst sannsynlig fra byggetid og har flislagt gulv, flis og panel på vegg og panel i himling. Rommet er innredet med badekar, vegghengt toalett og vegghengt servantskap.

Det er elektrisk vifte yttervegg og tilluft under dørblad.
Det er plastsluk under badekar og det er registrert en smøremembran i sluket, sluket er ikke todelt, membran og slukløsning er utdatert.
Gulvet har cirka 10 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist.
Det er uegnede materialer med trepaneler i våtsone. Videre er det registrert noe sildrelyd fra toalett.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert skader eller lekkasjer på badet under befaring.
Alder, utførelse av membran og slukløsning tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.
Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Trapp til garasje

Oppsummering

Trappen fremstår som noe slitt og inntrinn har mindre nedbør ved gange i trappen. Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av standardens (3600) krav til rekkverk på trapper som har høyde på gulv over 0,5m

Anbefalte tiltak

- Alle utvendige trapper ha rekkverk på minimum 0,9m, mangler dette skal det gis TG3.
- På trapper med rekkverk under 0,9m skal det settes TG2.

Det må monteres rekkverk i trappen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. På 1990 tallet var det vanlig å påføre knotteplast på grunnmur mot terreng, og drenere vannet vekk med perforerte rør lagt ned mot fundamenter.
Tilbakefylte masser er trolig av drenerende masser. Etter tid vil rør i grunn tette seg og dreneringen vil ikke lenger fungere optimalt.
Slik drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år.

Grunnmuren har stedvis synlig knotteplast og takvann er ledet vekk via rør.
Av merknader:
- Knotteplast ligger under belegningsstein og terrenget har noe fall mot grunnmuren. Fuktsikring og grunnmur utsettes for påkjenning av vann/fukt. Det er ved innvendige observasjoner påvist noe fukt i innforet treverk i sokkel.
- Dreneringen er blitt 36 år og har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

Anbefalte tiltak

Drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år, på grunn av at systemet er blitt 38 år bør det påregnes tiltak og mulig redrenering av boligen i fremtiden.
Når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om, følg med på innvendig overflater mot terreng for å se etter betydelige svekkelser på fuktsikring. Knotteplast bør være montert med topplist på mur over terreng.

Det bør utføres terrengjusteringer.
Det er anbefalt å ha fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m, overflatevann blir da ledet vekk fra bolig.

Rom under terreng

Oppsummering

Sokkeletasje fremstår ikke som vesentlig fuktig og er i stor grad fungerende.

Det er registrert at dreneringen har oppbrukt over halvparten av sin brukstid, det er registrert fukt i treverk på over faregrensen for sopp og råtedannelse. Soverom er noe begrenset ventilert med spalter i vinduet.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres nærmere undersøkelser av oppbygging av innforet konstruksjon i bod.
Ventilering bør økes. På sommerhalvåret vil fuktig luft utenfra kondensere på kalde flater men utover høsten vil det være behov for mer luftgjennomstrømming.

Utbedring bør ses i sammenheng med gitte tiltak på drenering.

Ved etablering av rom i sokkeletasje bør arbeidet utføres etter gjeldende anbefalinger fra Sintef Byggforsk sine løsninger for rom under terreng.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Veranda i 2. etasje er ingen betydelig skader, overflater er slitt og rekkverk er 0,9 m.

Terrasse har ikke symptomer på svikt, men det er slitasje på overflater og rekkverk er 0,9m. Dagens krav er 1m. Rekkverket følger tidligere standard og det er ingen krav om tilbakeføring av rekkverk til å følge dagens krav.
Eier opplyser at terrasse er høytrykkspylt og er klar for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
Det anbefales vedlikehold og fornying av overflater.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører blitt over 30 år, halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak. Enekte vinduer må justeres.
På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

Yttervegger

Oppsummering

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det bindingsverk med ca 150mm isolasjon. Utvendig panelt med liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en noe redusert energiøkonomisering.
Stort sett hele og fungerende paneler.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert behov for større tiltak slik veggene fremstår i dag.
På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.

Renner og nedløp

Oppsummering

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via rør i grunn. Beslag over tak er trolig originale og har slitasje etter alder.
Takrenner og nedløpsrør fra 2008 fremstår som funksjonelle.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for større tiltak da systemet ser ut til å utfylle sin funksjon, en fremtidig utskiftning bør ses i sammenheng med omlegging av taktekking.
Frem til den tid bør systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.

Taktekking

Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er fra 1989, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Anbefalte tiltak

Jeg observerte slitasje på vindskier og normal slitasje etter alder på takstein. Det er ved kontroll på innvendig loft ikke oppdaget tegn på aktive lekkasjer fra yttertak.
For å bevare 2-trinns tekking og for lengst mulig brukstid vil det lønne seg med vedlikehold som vask og impregnering.

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er ikke montert snøfangere rundt hele bygget der hvor det kan oppholde seg folk. Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2 på grunn av ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er satt opp av lettklinkerelemneter, og har et røykløp. Det er montert nyere peisovn i stue. Det er montert original vedovn i hall og det er sotluke på soverom i sokkeletasje. Pipa er helbeslått over tak.
Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking eller mindre avstander til brennbart materiale enn hva som er påkrevd.

Det er registrert at sotluka er nærmere belegg enn 300 mm, det har rent noe sotvann ut fra sotluka og laget svarte merker.
Mindre brannmur i 1. etasje har sprekk og er noe løs.

Anbefalte tiltak

Det bør legges en ildfast plate på gulvet under sotluke.
Videre må det repareres brannmur i 1. etasje.

Trapp

Oppsummering

Trapp av tre med åpne opptrinn, rekkverk på en side og håndrekke på vegg.
Trappen har lavt rekkverk og har normal slitasje på overflater.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Anbefalte tiltak

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp til dagens forskrift.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er tilkoblet offentlig anlegg, rør av plast fra byggeår.
Det er fremkommet opplysninger på at vann og avløpsrør er tilkoblet privat renseanlegg/pumpe og boligen er tilknyttet Nybrottveien VASA.
Det er påregnelig med en mindre kostnad vedrørende vedlikehold av stasjon.

Stakeluke er plassert i sokkeletasje, det er ukjent om det er lufting av systemet over tak.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, over halvparten av brukstid er nådd.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning, vannrør er av kobber.
Vannrør i sokkeletasje er ikke isolert og det er fare for kondensering.
Det er lagt opp hovedvann i plastrør, inntaket har også stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Kranen fungerer ved enkel test.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå kondens.
Det er ingen vesentlige skader på befaringsdagen, men på grunn av alder og slitasje bør anlegget jevnlig kontrolleres og følges opp for å unngå lekkasjer og skader.

Elektrisk

Oppsummering

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

Sikringsskap er plassert i bod i kjeller. Anlegget er i hovedsak som fra byggeår og har automatsikringer med jordfeilbryter.

Det er ikke avdekket vesentlige mangler som er synlige, anlegget er uten dokumentasjon i sin helhet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.
Varmepumpen har trolig oppnådd over halparten av sin brukstid og det foreligger ingen dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en service på anlegget av kvalifisert personell.

Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannstank montert på bad/vaskerom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 1989.
Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Kun ventiler i vindu på soverom i kjeller, på soverom i 1. etasje og kun ventiler i vindu på soverom i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

Våtrom: Bad i 1. etasje

Oppsummering av overflater

Belegg har ikke skader av betydning, men det er noe misfarging foran dusjkabinett.

Vegger er av panelplater er ikke egnet for bruk i våtsone, videre er det skyvedør i våtsone.

Gulvet har begrenset fall, men det er etablert oppkant av belegg på dørterskler og på vegger.
Lekkasjevann vil bli ført til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater.
Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under dusjkabinett og er noe vanskelig å komme til for rengjøring og kontroll.
Det registreres at belegget er klemt i plastsluket. Vegger har ikke godkjent tettesjikt.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres løst toalett og vannrør i yttervegg, det er ikke opplyst om at vannrør noen gang er fryst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Toalett bør festes til gulv.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

De fleste overflater er fungerende, men det er registrert flere sprekker i flis og løse flis samt ufagmessig utførelse på gulv i sokkeletasje

De fleste innerdører fungerer greit, det må påregnes justering og vedlikehold av enkelte dører.

Anbefalte tiltak

Det er behov for bytte av gulvoveflater i sokkeletasje.
Dører er i behov for vedlikehold og justering.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Søknadstegninger til garasje fra 2002 stemmer med dagens bruk.

Bolig:
Det er søknadstegninger fra 1987 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er ikke stemplet av kommunen.
Sokkeletasje. Hall er utvidet med deler av tilliggende bod, det er bad der det er søkt om bod.
Loft. Etasjen er innredet, på tegning inneholder lofte uinnredet areal.
Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av rommet.

1. etasje. Soverom er omgjort til vindfang, toalettrom og vindfang er omgjort til kontor/soverom.
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det ligger midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunepakken, denne er datert 12.12.1989.
Det foreligger ingen ferdigattester i kommunepakken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.7.2025

Rapportdato
28.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Jøran Tveten** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Sigrun Bruaset Tveten** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nybrottveien 35, 3967 Stathelle**

Kommunenr: **4012** Gårdsnr: **83** Bruksnr: **148** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1989** - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ukjent	Eier har byttet avtrekksvifte på bad i 1. etasje, arbeidet er opplyst utført av fagmann. Det er ikke fremvist dokumentasjon av arbeidet.	Nei
2022	Montering av ny peisovn i 1. etasje. Eier opplyser å ha fått kvittering av arbeidet.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	259	259	0	0	70
Garasje	42	0	42	0	0
Totalt m²	**301**	**259**	**42**	**0**	**70**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	96	96	0	0	0
1. etasje	105	105	0	0	62
2. etasje	58	58	0	0	8
Totalt m²	**259**	**259**	**0**	**0**	**70**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	96	44	52	Hall, soverom og bad.	2 bodrom.
1. etasje	105	105	0	Vindfang, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, kjøkken og stue.	
2. etasje	58	58	0	Gang, loftstue og 2 soverom.	
Totalt m²	**259**	**207**	**52**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	0	42	0	0
Totalt m²	**42**	**0**	**42**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	42	0	42		Garasje.
Totalt m²	**42**	**0**	**42**		

Kommentar til arealberegning

TBA i 1. etasje er en veranda, terrasse og mindre terrasse mot øst.
TBA i 2. etasje er en veranda.

Arealet på loft til garasje kan ikke oppgis som i arealoppsett da takhøyde er under 1,9m.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Gårdsplass har noe negativt fall på terrenget.



Knotteplast på mur og grunnmur ser ut til å være tilbakefylt med drenerende masser.

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering og fuktsikring er fra byggeår. På 1990 tallet var det vanlig å påføre knotteplast på grunnmur mot terreng, og drenere vannet vekk med perforerte rør lagt ned mot fundamenter. Tilbakefylte masser er trolig av drenerende masser. Etter tid vil rør i grunn tette seg og dreneringen vil ikke lenger fungere optimalt.
Slik drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år.

Grunnmuren har stedvis synlig knotteplast og takvann er ledet vekk via rør.
Av merknader:
- Knotteplast ligger under belegningsstein og terrenget har noe fall mot grunnmuren. Fuktsikring og grunnmur utsettes for påkjenning av vann/fukt. Det er ved innvendige observasjoner påvist noe fukt i innforet treverk i sokkel.
- Dreneringen er blitt 36 år og har oppbrukt mer enn halvparten av sin brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering har en gjennomsnittlig brukstid på 50 år, på grunn av at systemet er blitt 38 år bør det påregnes tiltak og mulig redrenering av boligen i fremtiden.
Når tiltak er påregnelig er vanskelig å si noe om, følg med på innvendig overflater mot terreng for å se etter betydelige svekkelser på fuktsikring. Knotteplast bør være montert med topplist på mur over terreng.

Det bør utføres terrengjusteringer.
Det er anbefalt å ha fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m, overflatevann blir da ledet vekk fra bolig.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein

Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament TG-1

Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset. Betongdekke er høyst sannsynlig fundamentert på steinsatte masser.
Det registreres ingen vesentlige avvik som typer på bevegelser i grunnen. Muren fremstår som stabil.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Mindre støttemur og trapp av stablete blokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur TG-1

Støttemuren har normal slitasje etter alder, det er ingen synlige tegn på svikt. Drenering under muren er ikke synlig, utførelse er ukjent.

6.4 Rom under terreng



Det er målt fukt i treverk ved borring i innforet konstruksjon under trapp.

Type rom under terreng	Innredet

Kjelleren er innredet med soverom, bad og boder. Gulver har flis og belegg i overflaten. Yttervegger er innforet med panel og isolasjon.
Det er panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Bod mot nordøst er platet etter byggetiden, oppbygging av denne konstruksjonen mot murvegger er ikke kjent.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Sokkeletasje fremstår ikke som vesentlig fuktig og er i stor grad fungerende.

Det er registrert at dreneringen har oppbrukt over halvparten av sin brukstid, det er registrert fukt i treverk på over faregrensen for sopp og råtedannelse. Soverom er noe begrenset ventilert med spalter i vinduet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres nærmere undersøkelser av oppbygging av innforet konstruksjon i bod.
Ventilering bør økes. På sommerhalvåret vil fuktig luft utenfra kondensere på kalde flater men utover høsten vil det være behov for mer luftgjennomstrømming.

Utbedring bør ses i sammenheng med gitte tiltak på drenering.

Ved etablering av rom i sokkeletasje bør arbeidet utføres etter gjeldende anbefalinger fra Sintef Byggforsk sine løsninger for rom under terreng.

6.5 Balkong, terrasse, platting





Spaltegulv er slitt.

Type	Terrasse

Veranda i 2. etasje av impregnerte bjelker og spaltegulv med rekkverk av tre.

Terrasse av tre fundamentert på husvegg og med tresøyler på betongfundament.
Det er spaltegulv og rekkverk av tre.

Mindre terrasse mot øst med lik oppbygging.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting TG-2

Veranda i 2. etasje er ingen betydelig skader, overflater er slitt og rekkverk er 0,9 m.

Terrasse har ikke symptomer på svikt, men det er slitasje på overflater og rekkverk er 0,9m. Dagens krav er 1m. Rekkverket følger tidligere standard og det er ingen krav om tilbakeføring av rekkverk til å følge dagens krav.
Eier opplyser at terrasse er høytrykkspylt og er klar for overflatebehandling.



Rekkverk er 0,9m.



Overflater er slitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak.
Det anbefales vedlikehold og fornying av overflater.

6.6 Vinduer og dører







Beskrivelse

Boligen har originale vinduer med 2- lags glass. Det er byttet et isolerglass i 2020 på et vindu i 2. etasje.

3 stk verandadør med 2- lags glass.
2 fløyet terrassedør i 1. etasje.

Utgangsdører av tre som er originale fra byggetiden og med 2- lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduer og dører blitt over 30 år, halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Videre er det noe bruksslitasje på utvendig karmer og omramming, det er sprekker i maling og treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med tiltak. Enekte vinduer må justeres.
På sikt ville det det beste tiltaket være å bytte ut vinduer og dører i sin helhet.
Ny eier bør selv vurdere behovet for dette.

6.7 Yttervegger





Kledningen er ikke luftet.

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det bindingsverk med ca 150mm isolasjon. Utvendig panelt med liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en noe redusert energiøkonomisering.
Stort sett hele og fungerende paneler.
Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke registrert behov for større tiltak slik veggene fremstår i dag.
På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.

6.8 Renner og nedløp



Beslag over tak er noe slitt.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Systemet ble byttet ut ved takomlegging i 2008 etter opplysninger i tidligere salgspapirer.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via rør i grunn. Beslag over tak er trolig originale og har slitasje etter alder.
Takrenner og nedløpsrør fra 2008 fremstår som funksjonelle.
Til opplysning kan det av erfaring oppstå små lekkasjer i renneskjøter og endelokk etter år med slitasje.
Det anbefales å holde renner og nedløpsrør rene og frie for løv og skitt.



Takrenner og nedløpsrør er i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for større tiltak da systemet ser ut til å utfylle sin funksjon, en fremtidig utskiftning bør ses i sammenheng med omlegging av taktekking.
Frem til den tid bør systemet følges opp med godt vedlikehold og lokale utskiftninger.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

Bygget har A-takstoler med innredet loftsrom(hems). Med krypeloft bak knevegger (loddrett vegg fra skråtak) og over hanebjelke (vannrett tak i spiss).
Ventilering av taket skjer fra spalter i gesims(overgang tak/vegg) via innvendig spalter i skråtak og opp på loft i takspiss.

Det er ingen tilgang til kryperom i knevegg eller over hanebjelke, men ingen synlige fukt eller kondensproblematikk er observert i 2. etasje på befaringsdagen. Det anbefales å etablere tilkomst til kryperom og inspisere for tilstand.

6.10 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er fra 1989, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg observerte slitasje på vindskier og normal slitasje etter alder på takstein. Det er ved kontroll på innvendig loft ikke oppdaget tegn på aktive lekkasjer fra yttertak.
For å bevare 2-trinns tekking og for lengst mulig brukstid vil det lønne seg med vedlikehold som vask og impregnering.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

Taket har montert takstige til pipe for feiing og kontroll, monteringen tilfredsstiller forskrift.
Det er ikke montert snøfangere rundt hele bygget der hvor det kan oppholde seg folk. Dette er et avvik fra forskrift og det gis TG2 på grunn av ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres snøfangere etter forskrift gjeldene ved byggetid. Dette gjelder da på hele taket der det kan ferdes folk og dyr.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag

Gulv på grunn av støpt betong, etter byggetid vil isolasjon og fuktsperre mot grunn og terreng være begrenset.
Etasjeskiller er et trebjelkelag.

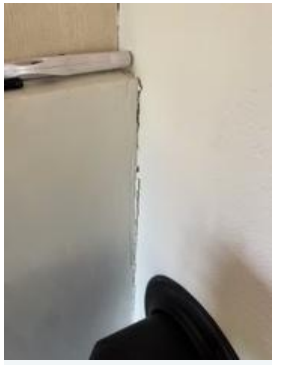
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-1**

Etasjeskiller av betong i 1. etasje og trebjelkelag for 1. etasje og på loft (2. etasje)..
Det er målt med nivelleleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom.
Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.

6.13 Ildsted/Skorstein





Sprekk i skjøt på brannmur.

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

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

Pipe er satt opp av lettklinkerelemneter, og har et røykløp. Det er montert nyere peisovn i stue. Det er montert original vedovn i hall og det er sotluke på soverom i sokkeletasje. Pipa er helbeslått over tak.
Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking eller mindre avstander til brennbart materiale enn hva som er påkrevd.

Det er registrert at sotluka er nærmere belegg enn 300 mm, det har rent noe sotvann ut fra sotluka og laget svarte merker.
Mindre brannmur i 1. etasje har sprekk og er noe løs.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør legges en ildfast plate på gulvet under sotluke.
Videre må det repareres brannmur i 1. etasje.



Løs ildfast plate.



Sotluke er noe under 300mm fra gulv med belegg, det bør monteres ildfast plate på gulv.

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei



Slitasje på fronter.



Hengsler har slitasje etter lang tid med bruk.

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**

Gulvet er av furu og det er malte plater på vegger med fliser på vegg over kjøkkenbenk. Himlingen er av beiset panel.

Innredning med malte profilerte fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag av stål med oppvaskkum, utslagskum og et greps blandebatteri. Det er opplegg for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap i nisje.
Det er ingen montert lekkasjevakt eller opplegg for komfyrvakt.

Det er ikke registrert fukt på erfaringsmessig utsatte områder eller betydelig skader i innredning eller overflater. Kjøkkenet er fornyet noe med malte fronter, ny benkeplate og oppvaskkum.

Det er registrert slitasje i hengsler, på fronter og i skrog. Kjøkkenet fungerer til sitt formål og utskiftninger for være etter ny eier ønske og behov.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Ventilator er montert i overskap og har utlufting via loft og yttertak.

6.15 Lovlighet

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

Søknadstegninger til garasje fra 2002 stemmer med dagens bruk.

Bolig:
Det er søknadstegninger fra 1987 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er ikke stemplet av kommunen.
Sokkeletasje. Hall er utvidet med deler av tilliggende bod, det er bad der det er søkt om bod.
Loft. Etasjen er innredet, på tegning inneholder lofte uinnredet areal.
Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse av omgjøring av rommet.

1. etasje. Soverom er omgjort til vindfang, toalettrom og vindfang er omgjort til kontor/soverom.
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Det ligger midlertidig brukstillatelse for boligen i kommunepakken, denne er datert 12.12.1989.
Det foreligger ingen ferdigattester i kommunepakken.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp





Rekkverk er under 0,9m.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trapp av tre med åpne opptrinn, rekkverk på en side og håndrekke på vegg.
Trappen har lavt rekkverk og har normal slitasje på overflater.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

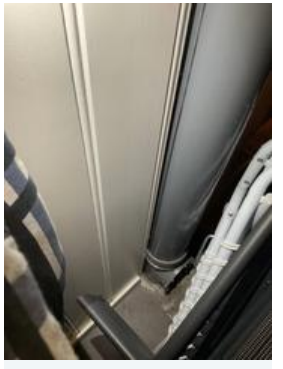
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp til dagens forskrift.



Slitasje på overflater.

6.17 Avløpsrør



Avløpsrør med stakeluke i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er tilkoblet offentlig anlegg, rør av plast fra byggeår.
Det er fremkommet opplysninger på at vann og avløpsrør er tilkoblet privat renseanlegg/pumpe og boligen er tilknyttet Nybrottveien VASA.
Det er påregnelig med en mindre kostnad vedrørende vedlikehold av stasjon.

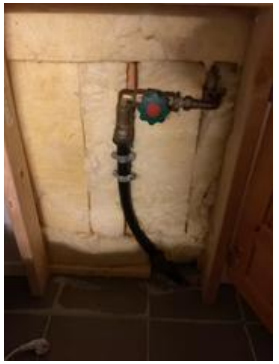
Stakeluke er plassert i sokkeletasje, det er ukjent om det er lufting av systemet over tak.
Avløpssystemet ser ut til å fungere, tilstansgrad er satt på grunn av oppnådd alder.
Gjennomsnittlig brukstid for avløpsrør av plast er 50 år, over halvparten av brukstid er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger





Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Boligen er tilkoblet offentlig vannforsyning, vannrør er av kobber.
Vannrør i sokkeletasje er ikke isolert og det er fare for kondensering.
Det er lagt opp hovedvann i plastrør, inntaket har også stoppekran som stenger vannet i hele huset.
Kranen fungerer ved enkel test.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre vannrør som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå kondens.
Det er ingen vesentlige skader på befaringsdagen, men på grunn av alder og slitasje bør anlegget jevnlig kontrolleres og følges opp for å unngå lekkasjer og skader.

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget ved etablering av garasje i 2008.
Videre er det montert en elbil lader.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på på utvidelser.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

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

Sikringsskap er plassert i bod i kjeller. Anlegget er i hovedsak som fra byggeår og har automatsikringer med jordfeilbryter.

Det er ikke avdekket vesentlige mangler som er synlige, anlegget er uten dokumentasjon i sin helhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

6.20 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er ukjent når varmepumpen er montert.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke opplyst om utført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Det anbefales jevnlig service(hvert 2. år) på varmepumper over 5 år.
Varmepumpen har trolig oppnådd over halparten av sin brukstid og det foreligger ingen dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å gjennomføre en service på anlegget av kvalifisert personell. Det bør påregnes en utskiftning med tanke på oppnådd alder.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod

Fundament
Plassert på gulv

Årstall
1989

Størrelse
Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Varmtvannstank montert på bad/vaskerom med sluk. Tanken er på ca 200 liter og er fra 1989. Tankens strømforsyning er koblet direkte.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Kun ventiler i vindu på soverom i kjeller, på soverom i 1. etasje og kun ventiler i vindu på soverom i 2. etasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes. Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

6.23 Våtrom: Bad i 1. etasje



Gulvet har begrenset fall, men gode oppkanter.



Misfarging på belegg.



Panel og dør i våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Etter opplysninger i tidligere salgspapirer er rommet pusset opp i 2005, det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utførelse. Gulvet er av belegg og vegger er av panelplater, himling er av malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Belegg har ikke skader av betydning, men det er noe misfarging foran dusjkabinett. Vegger er av panelplater er ikke egnet for bruk i våtsone, videre er det skyvedør i våtsone. Gulvet har begrenset fall, men det er etablert oppkant av belegg på dørterskler og på vegger. Lekkasjevann vil bli ført til sluk.	

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsette bruken av dusjkabinett for å unngå fuktbelastning på overflater. Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk



Toalett er løst.



Det er ikke målt fukt ved hulltaking i vegg.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-2**

Sluket er plassert under dusjkabinett og er noe vanskelig å komme til for rengjøring og kontroll.
Det registreres at belegget er klemt i plastsluket. Vegger har ikke godkjent tettesjikt.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er innredet med vegghengt servantskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-2**

Det registreres løst toalett og vannrør i yttervegg, det er ikke opplyst om at vannrør noen gang er fryst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Toalett bør festes til gulv.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — **TG-1**

Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Fuktmåling

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

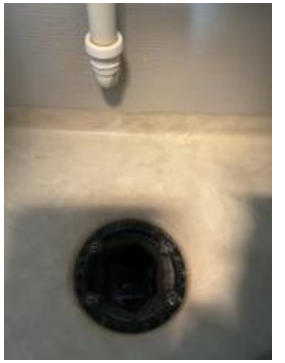
Oppsummering av fukt — **TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Våtrom: Vaskerom





Det er målt fuktvariabler på gulv i området rundt sluk.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom — **TG-3**

Vaskerommet er fra byggetiden og har belegg på gulv, malt strietapet på vegg og beiset panel i himling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og utslagskum i stål samt innredning på vegg med benkeplate.
Det er naturlig ventilering via klaffventil i yttervegg.

Av merknader:
Gulvet er flatt og uten fall til sluk, belegg er brettet opp på vegger og dørterskel og beleggeter klemt i sluk.
Det er registrert fuktvariabler på gulv rundt sluk. På grunn av av alder og slitasje må det påregnes oppgradering.

Anbefalte tiltak

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av godkjent fallforhold, oppkanter, tilfredstillende slukløsning, etablering av varmekabler i påstøp og vanntett tettesjikt (belegg).

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**



Målingene avtar lenger vekk fra sluk.

6.25 Våtrom: Bad i sokkeletasje





Slukløsning er utdatert.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Badet er høyst sannsynlig fra byggetid og har flislagt gulv, flis og panel på vegg og panel i himling.
Rommet er innredet med badekar, vegghengt toalett og vegghengt servantskap.

Det er elektrisk vifte yttervegg og tilluft under dørblad.
Det er plastsluk under badekar og det er registrert en smøremembran i sluket, sluket er ikke todelt, membran og slukløsning er utdatert.
Gulvet har cirka 10 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist.
Det er uegnede materialer med trepaneler i våtsone. Videre er det registrert noe sildrelyd fra toalett.

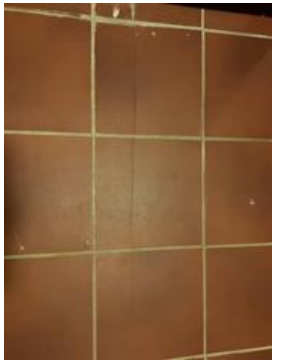
Anbefalte tiltak

Det er ikke registrert skader eller lekkasjer på badet under befaring.
Alder, utførelse av membran og slukløsning tilsier at det må påregnes å renovere badet i sin helhet.
Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.26 Øvrig: Innvendige overflater





Beskrivelse

Sokkeletasje:
Gulver er flislagte med belegg på soverom. Det er varmekabel i hall.
Vegger er av malte paneler og panelplater.
Himlinger er av panel.

1. etasje:
Det er fliser i vindfang, furugulv og laminat på soverom.
Vegger har tapet og det er panel i himling.

2. etasje:
Det er teppe i gang og laminat på soverom, et soverom har furugulv.
Vegger er av malt panel og panelplater.
Himlinger er av paneler.

Innedører er av furu og har 3 speil, det er skyvedør til vaskerommet og dør med glass til vindfang.

Oppsummering av øvrig TG-2

De fleste overflater er fungerende, men det er registrert flere sprekker i flis og løse flis samt ufagmessig utførelse på gulv i sokkeletasje

De fleste innerdører fungerer greit, det må påregnes justering og vedlikehold av enkelte dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er behov for bytte av gulvoveflater i sokkeletasje.
Dører er i behov for vedlikehold og justering.

6.27 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, boligen er ikke utført med radonsperre. Det er opplyst om utførte radonmålinger i forrige salgs egenerklæring. Det ble da målt verdier langt under grensenivåene på 200bq/m3. Det er ikke fremvist dokumentasjon og målingene er ikke bekreftet.

Oppsummering av øvrig TG-1

Boligen ligger i et område med lave til moderate forekomster av radongass i grunnen.

Det kan med fordel foretas en måling av boligens radon for å kartlegge forekomster.
Målinger bør utføres av sertifisert firma og dokumenteres.

6.28 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert 2 leddporter i metall med portåpner. Det er loft med lagringsplass.

6.29 Øvrig: Trapp til garasje



Beskrivelse

Det er etablert trapp med repos til loft på garasje av tre.

Oppsummering av øvrig **TG-3**

Trappen fremstår som noe slitt og inntrinn har mindre nedbør ved gange i trappen. Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av standardens (3600) krav til rekkverk på trapper som har høyde på gulv over 0,5m

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Alle utvendige trapper ha rekkverk på minimum 0,9m, mangler dette skal det gis TG3.
- På trapper med rekkverk under 0,9m skal det settes TG2.

Det må monteres rekkverk i trappen.

Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tveten, Sigrun Bruaset	9578-5993-4-3288787	2025-06-23 16:13:49
Tveten, Lars Jøran	9578-5997-4-3160184	2025-06-23 14:03:23

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. jun. 2025

Oppdragsnummer
31-0078/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nybrottveien 35, 3967 STATHELLE

Meglerfirma
Nordvik Porsgrunn

Selgere
Lars Jøran Tveten, Sigrun Bruaset Tveten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2021

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 92723815
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Etter vår overtakelse har vi kun byttet avtrekksvifte. Dette er gjort av fagperson. Tidligere eier opplyste at det var lagt våtromsbelegg rundt år 2005 av Waag & co.

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: Har satt inn vedovn i hovedetasje. Dette er gjort av fagperson.

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

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

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

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

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

Beskriv: Eiendommen er tilknyttet privat VA som medlem i Nybrottveien VASA. Dette sammen med mange av naboene. Anlegget er ganske nytt, jeg tror det er fra 2018.

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

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

Eventuell kommentar: Vi har slipt gult og foretatt oppussing av overflater

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? Målt i 2009. Radon-spor: bq/m3, radon-årsm: bq/m3 30

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det var mus i ytterveggene da vi flyttet inn. Vi har fylt på med stålull i hjørner i ytterkledning, noe som ser ut til å ha fungert godt. Vi har aldri hatt mus i oppholdsarealer.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

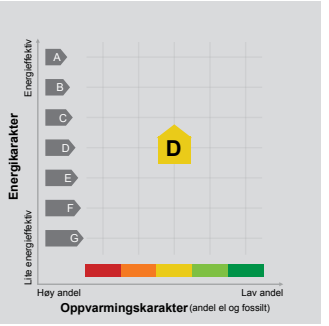
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 31-0078/25

ENERGIATTEST

Adresse	Nybrottveien 35
Postnummer	3967
Sted	STATHELLE
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8570884
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-148810
Dato	28.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Bamble kommune

Legalpant

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	**83**	**148**	**0**	**0**	**Nybrottveien 35, 3967 STATHELLE**

Ajour frem til 01.07.2025 Neste faktura har forfall 20.07.2025

Det tas forbehold om feil og mangler.

Bamble kommune
Service- og dokumentsenteret

Dato: 23.06.2025

Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 83 **Bnr:** 148 **F.nr:** **S.nr:**

Adresse:
Nybrottveien 35, 3967 STATHELLE

Kommunale avgifter for Bamble kommune

Kommunale avgifter per måned kr: 2163

Grunnlag for eiendomsskatt kr: 1412300

Festeavgift kr:

Dette gjelder:

Eiendomsskatt	☒
Renovasjon	☒
Vann	☒
Avløp	☒
Vannmåler	☐
Feie/tilsynsavgift	☒
Tømmeavgift (septiK)	☐

Merknader:
Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

Bamble kommune
Service- og dokumentsenteret

Dato: 23.06.2025

Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 83 **Bnr:** 148 **F.nr:** **S.nr:**

Adresse:
Nybrottveien 35, 3967 STATHELLE

Vannmåler

Vannmåler er installert: Nei

Merknader:

Bamble kommune
Service- og dokumentsenteret

Dato: 23.06.2025

Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 83 **Bnr:** 148 **F.nr:** **S.nr:**

Adresse:
Nybrottveien 35, 3967 STATHELLE

Tilknytning til offentlig vann og avløp

Offentlig vann:	Ja
Offentlig avløp:	Ja
Slamavskiller:	Nei

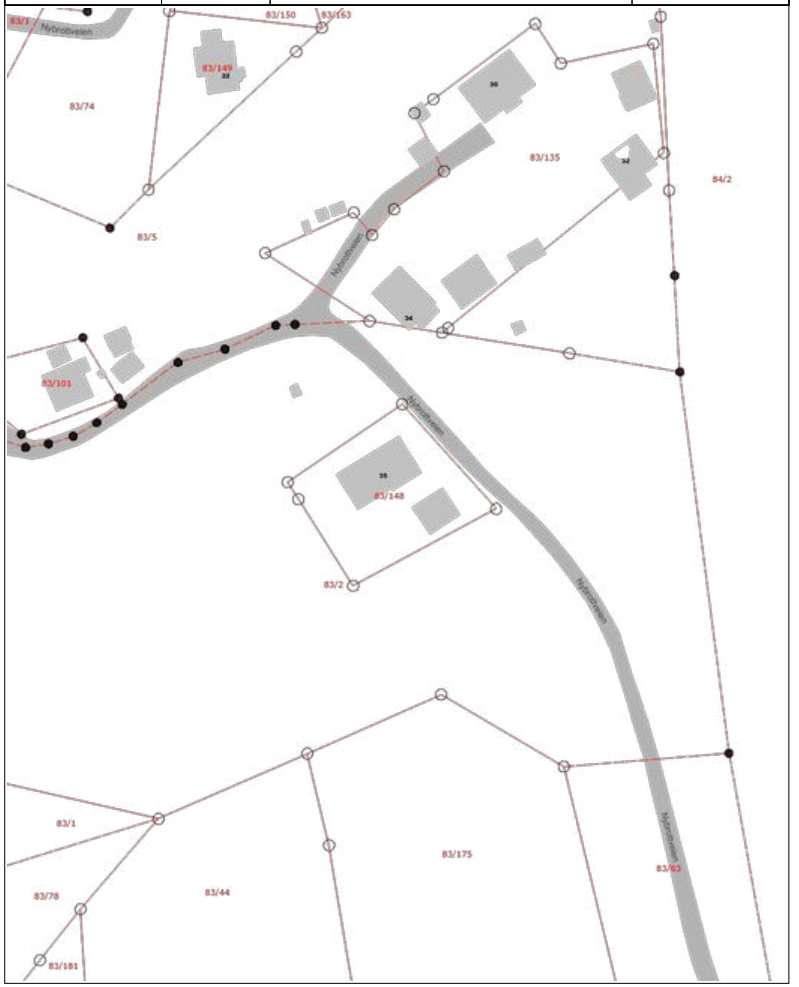
Merknader:

Bamble kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 148	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nybrottveien 35 3967 STATHELLE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

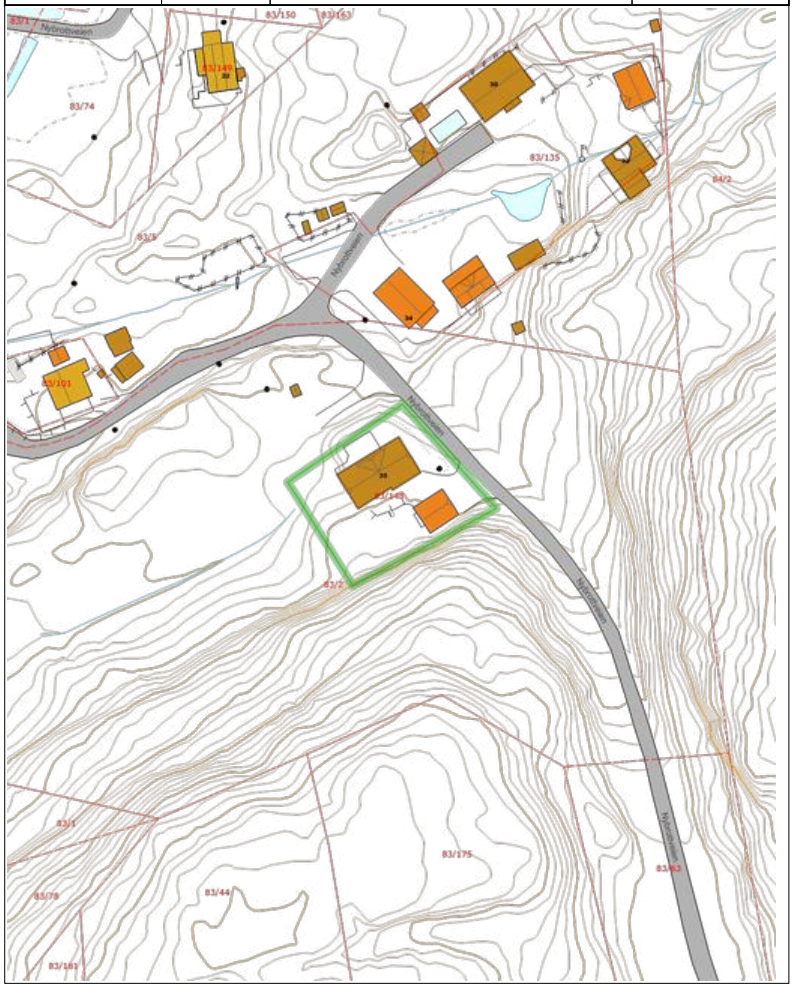
- Innmålt grensepunkt
- Usikkert grensepunkt
- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Veg
- Eiendomsteig
- Husnummer
- Matrikkelnummer
- Privatveg gatenavn.

Bamble kommune

Grunnkart

Eiendom:	Gnr: 83	Bnr: 148	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nybrottveien 35 3967 STATHELLE			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- Mast
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fritidsbolig
- Annet gjerde
- Svømmebasseng
- Elvekant
- Innsjøkant
- Høydekurve
- Innsjø
- Matrikkelnummer
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Bru
- Elv og bekk
- Forsenkningskurve
- Elv
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsavgrensning tiltak
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Bolig
- Flaggstang
- Trapp
- Veg
- Kanal og grøft
- Høydekurve 5m
- Kanal
- Husnummer

Bamble kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4012 - Bamble kommune	**83**	**148**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	1082,7	1084	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
19.08.1988	Nei	Nei	Nei			Nord: 6532665.62 Øst: 533110.91 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			83/148	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			83/148	0
Kart- og delingsforretning	19.08.1988		100-1988	Avgiver	83/2	-1084
				Mottaker	83/148	1084

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8570884	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	271	0	271
17704605	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	45	45

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nybrottveien	35			Nord: 6532669.998804 Øst: 533109.000314 System: EPSG:25832		Kirkesokn 4-Bamble og Herre SKOLEKRETS 5-Rønholt Grunnkrets 505-Valle Postnummerområde 3967-STATHELLE Stemmekrets 5-RØNHOLT

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1082,7	Nord: 6532665,62007452 Øst: 533110,90999841 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Nybrottveien 35

Skoler

Rønholt skole (1-7 kl.)	65 elever, 6 klasser	10 min 8.8 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)	492 elever, 36 klasser	23 min 20.7 km
Bamble videregående skole	350 elever, 15 klasser	22 min 20.5 km
Kragerø videregående skole	483 elever, 24 klasser	25 min 24.7 km

Sport

Rønholthallen - flerbrukshall	11 min
Rønholt	11 min
MOT Kragerø	22 min
MOVA Stathelle	22 min

Offentlig transport

Valle øst	Linje 459	6 min 0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp		55 min

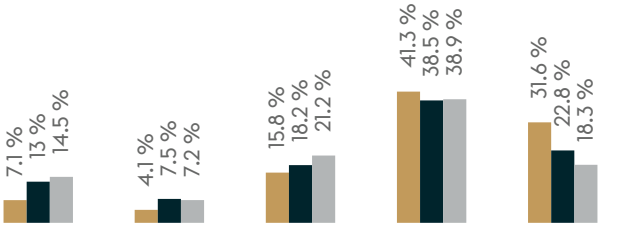
Barnehager

Rønholt barnehage (0-5 år)	37 barn	10 min 8.8 km
Hellekirken barnehage (1-5 år)	46 barn	19 min 20.3 km
Sundby barnehage (0-5 år)	50 barn	21 min 19.5 km

Dagligvare

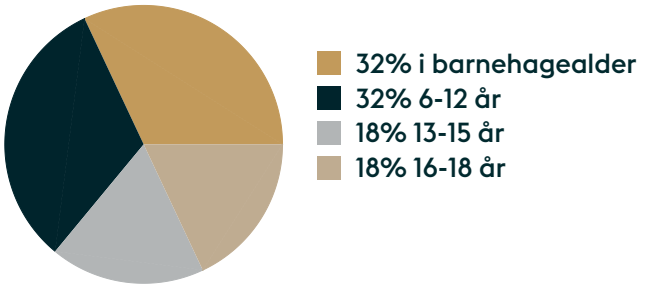
Spar Sjøbua Valle	11 min
Joker Trosby	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Valle	198	127
Kommune: Bamble	14 056	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



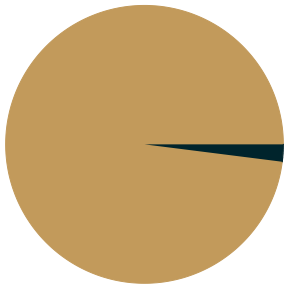
Ladepunkt for el-bil

Spar Sjøbua Valle	11 min
Joker Trosby	5 min

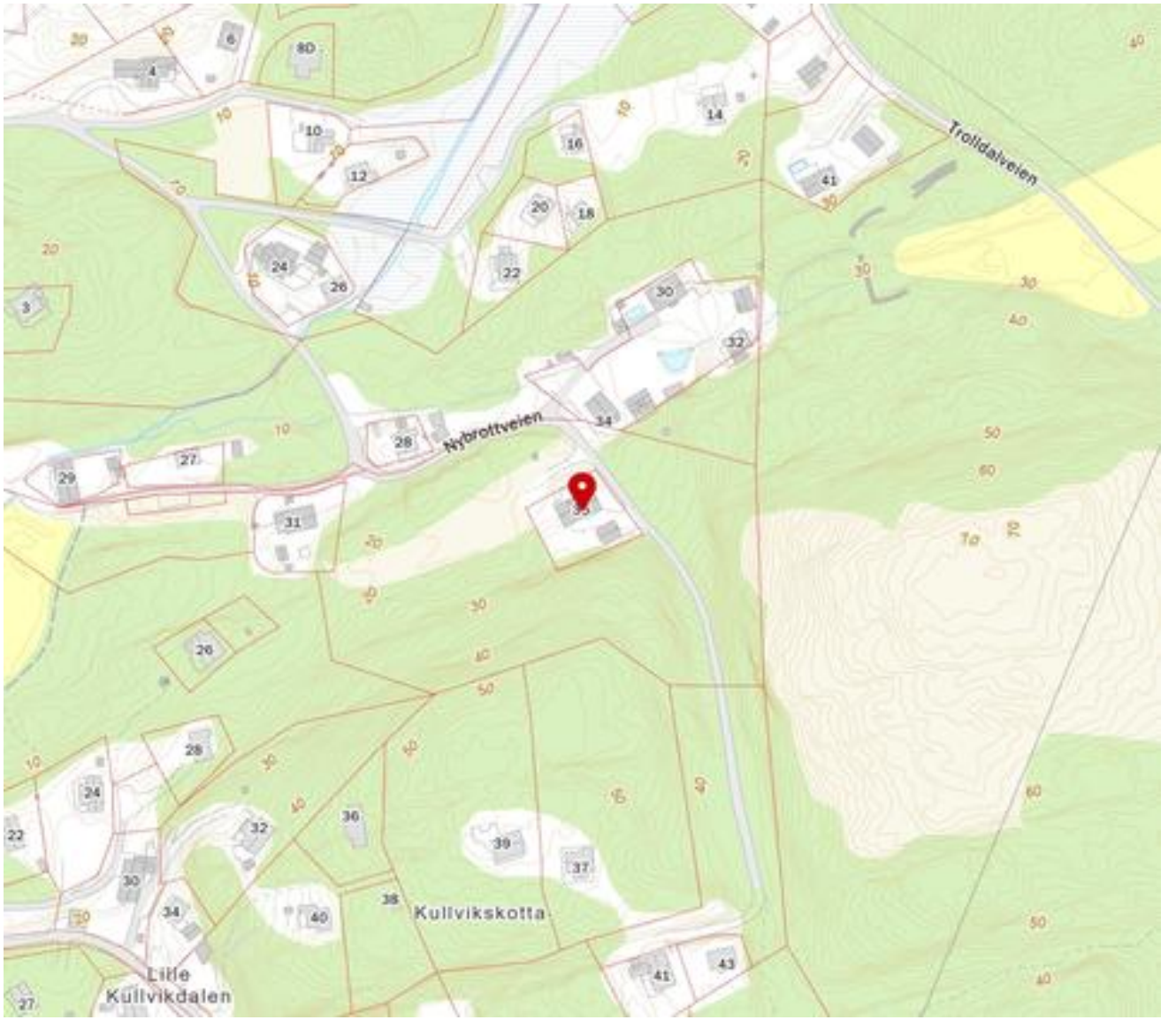
Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Boligmasse



- 98% enebolig
- 2% annet



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Porsgrunn

Storgata 106, 3921 PORSGRUNN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Porsgrunn, Bamble og Skien godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

[!*!avdelings netside**!*!]**

35 55 80 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

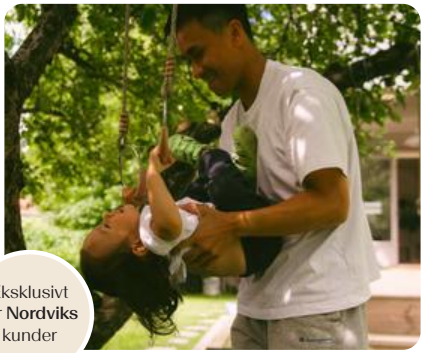
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 31-0078/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nybrottveien 35 3967 STATHELLE

Betegnelse: Gnr 83, bnr 148 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no