

Strandgata 34



Velkommen til

Strandgata 34



Salgsoppgaven produsert 12. august 2025

BAMBLE - GAMLE STATHELLE

En sjelden mulighet i historiske og maritime omgivelser! Vakker, renovert familiebolig med nydelig sjøutsikt og solrike uterom. Praktisk bolig over tre plan som dekker de fleste behov for en barnefamilie.

Prisantydning	4 500 000,-
Omkostninger	113 850,-
Totalpris	4 613 850,-
BRA-i	155 kvm
Totalt BRA	168 kvm
Soverom	4 (5)
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1770

Megler	Beathe Gundersen
Telefon	952 27 776
E-post	b.gundersen@nordvikbolig.no
Megler 2	Hedda Lindgren
Telefon	932 89 835
E-post	h.lindgren@nordvikbolig.no




2,0
m
Dalen 1
34
POST



Kort fortalt

- Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i historiske omgivelser på Gamle Stathelle, et sjarmerende kyststed kjent for sin maritime atmosfære, småbåthavn og hvitmalte trehusbebyggelse. Her bor man i et rolig og veletablert boligområde med umiddelbar nærhet til sjøen, Stathelle Marina, badestrand og Brotorvet kjøpesenter. Flott hjørnetomt, med lune og solfylte uterom. Denne vakre og innholdsrike familieboligen er opprinnelig oppført i 1770, og er vesentlig oppgradert og renovert de seneste årene. Det er gjennomgående høy standard og det er lagt stor vekt på god kvalitet når det gjelder utførelse, innredninger og materialvalg. Boligen har romslige og praktiske romløsninger i alle etasjer som dekker de fleste behov for en familie. Gode muligheter for båtplass. Eiendommen må oppleves!

Arealer og innhold

BRA-i:	155 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	168 kvm
TBA:	40 kvm

Beskrivelse

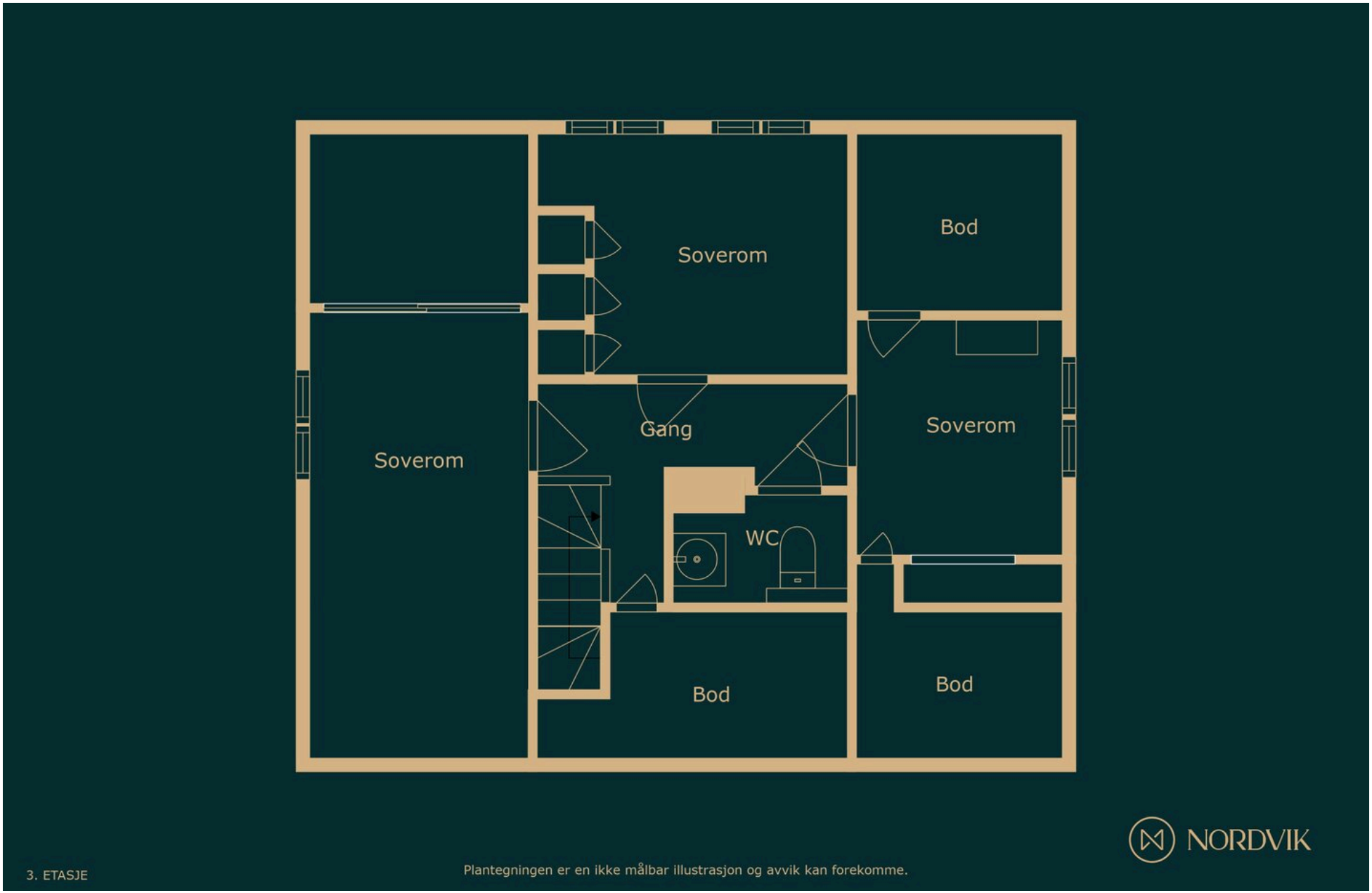
Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang, 2 soverom (1 ikke godkjent/omsøkt), bad/vaskerom og boder
BRA-e: 13 kvm. Bod
Total BRA: 67 kvm.

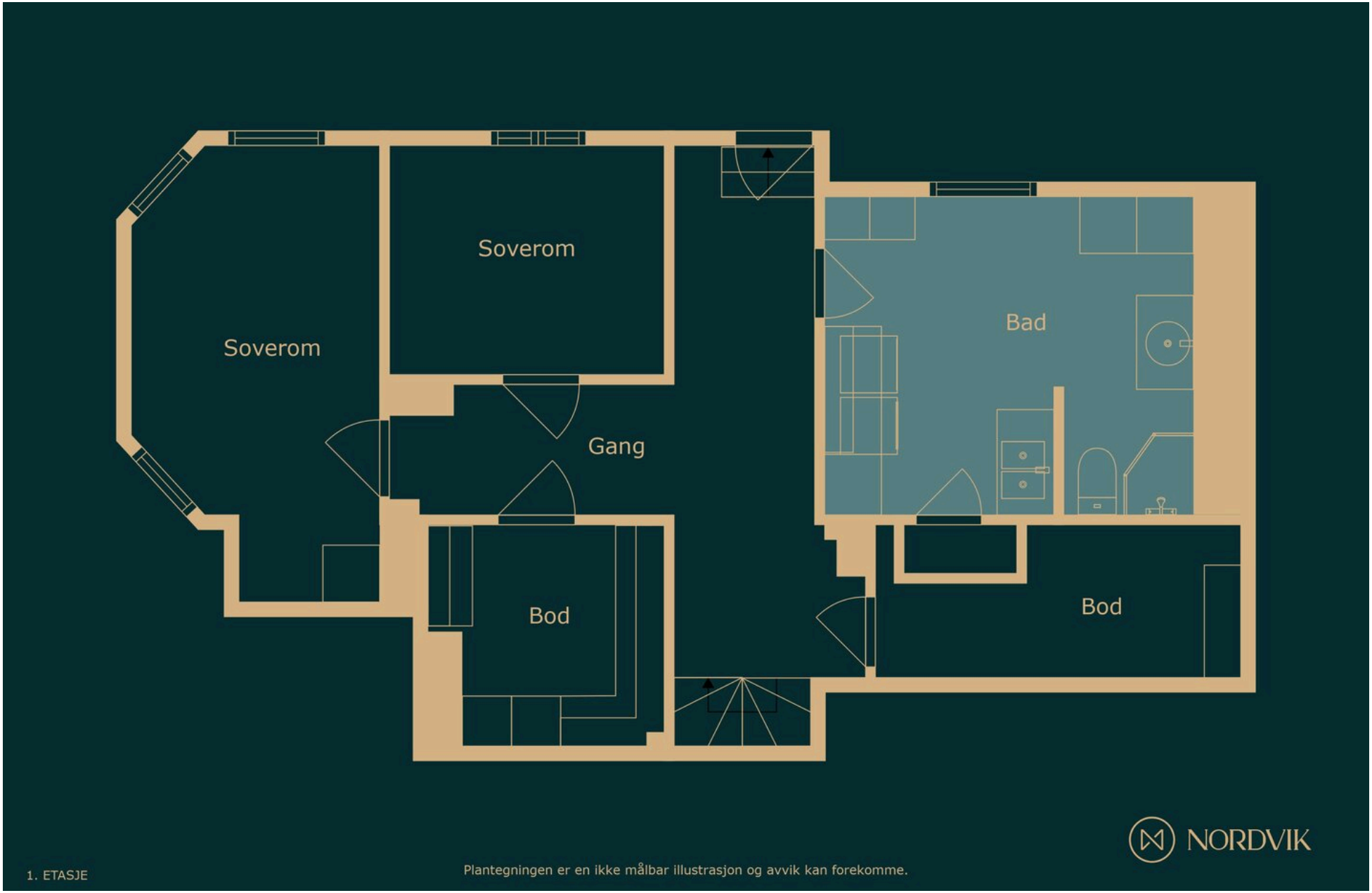
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entrè, stue/spisestue, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. 3 soverom, toalettrom og gang
Total BRA: 33 kvm.



Hovedetasje


Soverom
Bod
Soverom
Gang
Soverom
WC
Bod
Bod
NORDVIK
3. ETASJE
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Underetasje
















34



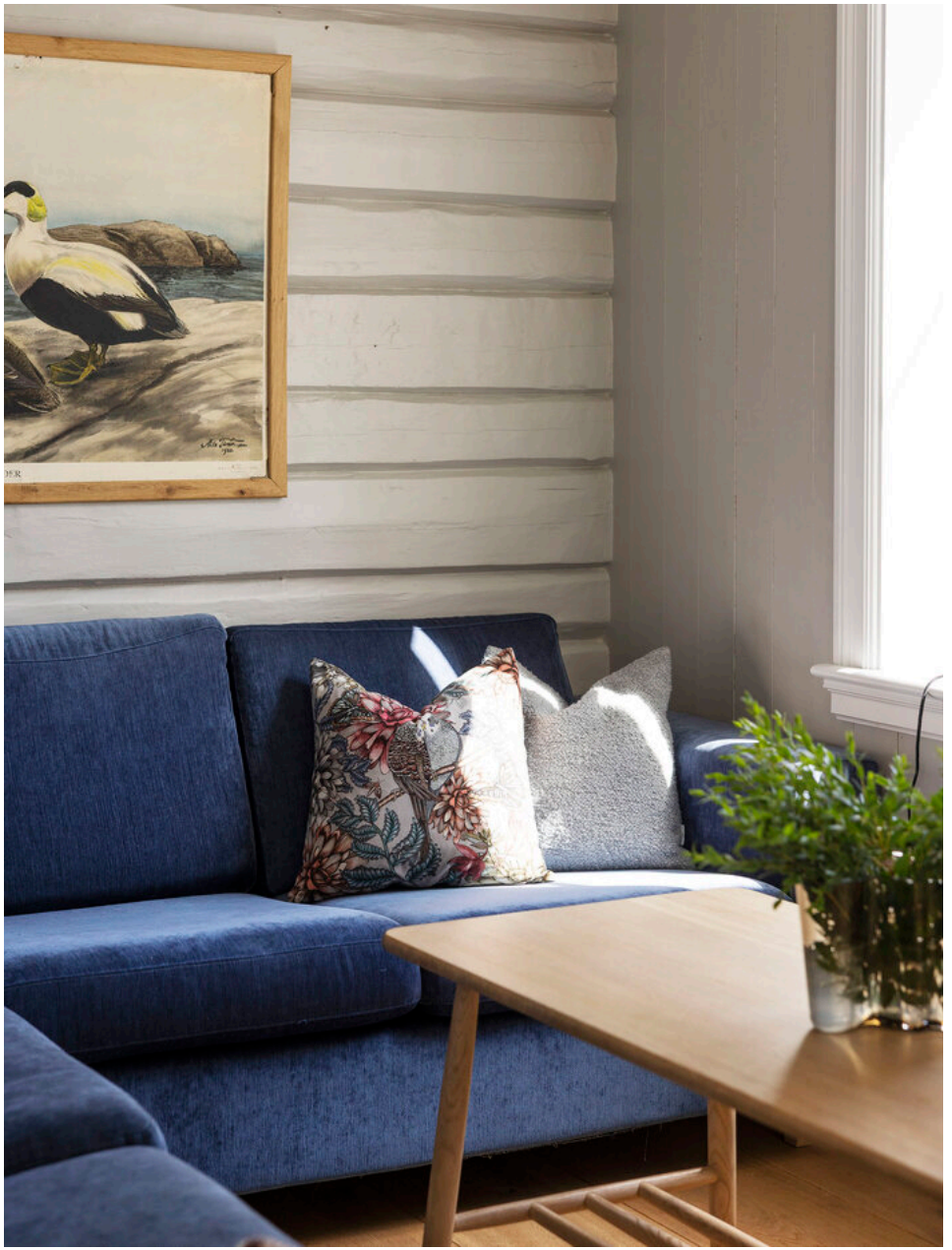







Bevertning
med
Spisegtog



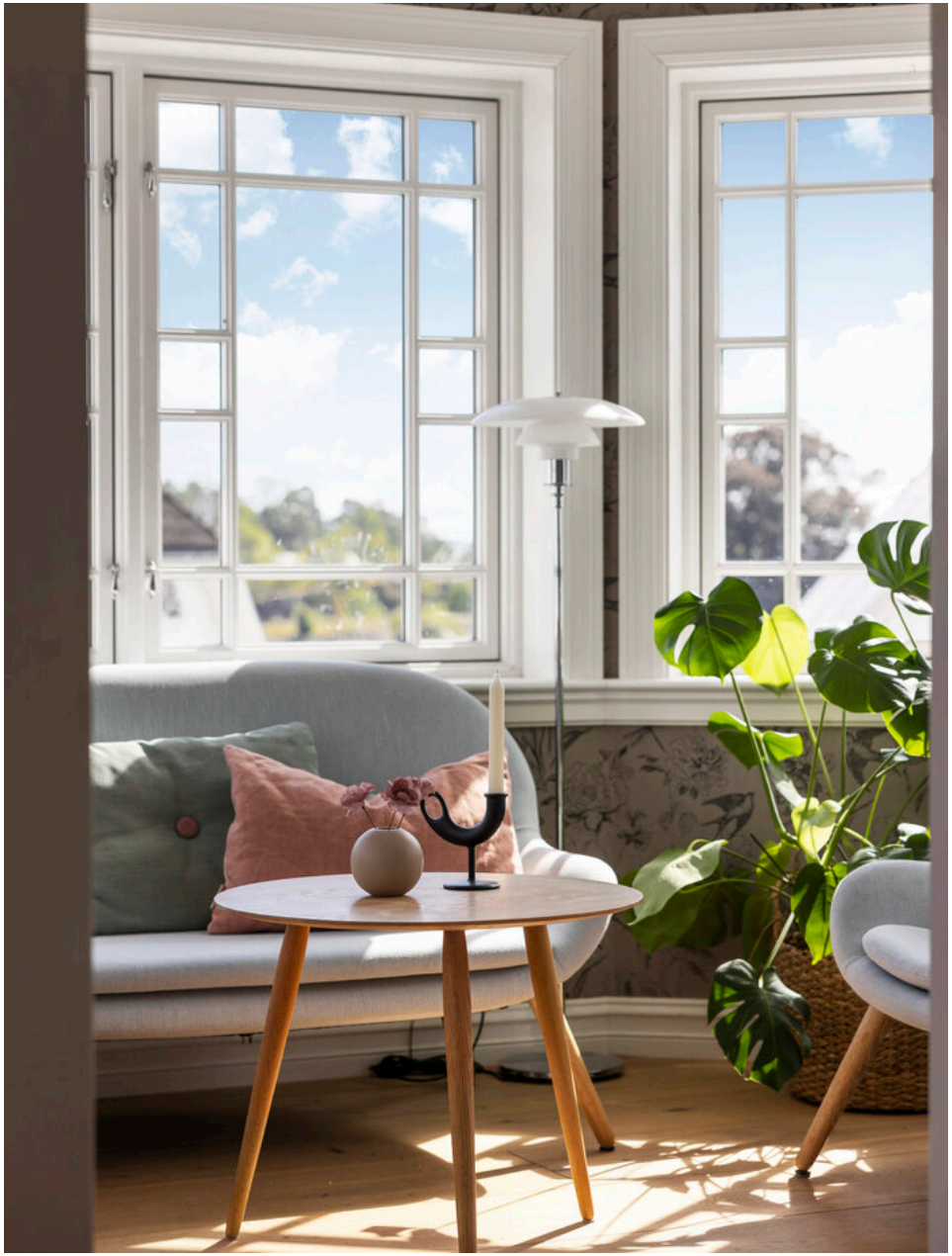















Bevertning
med
Spisegtog


Bevertning
med
Spisestog








HELLSTRÖMS
TIL UNDERHÅLLEN
FISK & VÄRN
THYA




Bevertning
med
Spise og Logi


Bevertning
med
Spise og Logi














TNT
LEGO
IDÉBOK


MESTERNES MESTER
MESTERNES MESTER




PARIS








POGDENS
SALONG
2024




AVATAR
THE LAST AIRBENDER




PLAYSTATION






FALT FOR SITT LAND
I KRIGEN
TRYGVE HOFSTEN
OLAF G. LARSEN
SØREN LEERSTANG
HENRIK ISAKSEN
KARL M. SALVESEN
ANUND ANUNDSEN
OTTO SKJUDEN





Informasjon

Strandgata 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0105/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Strandgata 34, 3960 STATHELLE
Gnr 107, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Bamble kommune

Selger
Stian Gusfre

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 633 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1770

Antall soverom
4 (5)

Arealer
BRA-i: 155 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 168 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang, 2 soverom (1 ikke godkjent/omsøkt), bad/vaskerom og boder
BRA-e: 13 kvm. Bod
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entrè, stue/spisestue, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 40 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 33 kvm. 3 soverom, toalettrom og gang
Total BRA: 33 kvm.

Ikke målbare arealer:
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Innhold

Hovedetasje: Entrè, 2 stuer, kjøkken og baderom.
Loftsetasje: 3 soverom, gang og toalettrom.
Underetasje: 2 soverom (1 ikke godkjent/omsøkt), baderom/vaskerom, bodrom og entrè.

Utebod.

Standard

Denne vakre og innholdsrike familieboligen er opprinnelig oppført i 1770, og vesentlig oppgradert de senere årene. Nåværende eier har lagt stor vekt på å bevare boligens historie og originale særpreg som tømmervegger, himlinger og belistning i en flott kombinasjon med tidsriktige og moderne løsninger. Det er gjennomgående høy standard på utførelse, innredninger og materialvalg. Boligen har romslige og praktiske romløsninger i alle etasjer som dekker de fleste behov for en familie. Dette er en sjelden mulighet som må oppleves!

Fra boligens hovedinngang kommer man inn til flislagt entrè/hall som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Det er gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko i garderobe. Videre er det adkomst til baderom, stue og kjøkken samt trapp til boligens 2. etasje og underetasje. Det er i tillegg egen inngang til underetasjen med funksjonell entrè/gang.

I boligens hovedetasje er det en lun og innbydende stue/spisestue, stue/glassveranda og lekkert kjøkken. I stuen og spisestuen er det god plass til sofagruppe og stort langbord i hyggelige, definerte soner. Det er åpen løsning fra stuen/spisestuen til kjøkken og gode lysforhold gjennom store vindusflater. Stuen har peisovn med glassfelt, som sørger for en hyggelig stemning og god oppvarming til boligens hovedetasje. Fra stuen er det via tofløyet glassdør inngang til koselig stue/glassveranda med utsikt til båthavnen og sjøen. Fra denne stuen er det utgang til frokostterrasse mot øst med videre adkomst til hyggelig passasje til hovedinngangen.

Kjøkkenet ligger i en sosial og åpen løsning mot spisestuen. Stilren og moderne innredning fra HTH, nytt i 2018. Innredningen har slette fronter på over- og underskap med heltre benkeplate. Tofarget, stilfull innredning i vakre, maritime blåfarger. Det er meget god oppbevaringsplass i innredning og rikelig med arbeidsplass på benkeflater. Integrerte hvitevarer som medfølger: Stekeovn, mikro, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Fra kjøkken er det utgang til hyggelig uteområde over to nivå mot sydvest, med terrasse og støpt uteplass. Her kan man nyte solrike dager i fredelige omgivelser.

I denne innholdsrike familieboligen er det fem gode soverom, som er fordelt med to soverom i underetasjen og tre i 2.etasje. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og er innredet med plassbygd garderobeskap med speil. De resterende soverommene har plass til seng, kommode og skrivebord. Ett av soverommene i underetasjen er registrert som bodrom i henhold til originale byggetegninger. Innredning av rommet er ikke bruksendret/omsøkt i Bamble kommune og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Konferer megler.

Boligen har 2 store baderom, samt separat toalettrom i 2.etasje. Bad i hovedetasjen har nøytrale fliser på vegger og gulv, med varmekabler.

Baderomsinnredning med skap og heldekkende servantplate. Tilhørende speilskap med belysning. Innfliset badekar med veggfestet dusjgarnityr og vegg i glassbyggerstein. Gulvstående toalett. Baderommet i underetasjen er kombinert baderom/vaskerom, renovert 2018. Dette funksjonelle rommet fremstår som stilrent og moderne, med varmekabler i gulv. Baderomsinnredning med overliggende servant og god oppbevaringsplass i skuffer. Tilhørende speil. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og vegghengt toalett. Vaskerom har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og er innredet med utslagsvask samt praktisk innredning med skap og skuffer. Separat toalettrom i 2. etasje er innredet med servantskap og vegghengt toalett. Gulvet på baderommet i hovedetasjen har fått TG 3.

Det er svært gode oppbevaringsmuligheter i 2 boder i underetasjen, garderober/knekott og stor utvendig bod for lagring av sykler, ski, skiboks etc. Et av bodrommene i underetasjen benyttes i dag som verksted/hobbyrom

Parkering

Gateparkering etter kommunens bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer:
2004-2007: 2. etasje ble pusset opp med nye gulv på to soverom, oppgradering av lite toalett, heving av himling i gang samt å få frem originale tømmervegger.
2007-2009: Underetasjen ble renset helt ut og det ble fjernet mye fjell for å oppnå bedre takhøyde som i dag er 235cm. Det ble støpt nytt gulv med varmekabler. Boder og soverom ble innredet frem til 2015. I forbindelse med denne utbedringen ble sikringsskapet skiftet ut.
2015: Gang i 1. etasje ble renovert med nytt gulv, synlig tømmervegg og ny/renovert himling.
2018: Vaskerom/bad i underetasje ble ferdigstilt.
2018: Kjøkken og stue ble renovert. Etasjeskille mot underetasjen ble skiftet og rettet. Yttervegger både i stue og kjøkken ble etterisolert. Kjøkken og stue har åpen løsning. Nytt kjøkken fra HTH ble installert av HTH. Kjøkkenet har hvitevarer fra Miele og Siemens. Benkeplater er i 30 mm heltre eik og 20 mm Dekton. Nye verandadører mot terrassen ble installert. De originale takene ble renovert og er nå synlige i hele stuen og kjøkkenet. Gulv i stue og kjøkken er 300 mm enstav hvitpigmentert eik fra Boen.
2020: Glassveranda mot øst ble ferdigstilt med ny verandadør og nye vinduer. Himling ble rettet og vegger ble etterisolert. All belistning er tidsriktig fra Stiltre.
2024-2025: Terrasse mot vest ble renovert. Grunnmur er frigjort fra grunn og mur er reparert og slemmet. Sykkelbod under verandaen er etablert når plass ble frigjort etter frigjøring av grunnmur. Verandadekke er utført i termofuru. Resterende uteplass er støpt med fall mot gate. Terrassedekket er utført med Til-Tak-løsning slik at bod er tørr.
2018/2025

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Innredet vaskerom i kjeller. Byttet vannrør fra inntakskran til vannfordelingsskap og videre til uttak i vaskerom og kjøkken.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Membran er lagt i våtsone på vaskerom.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Grunnmur under veranda er gravd frem, reparert og står fritt.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Siste arbeid utført ble gjort av EL-Service Grenland, ref boligmappe. Utført ca 2020. Sikringsskap er byttet til nytt sammen med nytt elektrisk anlegg ved ny innredning av kjeller, ferdig ca 2012. Arbeid utført av STX, Multifag og egeninnsats grunnet fagbrev. Samsvarserklæring foreligger. Siste kontroll av det elektriske anlegget januar 2023.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Kjøkkenavløp er flyttet 3 m.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. : Norsk Fjell og Betongsplitting AS utførte fjerning av fjell i kjeller for å øke takhøyde. Dette ble utført ca 2007. Etter dette ble kjeller gradvis innredet frem til ca 2012. Hovedetasje ble renovert i 2018 med nytt kjøkken og utskifting av vinduer i glassveranda mot øst. Ny terrasse i tre og betong anlagt 2024.

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?
Ja. Det var fukt i kjellergulv som utløste fjerning av fjellmasser i kjeller i 2007. Det har ikke vært problemer med fukt etter denne utbedringen.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?
Ja. Det har under renoveringen blitt observert rester etter husbukk i tømmer mot øst på boligen. Dette var gamle rester og det har ikke blitt observert noe nytt eller larver.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Bolig av tømmer, utvendig kledd med liggende panel, grunnmur av fjell og naturstein. Eldre boliger har jevnlig bruk for vedlikehold på grunn av alder. Bad i 1. etasje må påberegnes en kommende oppgradering på grunn av alder, membran og manglende forskriftskrav. Boligen er godt utnyttet og har stor sjarm. På tross av alder, fremstår funksjonene som moderne. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til sikkerhet.

Utvendig
Taktekking av enkeltkrommet teglstein oppført i ca. 1991 av tidligere eier. Taktekkingen er besiktiget fra taket. Nedløp og renner av plastbelagt stål, hvit farge fra ca. 1991. Veggkonstruksjon er av tømmer. Eier forteller at den eldste delen er fra ca. 1770, senere tilbygget med tømmer, muligens en eldre koie som er

flyttet til plassen og tilpasset opprinnelig bolig, ukjent alder. Senere er boligen restaurert og kledd utvendig med liggende panel. Saltak av plassbygde trekonstruksjoner med åser. Ukjent hvilke type undertak som er benyttet da konstruksjonen er lukket, vanlig var over og underliggende bordkledning. Det blir observert asfaltpapp som tettesjikt, sløyfer og lekter, dimensjonert etter byggetidens standard. Eldre trevindu med koblet glass, sidehengslet og smårutet (Bade vindu og stue vindu mot øst). Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside og malt utside. To-fløyet inngangsdør, malt og med glass. Naturlig bruksslitasje, døren fungerte godt, det ble ikke påvist avvik. Balkongdør mot vest og øst er fra 2018 og 2019. Dør i underetasjen har en ukjent alder og er av tre, malt utførelse. Terrasse mot vest er av tre med bjelkelag av konstruksjonsvirke og gulv av impregnert terrassegulv. Terrassen er fundamentert mot yttervegg, har fundament av betong i front. Terrassen er tekket med tiltaksduk eller tilsvarende, over stor underliggende bod. Oppgraderingen er utført i 2018. Terrasse mot øst er av støpt betongplate på mark. Utvendig trapp av betong. Naturlig slitt etter alder. Det er etablert en utebod mot vest, med adkomst fra gate på syd side. Boden har støpt gulv og vegg mot vest, av lettklinkerblokker med pusset innside og utside. Det blir registrert drenering på utside av muren mot vest, som tar med seg forholdene på nord side av boligen, og fører vannet ut på offentlig gate.

Innvendig
Gulv: Heltre furugulv i 2. etasje, lakkert og malt på ett av soverommene. Fliser i entre' og gang i underetasjen med elektrisk gulvvarme. Bred enstavs laminat i stue, kjøkken og soverommene i underetasjen. Vegger: Malte tømmervegger og malt panel på vegger. Stue mot øst har tapet. Himling: malte himlinger. I 1. etasje er det synlig bjelkelag med malt trehimling i mellom. Øvrige rom har malt panel og flere av rommene har innfelte downlights. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. På bygg oppført 1770 og senere er skjevheter vanlig, og det må regnes med at det er knirk i gulv. Rommene er er små. Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon. Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon. Mursteinspipe med ukjent oppføringstidspunkt. Besiktet i alle etasjer og over tak. Sotluke i underetasje inne i skap på vaskerom, lukket vedovn med glass i 1. etasje. Rom under terreng: Pussede/malte mur-/betongvegger, og åpent fjell ved trapp mot nord og vest side. Det er elektrisk gulvvarme i gang og vaskerom/bad. Kjeller er gradvis innredet fra 2007 til 2012. Trapp mellom 1. og 2.etasje har malte vanger og lakkerte trinn. Ukjent alder. Trapp ned til underetasje er en åpen, malt tretrapp med ukjent alder. Dører er malt fyllingsdører fra 2018. I stue er det tofløyet glassdører mot stue i øst. Ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje på befaringsdagen. Det er dører i 2. etasje, og bad 1. etasje, som er fra ca.1991.

Antall TG 2 er 31 stykk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, dører (inngangsdør underetasje), balkonger/terrasser/rom under balkonger, terrasser (nordøst side), utvendige trapper, etasjeskille/gulv mot grunn, radon, pipe og ildsted, rom under terreng, innvendige trapper, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, elektrisk anlegg, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater og konstruksjon på toalettrom, overflater vegger og himling bad 1. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 1. etasje, sanitærutstyr og innredning bad 1. etasje, ventilasjon bad 1. etasje, overflater gulv på vaskerom/bad, sluk/membran/tettesjikt på vaskerom/bad og sanitærutstyr og innredning på vaskerom/bad.

Antall TG 3 er 2 stykk og gjelder innvendige trapper i underetasjen og overflater gulv på bad i 1. etasje

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Designlamper i stue og på kjøkken medfølger ikke.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Vedovn i stue. Varmekabler i gulv på baderom, entrè og gang i underetasjen.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 291,-pr. 2025

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

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 8 984,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Nextgentel kr 900,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 772 042,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 088 169,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF - Polisenr: 2984133

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet seg av fiber fra Nextgentel.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 151 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en solrik og pent opparbeidet hjørnetomt, med lune og solrike uterom. Uteområdet er godt utnyttet med hyggelige terrasser over to plan mot sydvest, med god plass til både sittegrupper og solsenger – idèelt for både avslapning og sosiale sammenkomster. Her kan man nyte solfylte dager i fredfulle og maritime omgivelser, med vakre prydbusker og beplantning som utgjør en flott ramme rundt boligen. Fra glassveranda/stue mot øst er det utgang til solrik frokostterrasse med utsikt mot båthavnen og sjøen. Tomten har enkel adkomst fra gaten og er inngjerdet med hvitmalt stakittgjerde som skaper et helhetlig uttrykk, i tråd med den sjarmerende byggestilen fra 1700-tallet som preger dette attraktive og historiske området. Denne eiendommen må oppleves!

Adkomst

Fra Stathelle/Brotorvet følger man Sundbyveien og tar av ved Stathelle kirke. Ta så første til venstre, inn på Strandgata. Følg vegen nedover og eiendommen ligger etter hvert rett frem, i krysset. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en særdeles attraktiv og sentral beliggenhet på idylliske Gamle Stathelle, et sjarmerende kyststed kjent for sin maritime atmosfære, småbåthavn og hvitmalte trehusbebyggelse. Dette er et rolig og veletablert boligområde med gangavstand til sjøen, båtplasser, parkområde, badestrand samt hyggelige smågater uten gjennomgangstrafikk. Området består for det meste av eldre og bevaringsverdig trehusbebyggelse fra 1700/1800-tallet. Her har man skjærgård, båthavn, svaberg og flere flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren. Brotorvet kjøpesenter ligger en liten spasertur unna, med et godt utvalg av butikker og servicefunksjoner. For øvrig er det kort vei til skoler, barnehager og Stathelle Marina med mulighet for leie av båtplass. For båtentusiaster er det liten båttur til Brevik og Langesund, samt ut til en av landets vakreste skjærgårder med Stråholmen, Jomfruland og en rekke andre idylliske øyer. Kort vei til gode bussforbindelser.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Falkåsen kunst- og kulturbarnehage 0.7 km
Falkåsen barnehage avd Lyngbakken 1 km
Brevik barnehage 2 km

Skoler:
Stathelle barneskole 1.2 km
Rugtvedt skole 1.9 km
Bamble ungdomsskole 2.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 0.8 kmm
Bamble videregående skole 2.5 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering, datert 26.03.2025.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I følge kommunen foreligger det godkjent søknad om fasadeendring, datert 17.10.2019

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er gjort noen endringer i kjeller, bod er gjort om til soverom og gang. Innredning av rommet er ikke bruksendret/omsøkt i Bamble kommune og er derfor ikke godkjent for varig opphold. Badstue er ikke satt opp på vaskerom/bad.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Rådhusplassen Stathelle", datert 16.06.2022, og er regulert til bevaring kulturmiljø og boligbebyggelse.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bevaring kulturmiljø, reguleringsplan skal fortsatt gjelde og sentrumsformål - nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan.

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen. Boplikt betyr at man har plikt til å bruke eiendommen som helårsbolig, samt være registrert som bosatt på eiendommen i Folkeregisteret. Hensikten med boplikt er å sikre bosetting og hindre at eiendommer blir stående ubebodde eller brukt som fritidsboliger.

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:

28.04.2003 - Dokumentnr: 5785 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Skjøte ved kjøp av eiendommen i 2003. Her ble det avtalt at kommunen har rett til å vedlikeholde kommunaltekniske anlegg på tomten.

Denne eiendommen er opprettet før 1930. På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg avisannonsering TA og VARDEN kr. 7 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 990,-

Samlet skal selger betale kr. 125 580,- 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 13. august 2025

Ansvarlig megler

Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Strandgata 34

Tilstandsrapport

Enebolig
Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
BAMBLE kommune
gnr. 107, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 09.07.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1060 **Referansenummer:** HY8879

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Beathe Gundersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig av tømmer, utvendig kledd med liggende panel, grunnmur av fjell og naturstein. Eldre boliger har jevnlig bruk for vedlikehold på grunn av alder. Bad i 1. etasje må påberegnes en kommende oppgradering på grunn av alder, membran og manglende forskriftskrav.
Boligen er godt utnyttet og har stor sjarm. På tross av alder, fremstår funksjonene som moderne.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til sikkerhet.

Enebolig - Byggeår: 1770

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av enkeltkrommet teglstein oppført i ca. 1991 av tidligere eier. Taktekkingen er besiktiget fra taket.
Nedløp og renner av plastbelagt stål, hvit farge fra ca. 1991.

Veggkonstruksjon er av tømmer. Eier forteller at den eldste delen er fra ca. 1770, senere tilbygget med tømmer, muligens en eldre koie som er flyttet til plassen og tilpasset opprinnelig bolig, ukjent alder. Senere er boligen restaurert og kledd utvendig med liggende panel.

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner med åser. Ukjent hvilke type undertak som er benyttet da konstruksjonen er lukket, vanlig var over og underliggende bordkledning. Det blir observert asfaltpapp som tettesjikt, sløyfer og lekter, dimensjonert etter byggetidens standard.

Eldre trevindu med koblet glass, sidehengslet og smårutet (Bade vindu og stue vindu mot øst).
Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside og malt utside.
To-fløyet inngangsdør, malt og med glass. Naturlig brukslitasje, døren fungerte godt, det ble ikke påvist avvik.
Balkongdør mot vest og øst er fra 2018 og 2019
Dør i underetasjen har en ukjent alder og er av tre, malt utførelse.

Terrasse mot vest er av tre med bjelkelag av konstruksjonsvirke og gulv av impregnert terrassegulv. Terrassen er fundamentert mot yttervegg, har fundament av betong i front. Terrassen er tekket med tiltaksduk eller tilsvarende, over stor underliggende bod.
Oppgraderingen er utført i 2018.
Terrasse mot øst er av støpt betongplate på mark.

Utvendig trapp av betong. Naturlig slitt etter alder.

Utebod:
Det er etablert en utebod mot vest, med adkomst fra gate på syd side.
Boden har støpt gulv og vegg mot vest, av lettklinkerblokker med pusset innside og utside.

Det blir registrert drenering på utside av muren mot vest, som tar med seg forholdene på nord side av boligen, og fører vannet ut på offentlig gate.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Heltre furugulv i 2. etasje, lakkert og malt på ett av soverommene. Fliser i entre' og gang i underetasjen med elektrisk gulvvarme.
Bred enstavs laminat i stue, kjøkken og soverommene i underetasjen.

Vegger: Malte tømmervegger og malt panel på vegger. Stue mot øst har tapet.

Himling: malte himlinger. I 1. etasje er det synlig bjelkelag med malt trehimling i mellom.
Øvrige rom har malt panel og flere av rommene har innfelte downlights.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.
På bygg oppført 1770 og senere er skjevheter vanlig, og det må regnes med at det er knirk i gulv. Rommene er er små.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon. Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.

Mursteinspipe med ukjent oppføringstidspunkt. Besiktet i alle etasjer og over tak.
Sotluke i underetasje inne i skap på vaskerom, lukket vedovn med glass i 1. etasje.

Rom under terreng:
Pussede/malte mur-/betongvegger, og åpent fjell ved trapp mot nord og vest side. Det er elektrisk gulvvarme i gang og vaskerom/bad. Kjeller er gradvis innredet fra 2007 til 2012.

Trapp mellom 1. og 2.etasje har malte vanger og lakkerte trinn.
Ukjent alder.
Trapp ned til underetasje er en åpen, malt tretrapp med ukjent alder.

Dører er malt fyllingsdører fra 2018.
I stue er det tofløyet glassdører mot stue i øst. Ikke registrert avvik utover normal brukslitasje på befaringsdagen.
Det er dører i 2. etasje, og bad 1. etasje, som er fra ca.1991.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Bad i 1. etasje har fliser på gulv, elektrisk gulvvarme og fliser på vegger. Lakkert panel i himling med innfelte downlights.
Utsyr på bad: servantskap med nedsenket servant og enhåndsbetjening for vann, frittstående toalett og integrert badekar som er fliset inn.
Mekanisk ventilasjon på yttervegg, det er ikke etablert spalte under dør som opprettholder god luftsirkulasjon av badet
Badet har plastsluk.
Det blir registrert membran i sluk (Tyntflytende type).
Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar med dusj og frittstående toalett.
Badekar er direkte koblet til avløp, med avrenning til sluk.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom/bad:
Flis på gulv, elektriske varmekabler. Våtromsplater på vegger i våtsone, og plater med våtromsmaling på øvrige veggsoner. Malt panel i himling.
Servantskap med profilerte fronter, overlimt servant med enhåndsbetjening for vann. Utstyrt med mekanisk avtrekk med spalte under dør for god luftsirkulasjon, opplegg for vaskemaskin og skyllekum i benkeskap.

Arbeid på våtrom etter 2010 skal dokumenteres, prosjekteres og ansvar skal fordeles på utførende. Membran er lagt i våtsone på vaskerom, utført ved bruk av egeninnsats .
Bad med våtromsplater på vegg, plater på vegg hvor eier forteller at det er brukt våtromsmaling. Malt panel i himling, med innfelte downlites.
Fliser på gulvet. Det registreres fall på gulv fra dør til sluk i dusnisjen på 20 mm.
Gulvet utenfor dusnisjen fremstår som flatt.
Vaskerom/bad har sluk av plast.
Det blir registrert membran i sluk.
Vaskerommet/badet er utstyrt med servantskap, overlimt servant med enhåndsbetjening for vann, dusjnisje, og innebygget sisterne med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og skyllekum som er nedsenket i benkeskap.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter. Heltre benkeplate og integrert komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.
Det er etablert en Waterguard med magnetventil som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med overflatebehandlet tregulv, malt panel på vegger og malte plater i himling.
Innredet med innebygget sisterne med vegghengt toalett, servantskap med overlimt servant og enhåndsbetjening for vann.
Mekanisk avtrekk: det er ikke etablert spalte under dør for god luftsirkulasjon.
Det registreres god avrenning fra avløp til servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppgraderinger av vann i 2018 av rør i rør til vaskerom og kjøkken.
Det registrets kobber inn til vannførende enheter på bad i 1. etasje og toalett på loft.

Avløpsrør:
Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.
Det er påvist stakeluke i boenheten. Stakeluke er plassert på bod/teknisk rom i kjeller.
Det blir ikke observert lufting over tak, Durgoventil blir registrert på kneloft

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Varmtvannsbereder er på 300 liter og er plassert på vaskerom inne i skap. Varmtvannsbereder er fundamentert ned på gulv av betong.

Oppgradert sikringsskap plassert i underetasjens gang, Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og anlegget består av både skjult og åpent anlegg.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Brann og røykvarslere er innenfor gjeldene krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale lokale løsmasser.
Fundamentert på fjell.
Det er gjort tiltak med stedvis ny drenering på nord og vest side.
Fuktsikring er stedvis lagt inn på samme side.
Grunnmur fra byggeår og ved senere tilbygg gjennom tiden.
Grunnmuren er av naturstein og tilbygg for bod på vest side av lettklinkerblokker. Grunnmur og yttervegger er fundamentert ned på fjell med støpt fundament.

Forstøtningsmur av naturstein.

Byggets plassering, grunnforhold og avstander til tilliggende boliger gjør det vanskelig å tilrettelegge terrenget etter anbefalte fall fra grunnmur. På nord side er det lett fall mot øst.
Det foreligger kun opplysninger for tilkobling til offentlig tilkobling. Alder er ikke kjent, derfor satt tilfeldig. Det oppfordres å gjøre yttligere undersøkelser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

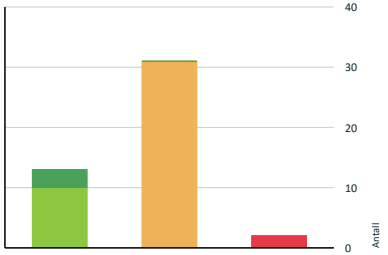
Det er gjort noen endringer i kjeller, bod er gjort om til soverom og gang. Bruksendring er ikke lagt frem or endring fra sekundær rom til primær rom (Badstue er ikke satt opp).

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

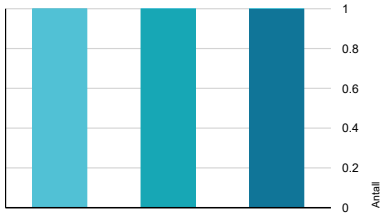
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert.
Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten.
Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper - Underetasje Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen er nokså bratt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet fremstår som flatt (fallet tilfredsstiller ikke kravet i byggeforskrift), og det er ikke 25 mm. høyde med membran under dør. Lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom.

Fuger i flis på gulv har stedvis riss og er slitte, dette er ikke uvanlig på eldre bad. Videre utvikling kan føre til fuktgjenomtregning, slik at fliser kan miste vedheft og løsne på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Eier opplyser: "Det har under renoveringen blitt observert rester etter husbukk i tømmer mot øst på boligen. Dette var gamle rester og det har ikke blitt observert noe nytt eller larver" (Kilde: Egenerklæring).

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Hvor godt takkonstruksjonen er isolert og luftet, vil i dette tilfelle komme tydeligere frem ved nedbør og temperatur under null. Is vil lett dannes ved sperrefot dersom taket ikke er tilstrekkelig isolert og luftet.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Det registreres noe fargeforskjeller mellom glassene på badet, som kan være tegn på kondens og fukt visse tider på året.

Pakninger/kitt er noe oppsprukket, og vinduene trenger jevnlig vedlikehold på grunn av alder.

Utvendig > Dører - inngangsdør underetasje Gå til side

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Terrasser - nord øst side Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Målt høyde på rekkverk er 72 cm.
Rekkverket er målt noe lavere en gjeldende krav i byggeforskriften, som er på 1,0 meter.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det blir observert slitasje på overflate utvendig trapp, som er helt naturlig etter alder.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er avvik:

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.
Det er kun målt etasjeskiller i 1. etasje, over halve boligen.

Det registreres skjevheter i gulvene på loft.
Skjevhetene er godt synlige, og er også synlig i bjelkelaget i 1. etasje. Det ble ikke gjort mål utover det som er beskrevet.
Ved ferdsel over gulv blir det registrert knirk og noe rystelser.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Sammendrag av boligens tilstand

Vegger i underetasje mot terreng er av overflatebehandlet betong.

Eier forteller at det har blitt gjort tiltak utvendig for å lede tilsig av fukt bort fra fritt fjell som danner yttervegg mot nord.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er avvik:

Trappen mangler rekkverk ved de to nederste trinnene.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Kobberør har ukjent alder, det må forventes en oppgradering av vannrør ved oppgradering av våtrom.

Det ble registrert vann ved stoppekran i fordelerskap, eier er varslet.

Normal levetid for tynnveggene kobberrør er 25-75 år. Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det blir ikke registrert lufting av avløp over tak, Durgoventil er godkjent alternativ som tilleggslufting.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Varmtvannsberedere montert i 2014, eller senere skal ha direkte/fast strømtilkobling på varmtvannsberedere som er 1500 W eller mer.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Oppgradert sikringsskap plassert i underetasjens gang, Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og anlegget består av både skjult og åpent anlegg.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Fuger i flis på vegger og på badekar har stedvis riss og er slitte, dette er ikke uvanlig på eldre bad. Videre utvikling kan føre til fuktgjenomtregning, slik at fliser kan miste vedheft og løsne på sikt.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det registreres hakk i porselenet i servant.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Våtsone er 1,0 meter utenfor dusjvegger alle veier, og 0,5 meter alle veier i forhold til servant (TEK 17 § 13-15).

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membranen er ikke klemt under klemringen i sluket.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1770

Kommentar
Opprinnelig bolig er påbygget flere ganger.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av enkeltkrommet teglstein oppført i ca. 1991 av tidligere eier. Taktekkingen er besiktiget fra taket.

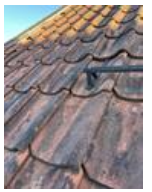
Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eier har byttet ut noen takstein som det var registrert skade på.





Taktekking og undertak har oppnådd over halve sin normale brukstid.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av plastbelagt stål, hvit farge fra ca. 1991.
Normal levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25-35 år

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

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

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





TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon er av tømmer. Eier forteller at den eldste delen er fra ca. 1770, senere tilbygget med tømmer, muligens en eldre koie som er flyttet til plassen og tilpasset opprinnelig bolig, ukjent alder.
Senere er boligen restaurert og kledd utvendig med liggende panel.
Eier har kledd om gavlvegg mot øst i senere tid 2022.

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

Eier opplyser: "Det har under renoveringen blitt observert rester etter husbukk i tømmer mot øst på boligen. Dette var gamle rester og det har ikke blitt observert noe nytt eller larver" (Kilde: Egenerklæring).

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

Ved en oppgradering av utvendig kledning bør ytterveggene bli påført ny vindsperre eventuelt etterisoleres, luftes og sørge for musetetting i bunn av veggen. Eier forteller at de ikke har vært plaget med mus i boligen.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av plassbygde trekonstruksjoner med åser. Ukjent hvilke type undertak som er benyttet da konstruksjonen er lukket, vanlig var over og underliggende bordkledning. Det blir observert asfaltpapp som tettesjikt, sløyfer og lekter, dimensjonert etter byggetidens standard.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Hvor godt takkonstruksjonen er isolert og luftet, vil i dette tilfelle komme tydeligere frem ved nedbør og temperatur under null. Is vil lett dannes ved sperrefot dersom taket ikke er tilstrekkelig isolert og luftet.

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Takkonstruksjonens lufting og isolering bør vurderes på vinterstid.





TG 2 Vinduer

Eldre trevindu med koblet glass, sidehengslet og smårutet (Bade vindu og stue vindu mot øst).

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres noe fargeforskjeller mellom glassene på badet, som kan være tegn på kondens og fukt visse tider på året.

Pakninger/kitt er noe oppsprukket, og vinduene trenger jevnlig vedlikehold på grunn av alder.

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



Eldre koblet glass på stue mot øst.



Koblet glass på badet.

TG 1 Vinduer - 2-lags glass

Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside og malt utside.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



Vindu av tre, med 2-lags glass fra 2019.

TG 1 Dører

To-fløyet inngangsdør, malt og med glass. Naturlig bruksslitasje, døren fungerte godt, det ble ikke påvist avvik.

Balkongdør mot vest og øst er fra 2018 og 2019

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Terrassedør mot vest



To-fløyet inngangsdør.



Terrassedør mot nord på øst side

TG 2 Dører - inngangsdør underetasje

Dør i underetasjen har en ukjent alder og er av tre, malt utførelse. Døren har kodelås.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påberegnes vedlikehold av karmer og dørblad. Symptomer på værslitasje er størst i bunn av dørkarm og dørblad. Dette vil være naturlig på grunn av dørens plassering mot offentlig gate.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest er av tre med bjelkelag av konstruksjonsvirke og gulv av impregnert terrassegulv. Terrassen er fundamentert mot yttervegg, har fundament av betong i front. Terrassen er tekket med tiltaksduk eller tilsvarende, over stor underliggende bod. Oppgraderingen er utført i 2018.

Terrasse mot øst er av støpt betongplate på mark, og i tre med bjelkelag over kjellerrom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrasse og rekkverk er utført ved bruk av mye egeninnsats.





Rekkverkshøyde blir målt til 73 cm over ferdig gulv. dagens krav er 1,0 meter.

TG 2 Terrasser - nord øst side

Terrasse mot øst er av støpt betongplate på mark, og i tre med bjelkelag over stor underliggende bod. Oppgraderingen er utført i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Målt høyde på rekkverk er 72 cm.
Rekkverket er målt noe lavere en gjeldende krav i byggeforskriften, som er på 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Etter NS 3600 og gjeldende krav til høyde på rekkverk i byggeforskriften, settes angitt TG.

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp av betong. Naturlig slitt etter alder.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det blir observert slitasje på overflate utvendig trapp, som er helt naturlig etter alder.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Ved vask av trappen som fjerner mose, vil trappens nedbrytningstid forlenges.



TG 1 Andre utvendige forhold

Utebod:
Det er etablert en utebod mot vest, med adkomst fra gate på syd side.
Boden har støpt gulv og vegg mot vest, av lettklinkerblokker med pusset innside og utside, formet etter terreng (fjell) mot boligen på nord side.
Veggene er overflatebehandlet og forholdene er tørre på befaringsdagen.
Bjelkelag av konstruksjonsvirke med tiltaksplass/duk som tettesjikt, i himling mot terrassegulv.
Rommet er en god lagringsplass, og har et gulvareal på ca. 13m2.

Det blir registrert drenering på utside av muren mot vest, som tar med seg forholdene på nord side av boligen, og fører vannet ut på offentlig gate.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Himling



Støpt gulv av betong, og malt innvendig vegg mot bolig av fjell.



Drenering rundt bod og boligens nord side.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Heltre furugulv i 2. etasje, lakkert og malt på ett av soverommene. Fliser i entre' og gang i underetasjen med elektrisk gulvvarme.
Bred enstavs laminat i stue, kjøkken og soverommene i underetasjen.

Vegger: Malte tømmervegger og malt panel på vegger. Stue mot øst har tapet.

Himling: malte himlinger. I 1. etasje er det synlig bjelkelag med malt trehimling i mellom.
Øvrige rom har malt panel og flere av rommene har innfelte downlights.

Eier forteller at de har forsøkt å føre tilbake til den gamle stilen innvendig, samtidig forsøkt å få et moderne utseende.

Kjøper bør selv vurdere overflater i.h.t til sitt bruksbehov og krav til standard.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.

På bygg oppført 1770 og senere er skjevheter vanlig, og det må regnes med at det er knirk i gulv. Rommene er er små.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm. over hele rommet, og ca. 4 mm. over 2 meter.
Det er kun målt etasjeskiller i 1. etasje, over halve boligen.

Det registreres skjevheter i gulvene på loft. Skjevhetene er godt synlige, og er også synlig i bjelkelaget i 1. etasje. Det ble ikke gjort mål utover det som er beskrevet.
Ved ferdsel over gulv blir det registrert knirk og noe rystelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulv på eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren, når man går på gulvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap, eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende er subjektivt, og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer.
Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

TG 2 Radon

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.
Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon kom, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er utført med radonsperre.

Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med ukjent oppføringstidspunkt. Besiktet i alle etasjer og over tak.
Sotluke i underetasje inne i skap på vaskerom, lukket vedovn med glass i 1. etasje.

Kilde Bamble kommune: Ingen avvik/anmerkninger, siste status: 31.10.2024 Avsluttet uten avvik.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Blikket rundt pipe og taktekking begynner å bli slitt og trenger jevnlig ettersyn. Lekkasjer kan inntreffe dersom det blir hull i falsing, eller ved korrosjon.

Tilstandsrapport







Pipen har synlig teglstein utvendig, med blikk rundt over taktekking. Blikket begynner å bli slitt.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Pussede/malte mur-/betongvegger, og åpent fjell ved trapp mot nord og vest side. Det er elektrisk gulvvarme i gang og vaskerom/bad. Kjeller er gradvis innredet fra 2007 til 2012.
Eier forteller at: "Det var fukt i kjellergulv som utløste fjerning av fjellmasser i kjeller i 2007. Det har ikke vært problemer med fukt etter denne utbedringen".
"Norsk Fjell og Betongsplitting AS utførte fjerning av fjell i kjeller for å øke takhøyde, dette ble utført ca. 2007" (Kilde: Egenerklæring) .

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Vegger i underetasje mot terreng er av overflatebehandlet betong.

Eier forteller at det har blitt gjort tiltak utvendig for å lede tilsig av fukt bort fra fritt fjell som danner yttervegg mot nord.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Underetasje/kjellere som er fundamentert direkte på åpent fjell er en utsatt konstruksjon, og krever jevnlig observasjon.
Endringer i lukt og følelser av fukt må undersøkes, god ventilering av underetasje er påkrevet.

Eier har fortalt at det er blitt støpt en mur fremfor synlig grunnmur utvendig og påført grunnmursplast, for å drenere overflatevann bort i 2007. Deler av gulv i underetasje er blitt senket i denne forbindelse.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2.etasje har malte vanger og lakkerte trinn. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Trappen mangler rekkverk ved de to nederste trinnene.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Etter dagens bruk og forhold, vil det bli vanskelig, og lite praktisk å montere rekkverk i trappeløpet mot 1. etasje.



TG 3 Innvendige trapper - Underetasje

Trapp ned til underetasje er en åpen, malt tretrapp med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen er nokså bratt.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Forholdene på plassen og bruken av trappen tilsier at utbedring kan bli vanskelig, Trappen må brukes med forsiktighet.

Utbedringskostnader:
Estimatet er kun for nevnte enkle tiltak. Krav til rekkverk kan bli vanskelig å etterfølge på grunn av plass og utforming på trappeløpet.
Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 1 Innvendige dører

Dører er malt fyllingsdører fra 2018.
I stue er det tofløyet glassdører mot stue i øst. Ikke registrert avvik utover normal bruksslitasje på befaringsdagen.
Det er dører i 2. etasje, og bad 1. etasje, som er fra ca.1991.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje har fliser på gulv, elektrisk gulvvarme og fliser på vegger. Lakkert panel i himling med innfelte downlights.
Utsyr på bad: servantskap med nedsenket servant og enhåndsbetjening for vann, frittstående toalett og integrert badekar som er fliset inn.
Mekanisk ventilasjon på yttervegg, det er ikke etablert spalte under dør som opprettholder god luftsirkulasjon av badet

Badekar er direkte koblet til avløp, med avrenning til sluk.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på vegger. Lakkert panel i himling med innfelte downlights.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

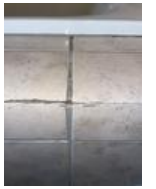
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Fuger i flis på vegger og på badekar har stedvis riss og er slitte, dette er ikke uvanlig på eldre bad. Videre utvikling kan føre til fuktgjenomtregning, slik at fliser kan miste vedheft og løsne på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Fuger bør skiftes ut.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Ved bruk av dusjkabinett/fysisk skille mellom dusj og fritt vann, er det redusert fare for at direkte vann kommer inn på materialer som kan suge opp fuktighet.
Dette er forhindret her, ved bruk av fast dusjvegg. Våtsone er 1,0 meter ut fra fysisk skille alle veier.







1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Det er målt ca. - 7 mm. høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Gulvet fremstår som flatt (fallet tilfredsstiller ikke kravet i byggeforskrift), og det er ikke 25 mm. høyde med membran under dør. Lekkasjevann kan renne ut til tilstøtende rom.

Fuger i flis på gulv har stedvis riss og er slitte, dette er ikke uvanlig på eldre bad. Videre utvikling kan føre til fuktgjenomtregning, slik at fliser kan miste vedheft og løsne på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Utbedringskostnader:
Badet kan brukes med forsiktighet frem til en helhetlig oppgradering blir iverksatt. Det er sjelden økonomisk lønnsomt å endre fall på baderomsgulvet som ett enkeltstående utbedringstiltak, da membran og tettesjikt til andre bygningsdeler vil medfølge.
Estimatet er et overslag på oppgradering av gulv. Estimatet må ikke sammenlignes med ett tilbud fra en profesjonell utførende.
Vær klar over at utbedring av baderomsgulv kan påføre endringer i bærende laster, og må sikres ved statistiske beregninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller type membran.
Det blir registrert membran i sluk (Tyntflytende type).

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar med dusj og frittstående toalett.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det registreres hakk i porselenet i servant.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Det ikke spalte under dør som sikrer god tilføring av luft, og vil skape en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor fra tilstøtende vegg fra Entre' til dusjnisje.
Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > VASKEROM/BAD

Generell

Flis på gulv, elektriske varmekabler. Våtromsplater på vegger i våtsone, og plater med våtromsmaling på øvrige veggsoner. Malt panel i himling.
Servantskap med profilerte fronter, overlimt servant med enhåndsbetjening for vann. Utstyrt med mekanisk avtrekk med spalte under dør for god luftsirkulasjon, opplegg for vaskemaskin og skyllekum i benkeskap.

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.
Arbeid på våtrom etter 2010 skal dokumenteres, prosjekteres og ansvar skal fordeles på utførende. Membran er lagt i våtsone på vaskerom, utført ved bruk av egeninnsats .

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Bad med våtromsplater på vegg, plater på vegg hvor eier forteller at det er brukt våtromsmaling. Malt panel i himling, med innfelte downlites.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Fliser på gulvet. Det registreres fall på gulv fra dør til sluk i dusnisjen på 20 mm.

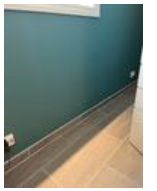
Gulvet utenfor dusnisjen fremstår som flatt. Lekasjevann vil ikke renne til sluk før det er ett vannspeil på gulvet.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Våtsone er 1,0 meter utenfor dusjvegger alle veier, og 0,5 meter alle veier i forhold til servant (TEK 17 § 13-15).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



UNDERETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Vaskerom/bad har sluk av plast.
Det blir registrert membran i sluk.

Det er generelt vanskelig og konstatere mansjetter/membran rundt gjennomføringer i vegg under servant, på grunn av innredning og dekkelokk.

Det ble opplyst at mye av arbeidet på bad/vaskerom er gjennomført med bruk av egeninnsats.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membranen er ikke klemt under klemringen i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





Ikke tilfredsstillende tetting rundt gjennomføring i vegg.



Det blir registrert membran i sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM/BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet/badet er utstyrt med servantskap, overlimt servant med enhåndsbetjening for vann, dusjnisje, og innebygget sisterne med vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og skyllekum som er nedsenket i benkeskap.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det er ikke etablert noen drensåpning som synliggjør eventuelle lekkasjer på innebygget sisterne fra toalett. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Dokumentasjon på sikker løsning som synliggjør eller ivaretar eventuelle lekkasjer fra innebygde sisterne.





Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM/BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft, og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2018





UNDERETASJE > VASKEROM/BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Målt verdi ved hulltaking er 9,4% noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkken med glatte fronter. Heltre benkeplate og integrert komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin.
Nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjening for vann.

Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Det er etablert en Wateguard med magnetventil som stenger vannet ved lekkasje i oppvaskmaskin, og fra vanntilførsel til oppvaskkum.

Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap, uten noen form for avvik med tegn til fukt i gulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett med overflatebehandlet tregulv, malt panel på vegger og malte plater i himling.
Innredet med innebygget sisterne med vegghengt toalett, servantskap med overlimt servant og enhåndsbetjening for vann.
Mekanisk avtrekk: det er ikke etablert spalte under dør for god luftsirkulasjon.
Det registreres god avrenning fra avløp til servant.

Ikke registrert synliggjøring av eventuelt lekkasje, fra innebygget sisterne.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

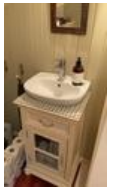
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Oppgraderinger av vann i 2018 av rør i rør til vaskerom og kjøkken. Det registrets kobber inn til vannførende enheter på bad i 1. etasje og toalett på loft.

Normal levetid for tynnveggene kobberrør er 25-75 år.

Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Kobberør har ukjent alder, det må forventes en oppgradering av vannrør ved oppgradering av våtrom.

Det ble registrert vann ved stoppekran i fordelerskap, eier er varslet.

Normal levetid for tynnveggene kobberrør er 25-75 år.
Normal levetid for plast, flerlags multirør 25 – 75 år (rør i rør).

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ingen tiltak er nødvendig på kobberrør, men vær klar over at skjulte eldre kobberør i vegg og etasjeskiller, kan vær en risiko dersom det skulle bli et rørbrudd.

Tilstandsrapport





Avrenning for lekasjevann fra fordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør:
Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.
Det er påvist stakeluke i boenheten. Stakeluke er plassert på bod/teknisk rom i kjeller.
Det blir ikke observert lufting over tak, Durgoventil blir registrert på kneloft.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år (avløpsrør).

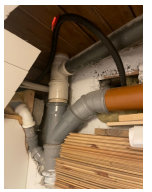
Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det blir ikke registrert lufting av avløp over tak, Durgoventil er godkjent alternativ som tilleggslufting.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.





TG 2 Ventilasjon

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er på 300 liter og er plassert på vaskerom inne i skap. Varmtvannsbereder er fundamentert ned på gulv av betong.
Det er sluk i rommet.
Det bemerkes at alder på VVB ikke er opplyst og er vanskelig å konstatere. Alderen er satt til når vaskerommet ble etablert (ferdigstilt av eier).

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

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

Varmtvannsberedere montert i 2014, eller senere skal ha direkte/fast strømtilkobling på varmtvannsberedere som er 1500 W eller mer.

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

Det anbefales å ettermontere fast tilkobling til varmtvannstank.





Varmtvannsbereder er fast tilkoblet el-nett.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Oppgradert sikringsskap plassert i underetasjens gang, Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer og anlegget består av både skjult og åpent anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   EL-Service Grenland, ref. boligmappa.no. Utført ca. 2020 (Kilde: Egenerklæring).
   Det foreligger flere samsvarserklæringer i sikringsskapet og en i Boligmappa.no
   Det anbefales for ordens skyld å legge inn dokumentene (samsvarserklæring og oppgradert kursfortegnelse) i Boligmappa.no.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det blir observert elektrisk koblingsboks på kneloft som ikke er lukket.
   Varmtvannsbereder er ikke fast tilkoblet. Det er vanskelig og kontrollere støpsel og kontakt.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabelføringenes innfestning, 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.

El-anlegget med automatsikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner vurdert som fungerende.
Ved kontroll av dokumentasjon fremstår det som godt dokumentert.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av observasjon på kneloft, og at varmtvannsbereder ikke er fast tilkoblet.





Mangler dekkelokk

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Brann og røykvarslere er innenfor gjeldene krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og lokale lokale løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fundamentert på fjell.
Det er gjort tiltak med stedvis ny drenering på nord og vest side. Fuktsikring er stedvis lagt inn på samme side.

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Se også kommentarer under "Rom under terreng".
På grunn av byggets plassering og alder kan det være vanskelig å få til en fullgod drenering. Det er gjort tiltak i senere tid av eier og det blir opplyst at forholdene er blitt gode etter tiltak. Forholdene bør holdes under jevnlig observasjon.



Fuktsikring mot nord.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur fra byggeår og ved senere tilbygg gjennom tiden. Grunnmuren er av naturstein og tilbygg for bod på vest side av lettklinkerblokker. Grunnmur og yttervegger er fundamentert ned på fjell med støpt fundament.
Eier forteller " Grunnmur under veranda er gravd frem, reparert og står fritt" (Kilde: Egenerklæring).

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

På grunn av alder og overganger mellom fjell, naturstein og betong blir det naturlig noen riss/sprekker.



TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av naturstein.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Byggets plassering, grunnforhold og avstander til tilliggende boliger gjør det vanskelig å tilrettelegge terrenget etter anbefalte fall fra grunnmur. På nord side er det lett fall mot øst.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak må settes inn dersom forholdene blir forandret.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger kun opplysninger for tilkobling til offentlig tilkobling. Alder er ikke kjent, derfor satt tilfeldig. Det oppfordres å gjøre yttligere undersøkelser.

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

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

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	33			33	40
1. Etasje	68			68	
Underetasje	54	13		67	
SUM	**155**	**13**			**40**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Gang m/trapp		
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Stue 2, TV-Stue, Entré m/trapp		
Underetasje	Gang m/inngangsdør, Soverom, Vaskerom/bad, Bod/teknisk rom, Bod, Trapperom, Soverom 2	Bod	

Kommentar

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert som BRA-e areal.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Det kan være lokale variasjoner i underetasjen, på grunn av veggenes formasjon, forskjell på tykkelse, etc. etter terrenget av fjell mot nord. Arealer på loft er noe utfordrende å måle på grunn av personlige rekvisita, og forskjeller på etasjeskiller (gulvhøyder) og yttervegger av tømmer på rommene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort noen endringer i kjeller, bod er gjort om til soverom og gang. Bruksendring er ikke lagt frem or endring fra sekundær rom til primær rom (Badstue er ikke satt opp).

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	24

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Stian Gusfre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	107	25		0	151.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandgata 34

Hjemmelshaver
Gusfre Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eldre bolig med lang historie sentralt plassert i den gamle bebyggelsen ned mot sjøen i Stathelle. Boligen er plassert på en hjørnetomt, med trange gater på to sider, i en eldre bebyggelse. Utsikt til sjøen som ligger ca. 80 meter lengre ned, hvor det er båthavn og muligheter for å bade om sommeren. Ca. 100 meter til nærmeste kjøpesenter med blant annet en Spar butikk, Stathelle legesenter m.m. Offentlig transportmiddel ligger ved samme sted, med flere avganger til Porsgrunn og Skien.
Kort sykkelavstand til 10 åring nyere grunnskole.

Adkomstvei

Ved utgangspunkt Kiwi Stathelle er det ca. 450 meter bil boligen i østlig retning, kryss rundkjøringen, ta til venstre inn på Kveldsolveien, kjør til høyre inn på Bergstien, og deretter Dalen. Boligen ligger på venstre side når veien kommer inn på kryssende Strandgata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Hjørnetomt adkomst fra offentlig gate, opparbeidet med terrasser på øst og vest side. Eldre trapp av betong ned til offentlig gate. Naturtomt mellom nabohus.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 000 000	2012	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2984133			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	08.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.07.2025	Det foreligger ingen egenerklæring ved befaling	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Strandgata 34 , 3960 STATHELLE
Gnr 107 - Bnr 25
4012 BAMBLE

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HY8879

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gusfre, Stian	9578-5998-4-1023097	2025-07-28 14:02:43

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
9. jul. 2025

Oppdragsnummer
24-0105/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Strandgata 34, 3960 STATHELLE

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Stian Gusfre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2984133
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Innredet vaskerom i kjeller. Byttet vannrør fra inntakskran til vannfordelingsskap og videre til uttak i vaskerom og kjøkken.

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

Arbeid som er utført: Membran er lagt i våtsone på vaskerom.

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

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Grunnmur under veranda er gravd frem, reparert og står fritt.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Siste arbeid utført ble gjort av EL-Service Grenland, ref boligmappe. Utført ca 2020. Sikringsskap er byttet til nytt sammen med nytt elektrisk anlegg ved nyinnredning av kjeller, ferdig ca 2012. Arbeid utført av STX, Multifag og egeninnsats grunnet fagbrev. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Siste kontroll januar 2023

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Kjøkkenavløp er flyttet 3 m.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Fjell og Betongsplitting AS utførte fjerning av fjell i kjeller for å øke takhøyde. Dette ble utført ca 2007. Etter dette ble kjeller gradvis innredet frem til ca 2012. Hovedetasje ble renovert i 2018 med nytt kjøkken og utskifting av vinduer i glassveranda mot øst. Ny terrasse i tre og betong anlagt 2024.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det var fukt i kjellergulv som utløste fjerning av fjellmasser i kjeller i 2007. Det har ikke vært problemer med fukt etter denne utbedringen.

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.

Ja

Beskriv: Det har under renoveringen blitt observert rester etter husbukk i tømmer mot øst på boligen. Dette var gamle rester og det har ikke blitt observert noe nytt eller larver.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0105/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gusfre, Stian	**2025-07-28**

Identifikasjon

bankID Gusfre, Stian

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ambita

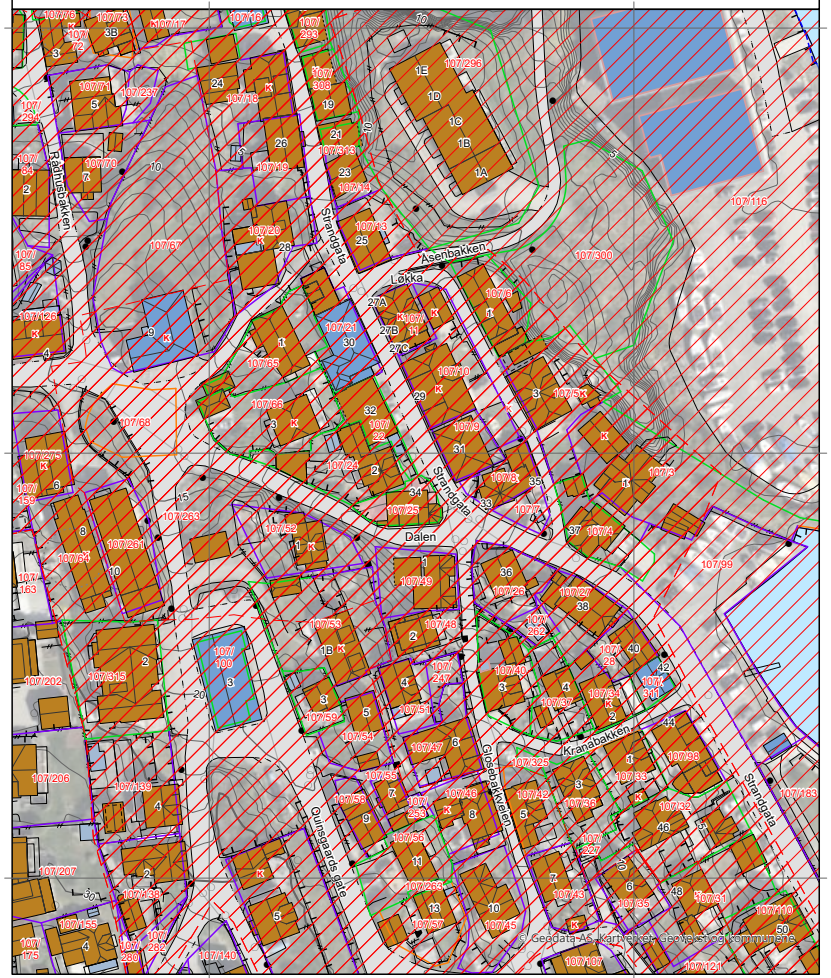
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/107/25/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.7.2025



0 25 50 m

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

ambita

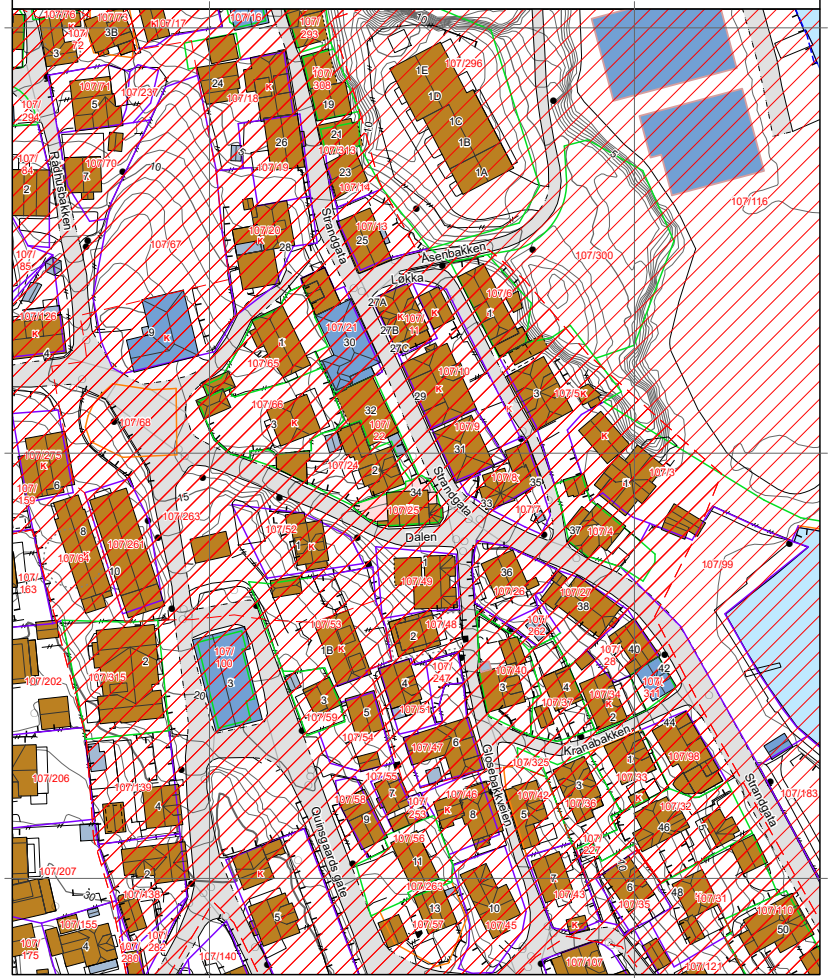
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/107/25/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.7.2025



0 25 50 m

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


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Strandgata 34

Nabolaget Stathelle/Eikstrand - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	**15 min** 1.2 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	**4 min** 1.9 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	**4 min** 2.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	**9 min** 0.8 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	**4 min** 2.5 km

Offentlig transport

Stathelle Linje M1, M1N, P8, 84, 459	**6 min** 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**21 min** 15.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**42 min**

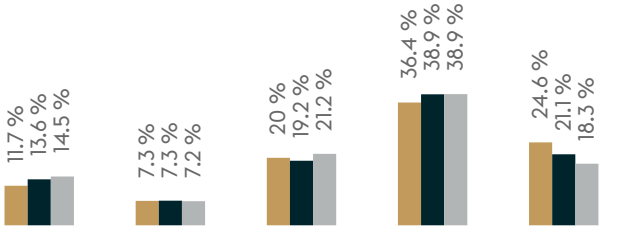
Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarne... 35 barn	**10 min** 0.7 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbak... 17 barn	**12 min** 1 km
Brevik barnehage (1-5 år) 68 barn	**23 min** 2 km

Dagligvare

Coop Extra Stathelle	**5 min**
Kiwi Stathelle	**6 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Durayhallen treningshall	5 min
Tantes Benk, balløkke	7 min
MOVA Stathelle	7 min
MOVA Langesund	7 min

«Flott fjordutsikt og nærhet til skog og mark.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 85/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

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

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn

35 50 22 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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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: 24-0105/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Strandgata 34 3960 STATHELLE

Betegnelse: Gnr 107, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Bamble kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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