

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550

E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 100,-
Total ink omk.: Kr 1 795 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1 099,-
Selger: Bente Røe Edvardsen
v/fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 146/155 kvm
Tomtstr.: 948.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 150
Oppdragsnr.: 1304250090

Enebolig på Sandøya med flott sjøutsikt. Meget Solrikt! Oppussingsbehov. Tak fra 2019!

Velkommen til Nordre Maiensveg 43!

En frittstående enebolig med flotte sol- og utsiktsforhold på idylliske og sjarmerende Sandøya. Eiendommen ligger fint og usjenert til, med kort gange til sjøen, fergekaia og øvrige servicefunksjoner på øya. Boligen fikk nytt tak i 2019, men har utover dette en enkel standard med behov for oppussing/renovering. Her er det likevel flotte muligheter til å skape seg sin helt egne drømmebolig i tilbakelelte og rolige omgivelser. Stor tomt med romslig hage og parkeringsmuligheter på egen eiendom.

Boligen har planløsning over 2 etasjer:

1. Etg: Entré, kjøkken, stue/spisestue m/utgang til vestvendt terrasse, soverom, bad og bod.

Uetg: Soverom, bad/vaskerom og diverse bodrom.

Utvendig bod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Egenerklæring	44
Tilstandsrapport	49
Matrikkeldata	68
Eiendomskart	71
Planstatus	74
Kommuneplanens arealdel	77
Festekontrakt	78
Budskjema	86

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, kjøkken, stue/spisestue, soverom, bad og bod.

BRA-e: 9 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 65 m² 3 soverom, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

948.4 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 948kvm.

Stor hage, med en romslig gressplen med masse plass til moro, for både store og små.

Det er opparbeidet hekk rundt store deler av hagen, samt diverse områder med beplantning og noen trær.

Ved inngangspartiet er det et steinlagt uteområde.

Det er tinglyst en forkjøpsrett i eiendommen. Rettighetshaverne selger boligen, og har skriftlig bekreftet til megler at denne forkjøpsretten ikke vil bli benyttet.

Årlig festeavgift

Kr 1 099

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 11.10.1954. pr. festekontrakt. Kontrakten følger vedlagt salgsoppgaven.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften ble sist regulert i 2019, og reguleres hvert 10. år etter konsumprisindeks (KPI). Neste avtalte regulering er da i 2029.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Bortfester opplyser om at det pr. i dag ikke er aktuelt å løse inn tomten.

Fstekontrakt datert

11.10.1954.

Beliggenhet

Boligen ligger fint og usjenert til på Sandøya, med flott utsikt til sjøen og kort vei til fergekaia. Boligen ligger høyt, med meget gode solforhold som komplimenterer den fine utsikten. Det er kun et par minutters gange til flere fine tur- og rekreasjonsområder, samt skole og flere av øyas servicefunksjoner. Boligen ligger nært skogen, hvor det er flere fine muligheter for å tilbringe dagen ute, og på vår-, sommer- og høst-tid gror det både bær og blomster her, avhengig av sesong.

Sandøya er en sosial øy, og det arrangeres bla, quizkvelder, turbingo og mye mer. Se mer ved å søke på: "Sandøya ved Brevik – informasjon om øya fra Sandøya Vel".

Sandøya er bebodd av alle aldersgrupper, det er lite biltrafikk og øya har eget brannkorps og førstehjelpslag.

Sandøya ligger med Eidangerfjorden mot vest og med Ormefjorden mot øst. Det er bilferje over til Brevik som tar ca. 10 min. Denne båten har hyppige avganger og går hele året.

Med egen båt tar det ca. 5 minutter å kjøre over til Stathelle eller Brevik. På øya er det bla. helårsåpen dagligvare, Bryggerrestaurant/pub. Det er generelt stor aktivitet på øya, Idrettslaget på øya driver idrettsskole for barn, leier ut kajaker, har ukentlig trening m.m. Miljøprosjektet Grønn øy deler gode råd, har plante- og frøbytte og jobber for at Sandøya skal bli en enda grønnere øy.

Det er i dag ca. 260 fastboende på Sandøya. Øya består for øvrig av flere fritidsboliger og campingplass nord på øya. Sandøya har flotte turområder med et nett av merkede stier i skogen og gangbru over til Løvøya.

Reiseavstand med bil fra:

Oslo, ca. 2 timer

Larvik, ca. 40 min

Porsgrunn/Langesund, ca. 20 min

Porsgrunn/Langesund ca. 20 min

NB! Vi opplyser om at ferga fra Brevik til Sandøya er gratis for fastboende med gyldig reisekort. Reisekort kan søkes om hos Porsgrunn Kommune.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Sandøya naturbarnehage: Privat barnehage på øya, med barn fra alderen 0 til 6 år.

<https://www.sandoyanaturbarnehage.com/>

Brevik barnehage: Barnehage med 5 avdelinger, ligger i samme bygg som Brevik skole.

<https://www.porsgrunn.kommune.no/skole-og-barnehage/barnehage/alle-barnehager/heistad-brevik-brattaas-sandoeya/brevik-barnehage/>

Skole:

Sandøya har egen montessorri skole, med barn fra 1. til 10. trinn. <https://www.sandoyamontessori.no/>

www.sandoyamontessori.no/

Brevik oppvekstsenter består av barneskole, SFO og barnehage. [https://](https://www.porsgrunn.kommune.no/brevik-oppvekstsenter)

www.porsgrunn.kommune.no/brevik-oppvekstsenter

Fritid:

Sandøya vel har egen hjemmeside, hvor de legger ut informasjon om arrangementer og ting som skjer på Sandøya i sanntid. <https://www.sandoyavedbrevik.no/>

Sandøya har blant annet eget idrettslag, pensjonistforening, båtforening og førstehjelpslag m.m.!

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er en frittliggende elde enebolig med areal over to etasjer oppført 1954. Grunnmur i betong med sparestein etablert på fjell/steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass og enkle vinduer. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag. Plassbygget takstoler med sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av gulvbord og belegg på gulvflater. Tapet, strie og panel på veggflater. Malt plater og panel i himlinger. Våtrom med fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen har etablert pipe tilkoblet ildsted/vedovn i stue. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, bod og soverom i 1.etasje. Gang, bad/vaskerom, soverom og boder i underetasje. Boligen må ansees som et restaurerings objekt. De fleste bygningselementer har behov for tiltak.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Vinduer: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig.

Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Bad, 1. etg., generell: Våtrommet på oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom. Oppgradering må beregnes.

Bad, uetg., generell: Våtrommet på oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler.

Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Bedre ventilasjon bør etableres.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.

Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad ut over det en kan forvente.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Overflater og innredning, kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

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

Elektrisk anlegg: 63 amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer/ kurssikringer. El-skap etablert i gang 1.etasje. Varmekabel i gulvflater våtrom. Anlegg med høy alder.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Mindre sprekkdannelse i grunnmur.

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

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

Ingen.

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Bad, uetg.: Hulltaking er ikke mulig. Alle vegger i murverk.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 07.11.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Boligen har planløsning over 2 etasjer:

1. Etasje: Entré, kjøkken, stue/spisestue m/utgang til vestvendt terrasse, soverom, bad og bod.

Underetasje: Soverom, bad/vaskerom og diverse bodrom. ,
Utvendig bod.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbord, belegg og flis.

Vegg: Tapet, malt panel og våtromsplater.

Tak: Malte plater og panel.

Boligen ligger høyt og usjenert, med flotte sol- og utsiktsforhold mot sør og vest. Ute på terrassen og i den store hagen kan finværsdager nytes ute i flotte omgivelser, med nærhet til sjøen, skogen og masse sol.

Ved inngangspartiet er det laget til et uteområde hvor det er plass til sittegruppen.

Inngangspartiet i seg selv er overbygget med adkomst inn i entré. Fra entré er det inngang til badet og en praktisk bod, samt videre inn i boligen.

1. Etasje:

Stue og spisestue ligger i åpen løsning. Her er det god plass til både stue- og spisestuemøblementet, og vedovnen fungerer som et naturlig skille mellom miljøer.

Mot vest er det store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og den flotte sjøutsikten. Fra stue er det utgang til den romslige, vestvendte terrassen.

Kjøkkenet er enkelt, med plassbygget innredning med mye skaplass. Hvitevarene på kjøkkenet medfølger ved salg: komfyr og kombiskap. Under vinduet kan man plassere kjøkkenbordet.

Soverommet er av praktisk størrelse, med adkomst fra gang.

Bad med våtromsplater på vegg og flis på gulv. Her er det etablert dusjnisse, servant og gulvmontert toalett.

Underetasje:

Underetasjen består av soverom, bad/vaskerom og diverse, praktiske bodrom. Underetasjen fremstår i dag med behov for tiltak, men er et fint utgangspunkt for en godt utnyttet etasje med egen, utvendig inngang.

Ute:

Fra stue er det adkomst ut på den romslige og vestvendte terrassen med den flotte utsikten. Her ser man både utover fjorden, samt innover mot Brevik og Stathelle. Fin plass til sittegruppen under terrassemarkisen, eller ute i det fri om man ønsker å nyte de gode solforholdene fullt ut.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Frittstående hvitevarer på kjøkken medfølger ved salg: komfyr og kombiskap.

Parkering

Parkering på egen eiendom.

Forsikringsselskap

If, polisenummer: 3587227

Diverse

Det er tinglyst en forkjøpsrett i eiendommen. Rettighetshaverne selger boligen, og har skriftlig bekreftet til megler at denne forkjøpsretten ikke vil bli benyttet.

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Det er etablert vedovn i stue. Varmekabler i gulv på badet i første etasje. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Rød G

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 750 000

Kommunale avgifter

Kr 20 244

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er delt opp i månedlige betalinger på 1 687,- pr. mnd.

Info eiendomsskatt

For 2025 er grunnlaget for eiendomsskatt på eiendommen satt til: 383 400,-

Formuesverdi primær

Kr 565 519 pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 262 075 pr. inntektsåret 2023.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 150 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/33/150:

21.10.1954 - Dokumentnr: 502108 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 50

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

ETTER LANDBRUKSBANKEN

KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT

TIL RETTIGHETSHAVER: LANDBRUKSBANKEN

28.08.1997 - Dokumentnr: 11928 - Forkjøpsrett - RETTIGHETSHAVERE BEKREFTER

SKRIFTLIG TIL MEGLER AT FORKJØPSRETT IKKE VIL BLI BENYTTET.

Gjelder feste

Rettighetshaver: Hanne Røe Østby fnr. 120453

Bente Røe Edvardsen fnr. 040158

21.10.1954 - Dokumentnr: 502108 - Bestemmelse om gjerde

21.10.1954 - Dokumentnr: 502108 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 50

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

ETTER LANDBRUKSBANKEN

KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT

TIL RETTIGHETSHAVER: LANDBRUKSBANKEN

21.08.1953 - Dokumentnr: 501552 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:33 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 215603 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0805 Gnr:33 Bnr:150

01.01.2024 - Dokumentnr: 401365 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3806 Gnr:33 Bnr:150

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen.

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av ulovlige tiltak. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Avkjørsel fra kommunal vei til egen eiendom.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke opplyst omfattet av gjeldende reguleringsplan.

I kommuneplanen/kommunedelplanen er området avsatt til "Boligbebyggelse - nåværende".

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

45 100 (Omkostninger totalt)

61 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 795 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 811 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 813 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 45 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke nylig har bebodd den eiendommen som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. eierskiftegebyr til GBBL, innhenting av opplysninger fra GBBL og Porsgrunn kommune, fotograf, markedspakke mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

18.11.2025



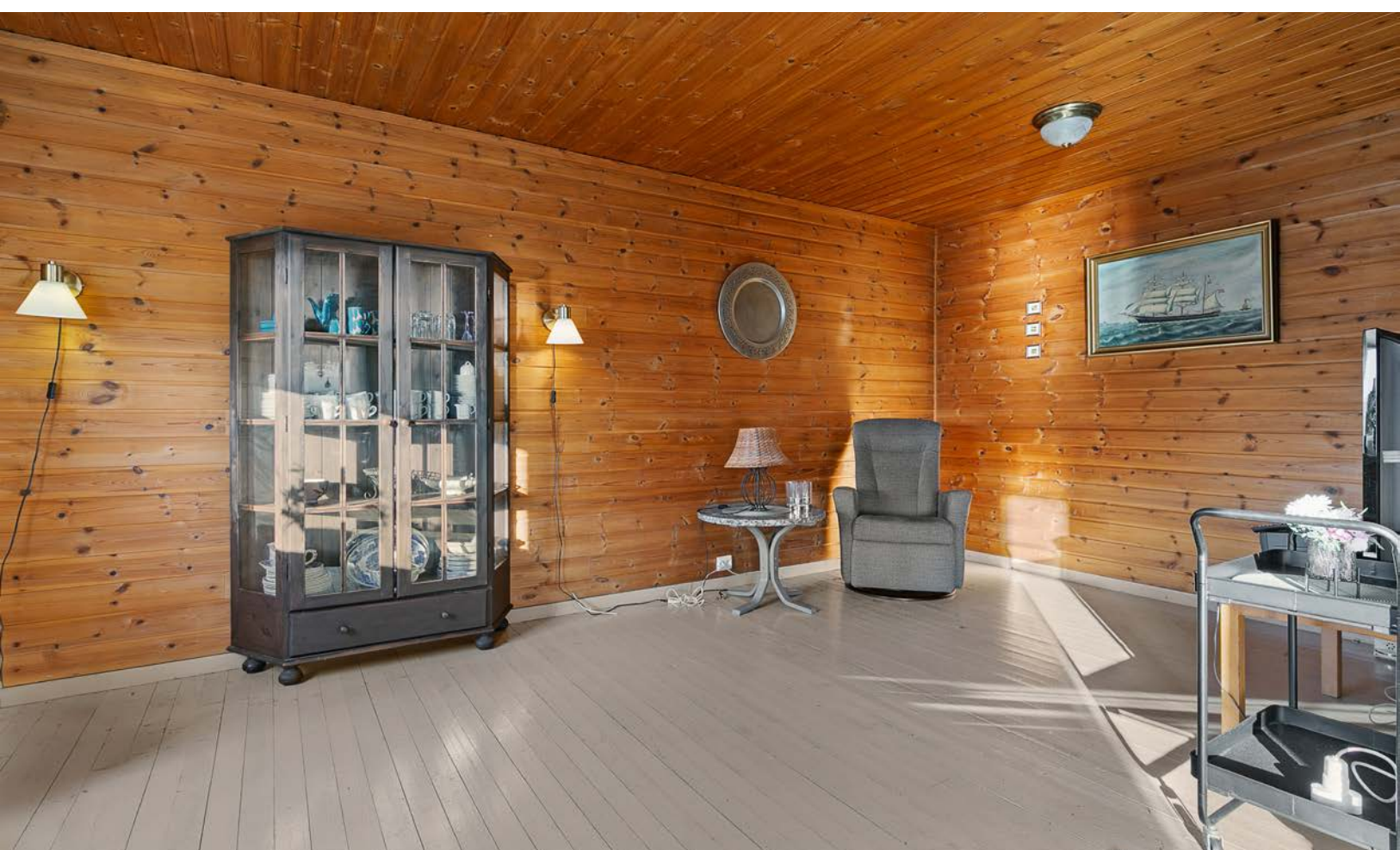


Entré og gang med adkomst til bad, bod og videre ut i etasjen.









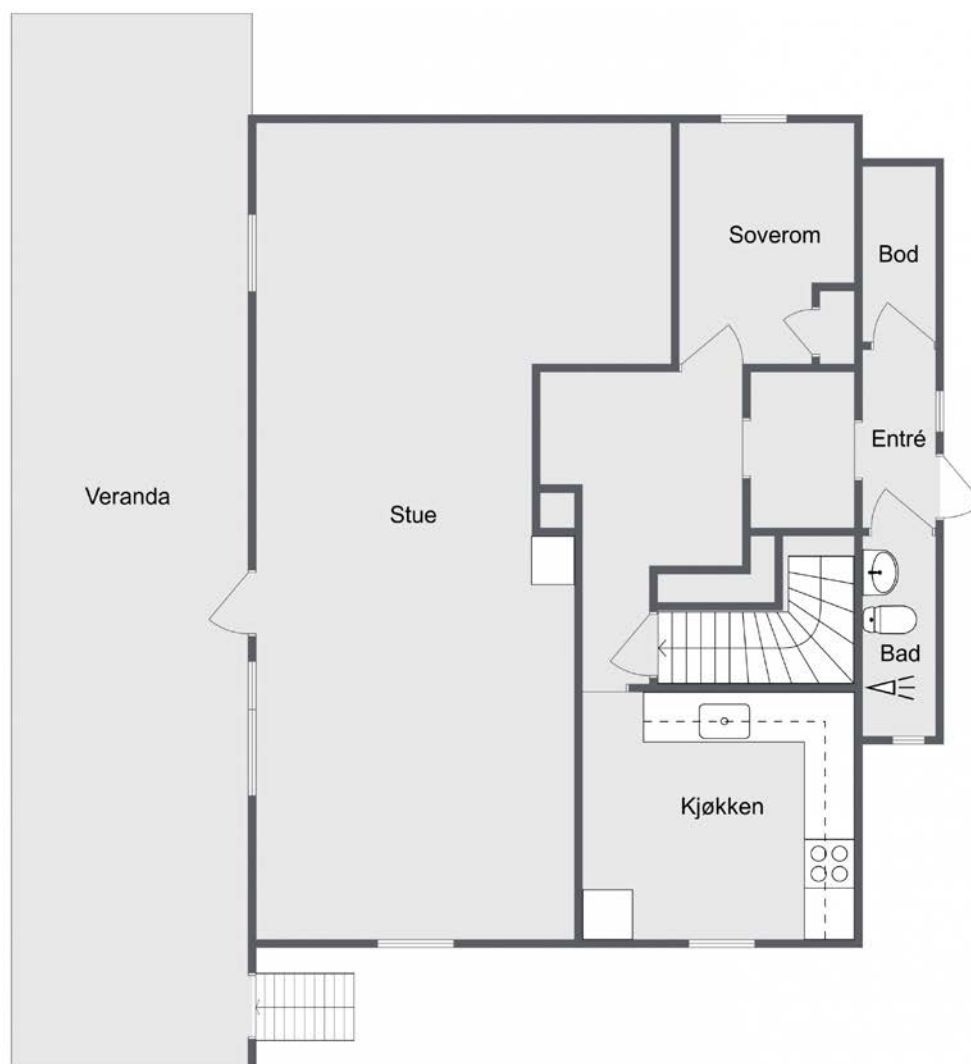






Nordre Maiensveg 43

1. Etasje

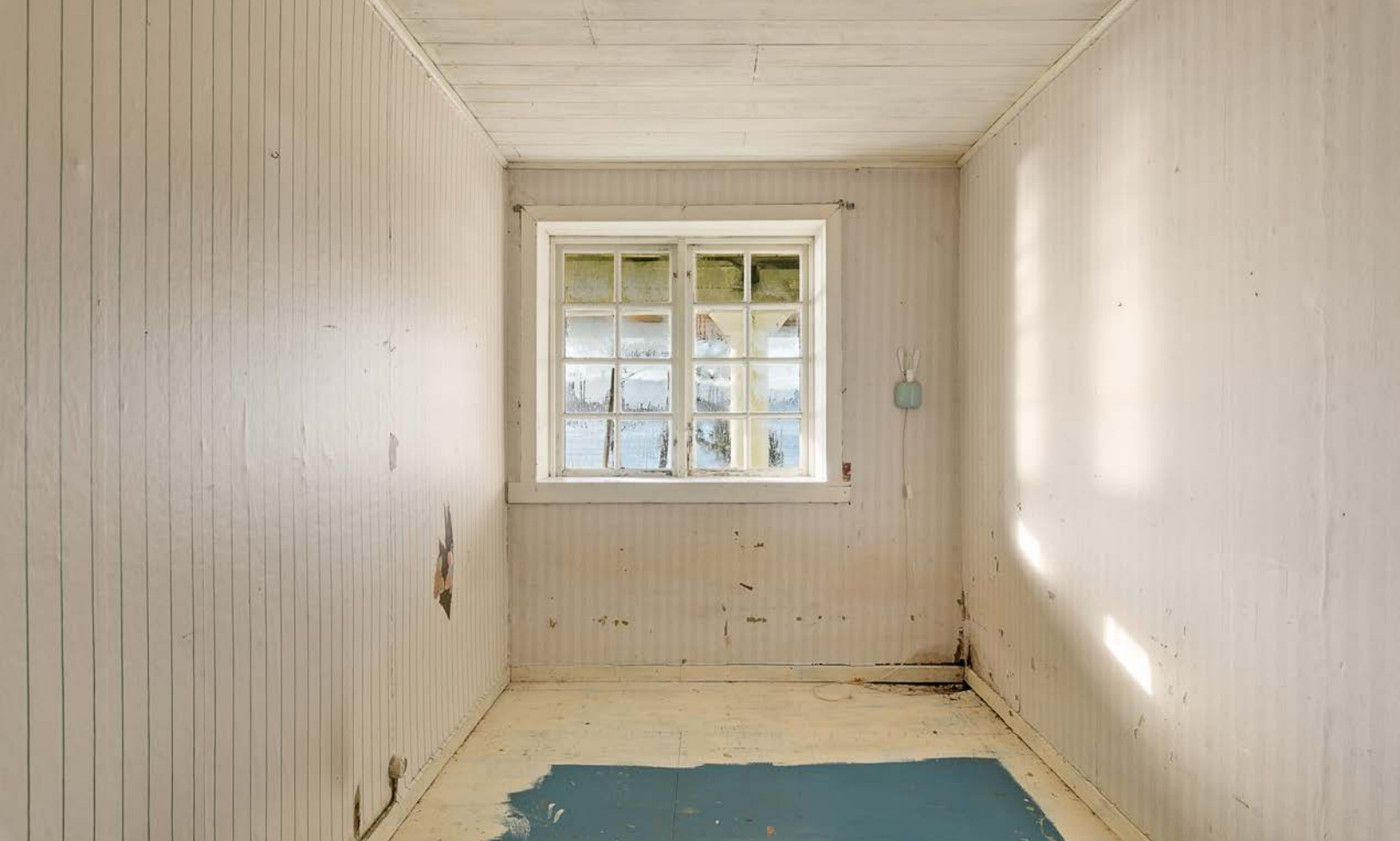


aktiv.

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

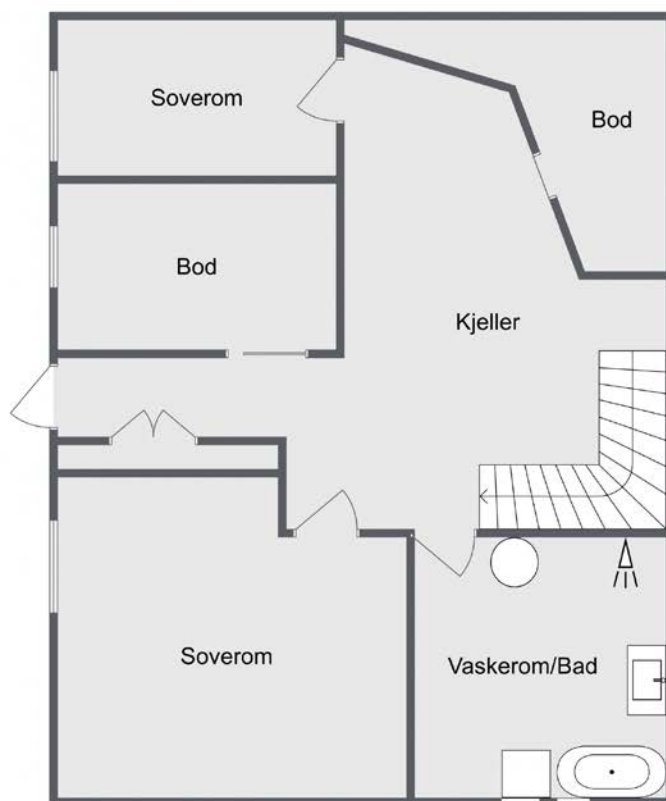
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Nordre Maiensveg 43

Underetasje



aktiv.

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

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

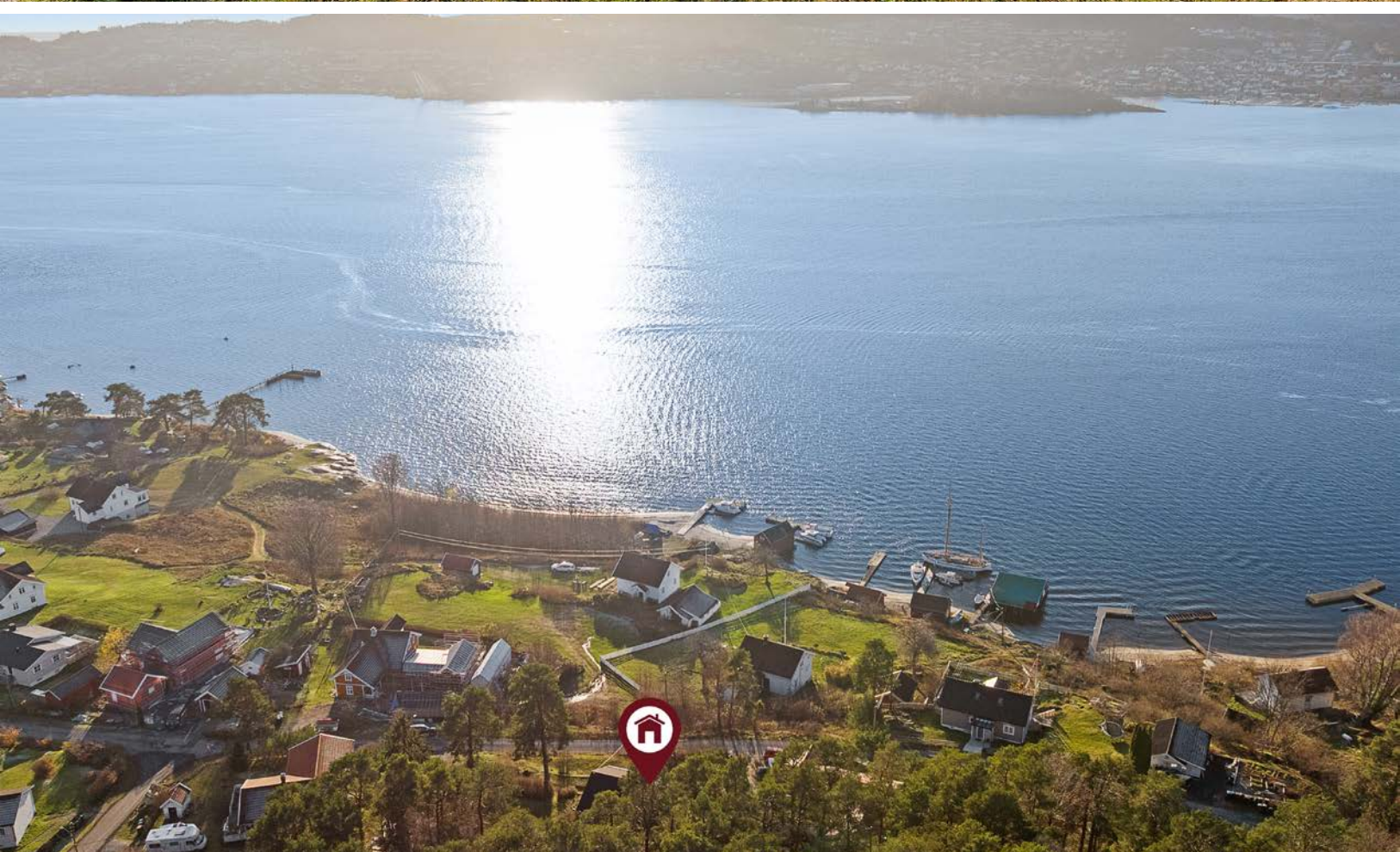














Vedlegg

Nabolagsprofil

Nordre Maiensveg 43 - Nabolaget Sandøya - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	134.4 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	33.1 km
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10.5 km
🚆 Fisketorget Brevik Linje P8	1.5 km

Skoler

Sandøya Montessoriskole (1-10 kl.) 45 elever, 5 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Heistadskolene (8-10 kl.) 335 elever, 23 klasser	4.6 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 356 elever, 26 klasser	7.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	1.4 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Søndre Maiensveg 85	12 min 🚶
-----------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100



Kvalitet på skolene

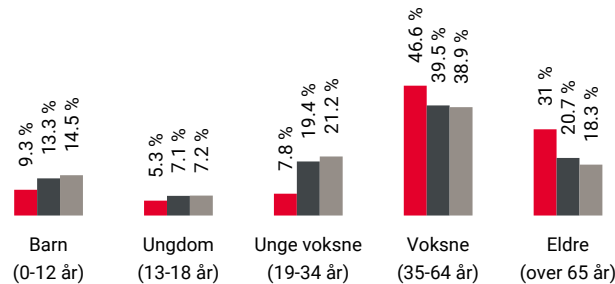
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 85/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandøya	283	155
Porsgrunn kommune	36 624	17 715
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandøya naturbarnehage (1-5 år) 11 barn	3 min 🚶 0.3 km
--	-------------------

Dagligvare

Snarkjøp Sandøya Handelshus	10 min 🚶
-----------------------------	----------



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 91/100

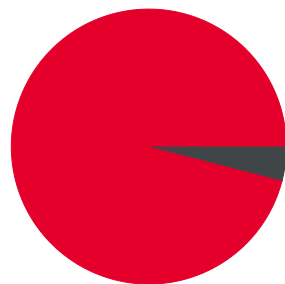
Sport

Sandøya skole 4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km

MOVA Stathelle 2.1 km

Oasen Fritid 3.3 km

Boligmasse



■ 96% enebolig
■ 4% annet

«Trygt å bo med barn. Barnehage og skole (1.-10. trinn) i umiddelbar nærhet. Nærhet til sjø og skog og masse sol. Idyllisk miljø, sommer som vinter.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

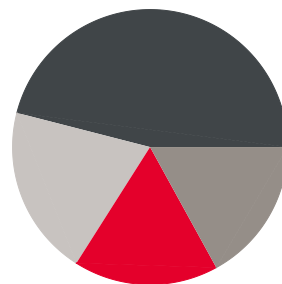
2 km



Boots apotek Brotorvet

2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 17% i barnehagealder
■ 46% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



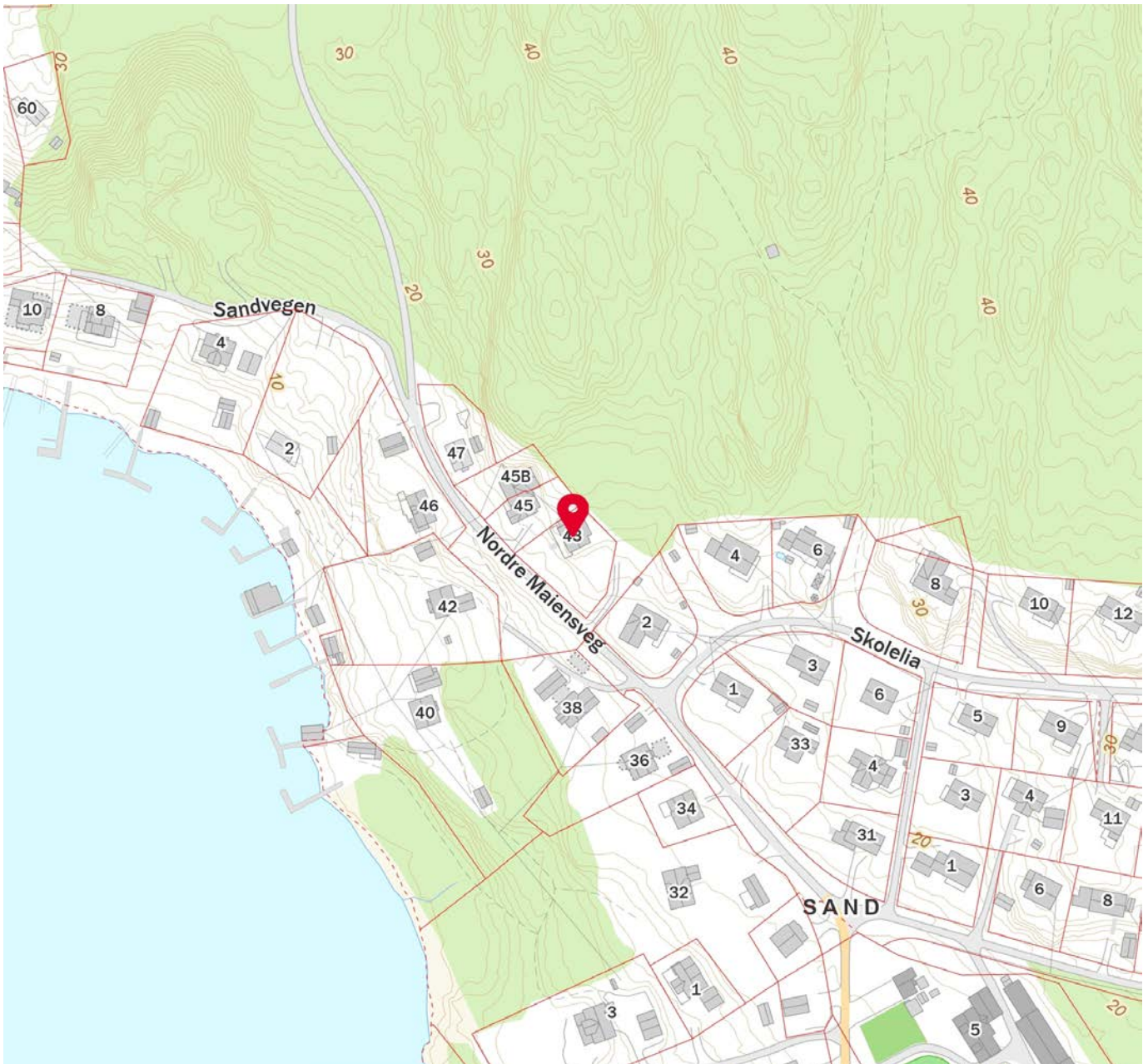
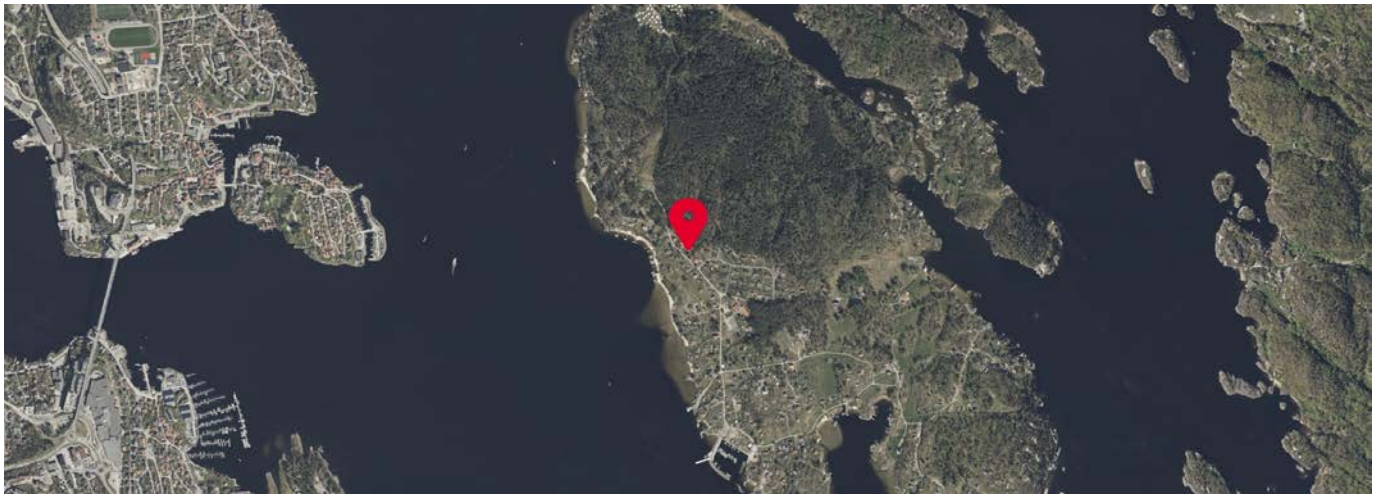
0%

44%

■ Sandøya
■ Porsgrunn kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	51%	33%
Ikke gift	34%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250090	
Selger 1 navn	
Bente Røe Edvardsen	
Gateadresse	
Nordre Maiensveg 43	
Poststed	Postnr
BREVIK	3950
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Anne Marit Edvardsen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Hanne Røe Østby, Bente Røe Edvardsen
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	3587227

Document reference: 1304250090

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjeller lukt i vaskerom, i underetg. tidligere bad.

Initialer selger: BRE

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er nok fuktskader pga avslått varme de siste årene. noe en kan se på et pr soverom, som ikke er blitt brukt noen år. Vaskekjeller har en del fliser løst, dette rommet er bare brukt som vaskekjeller de siste årene. Kjeller rom for øvrig, vet jeg ikke helt hvordan det er.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet at det er sot i taket over fyrings ovn, i stua, og at det er sot på vegger i gang og taket der. Om det har vært pga at avdøde eier ikke har fyr opp galt, eller om det er dårlig trekk generelt.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke om det har vært sprekker i mur, men murbiter har løsnet fra utvendig parti rundt vinduer i kjelleren.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus på besøk, ser avdøde hadde tapet og tettet med stålull rundt avløp i benkskapet . hvor vi fant død mus. Hun har også tettet hull et pr steder i stuen med stålull. dette har vi byttet ut med ny stålull, og vi har satt ut museskremmer, og har ikke oppdaget mus nå.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vet at det er nytt tak fra ca.2019.. Vet ikke om hvem som har utført arbeidet. Terrassen blei utvidet og bygd nytt ca 2015.

Arbeid utført av

Vet ikke.

Document reference: 1304250090

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Blitt bygd nytt bad og en innebod ca 1990. Utebod til hageredskap etc, men vet ikke hvilket år.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, det tror jeg,

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke helt om det hører til her i denne del. Vann og elektrisk anlegg er ikke av nyere dato. Problemeer med å få varmt vann til vask på kjøkkenet..noe som stoppet nå..under rengjøring og vask av huset. Varmt vann på bad og vaskekjeller fungerer . Det kom også litt brunt vann fra kaldt vann nå under rengjøringen. Det gikk bort når vi lot det renne litt.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1304250090

Tilleggskommentar

Det ser ut som det er noe fukt på vindusrammen på soverom. Vinduet har nok stått oppe , og blitt påvirket av regn. Har prøvd etter beste evne å svare på det jeg vet. Ikke like lett å vite om alt, når en ikke har bodd i huset på 39 år. Dette huset var mitt barndomshjem. Det har blitt oppdaget under rengjøring at det har vært lekkasje i tak på soverom oppe. Vet ikke når det har kommet, men siden selve taket på huset er skiftet i 2019, er nok denne lekkasjen før dette. Det gjøres spesielt oppmerksom på at egenerklæringskjemaet er utfyllt av arving /fullmektig med begrenset kunnskap om eiendommen og opplysningene må sees ift. dette. Det henvises til rapport fra takstmann ift. opplysninger om eiendommen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Edvardsen	938f3895c26ed9be941fd 405eeca82e16384f64e	14.11.2025 10:51:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250090

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Nordre Maiensveg 43, 3950 BREVIK



PORSGRUNN kommune



gnr. 33, bnr. 150

Sum areal alle bygg: BRA: 155 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 03.11.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 18885-2888

Referansenummer: JM8470

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



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 fuktøk.

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 bygningssakkyndige 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 eksemplarstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende elde enebolig med areal over to etasjer oppført 1954.

Grunnmur i betong med sparestein etablert på fjell/steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass og enkle vinduer. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag. Plassbygget takstoler med sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.

Innvendige overflater består av gulvbord og belegg på gulvflater. Tapet, strie og panel på veggflater. Malt plater og panel i himlinger. Våtrom med fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.

Boligen har etablert pipe tilkoblet ildsted/vedovn i stue.

Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, bod og soverom i 1.etasje. Gang, bad/vaskerom, soverom og boder i underetasje.

Boligen må ansees som et restaurerings objekt. De fleste bygningselementer har behov for tiltak.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

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

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket består av krum betong takstein skiftet 2019. Undertak med rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasjer eller manglende takstein på befaringsdagen.

Taktekke fyller sin funksjon mages år fremover i tid.

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er skiftet 2019. Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Med tanke på alder er trolig hulrom isolert med 10 cm isolasjons matter. Innvendig flater platet og tapetsert.

Fasadepanel fremstår med merknad. Sørvegg med synlig råteskader i fasadepanel. Ukjent om råte har ført til skader i den bakforliggende konstruksjonen. Generelt høy slitasje og elde. Synlig svertesopp på fasadepanel. Fasader med behov for vask og overflatebehandling. Råteskadet trepanel må beregnes skiftet.

TG 2 på grunn av alder og slitasje.

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Adkomst til loftsrom fra luke i gange. Konstruksjonen er begrenset kontrollert kun fra loftsluke.

Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Obs på alder og skjevheter.

Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggs isolerer loft som ett energisparende tiltak.

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer skiftet i 1981 i 1.etasje. Rammer og karmen i malt trevirke. Underetasje har enkle vinduer fra byggeår.

Vinduer med utgått levetid. Punktering av eldre isolerglass er påregnelig. Utskiftning bør beregnes. TG 2.

Eldre enkle vinduer i kjeller med synlig råteskader. TG 3.

Eldre malt entredør av eldre årgang. Balkongdør i stue med isolerglass skiftet 2000. Dør fra underetasje til uteareal.

Eldre dører må beregnes skiftet.

Boligen har etablert romslig terrasse mot vest. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Terrasse opphengt i vegg og bærende på søyler og drager i murverk i front.

Merknad på høyde rekkverk (83 cm). Krav på datidens byggemåte 90 cm.

Merknad på synlig skader/fukt og sprekker i murverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater tekket med gulvbord og belegg. Veggflater med tapetserte flater på plater og malt panel. Himlinger i malte plater og panel. Bad har fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.

Overflater i underetasje generelt lite oppgradert og med fuktskader. Generelt lite oppgradert på overflater de senere år og fremstår med behov for tiltak.

Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av sydde matter.

Etasjeskille med mindre avvik på overflater.

Gulv i kjeller består av betongplate på grunn.

Boliger bygget i 1954 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovplagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-

tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17).

Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset. Piper er oppført i murt teglstein. Ildsted er etablert til pipe i stue. Sotluke etablert i kjeller. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

TG 2 settes på grunn av alder og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp på grunn av alder.

Rom under terreng består av eldre soverom, gang bad og boder. Det er etablert gulvbord og fliser på gulvflater. Plater med tapet og fritt eksponert murverk på veggflater. Bad med fliser på gulvflater.

Oppført gulv med gulvbord med synlig råteskader. Platet vegger med synlig fuktskader. Friteksponert murverk med synlig salt utslag.

Rom under terreng må strippes for trevirke. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Utvendig ny fuktsikring må opparbeides.

Trapp i kjeller i betong. Trapp mangler rekkverk.

Innvendige dører består av finer dører fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

Våtromsplater på veggflater. Det er etablert gulvmontert toalett,

servant og dusjnise til badetrom.

Gulv er flatt. Dør mangler flomkant. Ventilasjon er ikke etablert. Bad

Beskrivelse av eiendommen

etablert på 1990 tallet.

Bad

Bad fra byggeår. Bad med utgått levetid. Se for øvrig beskrivelse i rapport rom under terreng.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av eldre plasbygget malt innredning. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Vannrør i kobber. Soil avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning skiftet på 1960 tallet. Kjøkkeninnredning med utgått levetid. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i eldre soil. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak. Hovedstoppekran i kjeller. VV tank på 200 liter etablert i bad kjeller fra 2017. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. VV tank på 20 liter etablert i bad kjeller fra 2017. 63 amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer/kurssikringer. El-skap etablert i gang 1.etasje. Varmekabel i gulvflater våtrom. Anlegget med høy alder. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler. Tiltak må beregnes når overflater, kjøkken og våtrom oppgraderes. Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av fjell/steinmasser. Drenering fra byggeår. Utvendig fuktsikring av smøremembran/Grydong på grunn. Drensrør i teglør. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser. Drenering med utgått levetid. Tiltak må beregnes når rom under terreng ønskes til varig opphold. Grunnmur oppført i betong med sparestein. Utvendig teknet med malt murpuss. Stedvis noe mindre sprekker i grunnmur. Terreng rundt boligen er skrånende. Vann er skiftet til kommunalt nett de senere år. Eldre avløpsrør av ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

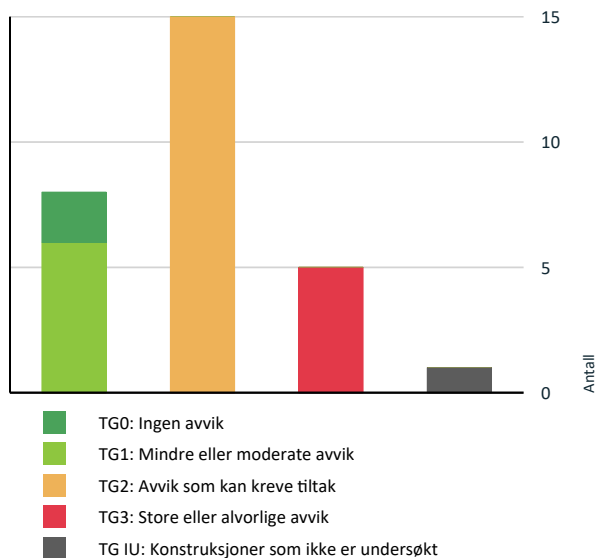
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

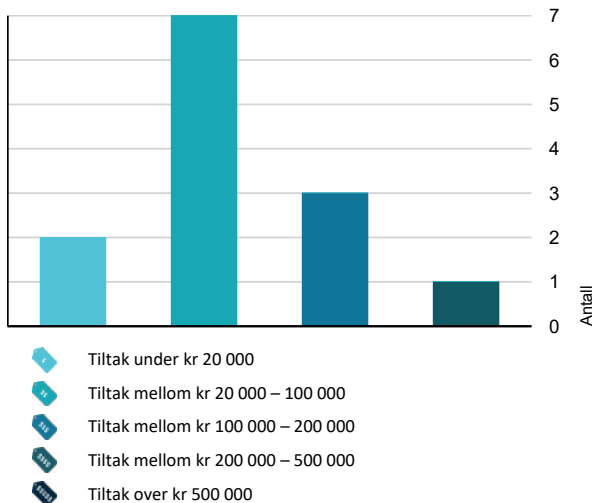
Tilbygget bod mot nord er ikke inntegnet på plantegning. Rom i kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1954

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Skiftet boligen taktekke 2019.
2019	Modernisering	Skiftet boligen taktekke 2019.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av krum betong takstein skiftet 2019. Undertak med rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Taktekke fyller sin funksjon mange år fremover i tid.

Årstall: 2019

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er skiftet 2019.

Årstall: 2019

Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av bindingsverk tekkt utvendige med liggende trepanel. Med tanke på alder er trolig hulrom isolert med 10 cm isolasjons matter. Innvendig flater platet og tapetsert. Fasadepanel fremstår med merknad. Sørvegg med synlig råteskader i fasadepanel. Ukjent om råte har ført til skader i den bakforliggende konstruksjonen. Generelt høy slitasje og elde. Synlig svertesopp på fasadepanel. Fasader med behov for vask og overflatebehandling. Råteskadet trepanel må beregnes skiftet. TG 2 på grunn av alder og slitasje.

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Merknad på stedvis råteskader. Fasader med behov for vask og overflatebehandling

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Deler av fasader må skiftes. Det anbefales med tanke på byggeår, registrert skader og manglende isolasjon i henhold til dagens krav. Isolerer fasader og etablere ny fasadepanel med vindsperre etablert på utlekting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Adkomst til loftsrom fra luke i gange. Konstruksjonen er begrenset kontrollert kun fra loftsluke. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Obs på alder og skjevhet. Det anbefales på generelt grunnlag og tillegg isolerer loft som ett energisparende tiltak.

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Bedre ventilasjon bør etableres.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Loft bør beregnes tillegg isolert som ett energisparende tiltak. Bedre ventilasjon bør utføres ved raft.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer skiftet i 1981 i 1.etasje. Rammer og karmen i malt trevirke. Underetasje har enkle vinduer fra byggeår. Vinduer med utgått levetid. Punktering av eldre isolerglass er påregnelig. Utskiftning bør beregnes. TG 2. Eldre enkle vinduer i kjeller med synlig råteskader. TG 3.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Dører

Eldre malt entredør av eldre årgang. Balkongdør i stue med isolerglass skiftet 2000. Dør fra underetasje til uteareal. Eldre dører må beregnes skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Eldre dører må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse mot vest. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Terrasse opphengt i vegg og bærende på søyler og drager i murverk i front.

Merknad på høyde rekkverk (83 cm). Krav på datidens byggemåte 90 cm.

Merknad på synlig skader/fukt og sprekker i murverk.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Bærende konstruksjon med skader etter bevegelse i grunn. Synlig sprekker i murverk. Slitt trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Rekkverk bør forhøyes til forskriftsmessig høyde. Utbedring av skader murverk må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulvflater dekket med gulvbord og beleg. Veggflater med tapetserte flater på plater og malt panel. Himlinger i malte plater og panel. Bad har fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.

Overflater i underetasjer generelt lite oppgradert og med fuktskader. Generelt lite oppgradert på overflater de senere år og fremstår med behov for tiltak.

Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av sydde matter.

Etasjeskille med mindre avvik på overflater.

Gulv i kjeller består av betongplate på grunn.

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 2 Radon

Boliger bygget i 1954 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Piper er oppført i murt teglstein. Ildsted er etablert til pipe i stue.

Sotluke etablert i kjeller. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

TG 2 settes på grunn av alder og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp på grunn av alder.

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av eldre soverom, gang bad og boder. Det er etablert gulvbord og fliser på gulvflater. Plater med tapet og fritt eksponert murverk på veggflater. Bad med fliser på gulvflater.

Oppført gulv med gulvbord med synlig råteskader. Plattet vegger med synlig fuktskader. Friteksponert murverk med synlig salt utslag.

Rom under terreng må strippes for trevirke. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Utvendig ny fuktsikring må opparbeides.

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Synlig råteskader i gulvflater og vegger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Tilstandsrapport

Rom under kjeller må stripes for trevirke. Fuktsikring må opparbeides med ny fuktsikring utvendig/drenering og innvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendige trapper

Trapp i kjeller i betong. Trapp mangler rekkverk.

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendige dører

Innvendige dører består av finer dører fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er etablert gulvmontert toalett, servant og dusjnise til baderom. Gulv er flatt. Dør mangler flomkant. Ventilasjon er ikke etablert. Bad etablert på 1990 tallet.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

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

Bad er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom. Oppgradering må beregnes.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad må beregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Bad med utgått levetid. Se for øvrig beskrivelse i rapport rom under terreng.

Årstall: 1954

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke mulig. Alle vegger i murverk.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning består av eldre plasbygget malt innredning. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Vannrør i kobber. Soil avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning skiftet på 1960 tallet. Kjøkkeninnredning med utgått levetid.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i eldre soil. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak. Hovedstoppekran i kjeller. VV tank på 200 liter etablert i bad kjeller fra 2017. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Røranlegg med utgått levetid. Utbedringer/nytt anlegg må beregnes når bad oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 20 liter etablert i bad kjeller fra 2017.

Årstall: 2017

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

63 amper hovedsikringer. Kurser med manuelle sikringer/kurssikringer. El-skap etablert i gang 1.etasje. Varmekabel i gulvflater våtrom. Anlegget med høy alder.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.

Tiltak må beregnes når overflater, kjøkken og våtrom oppgraderes.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Tiltak må beregnes når overflater, bad og kjøkken oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 består av fjell/steinmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Utvendig fuktsikring av smøremembran/Grydong på grunn. Drensrør i teglør. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser.

Drenering med utgått levetid. Tiltak må beregnes når rom under terreng ønskes til varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i betong med sparestein. Utvendig tekking med malt murpuss. Stedvis noe mindre sprekker i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Mindre sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann er skiftet til kommunalt nett de senere år. Eldre avløpsrør av ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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.

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

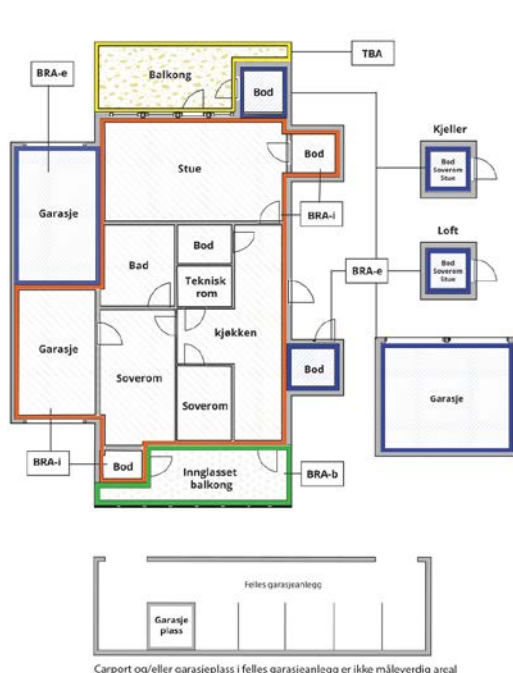
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	81	9		90	36
Underetasje	65			65	
SUM	146	9			36
SUM BRA	155				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad, soverom, bod	Bod 2	
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tilbygget bod mot nord er ikke inntegnet på plantegning. Rom i kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	121	34

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.11.2025	Jan T. Eriksrød Bente Røe Edvardsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	33	150		0	948.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Nordre Maiensveg 43

Hjemmelshaver

Edvardsen Anne Marit, Abrahamsen Matias

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne enebolig er beliggende på Sandøya i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger med spredt bebyggelse og LNF areal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig. Pent opparbeidet grøntareal med plen og prydbusker. Gruset adkomstvei og biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	
2	11.11.2025	
3	17.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 branntekniske 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 overgangperiode 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/JM8470>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 150	Kommune:	4001 Porsgrunn
Adresse:		Grunnkrets:	210 Øyene
Veiadresse:	Nordre Maiensveg 43, gatenr 5555	Valgkrets:	13 Sandøya/Øyene
	3950 Brevik	Kirkesogn:	5100703 Eidanger
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3004 Sandøya

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Furuhaug	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	21.08.1953	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	948,4 kvm	Skyld:	0,02		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4001/33/150	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/33/150	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kartforretning	Forretning:	17.12.1973	Mottaker	4001/33/150	949,1
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	21.08.1953	Avgiver	4001/33/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4001/33/150	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nordre Maiensveg 43	Bolig	149,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	149,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	149,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	164117243			Antall etasjer:		2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			68,0		68,0				
H01	1		81,0		81,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 4001 Porsgrunn

Eiendom: 4001/33/150/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 29.10.2025



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

Kommune: 4001 Porsgrunn

Eiendom: 4001/33/150/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

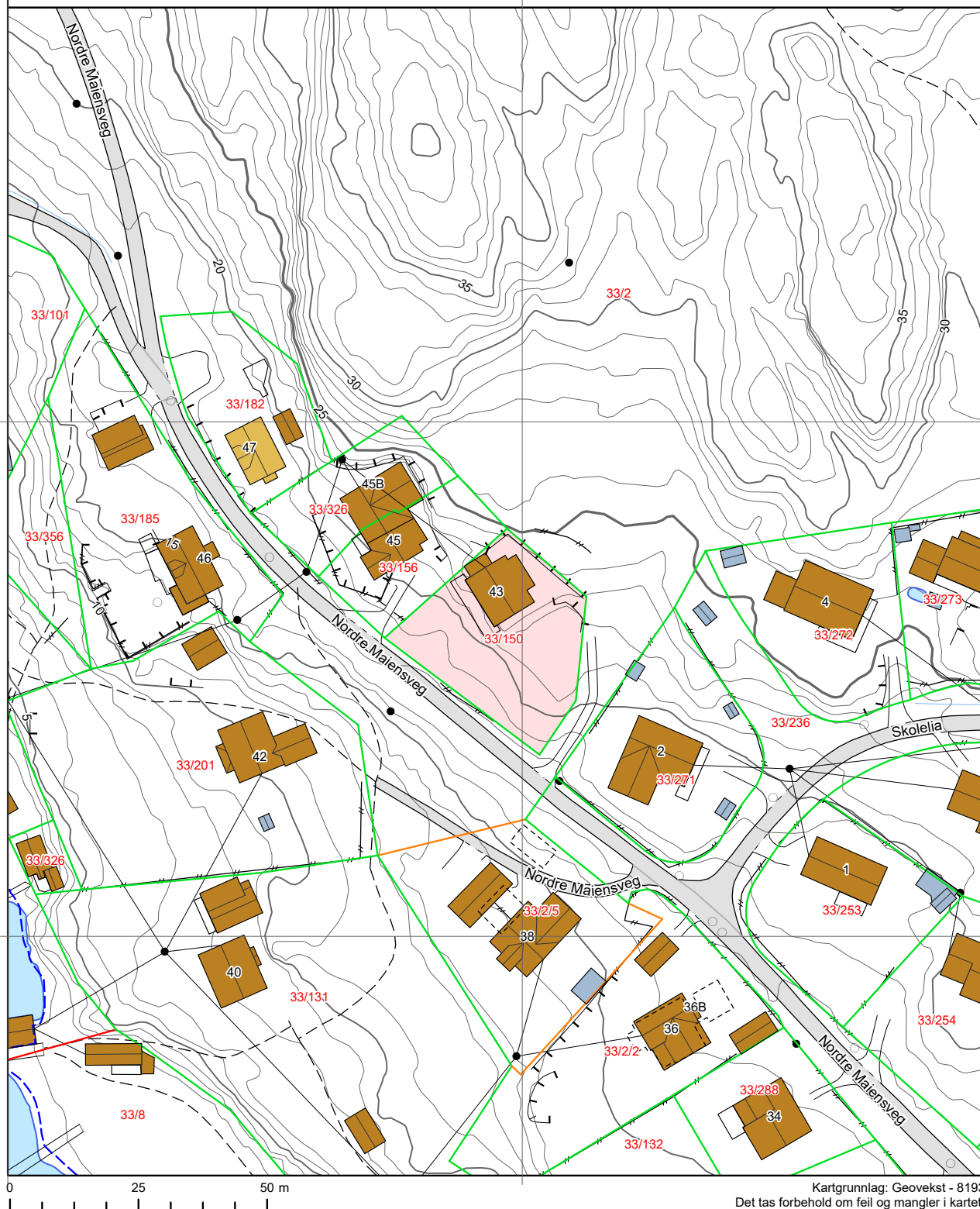
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 29.10.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	33	150	0	0	Nordre Maiensveg 43, 3950 BREVIK

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	948.43m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

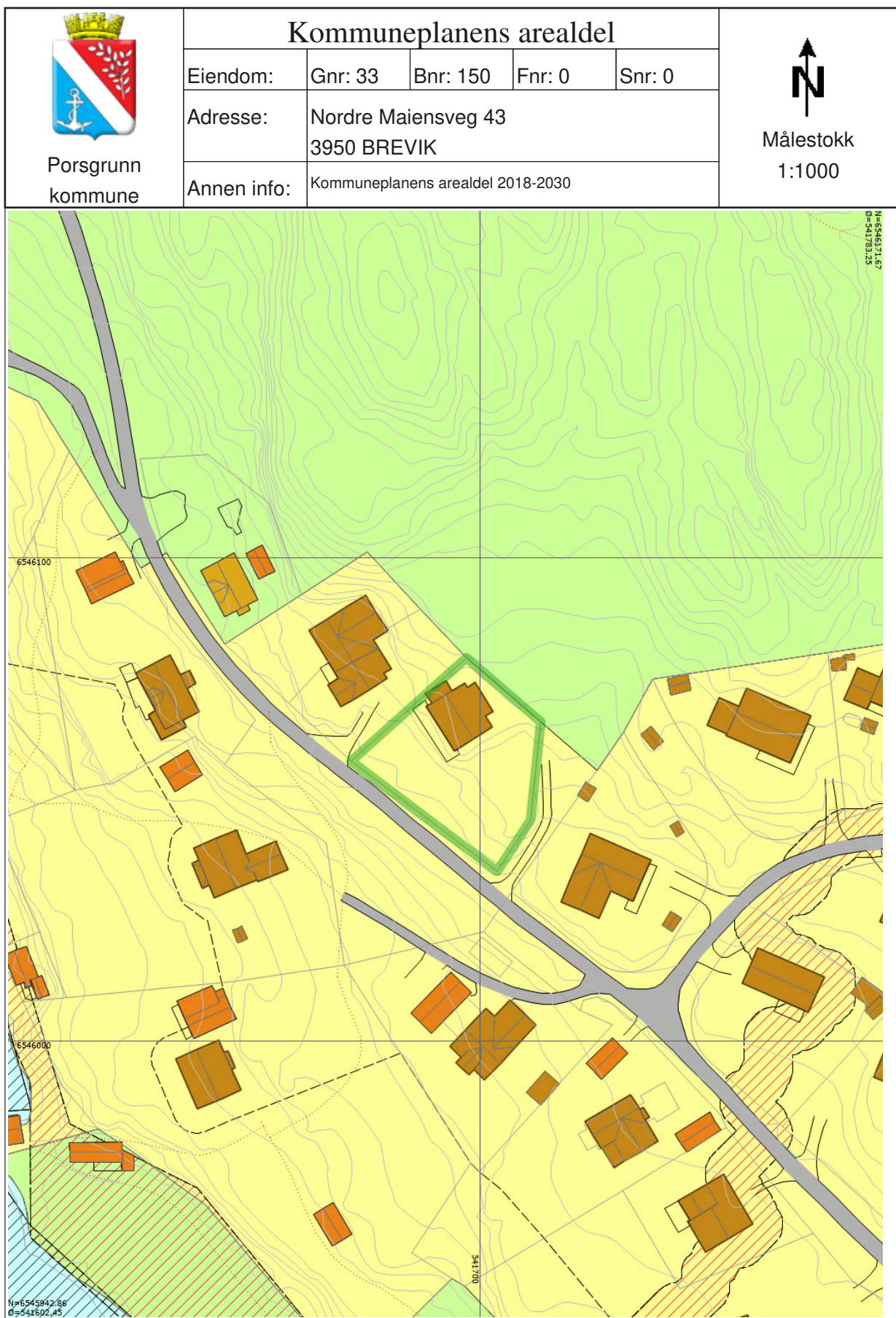
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Innsjø
	Havflate		Høydekurve		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Udefinerte bygg		Bolig		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Veg		Arealbruksgrense
	Byggegrense		KpAngittHensynGrense		KpArealFormålOmråde_tooltip
	KpFareGrense		Bevaring naturmiljø		Flomfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Eiendomsteig

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning
Kvikkleire - risiko	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Nr. 1654 a.
ENERETT: SEM & STENERSSEN %/s Oslo
4-54Til innhefting i panteboka.
Avskrift av dagbok nr. 2108 1954.
Vedlegg til

Bamble sorenskriverl

Grunnseddel.

Undertegnede Søren ThakausenSandøyafødt 17/2 1895
(Datum og årstall.)som eier av "Sandøen"g.nr. 33 br.nr. 2i Bidanger herred fester herved bort for en tid av 99år en hustomt benevnt "Furukang" lunn 180til Isak Rie Edvardsen

og etterfølgende eiere av de på tomten oppførendes husbygninger.

Tomten er således beliggende og har følgende grenser:

Parsellen ligger på Sandøyes
vestre side.Delet begynner i parsellens nordvestre
jørne i en bolt i fjell og går i
ast retning til en bolt i stein 32 m.,
går herfra i syd til en bolt i stein
20,5 m., herfra i sydvest til en bolt i
stein 20,8 m., herfra i vest til en bolt
i fjell 13 m. herfra i nord tilbake
til utgangspunktet 37,8 m.I årlig grunnleie erlegger festeren til grunneieren ukrevet kr. 51,00som betales hvert års 1 januar, første gang den 1954Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren sig pant i tomten og de
til enhver tid på samme stående bygninger nest etter et festeren bevilget lån av No-
regs Småbruks og Bustadbank.

Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til uten for-



utgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

For festet gjelder derhos følgende betingelser:

Festeren har selv å holde tomten forsvarig inngjerdet.

Så lenge lån av Noregs Småbruk og Bustadbank påhviler husene, skal

- a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- b. grunnavgiften ikke kunne forhøyes og
- c. banken eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget til om fornødiges å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, forsåvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Sandra den 11/10 1954

Som eier:

Som fester:

Søren Abrahamson Isak Røe Edvardsen

Vi/~~jeg~~ bekrefter at Isak Røe Edvardsen
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Nils Røe Albert Andreassen

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann eller sakfører).



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Lavere strømregning og bedre rente?

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

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

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!





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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nordre Maiensveg 43
3950 BREVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre