

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Omkostn.: Kr 156 390,-
Total ink omk.: Kr 6 356 390,-
Felleskostn.: Kr 1 178,-
Selger: Kenneth Næss

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 145/171 kvm
Tomtstr.: 316.1 kvm
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 45
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1304260012

Unik selveierleilighet - Langesunds råeste?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere
Vaterlands Gate 8 F -

Dette må være Langesunds råeste selveierleilighet - Med bl.a
takterasse som byr på en utsikt som må oppleves, flere soner m/
utekjøkken og jacuzzi.

Hele leiligheten, som går over tre plan (to hovedplan samt. 3 etg. med
oppholdsrom og utg. til takterasse), er gjennomgående modernisert
(malt) i mørke farger, unik tapet og en svært gjennomgående stil. Må
sees!

Bygården med 6 enheter er restaurert og ombygget.

Sentrumsnær men tilbaketrukket beliggenhet i rolig område. Nydelige
turområder og sjøen som nærmeste nabo.

- 1. etg.: Hall, bad og soverom
 - 2. etg.: Stor stue med sjøutsikt, kjøkken, bad og walk-in
 - 3. etg.: Ekstra rom med utg. til terrasse
- Utv. bod og garasje rett ved leiligheten



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Selgers egenerklæringsskjema	53
Tilstandsrapport fra takstmann	59
Bygningstegninger	79
Matrikkelrapport	87
Reguleringskart	89
Planstatus	91
Tinglyst heftelse og seksjonering	93
Ferdigattest	107
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 171 kvm

TBA: 70 kvm (terrasse- og balkongareal - takterrasse)

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 7 kvm - Utv. bod.

1. etasje

BRA-i: 44 kvm Entré, bad/vaskerom, soverom

2. etasje

BRA-i: 82 kvm Kjøkken, stue, bad, walk-in/bod

3. etasje

BRA-i: 12 kvm Ekstra rom

Garasje

BRA-e: 26 kvm

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt til Bamble Kommune, på ca. 316.1 kvm.

Beliggenhet

Langesunds råeste selveierleilighet?

Dette er en unik leilighet med umiddelbar nærhet til Langesund sentrum - Dog helt adskilt fra sentrumslivet. Boligen skiller seg ut med en fantastisk takterrasse og utsikt som må oppleves, jacuzzi og flere soner med bl.a. utekjøkken. Eget inngangsparti og planløsning over to etasjer samt. tredje etasje med ekstra rom og utg. til takterrasse. Beliggenheten kan by på sjønære, maritime og idylliske omgivelser. Lett tilbaketrukket fra sentrum, men allikevel i umiddelbar nærhet til alt hva en koselig sørlandsby kan tilby.

Om Langesund:

Langesund ansees av mange som en av Norges vakreste sommerbyer med Wrightegaarden som er sommerens høydepunkt med konsertarrangement fra midten av juni til starten av august. Langesund har alt hva en koselig sørlandsby kan tilby, koselige uterestauranter, spisesteder og ikke minst Wrightegaarden med sitt unike musikk og konsertmiljø.

For øvrig har man kort vei til de fleste fasiliteter, flott skjærgård, turområder i skog og langs sjø, bussforbindelse i umiddelbar nærhet. Sommeren i Langesund byr også på mange festivaler som Fiskefestivalen, Shantyfestivalen, Revyfestivalen mm. Er det dårlig vær, har en kort gangavstand til Badeparken med boblebader, utebasseng og vannsklier.

Langesund ligger ca. 55 min kjøring til Torp flyplass. ca. 2 timer til Oslo og Kristiansand.

Adkomst

Se kartskisse

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekking: Taktekket består av krum betong takstein skiftet ca. 2010. Undertak med trepanel/rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen.

Taktekke fremstår i funksjonell stand.

Nedløp og beslag: Boligens takrenner og nedløp består av lakkert stål. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2010.

Veggkonstruksjon: Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær), bindingverk og murt teglstein. Utvendig tekket med stående rustikk panel. Fotstokk og hjørnekasser i trevirke.

Utvendig belistning rundt dører og vinduer. Yttervegger tilleggisolert når fasadepanel og leiligheter ombygget i 2010. Ukjent tykkelse på isolasjon. Fasadepanel fremstår i funksjonell stand.

Takkonstruksjon/Loft: Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk med taoppløft mot vest. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert ved inspeksjon av underliggende overflater. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon/skrå himlinger og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vinduer: Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2010-11.

Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand.

Dører: Malt entredør. En-fløya balkongdør i 3. etasje til takterrasse med isolerglass fra 2004. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Leiligheten har etablert romslig takterrasse over 2. etasje med adkomst fra loftsue i 3. etasje. Gulv dekket med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rakkverk i trevirke og glass. Ukjent alder på membran, trolig 2010-11. I følge eier er membran etablert på betong etasjeskille. Mindre merknad på værslitt gulvbord.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille mellom leiligheter i brann- og lydsille i plasstøpt betong. Overflater dekket med parkett og fliser. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater. Varmekabel etablert i gulvflater soverom og bad. Defekt kabel i soverom 1. etg. i følge eier.

Pipe og ildsted: Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peis med innsats etablert i stue. Pipe og brannmur forblendet med skifer.

Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Garasje oppført i rekke. Gulv i betong. Vegger i murverk og trepanel. Plassbygget pulttak dekket med betong takstein. Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpner.

TG2

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Værslitt gulvbord.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Gulvbord må beregnes skiftet på sikt.

Bad 1. etg. - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv har mangelfullt fall til sluk i henhold til dagens krav. Se tilstandsrapport i salgsoppgave.

Bad 1. etg. - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG 2 settes på grunn av alder på membran og manglede dokumentasjon.

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

Bad 2. etg. - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv har mangelfullt fall til sluk i henhold til dagens krav. Se tilstandsrapport i salgsoppgave.

Bad 2. etg. - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membran med middels høy alder.

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bad 2. etg. - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Utskiftning av røranlegg må beregnes når våtrom oppgraderes.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft: Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk med taoppløft mot vest. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert ved inspeksjon av underliggende overflater.

Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon/skrå himlinger og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhold

Første etasje: Hall med skyvedørsgarderobe, bad og soverom med direkte adkomst til bad

Andre etasje: Stue med flott sjøutsikt, spisestue, kjøkken, bad og walk-in closet/bod

Tredje etasje: Rom med utg. til fantastisk takterrasse med jacuzzi, utekjøkken og en fantastisk utsikt utover sundet mot Langesund og fjorden

Bod med adkomst fra gateplan.

Garasje i felles garasjeanlegg

Standard

Fra garasje i fellesanlegg i Vaterlands Gate, har boligen adkomst, fra en idyllisk sidegate som tatt ut av et postkort på sommerstid. Et koselig, overbygget inngangsparti med plass en liten sittegruppe.

Inngangsparti bygget med skifer og smijernsrekkverk. Spotter i himling. Skiferterrassen har både sjøutsikt og morgensol - perfekt til morgenkaffen.

Inn kommer man til en romslig hall, med flislagt gulv og en stor skyvedørsgarderobe. Her er det svært god plass til klesoppbevaring, lagring og møblering. Skyvedør i hall og soverom er malt med (bengalack for lang holdbarhet). Legg merke til den gjennomførte stilen som begynner allerede når man går inn inngangsdøren, med mørke, delikate farger som går igjen fra flisene på gulvet til vegger, belisting og tak.

Fra hall er det dør til bad med videre adkomst til et stort soverom.

Badet er meget romslig, flislagt med burgunderfarget gulvflis med varmekabler og malt flis på vegger. Tak og vegger er malt i sort, matt farge som står svært godt i stil med gulvflis og boligen for øvrig.

Et unikt baderomsmøbel med toppmontert servant og stort speil med belysning. Opplegg til vaskemaskin/tørketrommel er skjult i eget avlukke, dusjkabinett og toalett. Taklampe medfølger ikke.

Et romslig soverom, med to vinduer begge ut mot sidegate. Flislagt gulv og to skyvedørsgarderober med belysning. Vegger, himling og belisting er malt i sort, matt farge.

Størrelsen på dette rommet åpner mulighetene for et stort gjesterom med direkte adkomst til gjestebad, ungdomsrom i egen etasje eller en ekstra stue.

Soverommet er på bygge-/seksjoneringstegninger tegnet inn som to soverom - Begge med dør direkte fra hall. Dersom det er ønskelig å tilbakeføre til opprinnelig tegning med to soverom, vil det ikke være søknadspliktig. Se for øvrig pkt. om ferdigattest videre i salgsoppgave.

Opp i 2. etg. møter man en stor stue med god plass til flere soner, som tv-stue og spisestue. Her må man virkelig legge merke til detaljene i rommet med struktural, tapeten ved spisestue, peis og ikke minst en nydelig utsikt. Store vindusflater og en bred vinduspost med plass til egen utsiktspost mot Langøytangen Fyr (Langesund Fyr) og videre ut mot Rognsfjorden. Stuevindu har utv. screens, elektrisk med mulighet for tilkobling til smarhub. Stuevindu ved tv har plisségardin. To taklamper i stue medfølger ikke.

Kjøkkenet har en solid innredning fra den Italienske Zaccariotto Cucine. Innredningen er lakkert i sort matt (bengalack for lang holdbarhet), med sorte hvitevarer. Her er det godt med skap- og benkeplass samt. god plass til et stort kjøkkenbord. Tidligere kjøkkenøy er plassert mot vegg og det er for øvrig plass til ekstra vitrineskap eller kjøkkenbenk, selv med kjøkkenbord.

Av hvitevarer medfølger kjøleskap, oppvaskmaskin, nedfelt platetopp, nyere stekeovn og mikro.

Fra kjøkken er det dør til bad og walk-in/bod.

Badet ble renoveret i 2006 ref. tidligere eier. Badet er flislagt med varmekabler i gulv, innredet med sort dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

Også på badet har videreført den gjennomgående stilen, med sorte detaljer.

Walk-in garderobe/bod er et praktisk rom med flere bruksmuligheter. Nåværende eier har benyttet dette både som walk-in og soverom. Det er tegnet inn som bod - se pkt. om ferdigattest i salgsoppgave.

Tredje etasje i leiligheten er helt spesiell med et rom som har utg. til en fantastisk takterrasse. Rommet er ikke definert på tegninger - Nåværende eier har benyttet rommet som ekstra stue/oppholdsrom og soverom. Se pkt. om ferdigattest. Her i toppetasjen kan man virkelig ligge og høre på storhavet eller ta steget ut på takterrassen om morgenen og nyte sol og den fantastiske utsikten. Elektriske, utv. screens.

Terrassen har sol i fra morgen til kveld, er helt usjenert og kan innredes med flere soner. Nåværende eier har satt inn jacuzzi som medfølger, eget utekjøkken og på sommerstid innredet med flere soner og sittegrupper. Dette er en unik oase, midt i sentrum, med en fantastisk utsikt utover sundet, mot fyret og Rognsfjorden. Her sitter man helt usjenert med fantastiske solforhold og en uforglemmelig utsikt!

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.

To lysekroner i stue, rosa lysekrone på kjøkken og taklampe bad 1. etg. medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Eldre bygård som ble restaurert og ombygget til leiligheter. Denne leiligheten er fra ca. 2001, de øvrige ble ombygget i 2010-2012.

Modernisert/Påkostet år

2001

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Parkering i garasje ved leiligheten - i Vaterlands Gate.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Peisovn med innsats i stue samt. varmekabler i alle rom med unntak av stue og soverom i 3. etg. Termostater er klargjort for smart styring. Varmekabler soverom er defekt.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk gjennomsnitt de siste tre (3) år er 18 555 KWh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Gul D

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 200 000

Omkostninger kjøper

6 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

155 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

156 390 (Omkostninger totalt)

168 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

171 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 356 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 368 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 371 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 27 930 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 128 151 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 512 603 for år 2024

Tilbud om 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.

Boenheten

Eierbrøk

145/633

Felleskostnader inkluderer

Ref. vedtekter: Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken samt presiseringer av fellesareal og garasjeanlegg.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Fellesutgifter prisreguleres årlig iht. konsumprisindeksen og regulering skal skje ved februar for ett år av gangen.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 178

Andel fellesformue

Ca. Kr 115 000

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 45, seksjonsnummer 5 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/106/45/5:

06.07.1899 - Dokumentnr: 900170 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 13

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:45 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Bestemmelse om fraskrivelse av forkjøpsrett.

02.10.2006 - Dokumentnr: 17153 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 145/633

30.11.2004 - Dokumentnr: 18293 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:39
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:45

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.02.2012. Ferdigattest nevner ikke Vaterlands Gate 8 F - Men beskriver at ferdigattesten gjelder for hele bygget, alle leiligheter utenom garasje.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at soverom i 1. etg. er tegnet inn som to soverom - med dør fra hall, både på byggetegninger og seksjoneringstegninger. Det vil si at dersom ny eier ønsker ekstra soverom, vil bruksendring med tilbakeføring til to soverom ikke kreve bruksendring. Walk-in garderobe/gjesterom i 2. etg. er tegnet inn som bod og derfor ikke godkjent som soverom.

Rom i 3 etg. er ikke definert på verken byggetegninger og seksjoneringstegninger - dersom rommet skal brukes som oppholdsrom, feks. soverom, vil det kreve bruksendring hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og bevaring kulturmiljø jf. reguleringsplan Langesund sentrum med planID 4012 218.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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

Kjøpsbetingelser

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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.

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.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7790,- og visningshonorar kr 2500,- pr. visning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale opplysninger, fotograf, søk eiendomsregister og elektronisk signering, markedspakke og utskrift heftelser. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1950,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Barbro Trotland
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
barbro.trotland@aktiv.no
Tlf: 954 85 113

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

23.02.2026

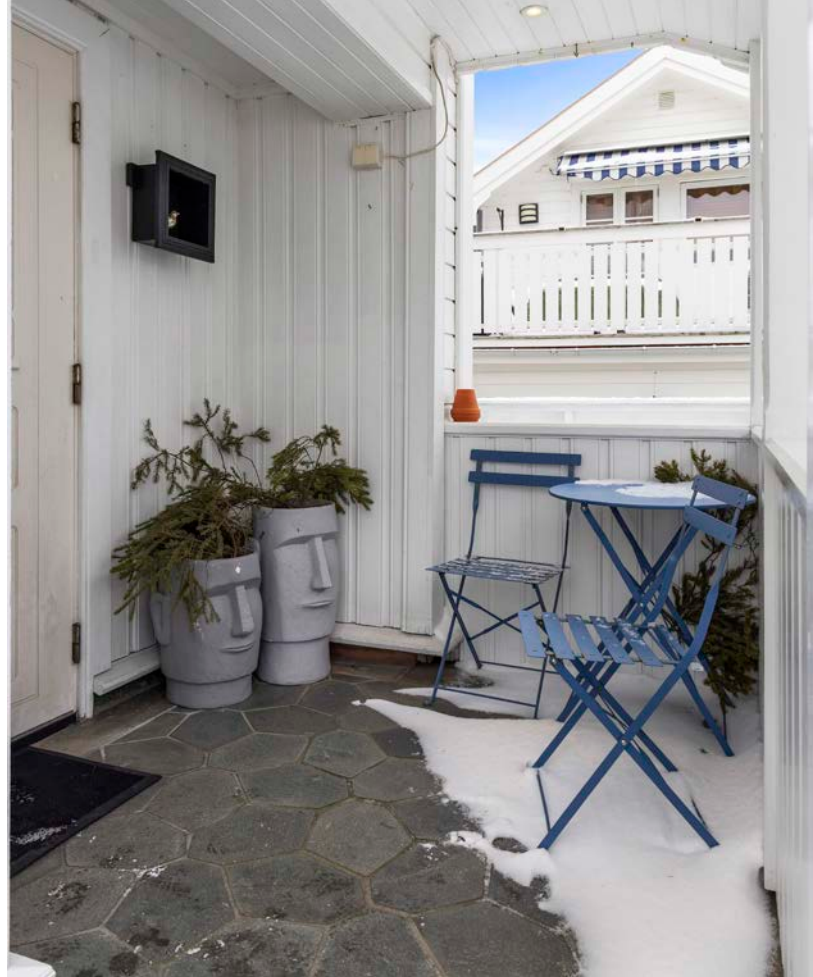
















Velkommen inn - Romslig hall med skyvedørgarderobe



Legg merke til den gjennomførte stilen som begynner allerede når man går inn inngangsdøren, med mørke, delikate farger som går igjen fra flisene på gulvet til vegger, belisting og tak.



Et romslig soverom, med to vinduer begge ut mot sidegate.



To skyvedører med belysning - Rommet er tegnet inn som to soverom, ny eier kan derfor tilbakeføre dette uten søknadsplikt



Badet i 1. etg. er meget romslig - dør inn til soverom



Badet har servant, opplegg til vaskemaskin/tørketrommel er skjult i eget avlukke, dusjkabinett og toalett.



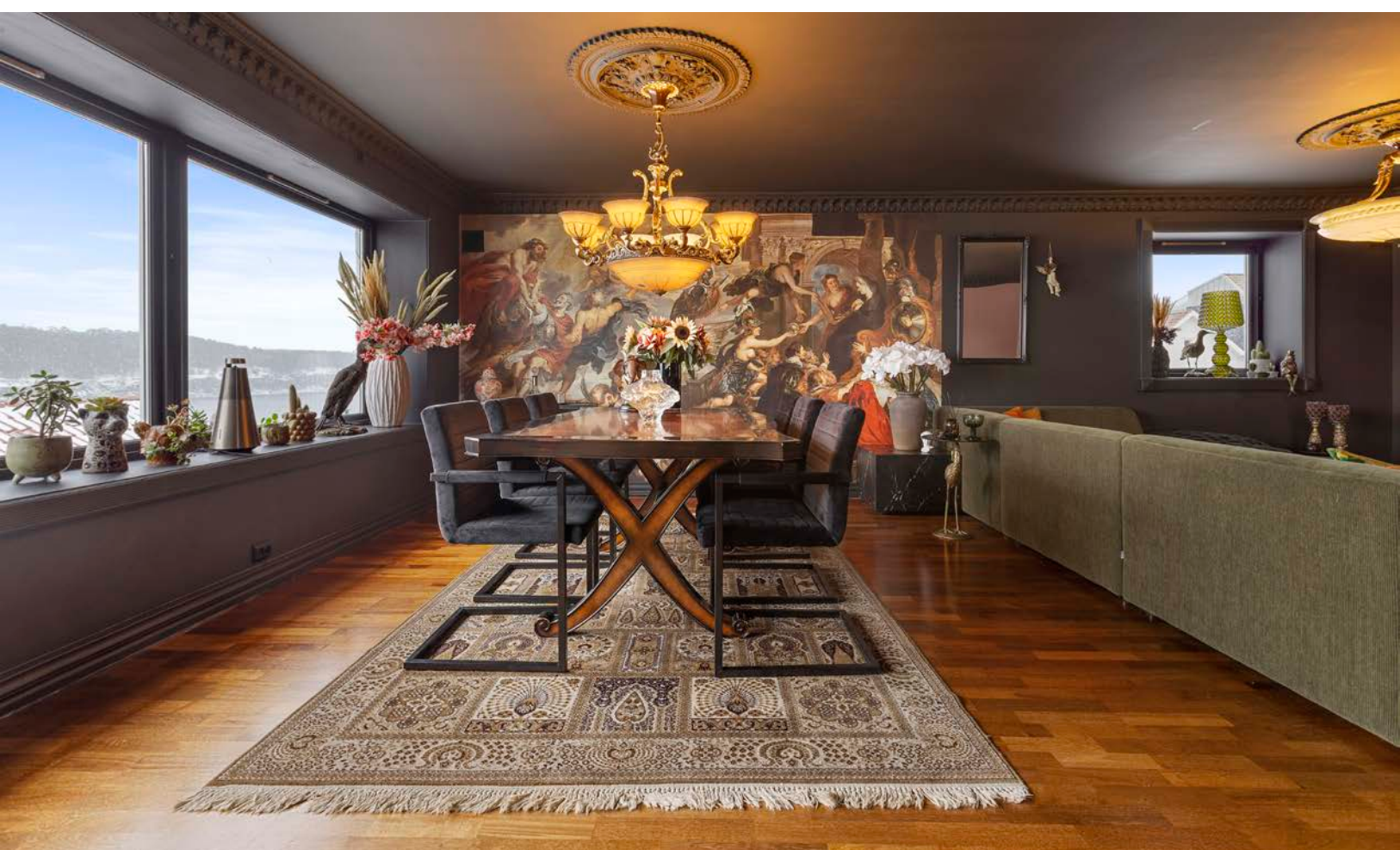


Opp i 2. etg. møter man en stor stue med god plass til flere soner, som tv-stue og spisestue.



Her må man virkelig legge merke til detaljene i rommet







Utsikten fra stue mot fyret er nydelig - Bred vinduspost med mulighet for å sitte å nyte en god bok eller bare se på innseilingen til Langesund









Kjøkkenet er romslig med god plass til kjøkkenbord



Solid kjøkkeninnredning fra Italienske Zaccariotto Cucine



Fra kjøkken er det dør til bad (renovert i ca. 2006 iflg. tidligere eier) og walk-in garderobe/bod som nåværende eier har benyttet som gjesterom/garderobe (se pkt. om ferdigattest i salgsoppgave).

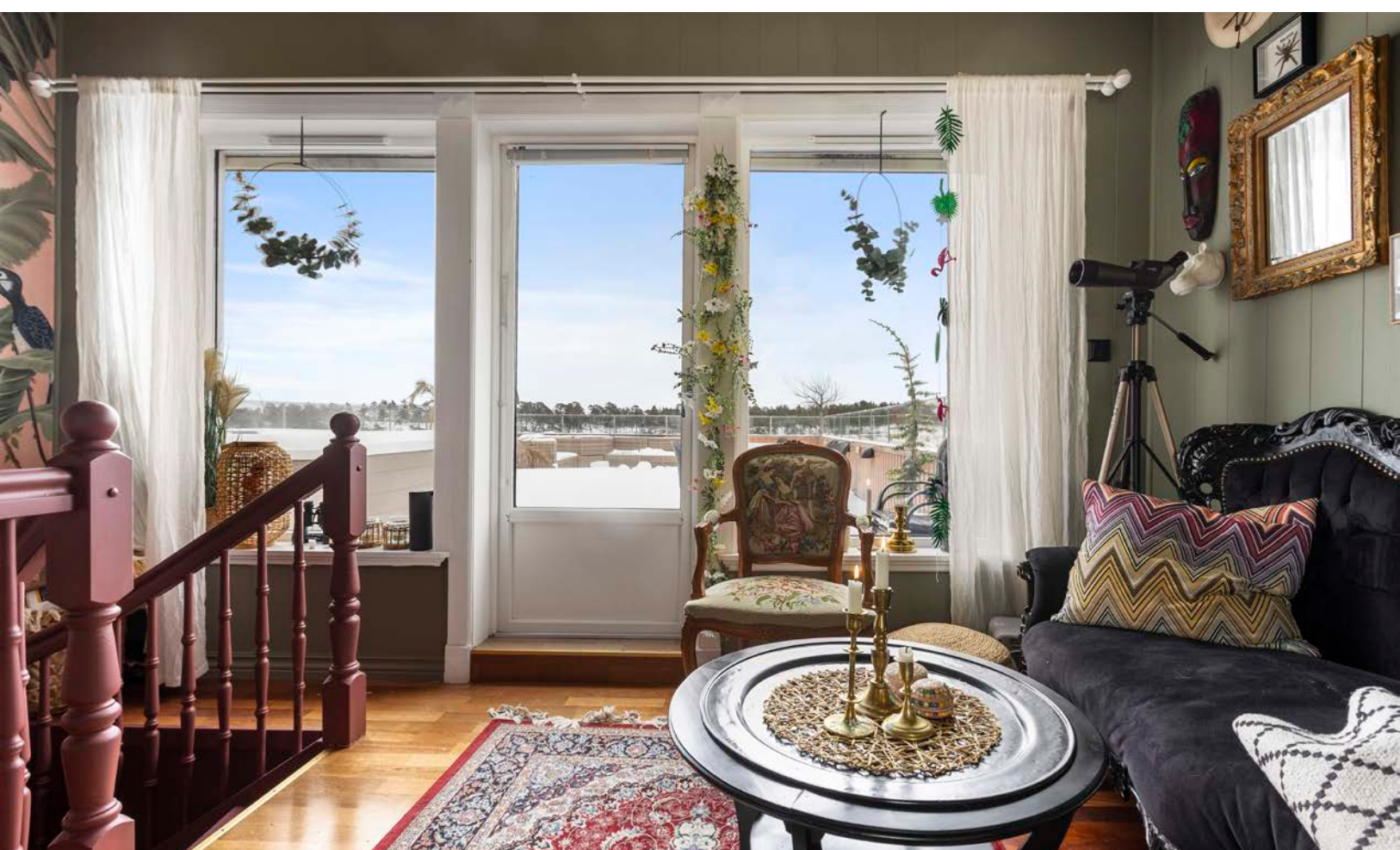


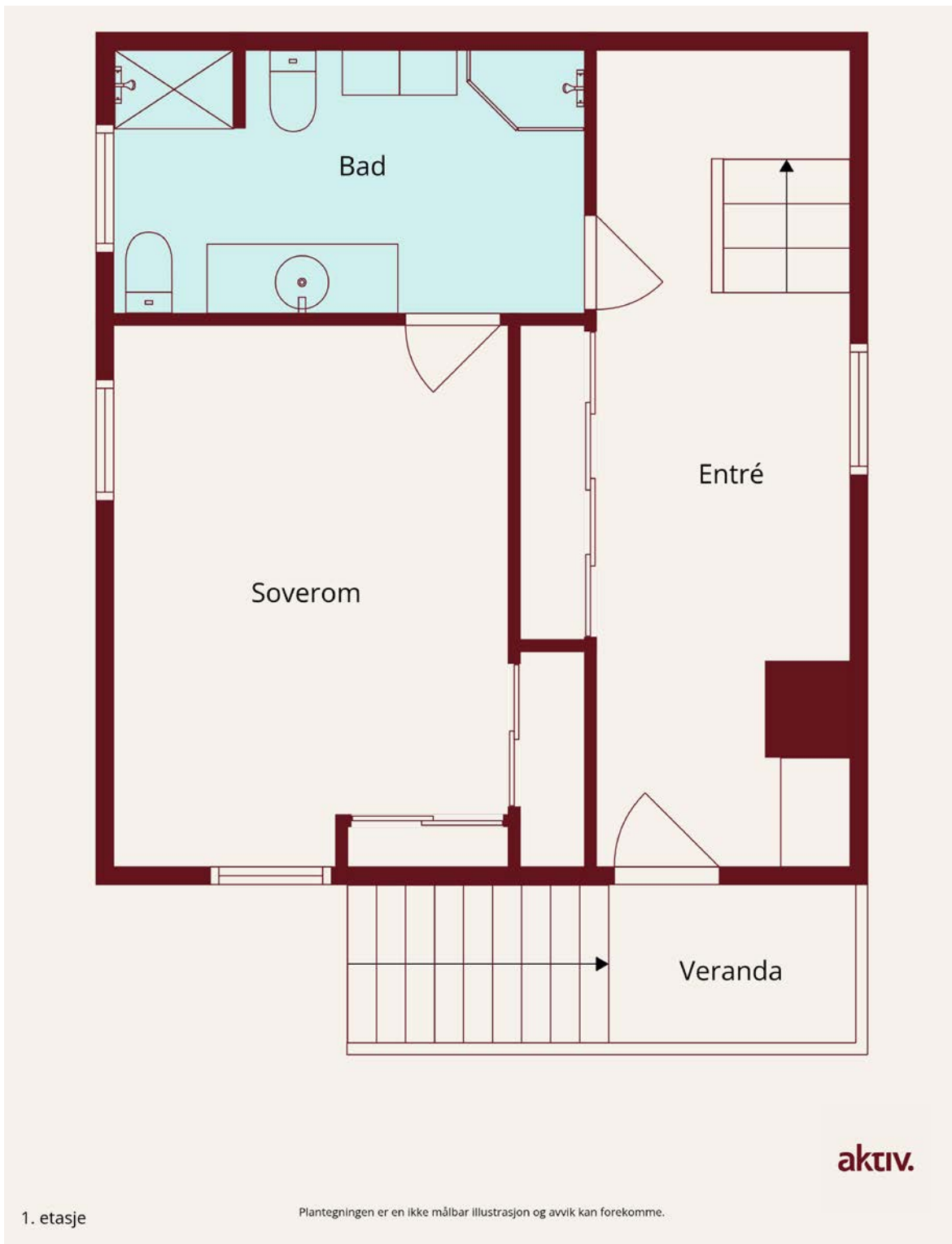


Tredje etasje i leiligheten er helt spesiell med et rom som har utg. til en fantastisk takterrasse.

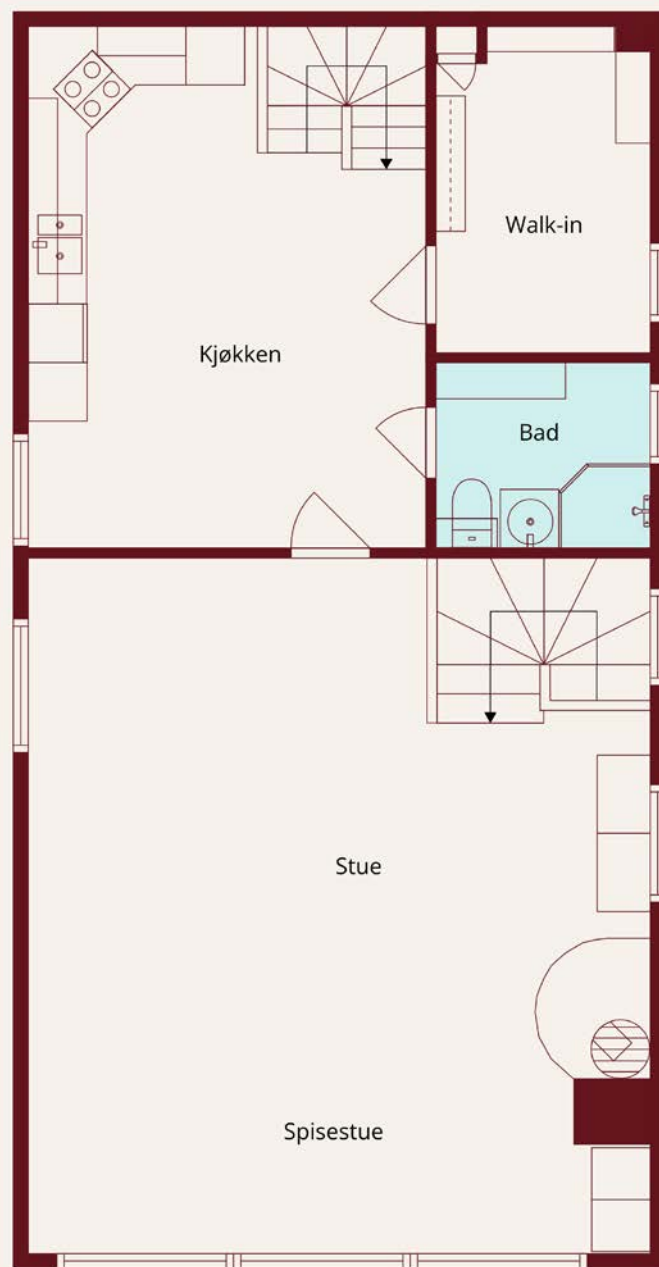


Her i toppetasjen kan man virkelig ligge og høre på storhavet eller ta steget ut på takterrassen om morgenen, nyte sol og den fantastiske utsikten.





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



aktiv.

2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



aktiv.

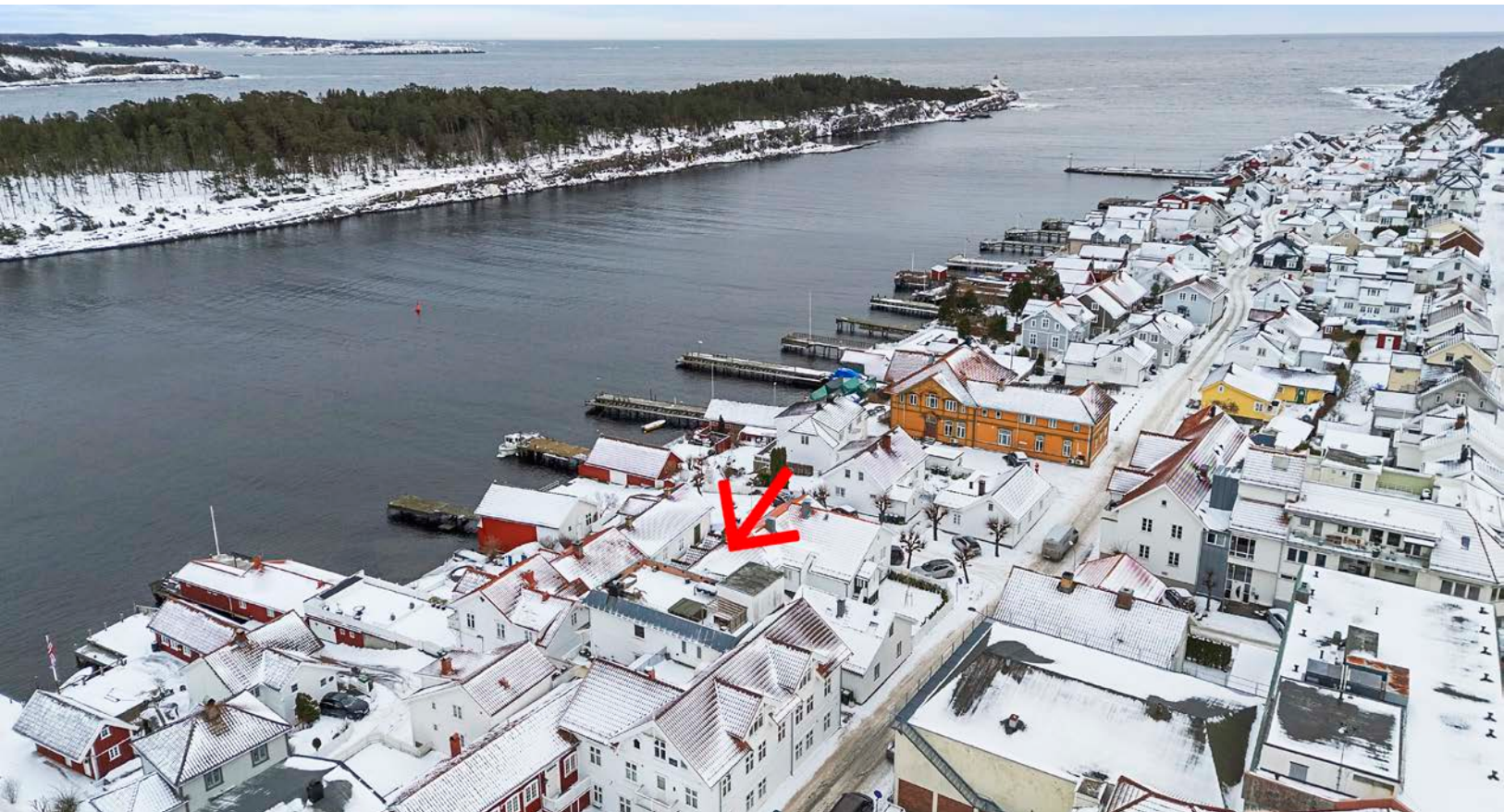
3. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



Det medfølger garasje tilhørende leiligheten



Her ser man hvor sjønært terrassen kommer, med en nydelig utsikt utover innkjøringen til Langesund







Vedlegg

Nabolagsprofil

Vaterlands gate 8F - Nabolaget Vaterland/Sota - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Langesund torv Linje M1, M1N	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	27 min 25.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	3 min 1.3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 468 elever, 36 klasser	7 min 4.7 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	6 min 4.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	10 min 6.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Bamble Rådhus	7 min
------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

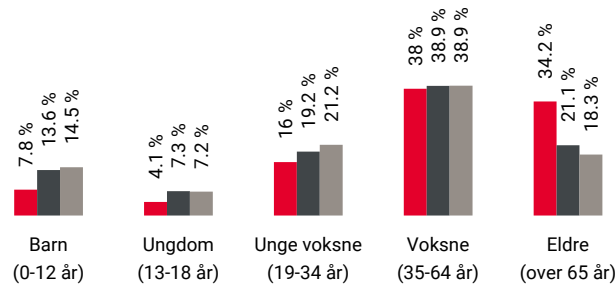
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vaterland/Sota	788	461
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	4 min 2.3 km
Sundby barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 3.1 km
Tirilltoppen barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 4.2 km

Dagligvare

Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Spar Skjærgården PostNord	19 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



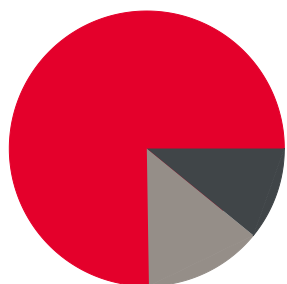
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Slåttnes stadion kunstgress	8 min	
	Fotball	0.6 km	
	Krogshavn friområde	14 min	
	Fotball	1.2 km	
	Puls Skjærgårdshallen	20 min	
	MOVA Langesund	20 min	

Boligmasse



76% enebolig
11% blokk
14% annet

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

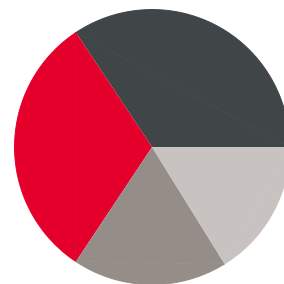
9 min



Vitusapotek Langesund

2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
34% 6-12 år
18% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



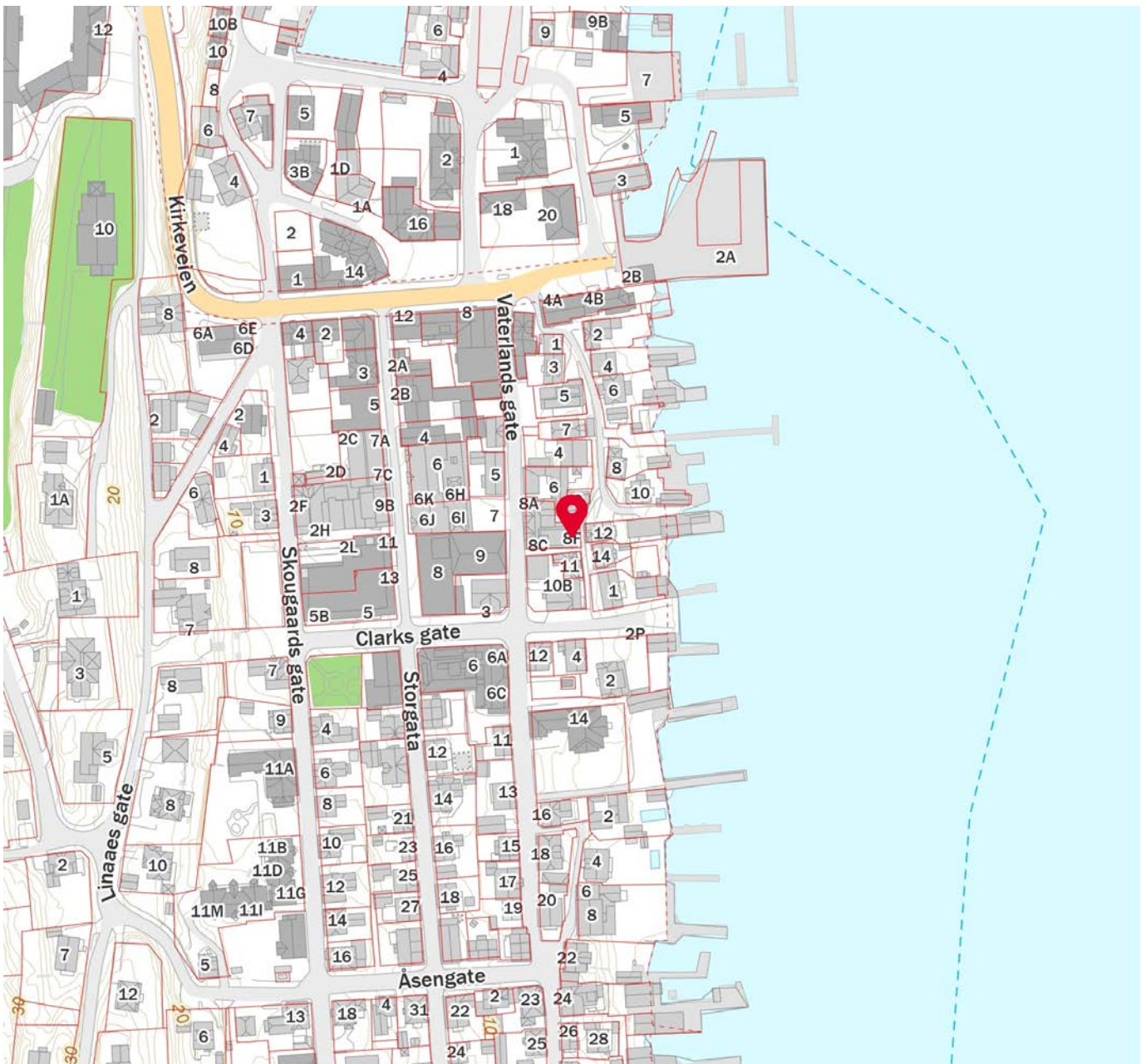
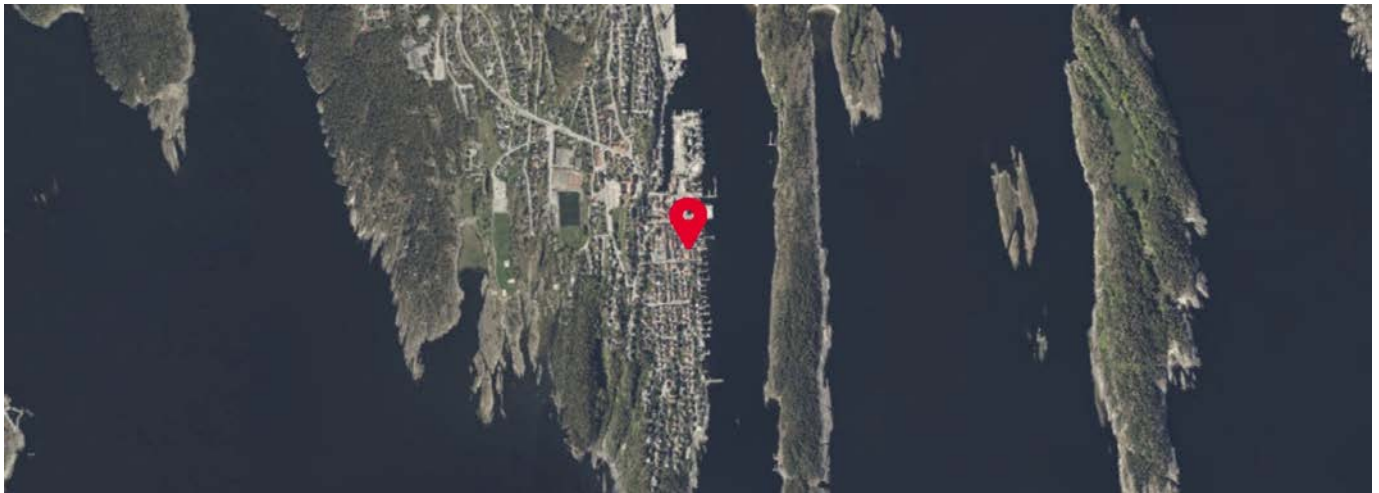
0%

46%

Vaterland/Sota
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kenneth Næss

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vaterlands Gate 8F

3970 Langesund

4012-106/45/0/5



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Taknedløp gikk lekk og påførte skade på malingen på yttervegg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Maling av yttervegg. Forsikringssak som er utbedret som gikk på sameiet

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Antydning til fukt i himling kjeller bod

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Ja

Varmekabel lite soverom 2 et. virker ikke. Varmekabel soverom 1 et. virker ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja



Total ombygging 2010 - 2012

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Godkjent med ferdig attest

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Vaterlands gate 8F , 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 106, bnr. 45, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 18885-2985

Referansenummer: TF4401

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 leilighetsbygg oppført ca. 1920. Ombygget og modernisert med 6 leiligheter 2010-12. Beskrevne leilighet med egen inngang med areal over 3 plan + bod i kjeller oppgradert på 2000 tallet. Nåværende eiere kjøpte leiligheten i 2019. Grunnmur i betong og gråstein mur etablert på løsmasser. Yttervegger i murt lettklinker blokker utvendig med stående trepanel. Innvendig isolert med 50 mm isolasjon som er platet/tapetsert. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag og plasstøpt betong med brann og lydskilde. Plassbygget takstoler med sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner og beslag i lakkert stål. Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Malt slette flater og tapet på veggflater. Malt slett himlinger/gipsplater med rosetter i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Oppvarming med panelovner og peis med innsats. Leiligheten inneholder entre/gang, bad/vaskerom og soverom i 1.etasje. Kjøkken, stue og bad i 2.etasje. Loftstue i 3.etasje med romslig takterrasse.

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 inneklimate, 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekket består av krum betong takstein skiftet ca. 2010.. Undertak med trepanel/rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Taktekke fremstår i funksjonell stand. Boligens takrenner og nedløp består av lakkert stål. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2010. Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av murt lettklinker blokker med innvendig isolasjon/50 mm og platet/tapetsert. Utvendig tekket med stående rustikk panel. Fotstokk og hjørnekasser i trevirke. Utvendig belistning rundt dører og vinduer. Yttervegger tilleggsisolert når fasadepanel og leiligheter ombygget i 2010. Fasadepanel fremstår i funksjonell stand. Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk med taoppløft mot vest. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert ved inspeksjon av underliggende overflater. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon/skrå himlinger og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2001-

2010 Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand.

Malt entredør. En-fløya balkongdør i 3.etasje til takterrasse med isolerglass fra 2004. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon

Leiligheten har etablert romslig takterrasse over 2.etasje med adkomst fra loftsue i 3.etasje. Gulv tekket med papp membran og tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk i trevirke og glass.

Ukjent alder på membran, trolig 2010-11. Membran er antatt etablert på betong etasjeskille.

Mindre merknad på værslitt gulvbord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater tekket med Merbau parkett og fliser. Malt veggflater, tapet og malt dekor vegger. Slett malt himlinger med rosetter i stue/soverom. Bad/vaskerom med fliser på vegg og gulvflater. Det fleste overflater malt 2019.

Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille mellom leiligheter i brann og lydskilde i plasstøpt betong.

Overflater tekket med parkett og fliser. Ved bruk av laser ble ingen

vesentlig avvik registrert på overflater. Varmekabel etablert i

gulvflater soverom og bad. Defekt kabel i soverom i følge eier.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peis med innsats etablert i stue. Pipe og brannmur forblendet med skifer.

Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Trapper mellom etasjer i malt trevirke med profilert rekkverk.

Rekkverk i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk etablert til trapp.

Trapp fyller sin funksjon.

Dører med profilerte fronter. Rammer og karmen i malt trevirke.

Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Halvvegg

med malt fliser. Det er montert gulvmontert toalett, tett

dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og innredning med servant

med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av el-ventil i himling. Sluk i PVC/Plast/2 stk.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og

overgang vegg-gulvflater. Malt himling

Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj

og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig

innhent dokumentasjon.

Synlig membran i sluk.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i

våtsoner på bad. Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Bad fra 2001.

Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert

gulvmontert toalett, tett dusjkabinett og innredning med

heldekkeende servant med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av

el-ventil i himling. Sluk i PVC/Plast.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Bad fra ca. 2006.

Målt med laser ble gulv målt flatt med mindre lokalt fall rundt sluk (10 mm).

Bad har etablert banemembran under påstøp i betong. Synlig

Beskrivelse av eiendommen

membran i sluk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malt profilerte dør og skuffronter i heltre type Zaccariotto Cucilne. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Malt fliser mellom over og underskaper. Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning fra 2000.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Kjøkkeninnredning med malt profilerte dør og skuffronter i heltre type Zaccariotto Cucilne. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Malt fliser mellom over og underskaper. Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning fra 2000.

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 plast.

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 og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken

VV tank på 200 liter etablert på bad/vaskerom.

63 amper hovedsikringer. Kurser med automat

sikringer/kurssikringer. El-skap etablert i gang. Varmekabel i

gulvflater våtrom og soverom. I følge egenerklæring er varmekabel i soverom defekt.

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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

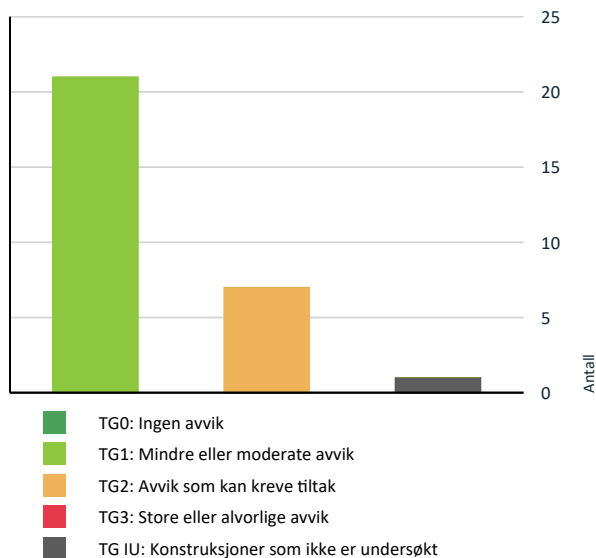
Tegninger innhentet.

Garasje

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

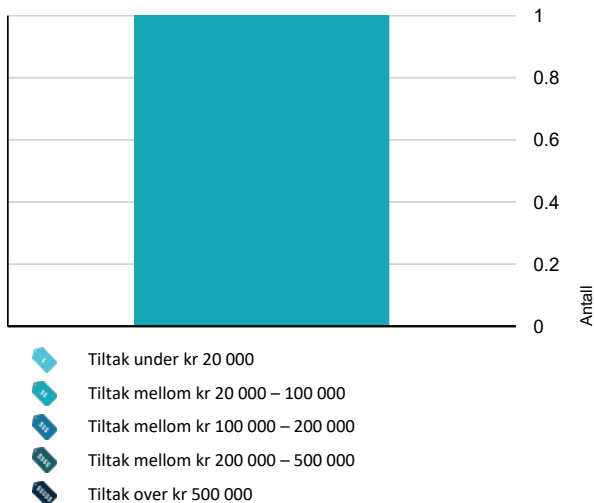
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1999

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av krum betong takstein skiftet ca. 2010.. Undertak med trepanel/rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Taktekke fremstår i funksjonell stand.

Nedløp og beslag

Boligens takrenner og nedløp består av lakkert stål. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2010.

Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av murt lettklinker blokker med innvendig isolasjon/50 mm og platet/tapetsert. Utvendig tekket med stående rustikk panel. Fotstokk og hjørnekasser i trevirke. Utvendig belistning rundt dører og vinduer. Yttervegger tilleggsisolert når fasadepanel og leiligheter ombygget i 2010. Fasadepanel fremstår i funksjonell stand.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk med taoppløft mot vest. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert ved inspeksjon av underliggende overflater. Konstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon/skrå himlinger og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vinduer

Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2001-2010 Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår i funksjonell stand.

Dører

Malt entredør. En-fløya balkongdør i 3.etasje til takterrasse med isolerglass fra 2004. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon

Årstall: 2004

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert romslig tak terrasse over 2.etasje med adkomst fra loftsue i 3.etasje. Gulv tekket med papp membran og tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk i trevirke og glass. Ukjent alder på membran, trolig 2010-11. Membran er antatt etablert på betong etasjeskille.

Mindre merknad på værslitt gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Værslitt gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Gulvbord må regnes skiftet på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

Overflater

Gulvflater tekket med Merbau parkett og fliser. Malt veggflater, tapet og malt dekor vegger. Slett malt himlinger med rosetter i stue/soverom. Bad/vaskerom med fliser på vegg og gulvflater. Det fleste overflater malt 2019. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom leiligheter i brann og lydsille i plasstøpt betong. Overflater dekket med parkett og fliser. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater. Varmekabel etablert i gulvflater soverom og bad. Defekt kabel i soverom i følge eier.

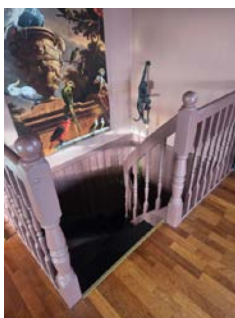
! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peis med innsats etablert i stue. Pipe og brannmur forblendet med skifer. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



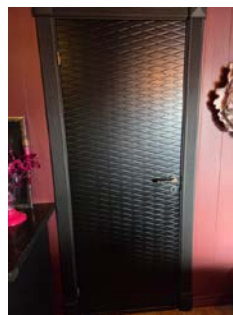
! TG 1 Innvendige trapper

Trapper mellom etasjer i malt trevirke med profilert rekkverk. Rekkverk i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk etablert til trapp. Trapp fyller sin funksjon.



! TG 1 Innvendige dører

Dører med profilerte fronter. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.



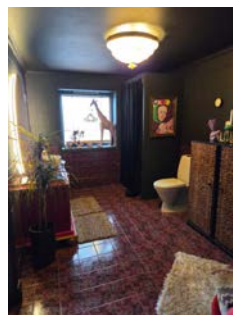
VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Halvvegg med malt fliser. Det er montert gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og innredning med servant med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av el-ventil i himling. Sluk i PVC/Plast/2 stk. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2001



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling

Årstall: 2001

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

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

Gulv har mangelfullt fall til sluk i henhold til dagens krav. Se vedlegg: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Synlig membran i sluk.

Årstall: 2001

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på grunn av alder på membran og manglede dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, tett dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin og innredning med servant med ett-hånds armatur.

Årstall: 2001

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2001

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner på bad. Bad har våtsoner mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig.

Årstall: 2001



2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, tett dusjkabinett og innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av el-ventil i himling. Sluk i PVC/Plast. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Bad fra ca. 2006.

Årstall: 2006



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling

Årstall: 2006

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt med mindre lokalt fall rundt sluk (10 mm).

Vurdering av avvik:

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

Gulv har mangelfullt fall til sluk i henhold til dagens krav. Se vedlegg: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Ønsker bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert banemembran under påstøp i betong. Synlig membran i sluk.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Membran med middels høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, tett dusjkabinett og innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur.

Årstall: 2006

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malt profilerte dør og skuffronter i heltre type Zaccariotto Cucilne. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Malt fliser mellom over og underskaper. Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning fra 2000.

Årstall: 2000



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i plast. 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.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Utskifting av røranlegg må beregnes når våtrom oppgraderes.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert på bad/vaskerom.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer/kurssikringer. El-skap etablert i gang. Varmekabel i gulvflater våtrom og soverom. I følge egenerklæring er varmekabel i soverom defekt. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befarings 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.

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.
1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?
Nei



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

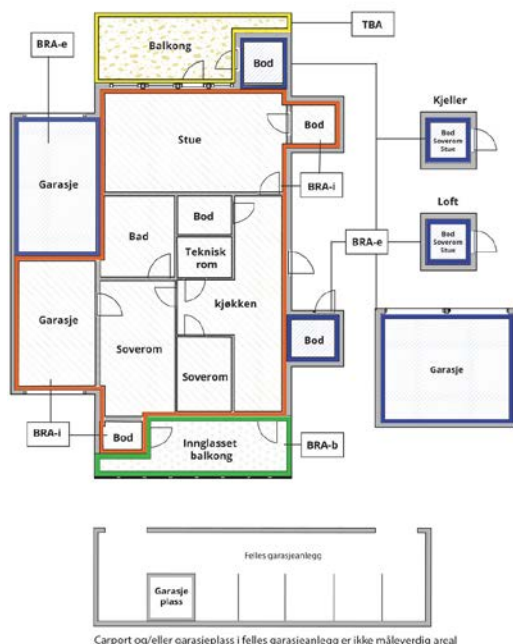
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	44			44	
2.Etasje	82			82	
3.Etasje	12			12	70
Kjeller	7			7	
SUM	145				70
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad/vaskerom, soverom		
2.Etasje	Kjøkken, stue, bad, soverom		
3.Etasje	Loftstue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	138	7
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Kenneth Næss	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	45		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Vaterlands gate 8F							
Hjemmelshaver							
Næss Kenneth, Bamble Kommune							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Vaterlandsgate Langesund. Sentral beliggenhet med gangavstand til Langesund sentrum med de fleste servicefunksjoner, nærbutikk og turmuligheter.

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

Tomten består stort sett av fotavtrykk av boligen/leilighetsbygget. Garasje oppført i rekke med boder. Asfaltert uteareal og adkomstveier.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført i rekke. Gulv i betong. Vegger i murverk og trepanel. Plassbygget pulttak tekket med betong takstein. Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpner.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	23.02.2026	
3	23.02.2026	
4	23.02.2026	
5	23.02.2026	
6	23.02.2026	
7	23.02.2026	
8	23.02.2026	
9	23.02.2026	
10	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

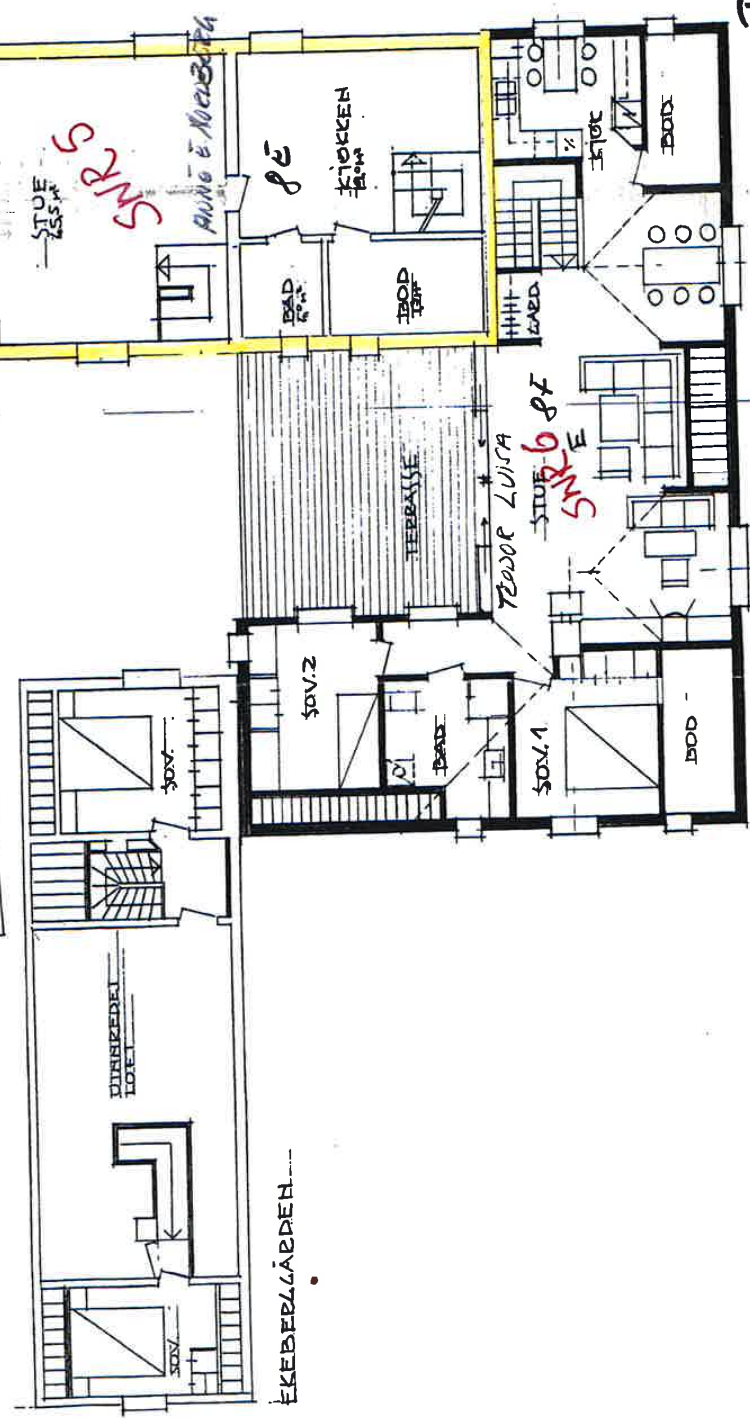
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

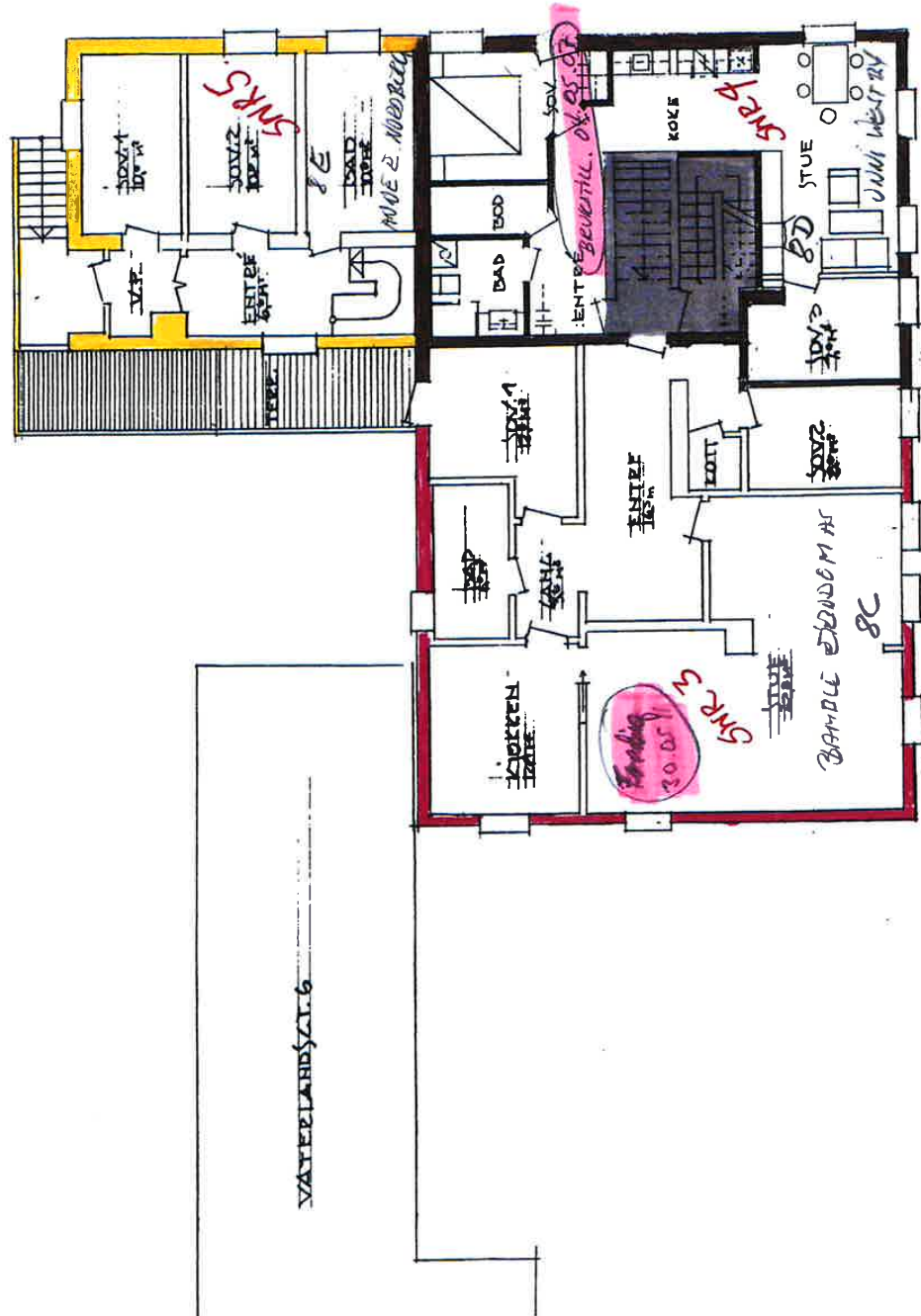
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

STRANDAT. 9
SE EGEN TEKNING



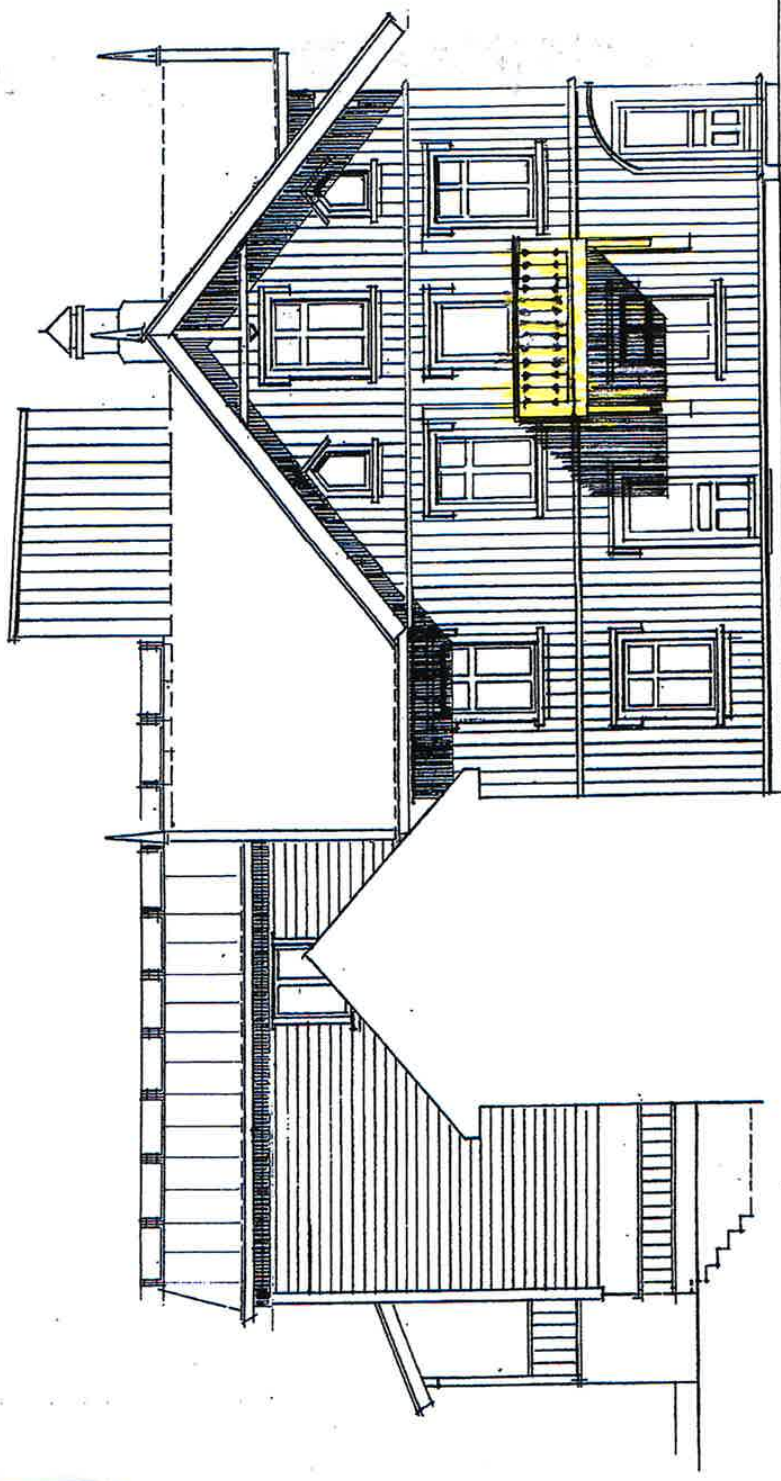
PLAN 3 ETG

Fellesararal



PLAN 2 ETS.

5/5



NY BALKONG

MOT NORD

Bamble kommune
Byggesaksavdelingen
Se godkjenning av: 28/2-12

MOTTATT
U 1 DES. 2011

ARNITZE
OMBYLLING
SNITT A-1

4/5 :



NY
BALK

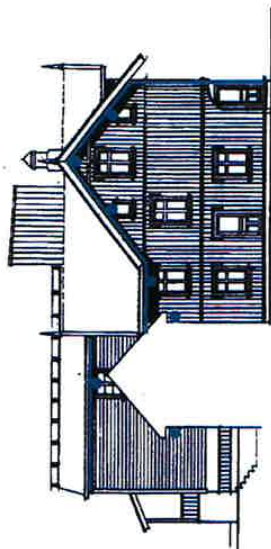
PLOT VATERLANDST.

NY
BALK

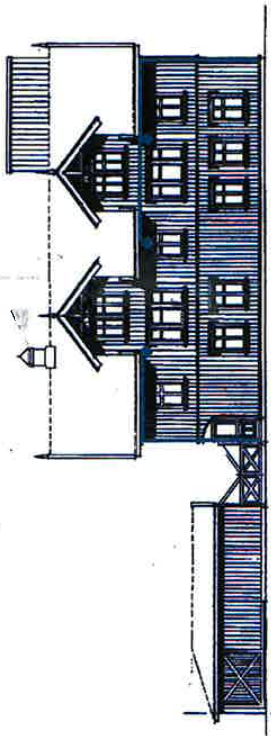
MOTTATT
01 DES. 2011

LA GUESNARDIERE
Coffre-à-closet av. 28/2-12

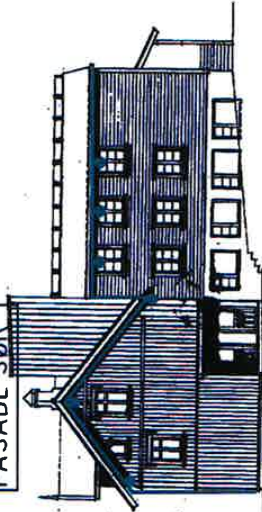
FASADE NORD



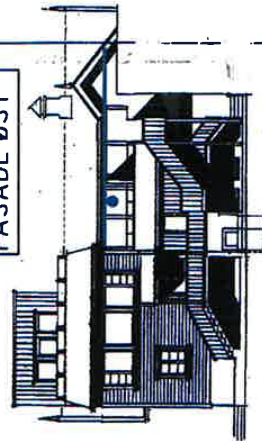
FASADE VATERLANDSGT



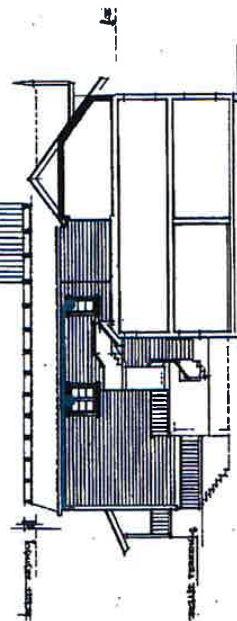
FASADE SØR



FASADE ØST



SNITT FASADE



1964

1

NOTARIAT
13 JAN 2005
BAMBLEKOMMUNE

Arntzen Eliendom 28		1945-11-12	
Vierlandweg 8		1945-11-12	
Frieder		1945-11-12	
Stadtschule		1945-11-12	
		1945-11-12	
		1945-11-12	
Norconsult		3556100	6001

FASADE NORD

FASADE SØR

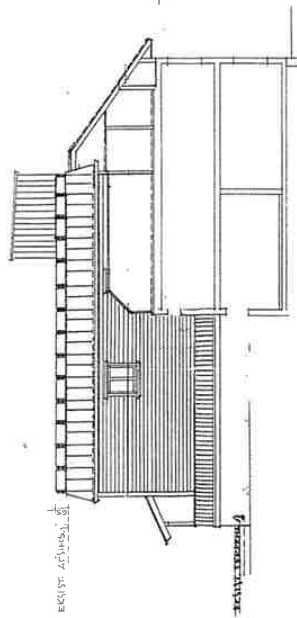
FASADE VATERLANDSGT

FASADE ØST

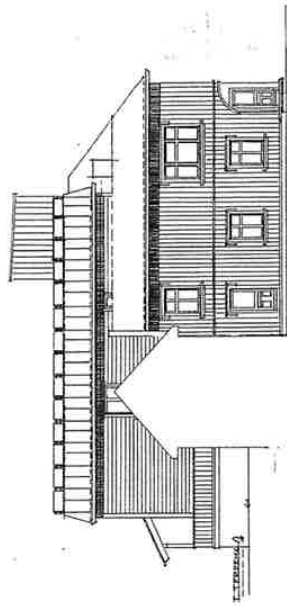
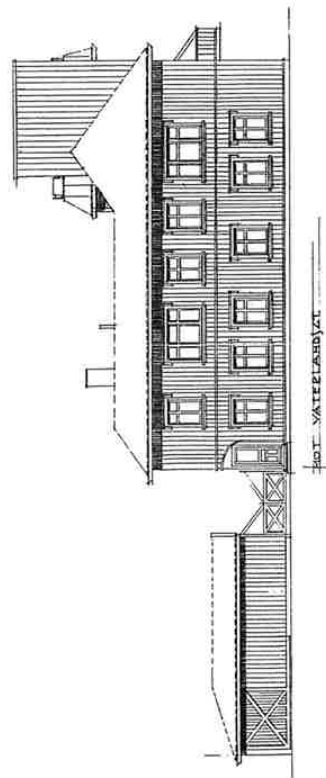
SNITT FASADE NORD

MOTTATT
13 JAN 2005
BAMBLE KOMMUNE

Arntzen Eiendom as Veterlandsgt 8 Fosser Stokkebygg		Norconsult 3556100 b401
--	--	---



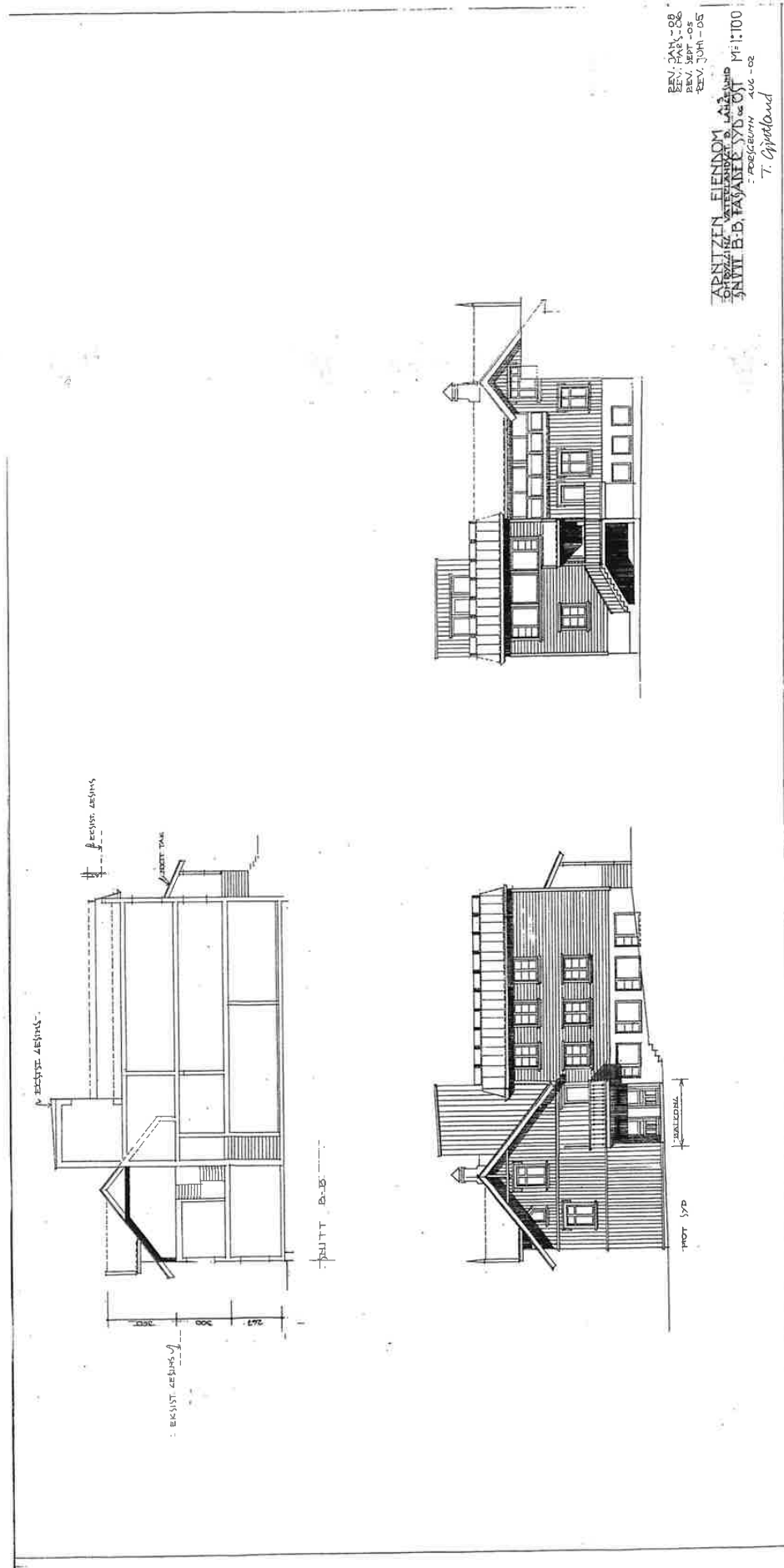
SNITT A-A



TAPITZEN, EIENDOM A/S
 OMRINGENDE VÅRERLANDBYLT
 SAINT A-A, PASADEN, VEST OG NØRD M.100
 P.100, AUG. 02
 T. Gyllend

ELEV. NØRD

ELEV. VÅRERLANDBYLT



Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.02.2026 10:14



Eiendom 4012-106/45/0/5

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Vaterlands gate 8F	3970 Langesund

Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
------	------------	-------------	-------	----------	--------

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.02.2026 10:13



Eiendom 4012-106/45/0/5

Bruksnavn		Etablert dato	20.10.2006	Andel	
Type	Seksjon	Oppgitt areal	0 (ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4012	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	106	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	45	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr	5				

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Vaterlands gate 8F	3970 Langesund	Vaterland	Langesund	Langesund

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.10.2006	Seksjonering	4012-106/45	Avgiver	0
		4012-106/45	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	4012-106/45	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	4012-106/45	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	165271629	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest	Vannforsyning	Nei
Igang satt	09.01.2006	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2010	Oppvarming	
Boliger	6	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	654/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	654/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	230/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	123	4	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	104	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	109	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	70	4	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	116	4	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	132	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	227/0	0/0	227/0
H02	Hovedetasje	3	311/0	0/0	311/0
H03	Hovedetasje	1	116/0	0/0	116/0



Bamble kommune

Reguleringsplaner

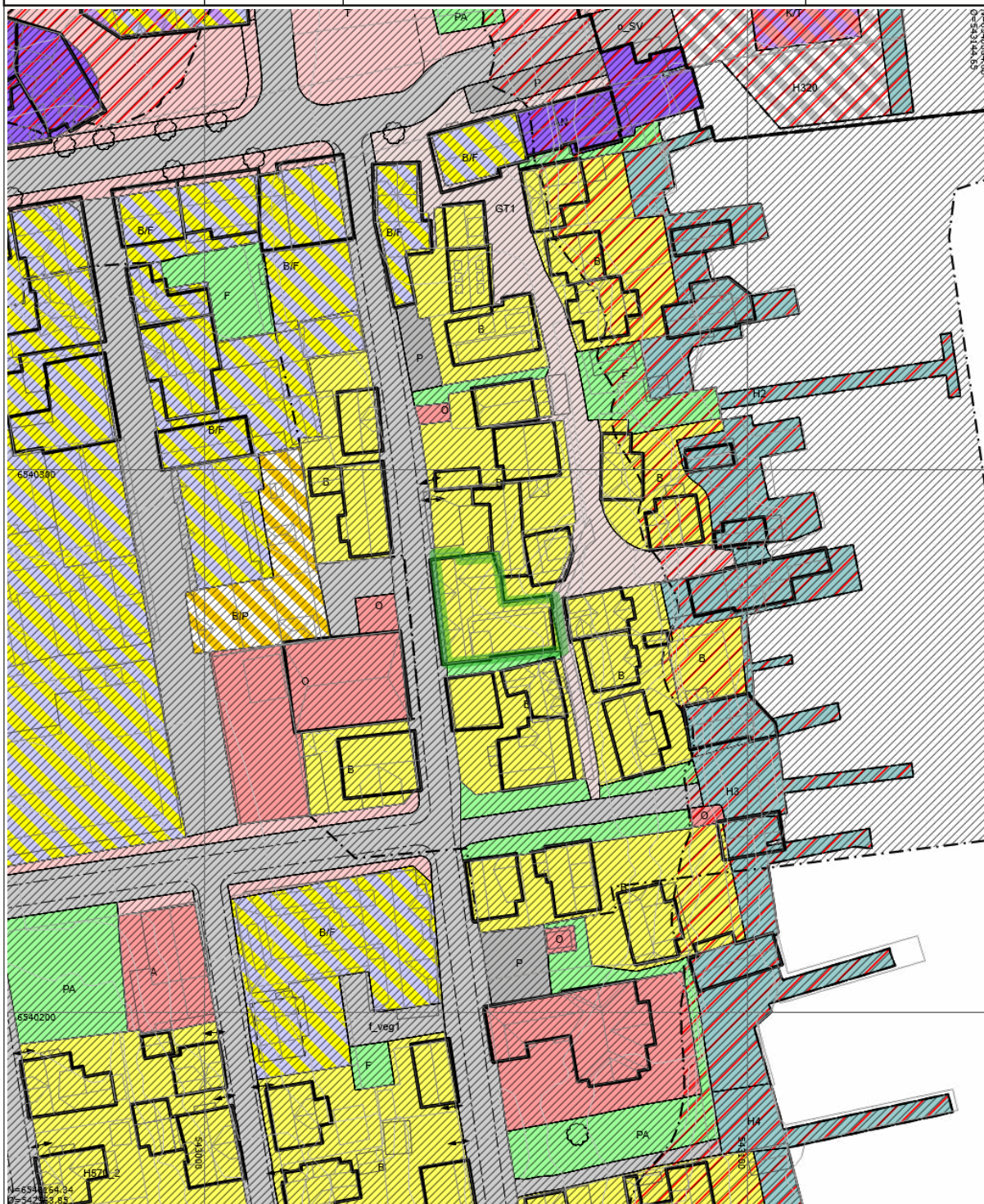
Eiendom: Gnr: 106 Bnr: 45 Fnr: 0 Snr: 5

Adresse: Vaterlands gate 8F
3970 LANGESUND

Annen info: Langesund sentrum



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Havflate
	Høydekurve		Forskningskurve		A Påskrift reguleringsplan
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert kant kjørebane
	Avkjørsel		Eksisterende tre som skal bevares		RpFormålGrense
	RpAngittHensynGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Bevaring kulturmiljø		Flomfare		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse		Offentlig eller privat tjenesteyting		Annen offentlig eller privat tjenesteyting
	Annen næring		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor		Kontor/Tjenesteyting		Veg
	Kjøreveg		Fortau		Torg
	Gatetun		Havn		Kai
	Parkeringsplasser		Friområde		Park
	Farleder		Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		Eiendomsteig



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	106	45	0	5	Vaterlands gate 8F, 3970 LANGESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)	316.09m ²
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)	316.09m ²
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)	316.09m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4012 218	Langesund sentrum (4.4.2013)	Bevaring kulturmiljø	316.09m ²
4012 218	Langesund sentrum (4.4.2013)	Boligbebyggelse	309.54m ²
4012 218	Langesund sentrum (4.4.2013)	Gatetun	6.52m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
112	Langesund trafikk og fiskerihavn (22.2.1996)
133	Storg. 6 med flere (9.3.2000)
137	Storgata, Clarksgate, Vaterlandsgate (26.10.2000)
160	Langesundsundet (17.6.2004)
90	Slippen Langesund (30.11.1990)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

13.02.2026 10:18:08

Side 1 av 2

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.



AKTIV EIENDOMSMEGLING BAMBLE/PORSGRUNN
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: drift@webssystemer.as
Deres referanse: 43-17-0088 (Barbro Trotland)
Vår referanse: 1273841/5216911
Bestilling: A2 2017-09-06 11

Dato
06.09.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18293	30.11.2004	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0814 BAMBLE	106	39	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartveikveien 21 Hamfoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hamfoss
Telefon: 08700 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Erklæring

TINGLYST

30 NOV. 2004

SKIEN OG FORSØRLUND TINGRETT
EINAKTNR. 18293

Eiendommen gnr. 106, bnr. 39 i Bamble kommune, heretter benevnt som eiendommen 106/39, er eiet av Bamble kommune og festet av Arntzen Eiendom AS, org.nr. 979 285 027.

Hjemmelshaver og fester gir herved nåværende og fremtidige hjemmelshavere og festere til eiendommen gnr. 106, bnr. 45 i Bamble kommune, heretter benevnt som 106/45 slike rettigheter;

1. Nåværende og fremtidige hjemmelshavere og festere til eiendommen 106/45 gis etter eget valg rett til å oppføre garasjer, carporter eller biloppstillingsplasser for 4 biler på eiendommen 106/39. Disse skal ha en slik utforming og størrelse at de blir godkjent av kommunen. Det gis også rett til kjøreadkomst / vei mellom garasjene, carportene eller biloppstillingsplassene og Vaterlandsgate i samsvar med krav som måtte stilles av kommunen.
2. Nåværende og fremtidige hjemmelshavere og festere til eiendommen 106/45 gis rett til å oppføre inntil 3 boder på eiendommen 106/39. Disse skal ha en slik størrelse at de kan godkjennes av kommunen som uteboder / sportsboder for inntil 3 boenheter på eiendommen 106/45. Det gis også rett til gangvei mellom bodene og Vaterlandsgate. Denne skal anlegges slik at den blir i samsvar med eventuelle krav som stilles av kommunen.
3. Nåværende og fremtidige hjemmelshavere og festere til eiendommen 106/45 gis rett til at bebyggelsen på denne eiendommen får et inngangsparti med utgangsdør mot eiendommen 106/39. Det gis også rett til gangvei mellom dette inngangspartiet og Vaterlandsgate. Det gis likeledes rett til gangvei mellom inngangspartiet og garasjer, carporter eller biloppstillingsplasser iht. ovennevnte punkt 1 samt boder iht. ovennevnte punkt 2. Denne skal anlegges slik at den blir i samsvar med eventuelle krav som stilles av kommunen.
4. Nåværende og fremtidige hjemmelshavere og festere til eiendommen 106/45 gis rett til å gjøre bruk av eiendommen 106/39 ved vedlikehold og utbedringsarbeider av ovennevnte bebyggelse samt bygninger beliggende på eiendommen 106/45.

Hjemmelshaver og fester til eiendommen 106/39 forplikter seg til ikke å foreta arealdisposisjoner som forhindrer eller vanskeliggjør fremtidig utnyttelse av ovennevnte rettigheter for nåværende og fremtidige hjemmelshavere og festere til eiendommen 106/45.



Dokument 18293 Tinglyst 30.11.2004 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ovennevnte rettigheter er evigvarende og vederlagsfrie. Ved fremtidig seksjonering av eiendommen 106/45 vil ovennevnte rettigheter overtas av seksjonseierne til den seksjonerte eiendommen.

Denne erklæringen kan tinglyses i grunnboken.

Langesund, 29. november 2004

Langesund, 29. november 2004

Bamble kommune

Torodd U. Skjerve
grunneier til gnr. 106, bnr. 39
i Bamble kommune

BAMBLE KOMMUNE
Eiendomsforvaltning

Arntzen Eiendom AS

Knut Arntzen
fester av gnr. 106, bnr. 39
i Bamble kommune

Knut Arntzen





AKTIV EIENDOMSMEGLING BAMBLE/PORSGRUNN
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: drift@webbystoner.as
Deres referanse: 43-17-0088 (Barbro Trotland)
Vår referanse: 1273839/5216901
Bestilling: A2 2017-09-06 10

Dato
06.09.2017

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17153	2.10.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0814 BAMBLE	106	45	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.sceiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Haneloss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Haneloss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring om ¹⁾ ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ resekksjonering

Eierens navn Amzen Eiendom AS		Plass for tinglysingsstempel TINGLYST 02. OKT. 2006 SKIEN OG FORSGRUNN TINGRETT DAGBOKNR: 12/53
Adresse Pb 37		
Postnr. / Poststed 3923 Langsund		
Underlagssaksnummer/Adressenr.	Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenumr.	Konstruksjons navn	Fl. kv.	Fl. kv.	Fl. kv.	Fl. kv.
0814	Bamble	106	45		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (119 eller) og 979285027	Navn Amzen Eiendom AS	(skript endel 3)
 Doknr: 17153 Tinglyst: 02.10.2005 Emb. 101 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

STATENS KARTVERK FAST EENDOM

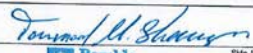
3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S. nr.	For- mål	Brak- (eller)	Til- leggs- areal	S. nr.	For- mål	Brak- (eller)	Til- leggs- areal	S. nr.	For- mål	Brak- (eller)	Til- leggs- areal	S. nr.	For- mål	Brak- (eller)	Til- leggs- areal	
4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	5)	6)	4)	
1	B	128	13		25		37				49					
2	B	96	14		26		38				50					
3	B	109	15		27		39				51					
4	B	57	16		28		40				52					
5	B	145	17		29		41				53					
6	B	98	18		30		42				54					
7			19		31		43				55					
8			20		32		44				56					
9			21		33		45				57					
10			22		34		46				58					
11			23		35		47				59					
12			24		36		48				60					
Sum tellere:				633	= nevner:				633							

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal opplyses. Ved resekksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte delene skal endres.

Dato 11.9.06 (Eierens underskrift)  
 Nr. 703034 Dem & Stenerson Pukkens AS, Oslo 5-19910-2009 707

Bamble
 Kommune
 Enhet for
 Eiendomsforvaltning

Side 1 av 3



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetilrette er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenheters formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tilrette til annen bruk etter plan- og bygningloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tilrettelagte gitt i eller i medhold av plan- og bygningloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene samlemens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesareal omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpetett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligsesjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligsesjonen er en fridelsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samlesesjon bolig

i) ☒ det er fastslått vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 169 og § 199)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummeret. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og tak. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Ijemte/haver (§§ 7 og 12) / Bynt (§ 13)	Eksekkusjon/direkt parter (ved reseksjonering fremmes samtykke fra etatsforvalteren (etter for de seksjoner hvor samtykke kreves vedtak))
	<i>Antjen Einclan AS</i>	

Dato: 11/9-06 | Revisjonens underskrift: *[Signature]*

Nr. 70034 Sam & Østensen Prokom AS, Oslo 5-1996/10-2005 RP

Side 2 av 3



8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering i:	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
☐ Styret erklærer at samsøket har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tilføttelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt	
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt (i)	
☒ Tilføttelsen er innført nedenfor	
☐ Tilføttelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tilføttelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gr. Nr.	106 45
Festl.	
Sn.	
Kommune	Bamble kommune
Dato	19.9.2006
Stempel og underskrift	
Oppmålingssjef Bamble kommune	

Noter:	
1) Kommunen skal gi tilføttelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til fmgysing. Begjæring, situasjonsplan og planlegging sendes kommunen i tre eksemplarer.	
2) Det er Erhvervsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.	
3) Føltet for ldeett andel utfylles bare når det er flere hjemmetsbavere.	
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SD=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.	
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.	
6) Sett B dersom tilleggsareal gjelder bygning. O dersom tilleggsareal gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.	
7) Det er bare rettshattheter som skal og kan fmgyses som skal las lne her. Legalpantierett eller elerseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke fmgyses. Her las bare med pantierett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Pantierett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsrunntag.	
8) Etter elerseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameielematets samtykke er nødvendig, innestir styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.	
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med fmgysingsgeopart.	

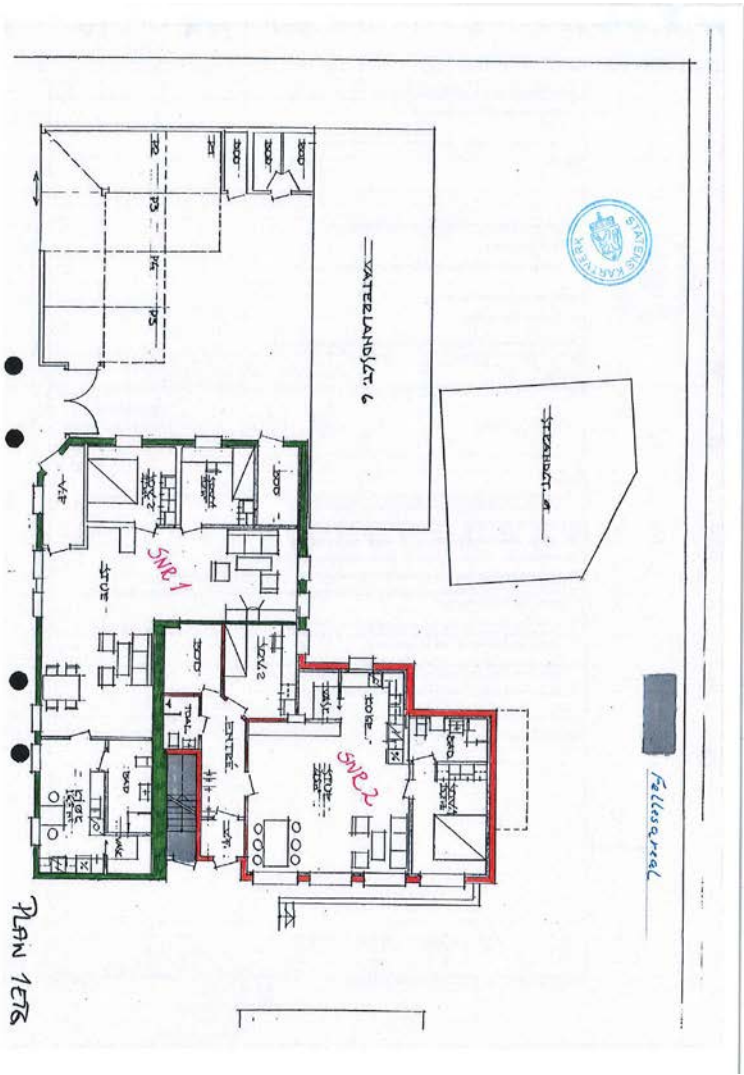
Plass for fmgysingsattest, pålegninger mv.
--

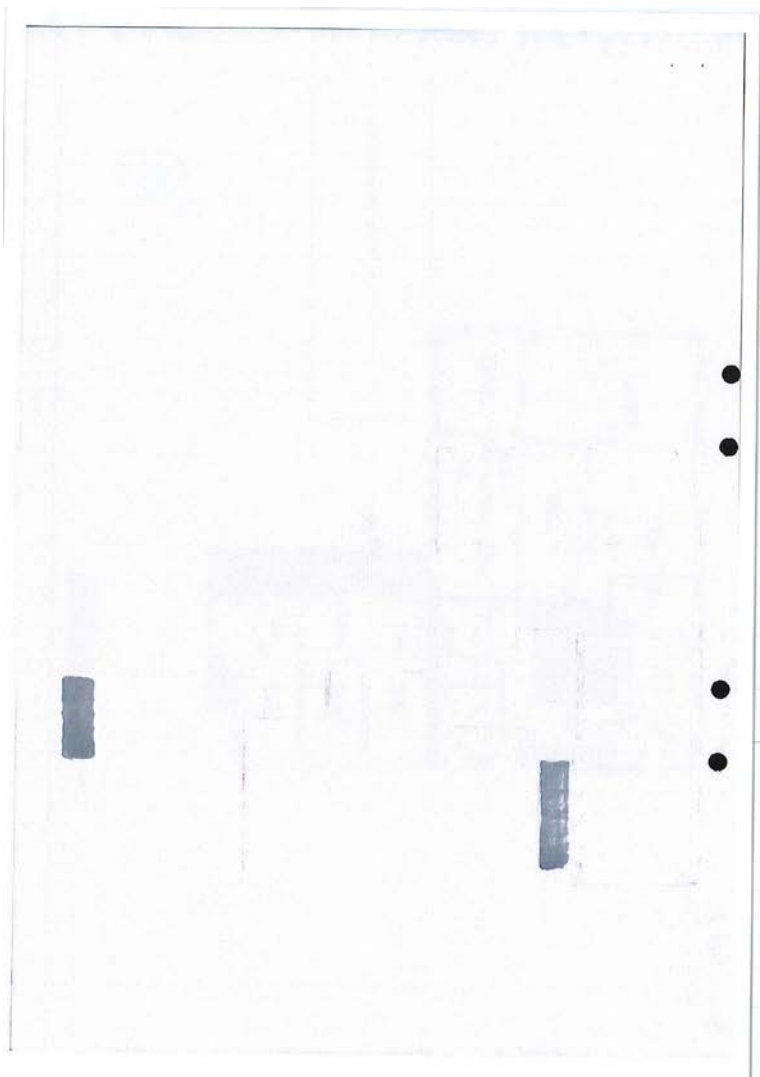
Dato	11/9-06
Stempel og underskrift	
Tommas H. Sørensen	

Nr. 70034 Den & Skattemessig Prohem AS, Oslo 9-190/N10-2009/W

Bamble
Kommune
Erhet for
Elendomsforvaltning

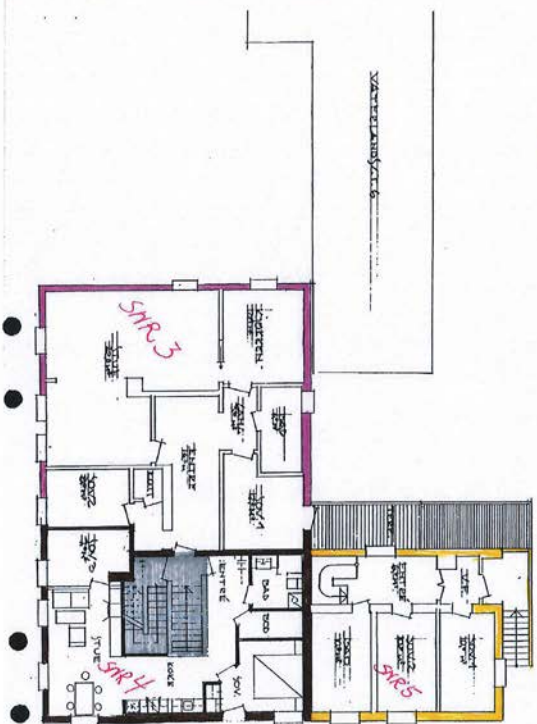
Side 3 av 3



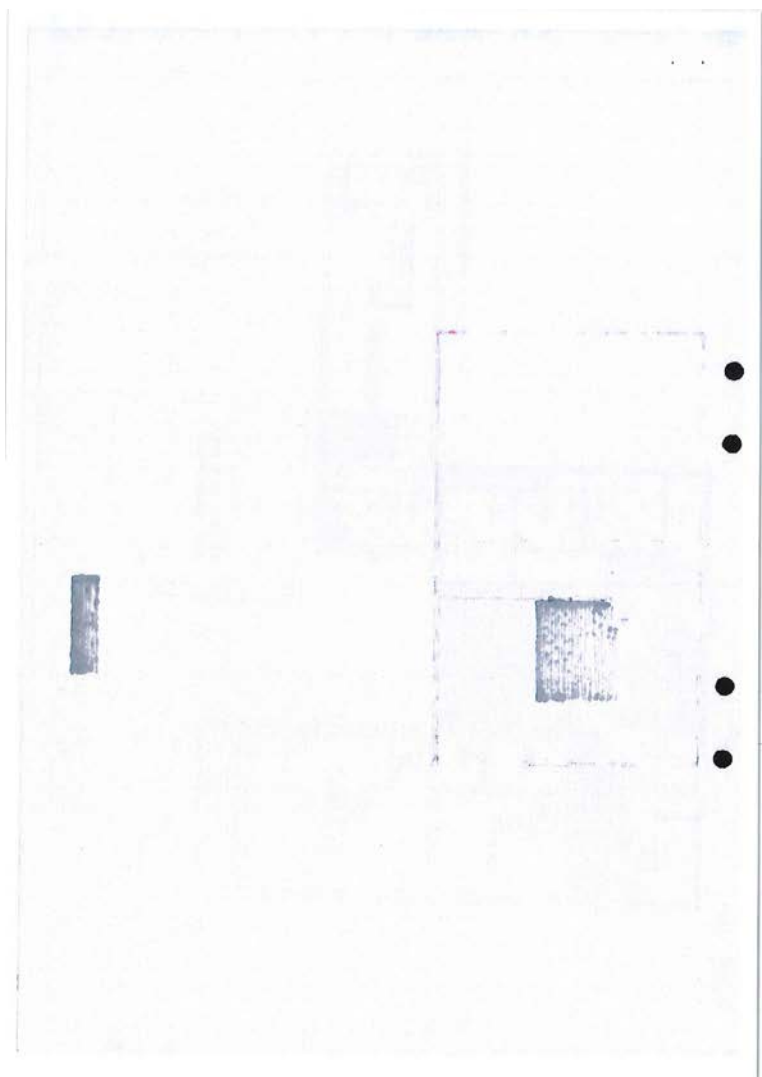




WATTELAND, G. 6



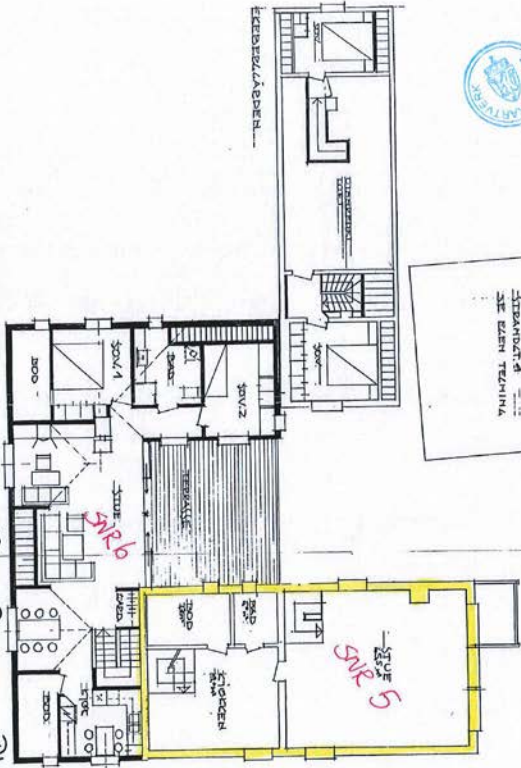
PLAN 2ETS



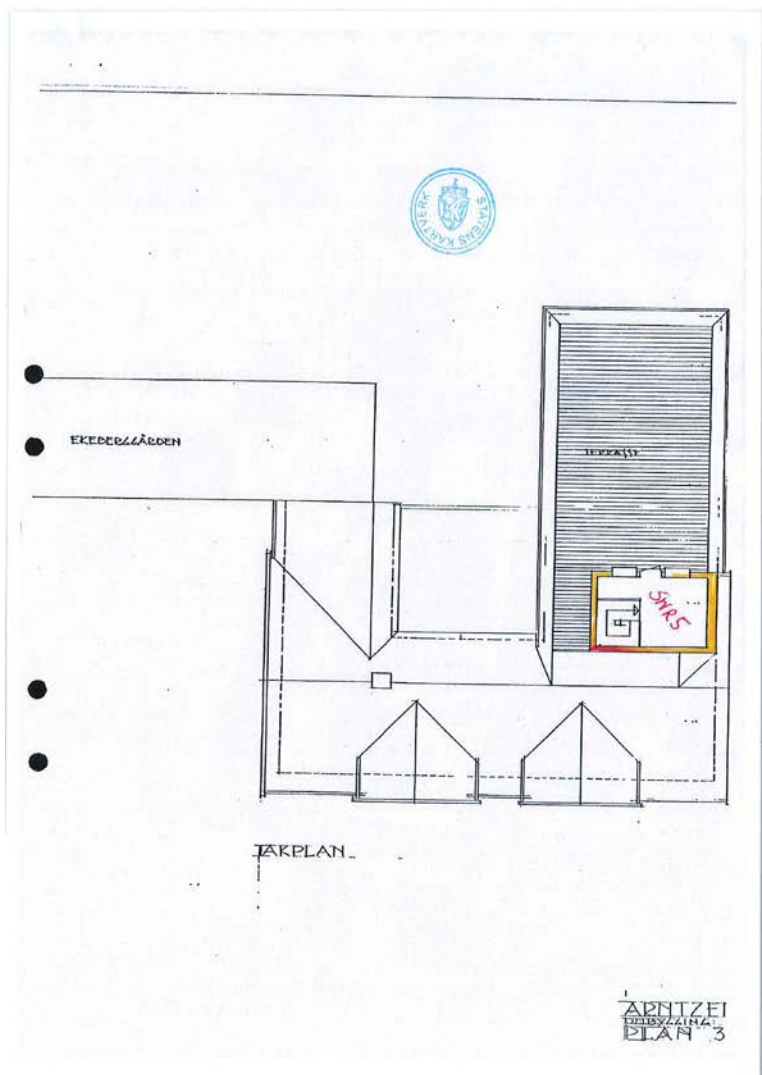


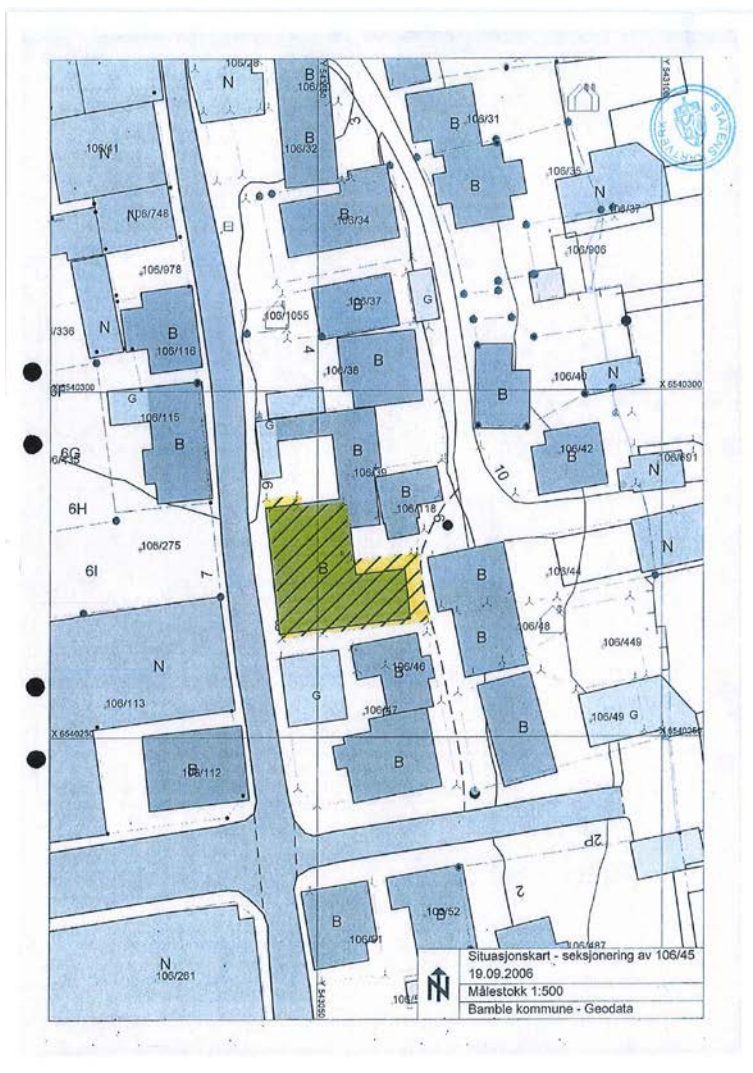
STRANDT, A
3P ELEM TECHNICA

КРЕДЕНЦАРИУС



Plan 3ETg





Gjestland Arkitektkontor
Stangsgt. 6

3916 PORSGRUNN

Rådhuset
3970 Langesund
postmottak@bamble.kommune.no

Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10
Org.nr. 940 244 145 MVA
Bankgiro: 2601.08.00527

Vår ref.:
02/1210-5459/12

Arkiv:
BS 106/45

Dato:
28.02.2012

**Ferdigattest for GNR. 106, BNR. 45 - VATELANDSGATA 8 - UTBEDRING AV
LEILIGHETER - KNUT ARNTZEN**

ARBEIDSSTED: Vaterlandsgate 8 a, b, c, d, e
ARBEIDETS ART: Ombygging av flere leiligheter
BYGGETS ART: Flerbolig

Ferdigattesten gjelder for hele bygget, alle leiligheter utenom garasje.

Med hilsen


Svein Magne Myrvang
saksbehandler
35 96 50 96

Kopi til:
Arbeidstilsynet, Gjerpensgt. 20, 3708 SKIEN



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 eieendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vaterlands gate 8F
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland

Telefon: 954 85 113
E-post: barbro.trotland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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