





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 2 690 000,-

**Omkostn.:** Kr 68 600,-

**Total ink omk.:** Kr 2 758 600,-

### Selger:

Adv. Frank Tveit etter fullmakt

Bostyrer adv. Ranveig Sem

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1954

**BRA-i/BRA Total** 131/172 kvm

**Tomtstr.:** 1518 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 34

Gnr. 31, bnr. 73

Gnr. 31, bnr. 494

**Oppdragsnr.:** 1304250009

# Oppussingsobjekt med tilleggstomt! En stor eiendom med mange muligheter.

Hydalsveien 25 og 27 er til sammen en stor eiendom med flere spennende muligheter!

Hydalsveien 27 er eiendommen hvor bolighuset står på Hydalsveien 25 er ubebygget tilleggstomt med eget gårds- og bruksnummer.

Eget bruksnummer på garasjetomt.

Her er det flere muligheter - Enten om man ønsker å skape sin egen drømme plass i Langesund med stor tomt eller selge tilleggstomten (tidligere prisvurdert til 1 380 000,-). Dobbel garasje med egen tomt på 77 kvm.

Bolighuset innehar en enkel standard med stort behov for utbedring, både teknisk og for å oppnå dagens standard. Takstmann beskriver boligen som restaurerings/rivingsobjekt.

Planløsning over to etasjer samt. kjelleretg. Fint uteplasser med gode solforhold, grensende til friareal mot vest.

En eiendom med spennende potensiale!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	30
Egenerklæring .....	33
Tilstandsrapport fra takstmann .....	37
Matrikkelrapport .....	59
Planstatus .....	62
Reguleringsplan .....	64
Grunnkart Hydalsveien 27 .....	67
Grunnkart Hydalsveien 25 .....	69
Reguleringskart .....	71
Tinglyste heftelser .....	73
Diverse bygningstegninger .....	79
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 131 m<sup>2</sup>

BRA - e: 41 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 172 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 27 m<sup>2</sup> Uinnredet kjellerrom 3 stk.

1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup> Entré, kjøkken, stue, spisestue og bad.

2. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> 3 Soverom og gang.

### Garasje

1. etasje

BRA-e: 41 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

I andre etasje er det et ikke-målbart areal som tilsvarer ca. 7 kvm i gulvflate.

### Tomtebeskrivelse

Meget romslig, eiet tomt som grenser til friareal mot vest. Gruset adkomst til romslig gårdsplass med dobbel garasje. For øvrig svært gode parkeringsforhold, med muligheter for både biloppstilling, båtopplag, tilhenger mm. Terrasse- og gressområder med mulighet for videreutvikling og etablering av fine uteområder. Tilleggstomt mot nord er lett skrånende opp mot et forholdsvis flatt platå. Det er ikke gjort grunnundersøkelser.

Eiendommen består av tre bruksnummer og har et areal på totalt 1518 kvm. Bnr. 34 på 778 kvm, bnr. 73 på 663 kvm og bnr. 494 på 77 kvm. Bnr. 73 har tidligere vært forsøkt solgt som boligtomt med prisant. 1 380 000,-. Dette hadde trolig lyktes bedre om bnr. 494 også hadde vært inkludert slik at man får en mer kvadratisk tomt og enklere for bebyggelse. For ny eier vil det derfor være godt med muligheter for utbygging, videresalg av tomt mm.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et populært boligområde. Med gode solforhold, nærhet til de fleste fasiliteter og kort vei til både sjø og skog, har denne eiendommen det meste en kunne ønske seg!

Området er veletablert, attraktivt og er bebodd av personer i alle aldre. Meget barnevennlig med kort og trygg gangvei til barneskole samt kort kjørevei til Grasmyr med ungdomsskole og videregående). For øvrig er det gangavstand til dagligvare, Skjærgårdshallen og badeparken, lekeplasser mm. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, sommer som vinter med bl.a. lysløype i skogsterreng, skibakke med heis, skøytedam og bademuligheter. I tillegg til at man har umiddelbar tilgang til en av Norges vakreste skjærgårder!

Man har også kort vei til Langesund sentrum som er en av Norges vakreste sommerbyer med Wrightegaarden som er sommerens høydepunkt med konsertarrangement gjennom hele sommeren. Sommeren i Langesund byr også på mange festivaler som Fiskefestivalen, Shantifestivalen, Revyfestivalen mm. Quality Hotel Skjærgården med badepark er et populært supplement til sjøen for de badelystne på sommeren med 31 grader i vannet hele året, badstue og vannsklier.

Bamble ligger sentralt til med kort vei til et stort jobbmarked både innenfor kommunegrensen samt Porsgrunn, Skien, Larvik og Kragerø.

### **Adkomst**

Se kartskisse. Eiendommen er merket med vår "til salgs" plakat og det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger/flermannsboliger og småhus

### **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med areal over tre plan oppført 1954. Nåværende eier kjøpte boligen i 1991. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på løsmasser. Grunnmur i betong blokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke.

Etasjeskille i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekkes flat betong takstein. Takrenner i plast. Innvendige overflater består av teppe og belegg på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater i himlinger. Våtrom med belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Pipe oppført i murt teglstein tilkoblet to-ildsteder. Boligen inneholder: Vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue og bad i 1.etasje. Gang og 3 soverom i 2.etasje. Uinnredet rom i kjeller.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkningen.

Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Veggkonstruksjon: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling.

Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Trappen har store skader.

Bad, 1. etg: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilliggende konstruksjoner, bad: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

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

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

Takkonstruksjon/loft: Det er liten lufting i nedre kan av konstruksjonen.

Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendige dører: Enkelte innvendige dører har en del slitasje.

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

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

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

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

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

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

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

Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 18.02.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

### **Innhold**

Boligen har planløsning over to etasjer + kjeller som inneholder:

Påbygget inngangsparti med enkel standard, fint for lagring mm. Trappehall med trapp til 2. etg. samt trapp til kjeller. Dør til stue og kjøkken med plass til spisestue, bad, trapp til 2. etg.

I andre etg. er det tre soverom.

### **Standard**

Eiendommen er bestående av tre bruksnummer hvorav to boligtomter samt. liten tomt til dbl. garasje. Her må man se mulighetene for eiendommen, enten om man ønsker å benytte hele tomten selv eller selge tilleggstomt. Tilleggstomt er tidligere forsøkt solgt med prisantydning på 1 380 000,-. Det var potensielle interessenter, men negativ faktor var tomt med garasje som satt begrensninger for utbygging på tomten. Nå selges alt samlet, hvor nye eier selv kan gjøre justeringer.

Bolighuset innehar en svært enkel standard med stort behov for utbedring, både på overflater og teknisk for å oppnå dagens standard.

Planløsning over to etasjer samt. kjelleretg. Fint uteplasser med gode solforhold, grensende til friareal mot vest.

Brakke på hjul blir fjernet før overtagelse.

En eiendom med spennende potensiale!

### **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.

Det gjøres oppmerksom på at bolig blir tømt for personlige gjenstander og ikke yttligere rengjort i etterkant av visning.

Det vil heller ikke bli ryddet yttligere på tomten.

Brakke på hjul vil bli fjernet før overtagelse.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen har fiber fra Telenor.

### **Parkering**

Dobbel garasje og stor, gruset gårdsplass med svært gode parkeringsforhold.

Her er det i tillegg god plass til feks. bobil, båtopplag, tilhenger mm.

### **Diverse**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig og bostyrer.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe i stue. Vedfyring i stue med kombinert ovn og vedovn på sov i 2. etg. For øvrig elektrisk oppvarming. Det er ikke kjent om det er parafintank på tomten.

### **Energikarakter**

Oransje G.



## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 690 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 557,- pr. 2025.

### **Info 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.

Kommunale avgifter er kun innhentet for gnr. 31 bnr. 34 og 73. Det skal ikke være egen faktura for bnr. 494.

### **Formuesverdi primær**

Kr 509 264,- pr. inntektsåret 2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 037 056,- pr. inntektsåret 2023.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdi er gjeldende for KUN gnr. 31 bnr. 34.

Det er ikke innhentet formuesverdi for de to øvrige bnr. da disse ikke er bebygget og formuesverdi foreligger ikke på Skatteetaten.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 31, bruksnummer 34 i Bamble kommune. Gårdsnummer 31, bruksnummer 73 i Bamble kommune. Gårdsnummer 31, bruksnummer 494 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:

Heftelser som hefter i gnr. 31 bnr. 34, 73 og 494:

22.09.1954 - Dokumentnr: 501880 - Bestemmelse om gjerde

22.09.1954 - Dokumentnr: 501880 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:31 Bnr:1

11.04.1991 - Dokumentnr: 4792 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:31 Bnr:1

25.07.2005 - Dokumentnr: 11434 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:31 Bnr:1

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jf. reguleringsplan "Hydal" med PlanID 4012 42.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli yttligere ryddet eller rengjort etter visning. Eiendommen vil derfor bli overlevert i den stand den var på visning, men unntak av personlige eiendeler som fjernes.

### **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. 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.

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 690 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

68 600 (Omkostninger totalt)

84 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

87 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 774 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 777 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 68 600

#### **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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

## **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## **Boligselgerforsikring**

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

## **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

## **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7490,- og visningshonorar kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale opplysninger, fotograf, markedspakke mm. Alle beløp er inkl. mva.

## **Dødsbo**

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

**Oppdragsansvarlig**

Barbro Trotland

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

barbro.trotland@aktiv.no

Tlf: 954 85 113

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4

3960 Stathelle

**Salgsoppgavedato**

19.02.2025



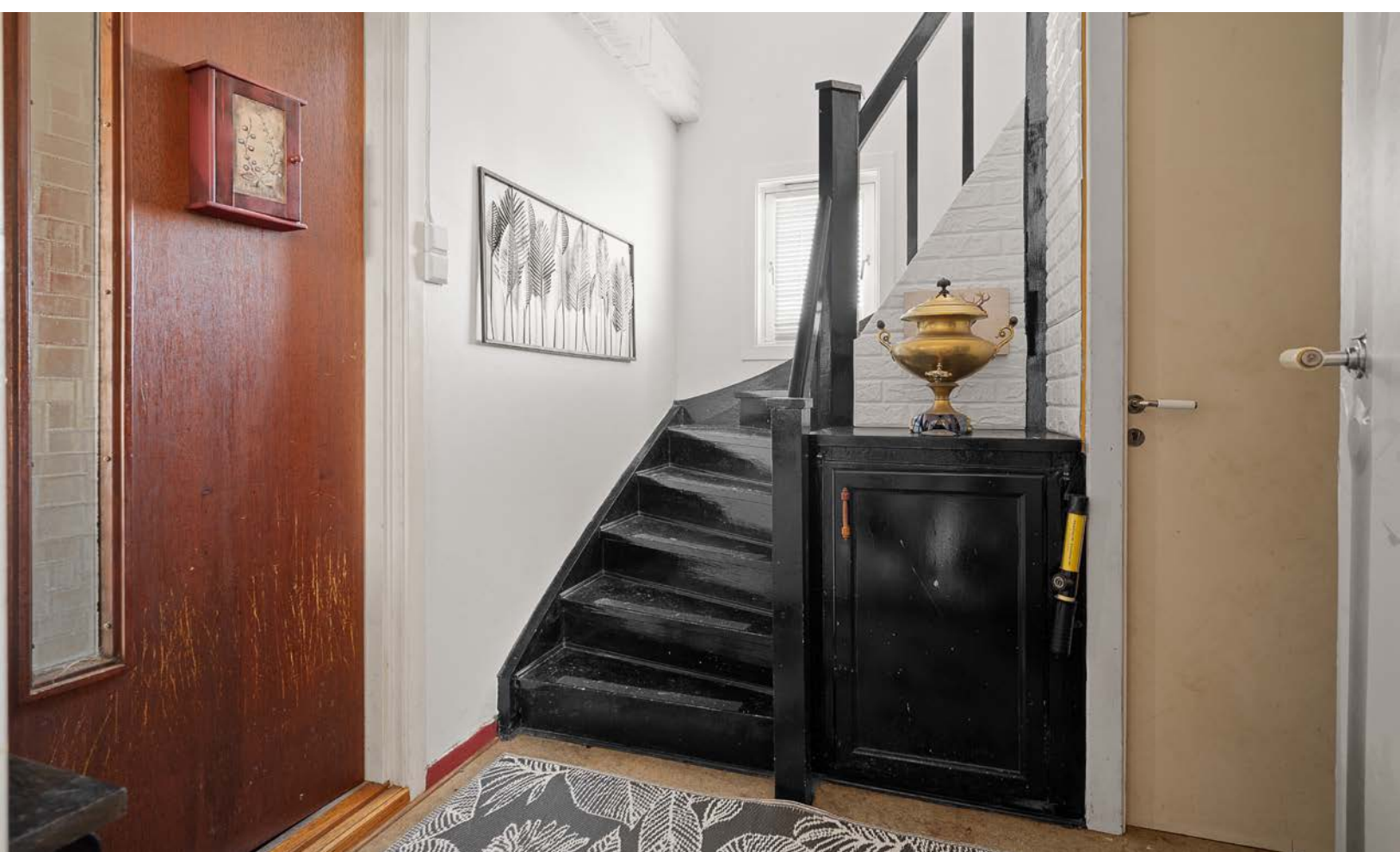






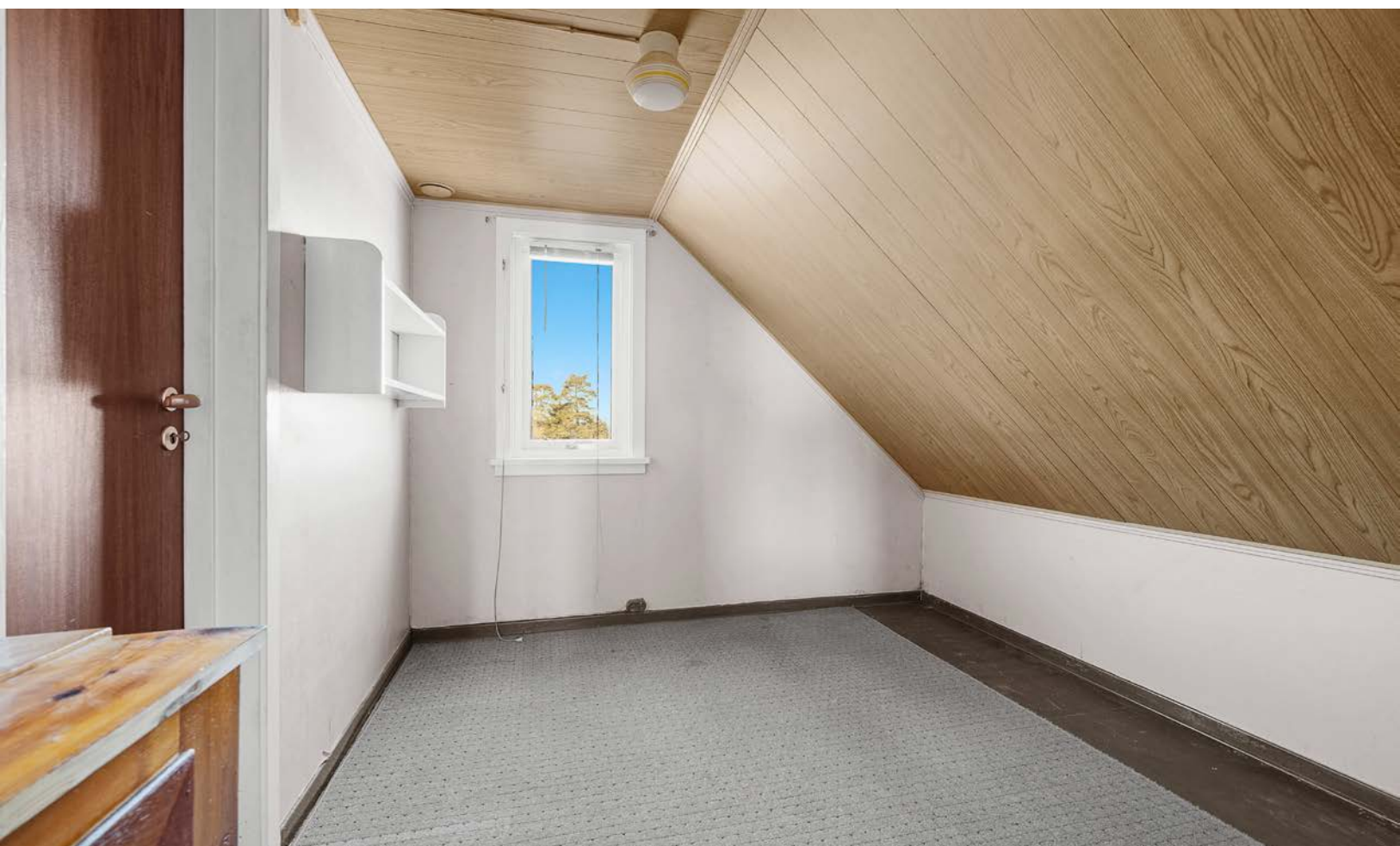










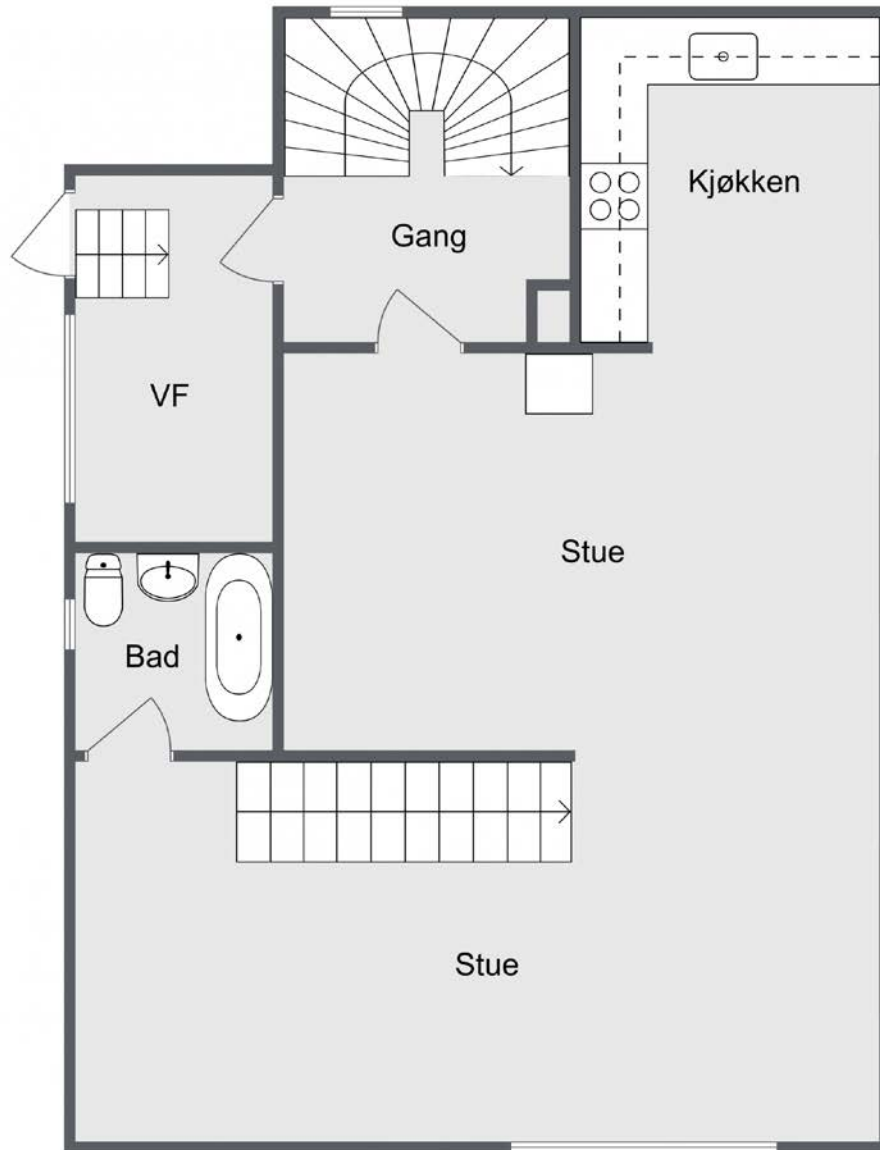








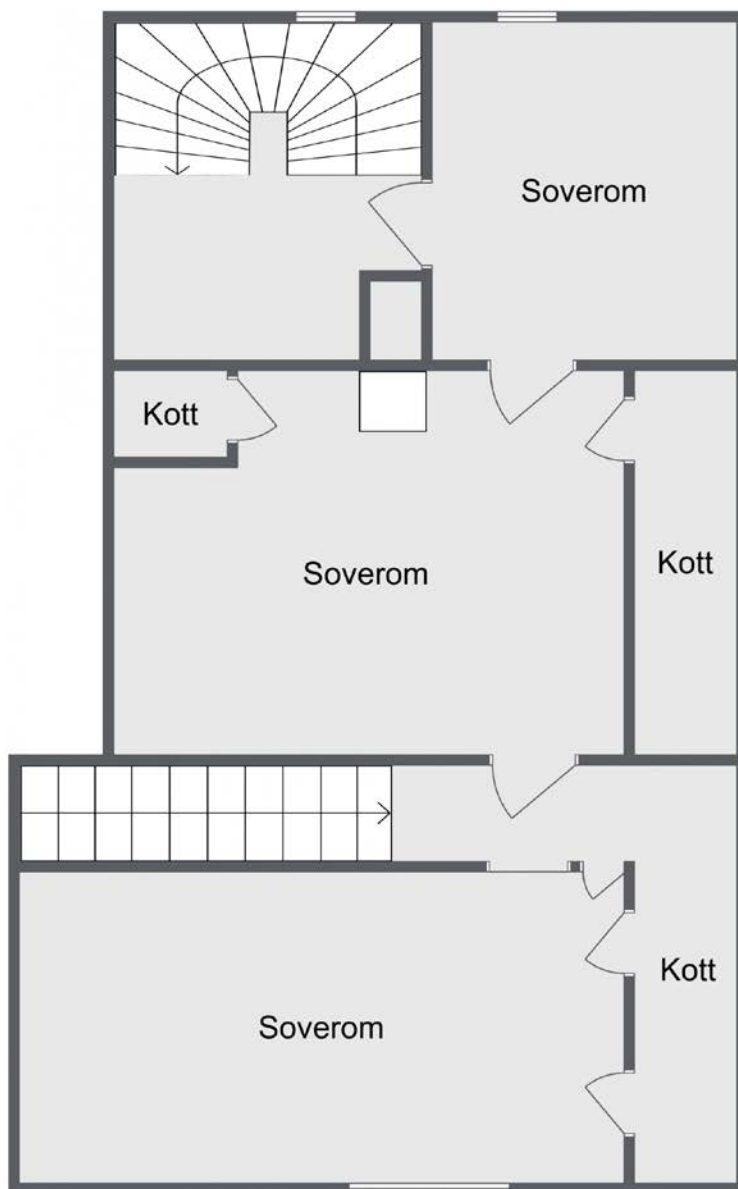
## 1. Etasje



**aktiv.**

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

## 2. Etasje



**aktiv.**

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

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Hydalsveien 27 - Nabolaget Fagerheim/Hydal - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Badeparken Linje M1	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	25 min 18.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min

## Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	6 min 3.3 km
Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	7 min 3.9 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 212 elever, 13 klasser	9 min 6.2 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	8 min 4.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min 4.6 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	8 min 4.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Skjærgården Hotel	5 min
-------------------	-------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

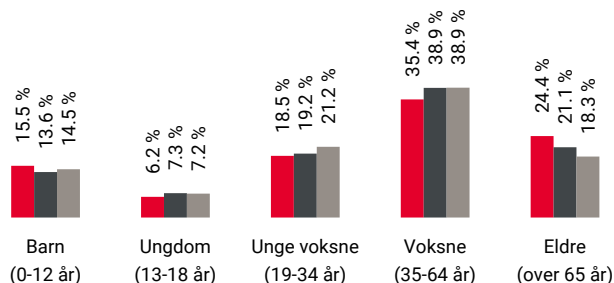
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerheim/Hydal	775	358
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Solstua kulturbarnehage (1-5 år) 37 barn	7 min 4.1 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 4.3 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 4.1 km

## Dagligvare

Spar Skjærgården PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Langesund Post i butikk	21 min 1.5 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 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



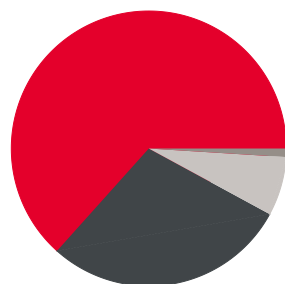
### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

	Skjærgårdshallen, flerbrukshall Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min	0.4 km
	Slåttnes stadion kunstgress Fotball	24 min	1.7 km
	MOVA Langesund	6 min	
	Puls Skjærgårdshallen	6 min	

## Boligmasse

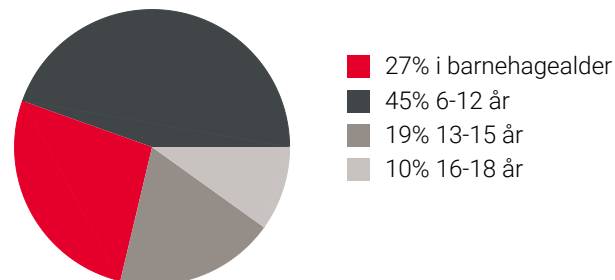


- 64% enebolig
- 29% rekkehus
- 1% blokk
- 7% annet

## Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	8 min
	Vitusapotek Langesund	26 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

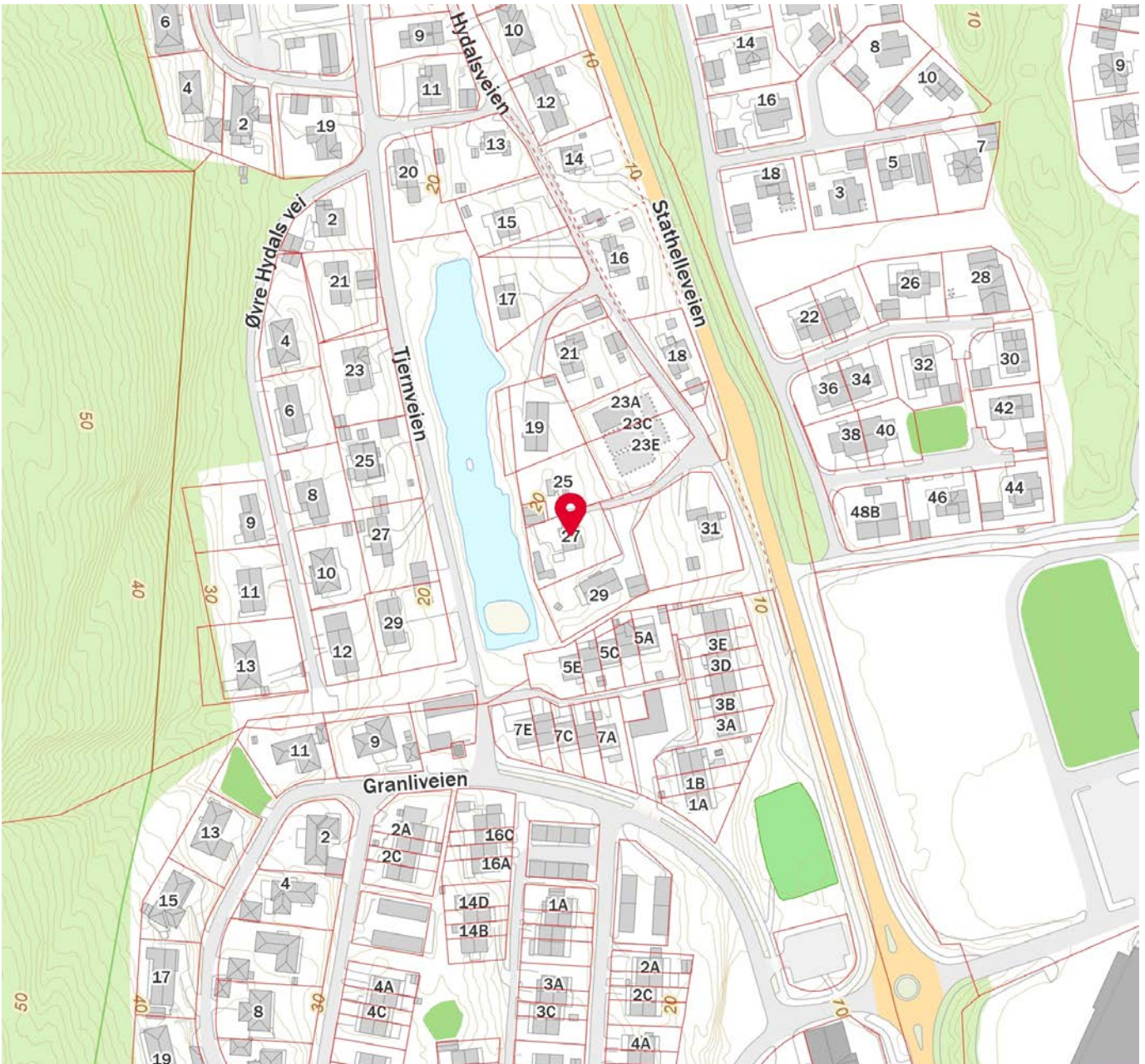
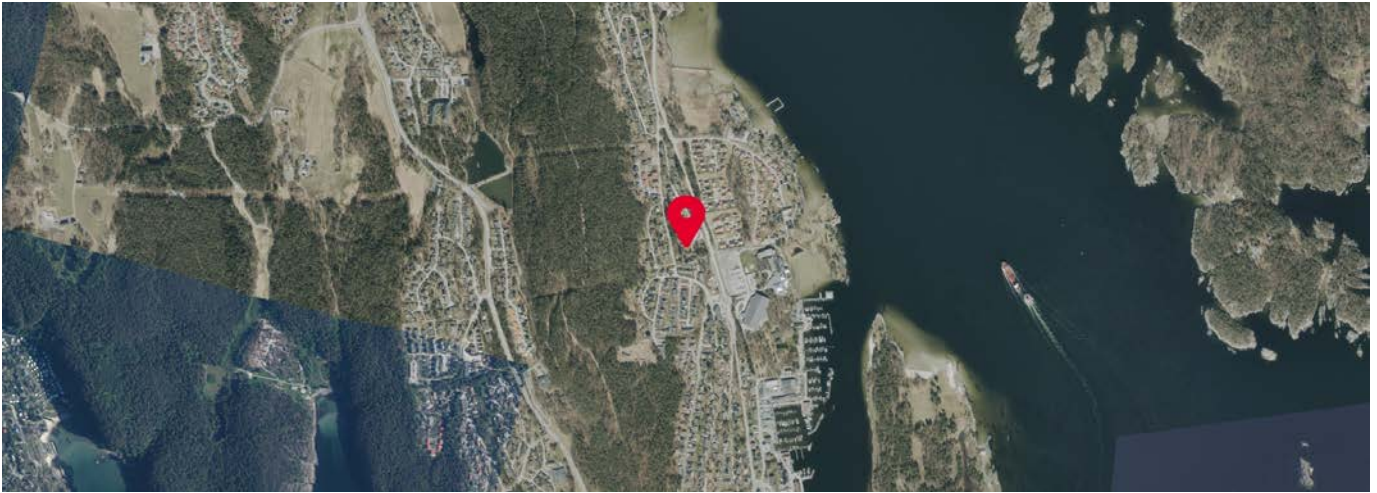


0% 43%

- Fagerheim/Hydal
- Porsgrunn/Skien
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Grenland Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	1304250009
Adresse	Hydalsveien 27		
Postnr.	3970	Sted	LANGESUND
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ar Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	Adv. Rønveig Sem	Etternavn	
Selger 2 Fornavn	Adv. Frank Treit	Etternavn	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært, f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Eiendommen selges som dødsbo hvor selger ikke har bebodd eller har kjennskap til eiendommen. Interessenter oppfordres derfor til å besiktigse eiendommen særlig nøye - gjerne m/ fagkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.





Dato		Sted
------	--	------

Signatur selger 1:

Signeres elektronisk

Signatur selger 2:

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hydalsveien 27, 3970 LANGESUND  
 BAMBLE kommune  
 # gnr. 31, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m<sup>2</sup> BRA-i: 131 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.02.2025

Rapportdato: 18.02.2025

Oppdragsnr.: 18885-2478

Referansenummer: ID1801

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

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



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med areal over tre plan oppført 1954. Nåværende eier kjøpte boligen i 1991. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på løsmasser. Grunnmur i betong blokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmer i trevirke. Etasjeskille i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket flat betong takstein. Takrenner i plast.

Innvendige overflater består av teppe og belegg på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater i himlinger. Våtrom med belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Pipe oppført i murt teglstein tilkoblet to-ildsteder.

Boligen inneholder: Vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue og bad i 1.etasje. Gang og 3 soverom i 2.etasje. Uinnredet rom i kjeller.

Boligen fremstår som et restaurerings objekt, eventuelt beregnes revet. 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 en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

## Enebolig - Byggeår: 1954

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekkning består av flat betongtakstein fra byggeår. Undertak med papp membran og lekter i trevirke. Taktekke med utgått levetid. Normal levealder for betong takstein er ca. 35-50 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Vindskier med høy slitasje og synlig råteskader. Taktekke og undertak må beregnes skiftet. Takrenner i plast. Takrenner må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon med tanke på byggeår. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel. Fasadepanel fremstår værslikt og med synlig avskalning av maling/overflatebehandling og synlig råteskader. Tiltak må beregnes. Værslikt panel må beregnes skiftet. Omfattende oppgradering må beregnes med skraping og nye overflatebehandling av fasadepanel.

Boligens takkonstruksjon består av saltak av plassbygget fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg og består av selv bærende takstoler. Konstruksjonen er innsisert fra loft. Ingen tegn til fukt eller kondensproblematikk ble registrert. Eldre spor etter lekkasjer rundt pipe. Tørt på befaring. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon og begrenset

kontrollert.

Det anbefales og tilleggs isolere loft som et energisparende tiltak. Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra 1970 og 1980 tallet. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fremstår værslikt i trevirke. Stedvis punkttert isolerglass. Synlig stedvis råteskader i utvendig trevirke.

Vinduer bør beregnes skiftet. Utgått levetid.

Teak entredør fra 1980 tallet. Dør med høy slitasje og spor etter hund.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av belegg og teppe på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad har etablert belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Boligen er generelt lite oppgradert på Innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på overflater.

Boligen har etablert betongplate på grunn i kjeller. Tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom kjeller og 1.etasje. Gulvbord som undergulv. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater i 1.etasje. Mindre avvik ble registrert på ca. 18 mm. Gulv i kjeller er ikke målt på grunn av mange lagrede gjenstander. Radonmålinger må beregnes utført.

Pipen er oppført i murt teglstein. Det er etablert soverom 2.etasje og kombinert ovn i stue. Feieluke er etablert i kjeller. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes.

Med tanke på alder har pipe høy slitasje i innvendig pipeløp. Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes. Ildfast plate må monteres under vedovn i 2.etasje.

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Vegger og gulv i betong. Synlig fukt og råteskader i trevirke. Kjeller var full av lagrede gjenstander på befaring og begrenset kontrollert.

Kjeller med høy luftfuktighet og soppspor i luft. Årsak er registrert råteskader i organisk trevirke.

Tiltak må beregnes.

Trapp til kjeller er defekt. Store råteskader i trevirke. Malt trapp til 2.etasje i trevirke. Trapp i stue til 2.etasje mangler rekkverk.

Eldre finer og speildører fra byggeår. Dører med utgått levetid.

Utskiftninger må beregnes.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad har etablert belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Bad med utgått levetid. Oppgradering må beregnes.

Bad med våtsone mot yttervegg. Synlig fuktskader i våtsone. Ukjent om fukt har ført til skader i den bak forliggende konstruksjonen.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligen kjøkkeninnredning består av eik profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Panel mellom over og underskaper.

Ventilasjon til komfyr er ført ut i vegg. Innredning med høy alder og synlig slitasje. Utskiftning bør beregnes.

# Beskrivelse av eiendommen

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør er i kobber. Innvendige synlige avløpsrør er i soil og plast. VV-bereder på 200 liter er skiftet etablert i kjeller Røranlegg fra byggeår.

Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg/Himling.

Varmepumpe etablert i stue. Ukjent alder.

VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra ca. 2010.

Sikringsskap med automat sikringer. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår.

3 x 50 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Tiltak bør beregnes når våtrom og overflater oppgraderes. Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent fundamentering. Trolig løsmasser.

Utvendig fuksikring er grydong/smøremembran etablert på grunnmur. Trolig drenerør i teglrør.

Grunnmur oppført i murt betongblokker. Synlig sprekker i grunnmur.

Se bilder. Tiltak må beregnes.

Terrang rundt boligen er lett skrånende.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Med tanke på alder må tiltak beregnes.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

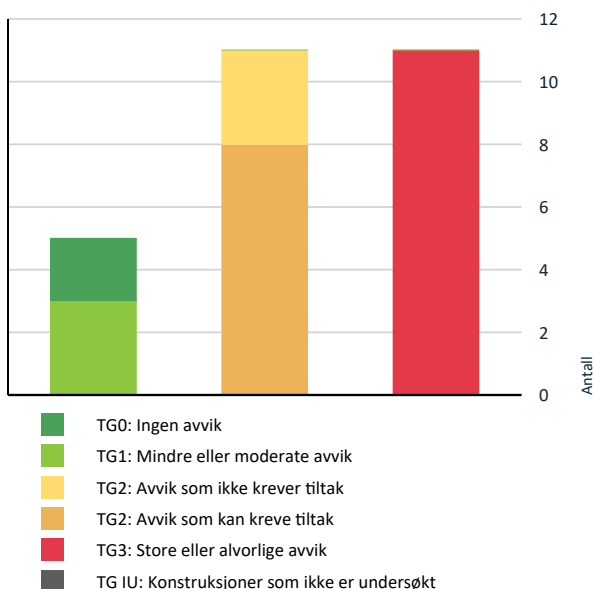
## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

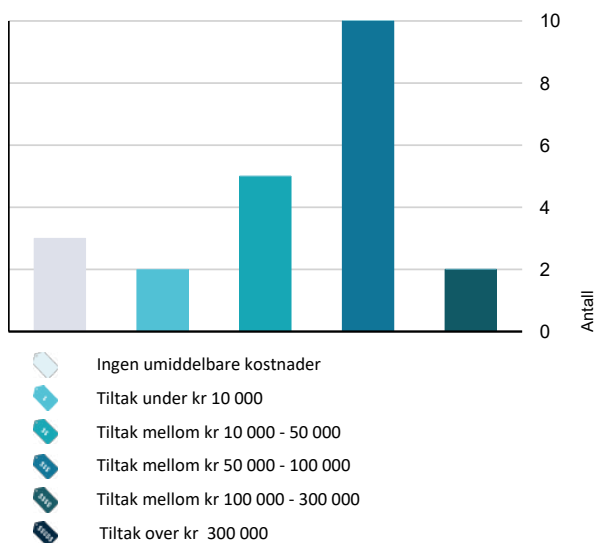
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1954

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligens taktekkning består av flat betongtakstein fra byggeår. Undertak med papp membran og lekter i trevirke. Taktekke med utgått levetid. Normal levealder for betong takstein er ca. 35-50 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Vindskier med høy slitasje og synlig råteskader.

Taktekke og undertak må beregnes skiftet.

**Årstall:** 1954

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taktekke og undertak må beregnes skiftet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Nedløp og beslag

Takrenner i plast. Takrenner må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon med tanke på byggeår. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel. Fasadepanel fremstår værslitt og med synlig avskaling av maling/overflatebehandling og synlig råteskader. Tiltak må beregnes. Værslitt panel må beregnes skiftet. Omfattende oppgradering må beregnes med skrapping og nye overflatebehandling av fasadepanel.

**Årstall:** 1954

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råteskader i trepanel.



### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligens takkonstruksjon består av saltak av plassbygget fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg og består av selvbærende takstoler. Konstruksjonen er inspisert fra loft. Ingen tegn til fukt eller kondensproblematikk ble registrert. Eldre spor etter lekkasjer rundt pipe. Tørt på befaring. Deler av konstruksjonen er en lukket konstruksjon og begrenset kontrollert. Det anbefales og tilleggs isolere loft som et energisparende tiltak.

**Årstall:** 1954

### Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

Loft og skrå himlinger bør beregnes isolert som ett energisparende tiltak.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Vinduer

# Tilstandsrapport

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra 1970 og 1980 tallet. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår værslitt i trevirke. Stedvis punktert isolerglass. Synlig stedvis råteskader i utvendig trevirke.

Vinduer bør beregnes skiftet. Utgått levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer med utgått levetid og synlig punktering av isolerglass. Råteskader i utvendig trevirke.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Råteskader i trevirke

#### TG 2 Dører

Teak entredør fra 1980 tallet. Dør med høy slitasje og spor etter hund.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

#### TG 3 Overflater

Innvendige overflater består av belegg og teppe på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad har etablert belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Boligen er generelt lite oppgradert på Innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på overflater.

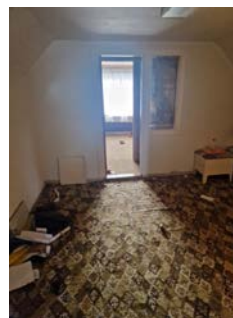
#### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

#### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Rom i 2. etasje

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etablert betongplate på grunn i kjeller. Tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom kjeller og 1. etasje. Gulvbord som undergulv. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater i 1. etasje. Mindre avvik ble registrert på ca. 18 mm. Gulv i kjeller er ikke målt på grunn av mange lagrede gjenstander.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 2 Radon

Radonmålinger må beregnes utført.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 3 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Pipen er oppført i murt teglstein. Det er etablert soverom 2.etasje og kombinert ovn i stue. Feieluke er etablert i kjeller. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes. Med tanke på alder har pipe høy slitasje i innvendig pipeløp. Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes. Ildfast plate må monteres under vedovn i 2.etasje.

Årstall: 1954

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Vegger og gulv i betong. Synlig fukt og råteskader i trevirke. Kjeller var full av lagrede gjenstander på befaring og begrenset kontrollert. Kjeller med høy luftfuktighet og soppsporer i luft. Årsak er registrert råteskader i organisk trevirke. Tiltak må beregnes.

Årstall: 1954

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

#### Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller er defekt. Store råteskader i trevirke. Malt trapp til 2.etasje i trevirke. Trapp i stue til 2.etasje mangler rekkverk.

Årstall: 1954

#### Vurdering av avvik:

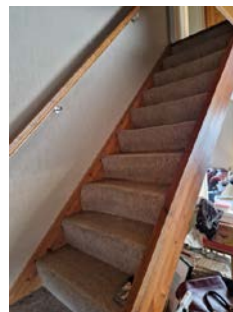
- Det er ikke montert rekkverk.
- Trappen har store skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Trapp må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 2 Innvendige dører

Eldre finer og speildører fra byggeår. Dører med utgått levetid. Utskiftninger må beregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Bad har etablert belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av ventil i vegg. Bad med utgått levetid. Oppgradering må beregnes.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad med våtsone mot yttervegg. Synlig fuktskader i våtsone. Ukjent om fukt har ført til skader i den bak forliggende konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Boligen kjøkkeninnredning består av eik profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Panel mellom over og underskaper.

Ventilasjon til komfyr er ført ut i vegg. Innredning med høy alder og synlig slitasje. Utskiftning bør beregnes.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør er i kobber. Innvendige synlige avløpsrør er i soil og plast. VV-bereder på 200 liter er skiftet etablert i kjeller Røranlegg fra byggeår.

Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

**Årstall: 1954**

### 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 utskiftning av rør.

Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg/Himling.

### TG 2 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue. Ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra ca. 2010.

Årstall: 2010



## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automat sikringer. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår.

3 x 50 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Tiltak bør beregnes når våtrom og overflater oppgraderes.

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

Nei

### Spørsmål til eier

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

### Inntak og sikringsskap

9. 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

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Tiltak må beregnes når overflater og våtrom/kjøkken oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## ! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent fundamentering. Trolig løsmasser.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig fuktsikring er grydong/smøremembran etablert på grunnmur. Trolig drenerør i teglør.

**Årstall:** 1954

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ønskes rom i kjeller brukt til lagring/varig opphold må tiltak beregnes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt betongblokker. Synlig sprekker i grunnmur. Se bilder. Tiltak må beregnes.

**Årstall:** 1954

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Sprekker i grunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

**Årstall:** 1954

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Med tanke på alder må tiltak beregnes.

**Årstall:** 1954

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1956

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i murt betongblokker med murpuss. Gavelspisser i trevirke. Plassbygget sadlet takverk teknet med stålplater. Garasje har etablert 2 stk. vippeporter i trevirke. Generelt høy alder og slitasje. Taktekke med utgått levetid. Vippeporter og trepanel med råteskader/høy slitasje. Tiltak må beregnes.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

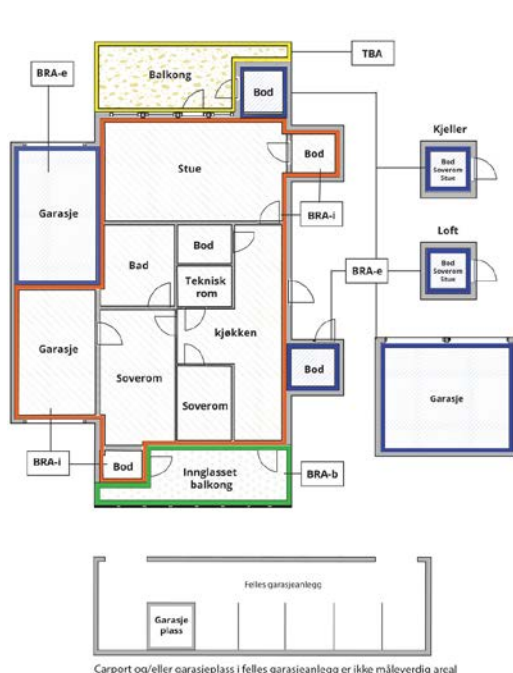
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carpport 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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	66			66			66
2.Etasje	38			38		7	45
Kjellerr	27			27			27
<b>SUM</b>	<b>131</b>					<b>7</b>	<b>138</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad		
2.Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjellerr	Uinnredet kjellerrom 3 stk		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke innhentet.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		41		41	
<b>SUM</b>		<b>41</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>41</b>				

#### Romfordeling

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

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke innhentet.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	104	27
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.2.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Susanne Fagervold	Samboer til eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	34		0	778.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hydalsveien 27

### Hjemmelshaver

Hansen Ellen Fagervold, Fagervold Jan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne bolig består av en frittliggende enebolig. Boligen er beliggende i Hydalsvegen mellom Langesund og Stathelle sentrum. Nærområdet er bestående av frittliggende boliger og boliger i rekke. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold.

### 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

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig og garasje. Skrånende tomt med gruset gårdsplass. Mindre opparbeidet uteareal mot øst.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ID1801>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Bamble kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4012 - Bamble kommune	31	34	0	0	Grunneiendom	FAGERVOLD	Ja	778,2	779	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
18.06.1954	Nei	Nei	Nei			Nord: 6541907.84 Øst: 542472.12 System: EPSG:25832				

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			31/34	0
Oppmålingsforretning	12.02.2020	12.02.2020	19/07587		31/34	0
				Mottaker	31/494	77.4
				Avgiver	31/73	-77.3
					31/1	0
Annen forretningstype	12.02.2020	12.02.2020	19/07587		31/34	0
					31/73	0
					31/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			31/34	0
Skylddeling	18.06.1954		19-1991	Avgiver	31/1	-779
				Mottaker	31/34	779

### BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165264452	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	20	20
165264460	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	133	0	133

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hydalsveien	27			Nord: 6541911 Øst: 542472		Kirkesokn 1-Langesund SKOLEKRETS 4-Langesund

System: EPSG:25832

Postnummerområde 3970-LANGESUND  
Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien  
Stemmelekrets 4-LANGESUND  
Grunnkrets 405-Fagerheim

#### KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn Referanser Kommentarer

B-Bolig

#### KULTURMINNER

Lokalitetsnr Art Vernetype Kategori Matrikkelføringsdato Tilknyttede matrikkelenheter

#### GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr Lokalitetsnavn Påvirkningsgrad Myndighet Matrikkelføringsdato Tilknyttede matrikkelenheter Vedtak

#### TEIGER

Areal Representasjonspunkt Hovedteig Tvist Har flere matrikkelenheter

778,2 Nord: 6541907,84007281 Øst: 542472,11999808 System: EPSG:32632 Ja Nei Nei

#### ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal Representasjonspunkt Hovedflate Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

#### KOMMENTARFELT:

12.02.2025 14:08:03 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 3





Bamble kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	31	34	0	0	Hydalsveien 27, 3970 LANGESUND

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring naturmiljø		22.66m <sup>2</sup>
Boligbebyggelse - Nåværende		778.18m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 42	Hydal (25.4.1980)	Boliger	778.18m <sup>2</sup>

### RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
229	Hydalsveien 11 (4.4.2013)

### BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	PLANID	Plannavn
Nei		

### REGULERING UNDER ARBEID

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

### PLANFORSLAG

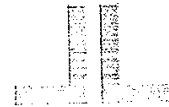
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	PLANID	Plannavn

---

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



HYDAL, BAMBLE KOMMUNE,  
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL  
REGULERINGSPLAN.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

Område for rekkehusbebyggelse (småboliger).

- a) Rekkehusene skal oppføres i 2 etasjer på flate og 1 etasje med sokkeletasje i skrått terreng.  
Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.
- c) Rekkehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- d) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende gruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplasser, tørkestativ, søppelspann m.v.

§ 3.

Areal for småhusbebyggelse.

- a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.





- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette. For øvrig skal garasjer fortrinnsvis bygges sammen med bolighuset. Bygningsrådet kan i særlige tilfelle tillate frittliggende garasjer. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.
- c) Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal ( eventuelt angis utnyttingsgrad).

#### § 4.

##### Frømråder.

I frømrådene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til frømrådene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk av frømråde.

#### § 5.

##### Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus godkjennes av bygningsrådet.
- b) Ingen tomt kan benyttes før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.  
For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.
- d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.
- f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.



- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillotes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen og bygningsvedtektene for kommunen.

Kristiansand S, den 22.5. 1979.

Jan Landsverk

REGULERINGSPLANEN STADFESTET  
med brev av 25.4.1980  
fra Fylkesmannen i Telemark

Etter fullmakt



Bamble kommune

# Grunnkart

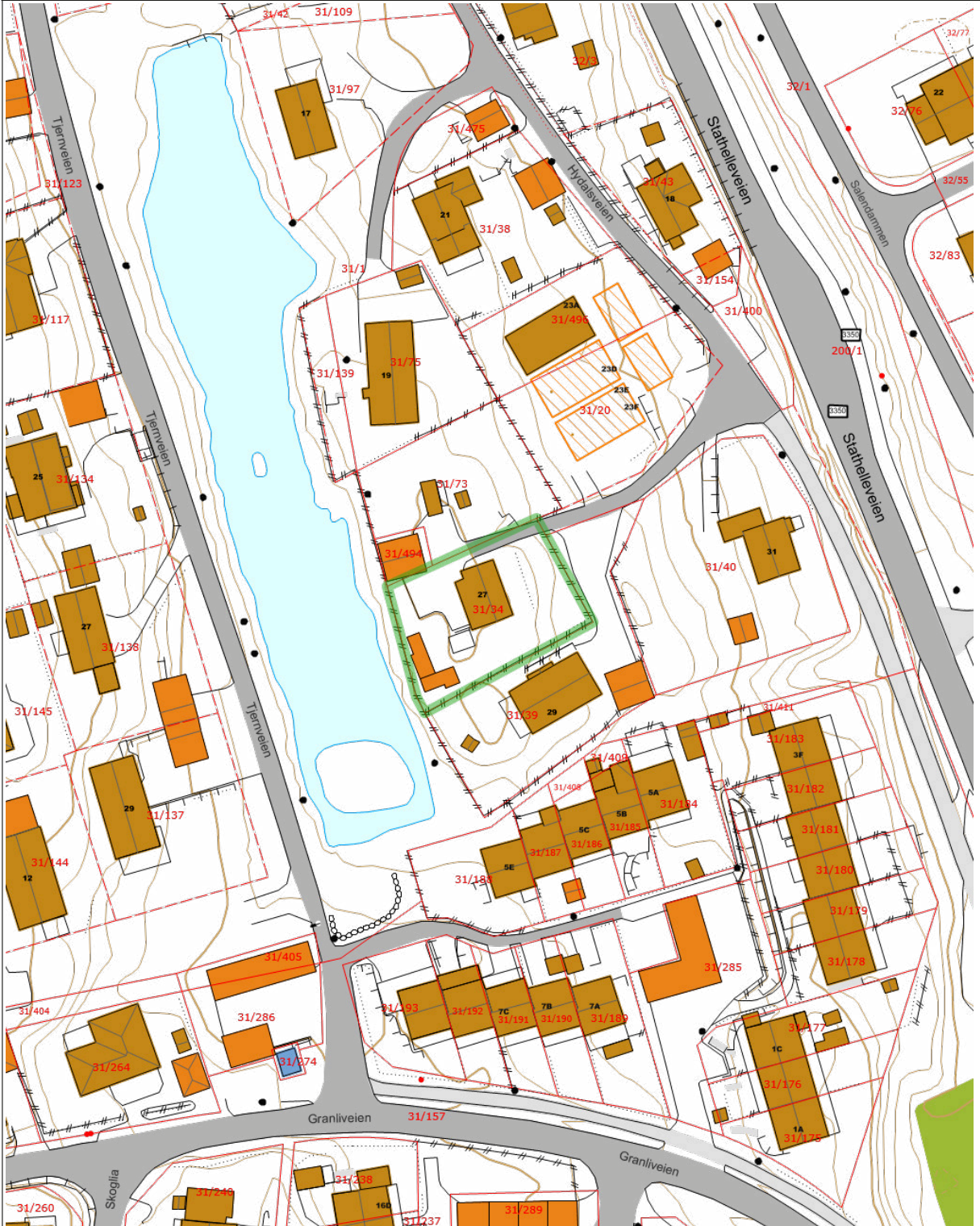
Eiendom: Gnr: 31 Bnr: 34 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Hydalsveien 27  
3970 LANGESUND

Annen info:



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunegrense	 Vegbom	 Vegsperring
 Hekk	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet
 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Bygning tiltak - areal	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Steingjerde	 Annet gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Trapp	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Innsjøkant	 Forsenkingskurve
 Høydekurve 5m	 Høydekurve	 Innsjø
 Sport- og idrettsplass	 Eiendomsteig	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	 Matrikelnummer	 Fylkesvegboks
 Fylkesveg gatenavn.	 Kommunalveg gatenavn.	 Privatveg gatenavn.



# Grunnkart

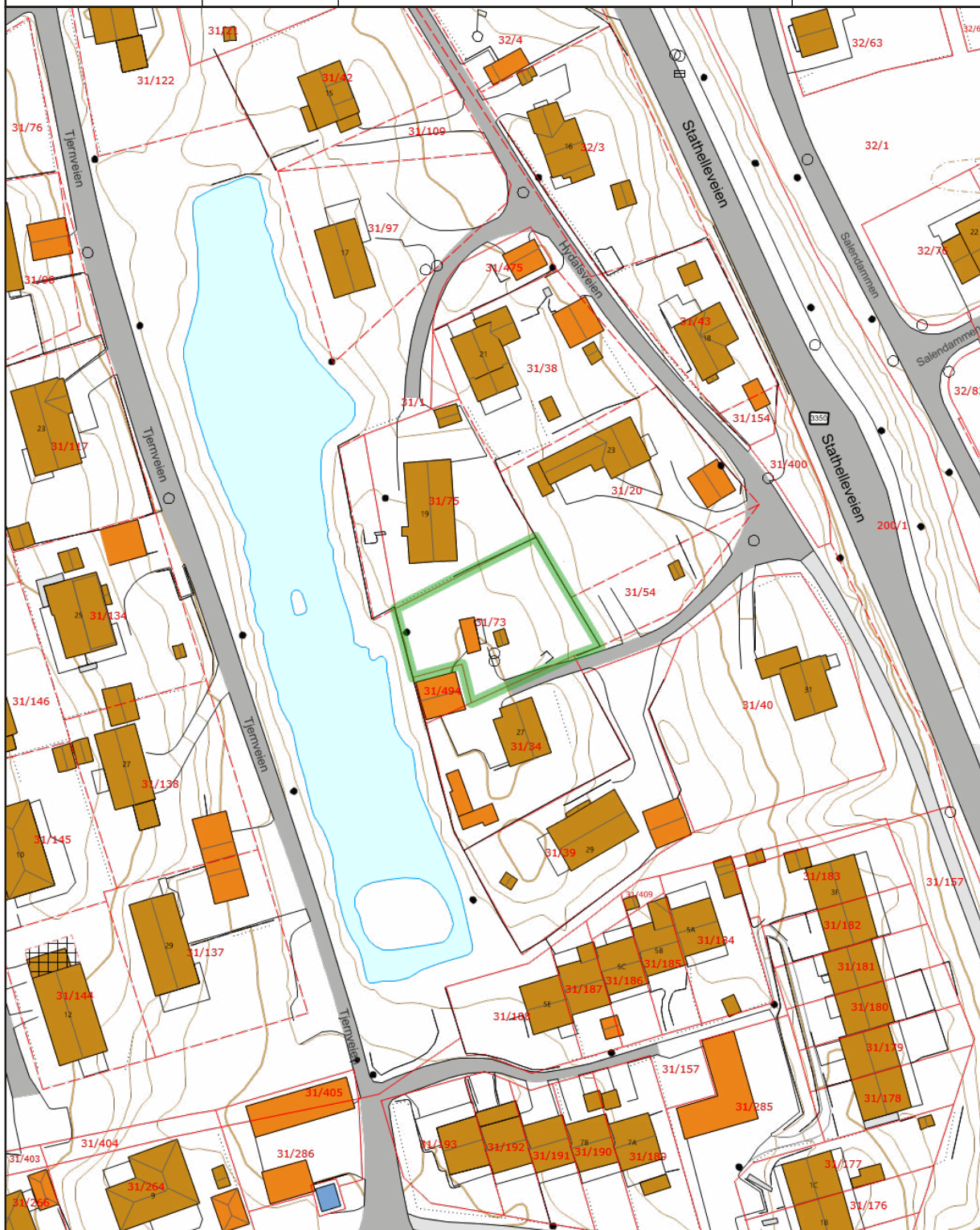
Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Hydalsveien 25 3970 LANGESUND
----------	----------------------------------

Annen info:	
-------------	--



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunegrense	 Naturreservat	 Kum
 Sluk	 Loddrett mur	 Annet gjerde
 Steingjerde	 Flaggstang	 Frittstående trappekant
 Frittstående mur	 Målt grenselinje	 Usikker grenselinje
 Vegbom	 Vegsperring	 Hekk
 Mast	 Gatelys (belysningspunkt)	 Annet gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Steingjerde
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Grunnmur
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Frittstående trapp	 Godkjent byggetiltak	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Vegdekkekant	 Gang- og sykkelvegkant
 Fortauskant	 Vegkant annet vegareal avgrensning	 Annet vegareal avgrensning
 Veg	 Gang- og sykkelveg	 Gangvegkant
 Innsjøkant	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Høydekurve 5m	 Innsjø	 Hav
 Sport- og idrettsplass	Eiendomsteig	Husnummer
Husnummer med bokstav	Matrikelnummer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.



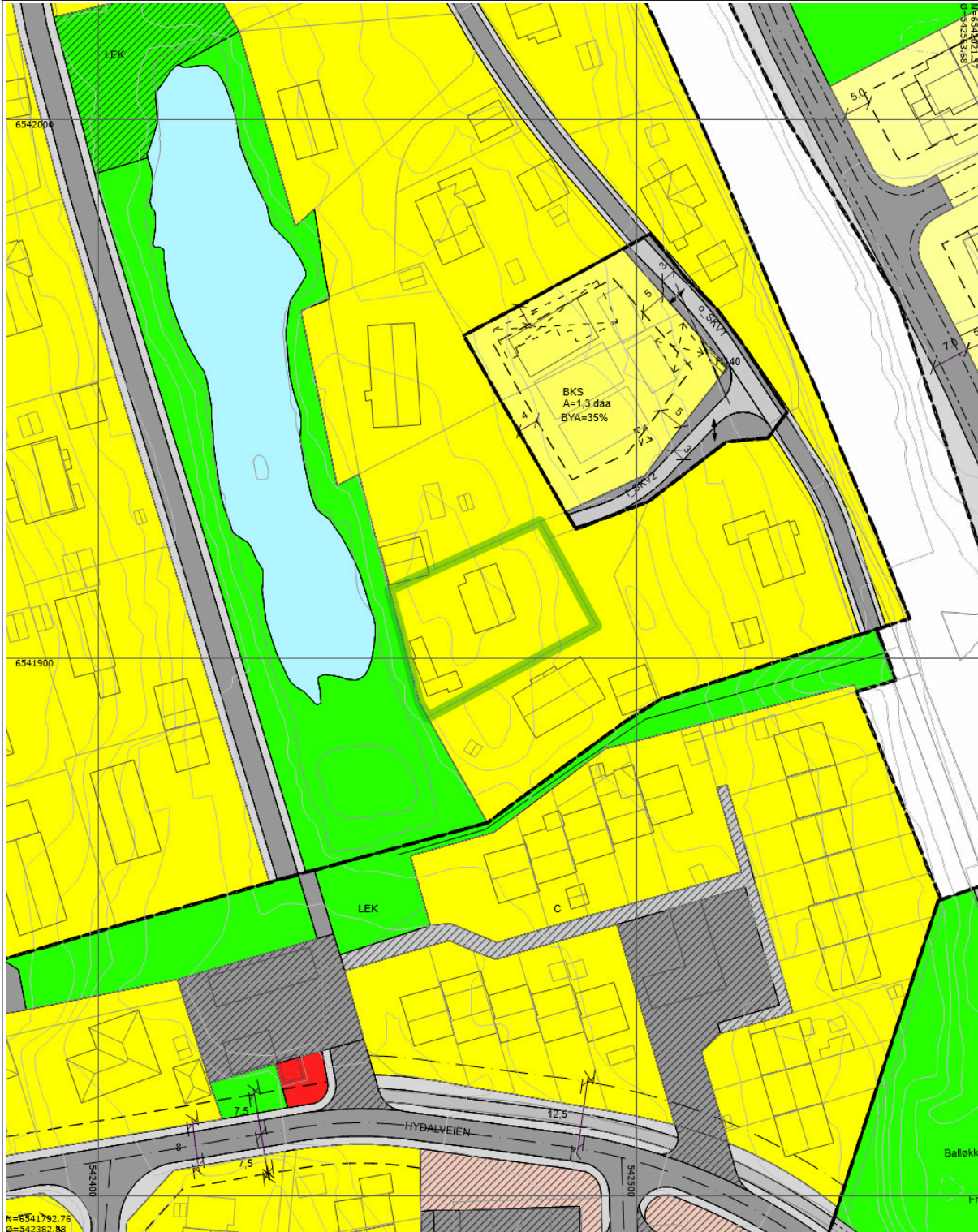
Bamble kommune

# Reguleringsplaner





Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 34	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hydalsveien 27 3970 LANGESUND			
Annen info:	Hydal			



Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 Kommunegrense	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 BygningTiltakAreal
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Innsjø	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
A Påskrift reguleringsplan	 Regulert tomtegrense	 Byggegrense
 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane	 Måle- og avstandslinje
 Avkjørsel	 RpFormålGrense	 RpGrense
 RpSikringGrense	 Frisikt	 RbFormålOmråde
 Boliger	 Frittliggende småhusbebyggelse	 Offentlig bebyggelse
 Offentlig trafikkområde	 Kjørevei	 Annen veigrunn
 Gang-/sykkelvei	 Offentlig friområde	 Anlegg for lek
 Friområde i sjø og vassdrag	 Felles avkjørsel	 Felles gangareal
 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal	 Annet fellesareal
 RpArealformålOmråde	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Kjøreveg
 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Eiendomsteig	



Rettkopi bekrefte  
Synnøve Brenno



## Skylddelingsforretning

Tirs dag, den 29. sept. 1959, hokt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården **Nusted** g-nr. **31** br-nr. **1** av skyld mark i **Bamble** herred. Forretningen er forlangt av **frk. Ragnhild Wilhelmsen m/flere**

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup> Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønns-  
menn **elle**

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> **frk. Ragnhild Wilhelmsen**  
**Posteron: Jørgen Oddvar Fagervold, Nabo: Arnfinn Lauritzen.**  
**Skylddelingsmennene Ivar Jansen, Matsael Wold og**  
**Arno Bleikolis.**

Mennene valte til formann **Arno Bleikolis.**

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.4) Areal: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

### 2. Grensebeskrivelse:<sup>5)</sup>

**Fra bolt A i tomtens nordøstre hjørne østover til B 23.90 m.**  
**Fra bolt B vestover til C ..... 5.15 "**  
**Fra bolt C videre i samme retning til D ..... 30.75 "**  
**Fra bolt D nordover til E ..... 22.40 "**

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 14/1917 § 20, skal vedt. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
- 4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
- 5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboelendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Fra bolt E østover til utgangspunktet A ..... 29:70 M.

Den diagonale avstand A-D er ..... 40:80 "

Grensen A-B er felles med Arnfinn Lauritzsens tomt "Lyngdøy",  
gar. 31, bnr. 30.

Grensen C-D er felles med Fagerfelds tomt, gar. 31, bnr. 34.

Alle grenselinjer er rette linjer.

Tomten er under f deker.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? ..... ja
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? ..... nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? ..... nei



4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

nei

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? .....

hyttetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsseteretten av 26. juni 1821? .....

nei

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at ~~marken~~ .....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjemning<sup>1)</sup> .....

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0.02 skyld merk .....

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør .....

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbelte ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> " Fagervold III " .....

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: .....

**Festeren: Jørgen Oddvar Fagervold.**

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Arne Bleikolia. .....

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Malanail Wald* *Jørn Jensen* *Arne Bleikolia*



<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)



Sentes tilskate til:

*Fjøsigen Fagerwald*

RE Skjøte 1)

11 APR 1991

Porognun og Sklon

Byfogdombete

Dagboknr.: 4792

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)<sup>1)</sup>

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festestr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0814	Bamble	31	34	(grønner)		
		31	73	(grønner)		

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn:  Ja  Nei | Beskaffenh.:  1 Bebyggt  2 Ubebyggt

Bruk av grunn:

B Bolig-eiendom  F Friids-eiendom  V Forretning/kontorer  I Industri  L Landbruk  K Oll.vei  A Annet

Type bolig:

FB Frittliggende enebolig  TB Tomannsbolig  RK Rekkehus/kjede  BL Blokkleilighet  AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner: \_\_\_\_\_ Uthst til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype:  1 Fritt salg  2 Gave (helt eller delvis)  3 Ekspropriasjon  4 Tvangsauksjon  Skifte

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag<sup>2)</sup>

Kroner: *15000*



Doknr: 4792 Tinglyst: 11.04.1991 Emb: 101  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>3)</sup>	Navn	Ideell andel
	<i>Björgvolden</i>	<i>1/2</i>
	<i>Per Riise</i>	<i>1/4</i>
	<i>Per Selvær</i>	<i>1/4</i>

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>3)</sup>	Navn	Ideell andel
	<i>Fjøsigen Fagerwald</i>	

6. Særskilte avtaler<sup>4)</sup>

*Tidligere festeavtaler på 31/34 tsgl. 18/6-54 og 31/73 tsgl. 4/11-60 blir med dette avlyst. Det gis rett til adkomst til tomten over gnr. 31, bnr. 7 fram til hovedveien.*

Rett kopi bekrefte Gro Helle Sunnvoll



**Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)**

Eieren av g.nr. 31 b.nr. 39 har rett til å benytte min adkomstvei til eiendommen. Ved like og svøygdding skal være felles hold.

**7. Adresse <sup>1)</sup>**

Jørgen Fagerwald Hydalsv25 3970 Langsund.

**8. Kjøpers/erverters erklæring ved overtagelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt ervert av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10-4, ledd i lov av 4. mars 1989 nr. 7 (leierseksjonsloven).  
 "Ingen kan ervertre mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan ervertre flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jørgen Fagerwald JØRGEN FAGERVOLD

**9. Erklæring om sivilstand <sup>2)</sup>**

Jeg/vi er ugift(e)       Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive       Jeg er gift, men overtagelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke ektefellens eller begge ervertersrike kuytet til eiendommen.

**10. Underskrifter og bekreftelser <sup>3)</sup>**

Sted, dato

Utsteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

BIRGER JACOBSEN  
 PER RIISE  
 GERD SELMER

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvar.  
 Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Erik Langdalen ERIC LANGDALEN

Adresse

Landåskollen 12, 1430 ÅS

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ingrid Langdalen INGRID LANGDALEN

Adresse

Landåskollen 12, 1430 ÅS

Som ektefelle samtykker jeg i overtagelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvar.  
 Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

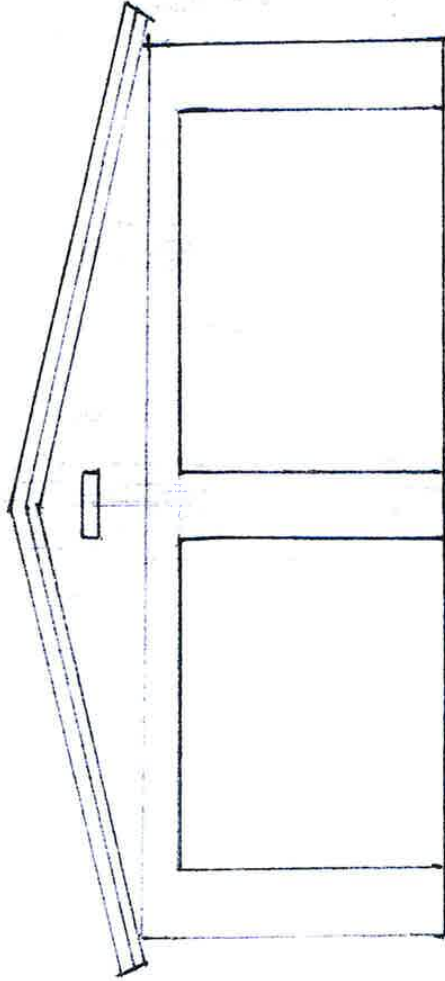
2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



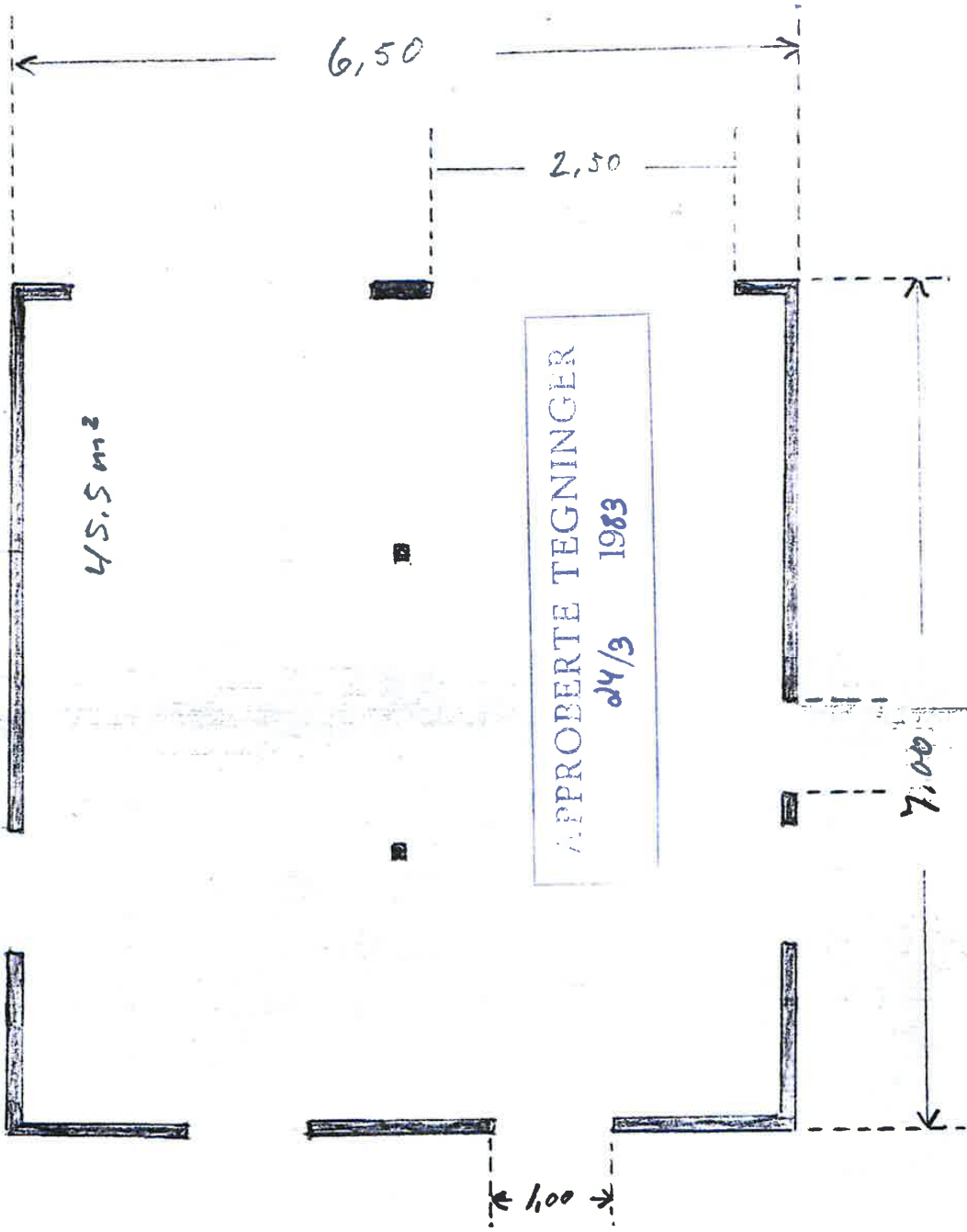
1106



APPROBERTE TEGNINGER  
24/3 1983

Jørgen Fagerbold

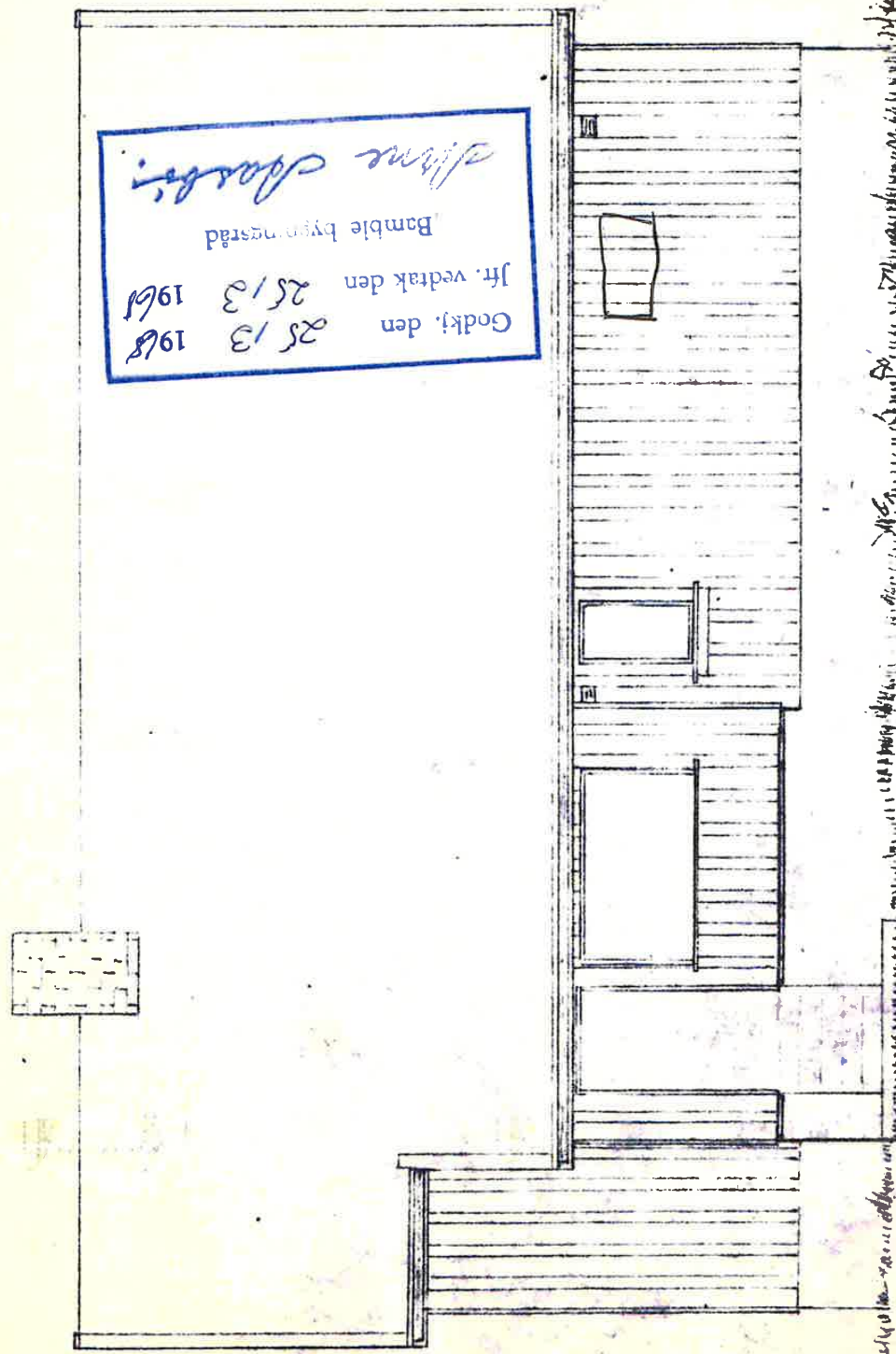
N



N



Mot vest

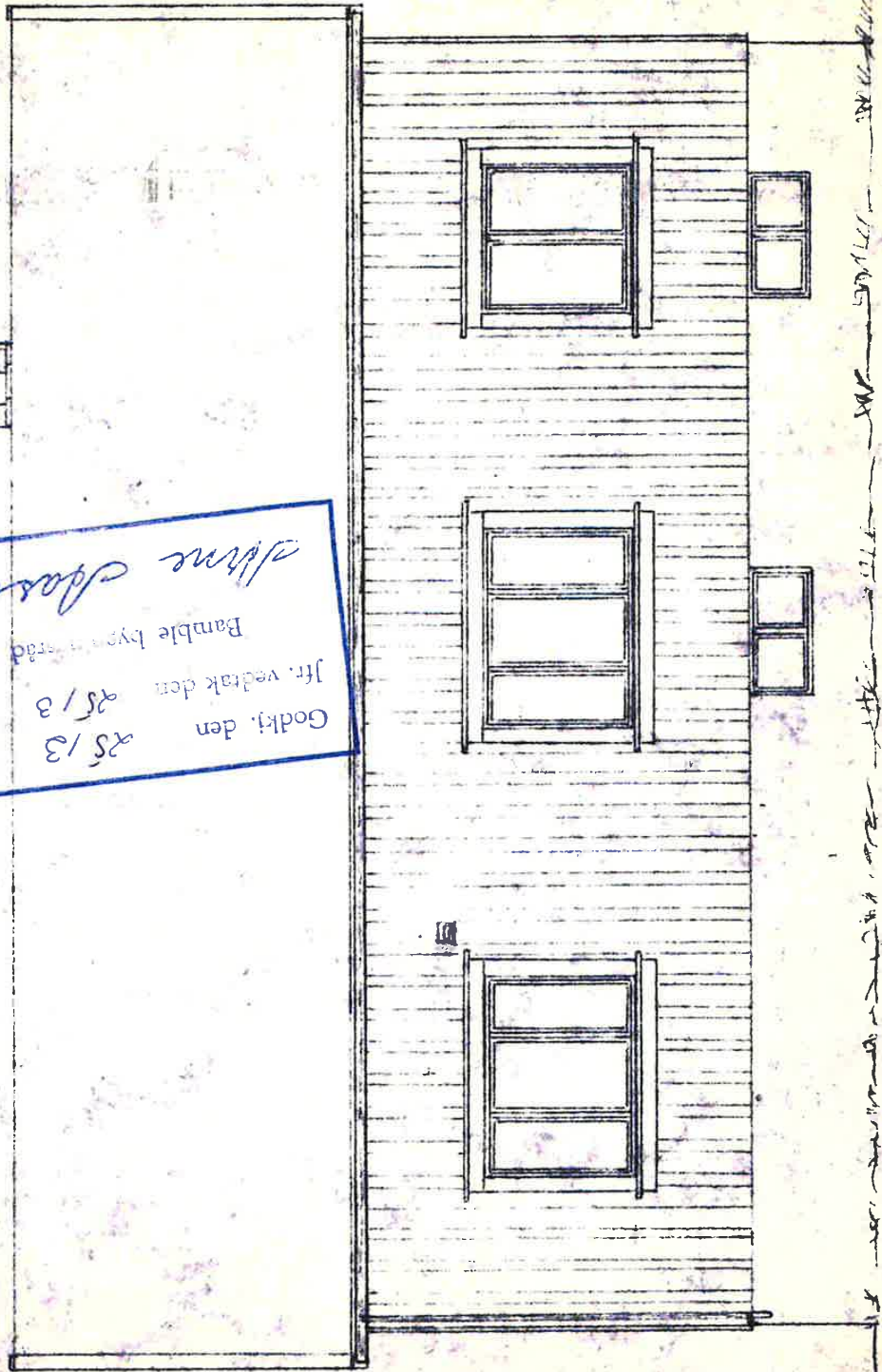


Skiltingen er utført av Jørgen Fagerbold. Tegningen er utført av Jørgen Fagerbold. Tegningen er utført av Jørgen Fagerbold.

Jørgen Fagerbold

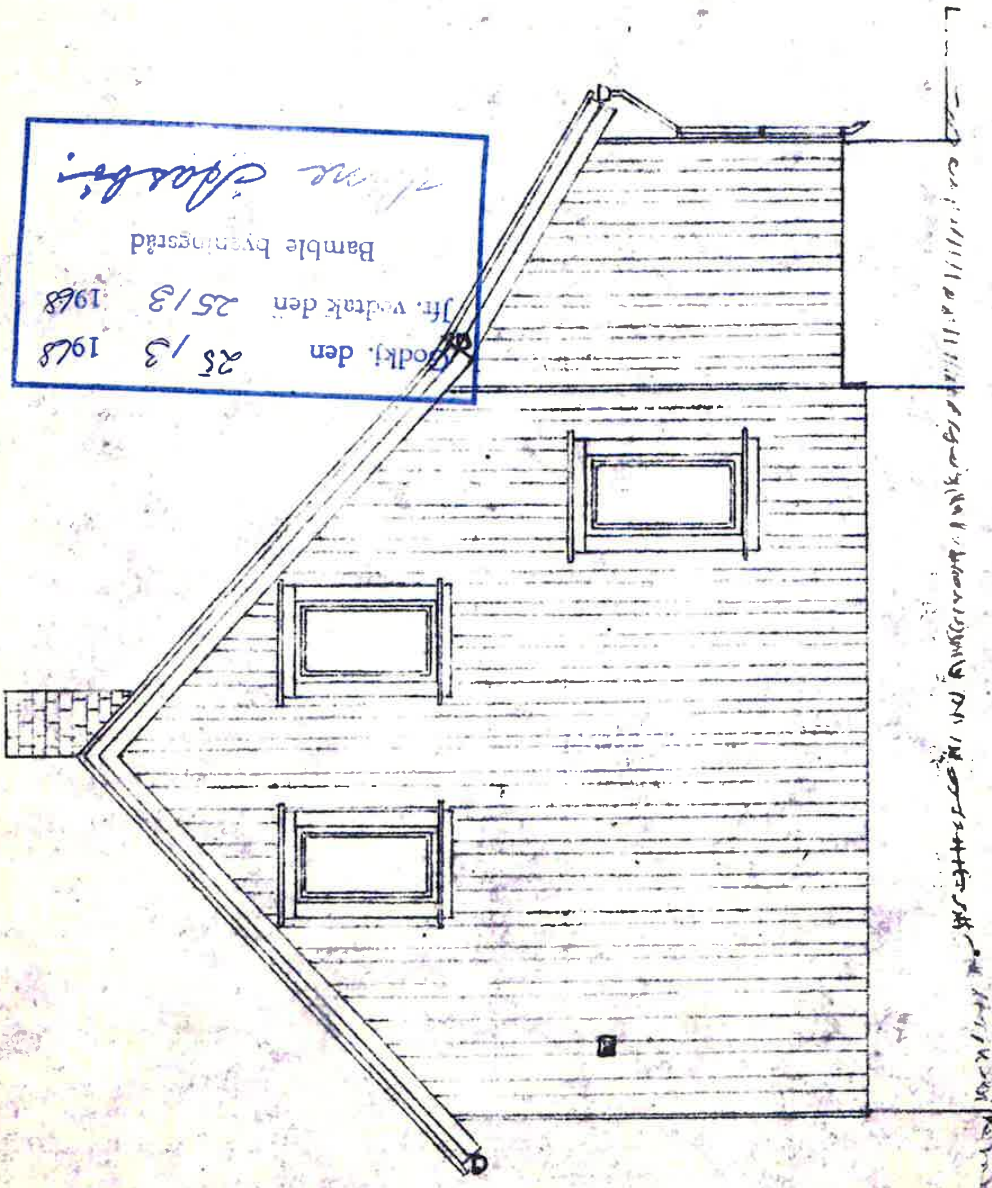
750 706

Alme Jacobsen  
Bamble by  
Godtj. den 25/3 1968  
Jfr. vedtak den 25/3 1968



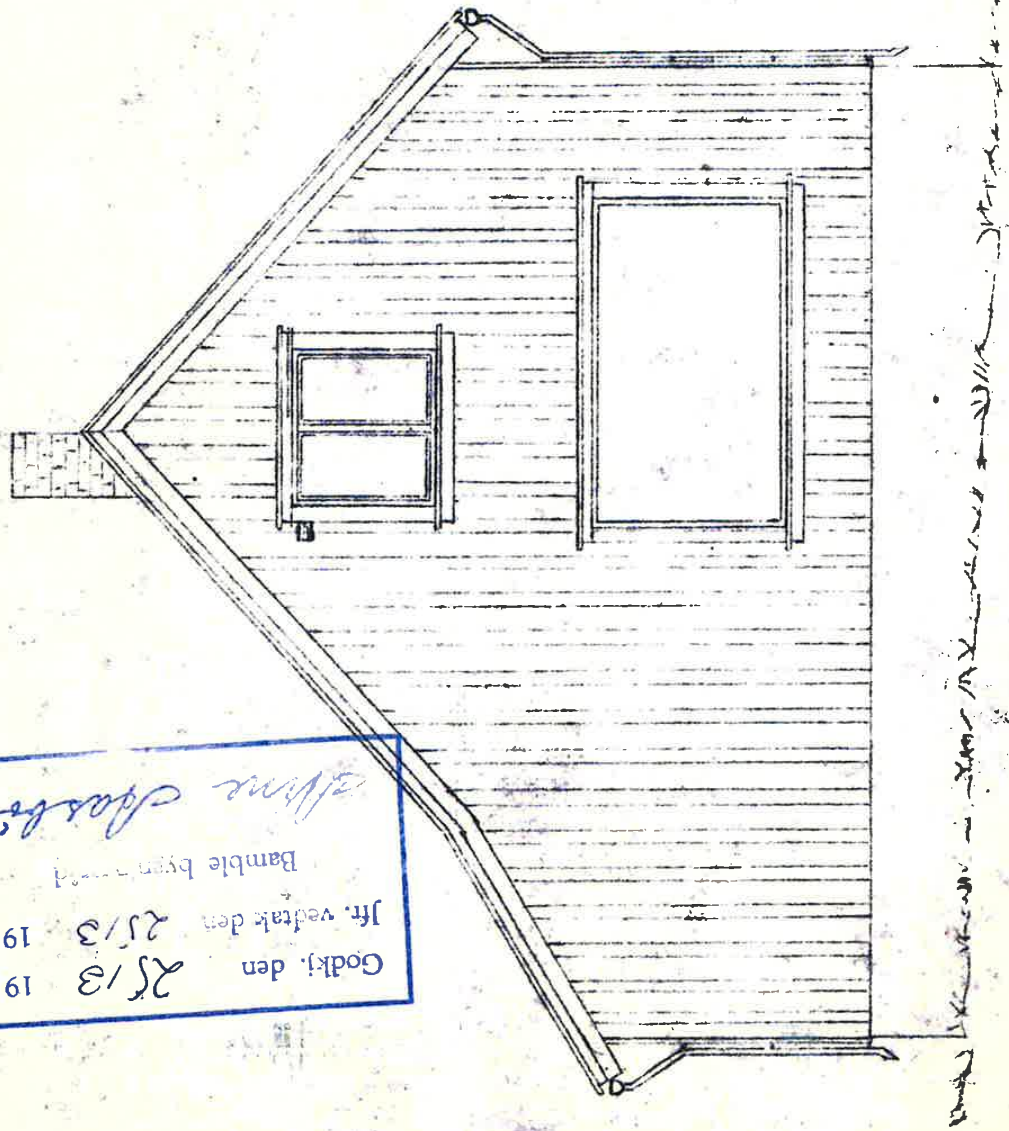
Jørgen Fageruold

Med nord

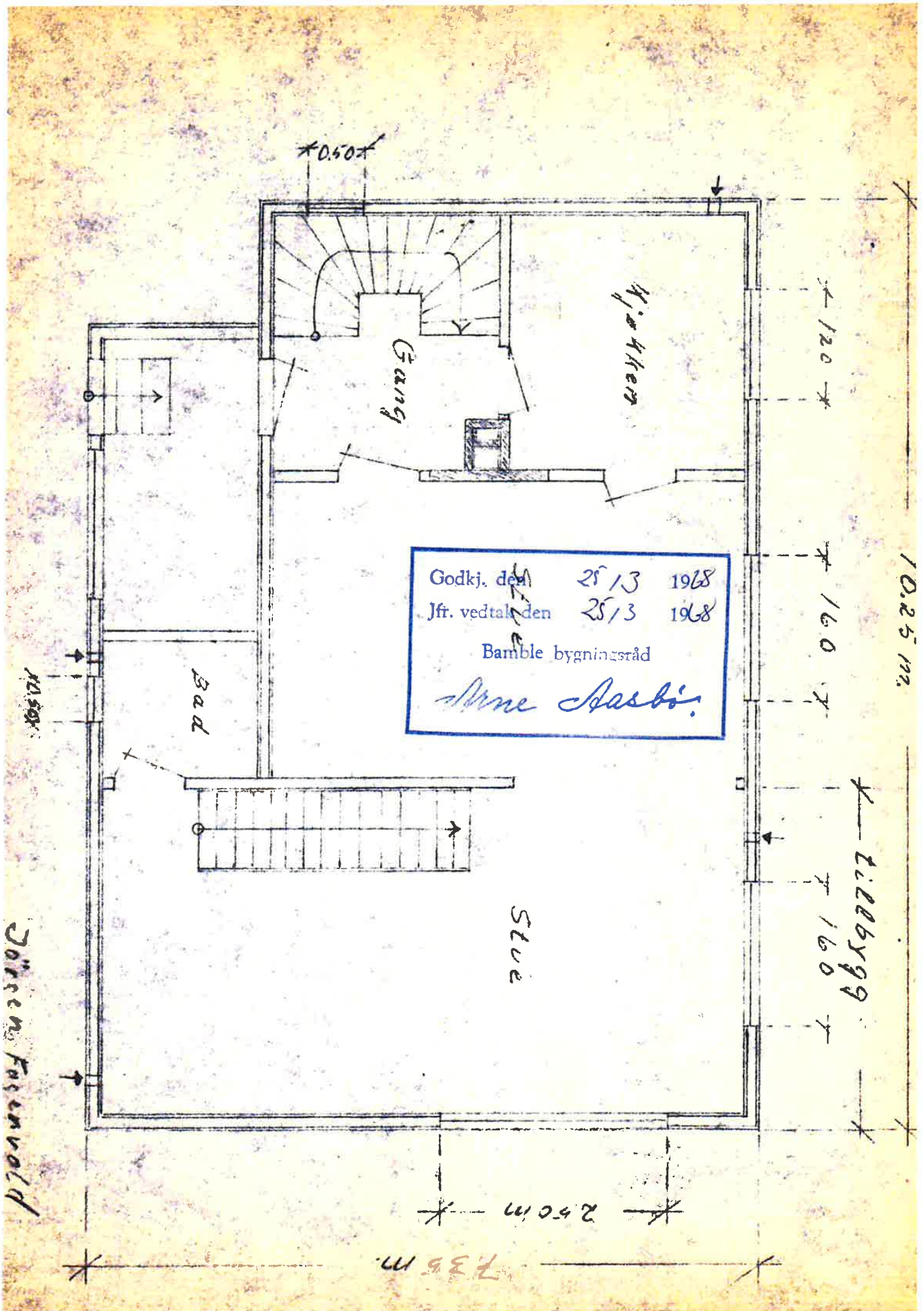


105 204

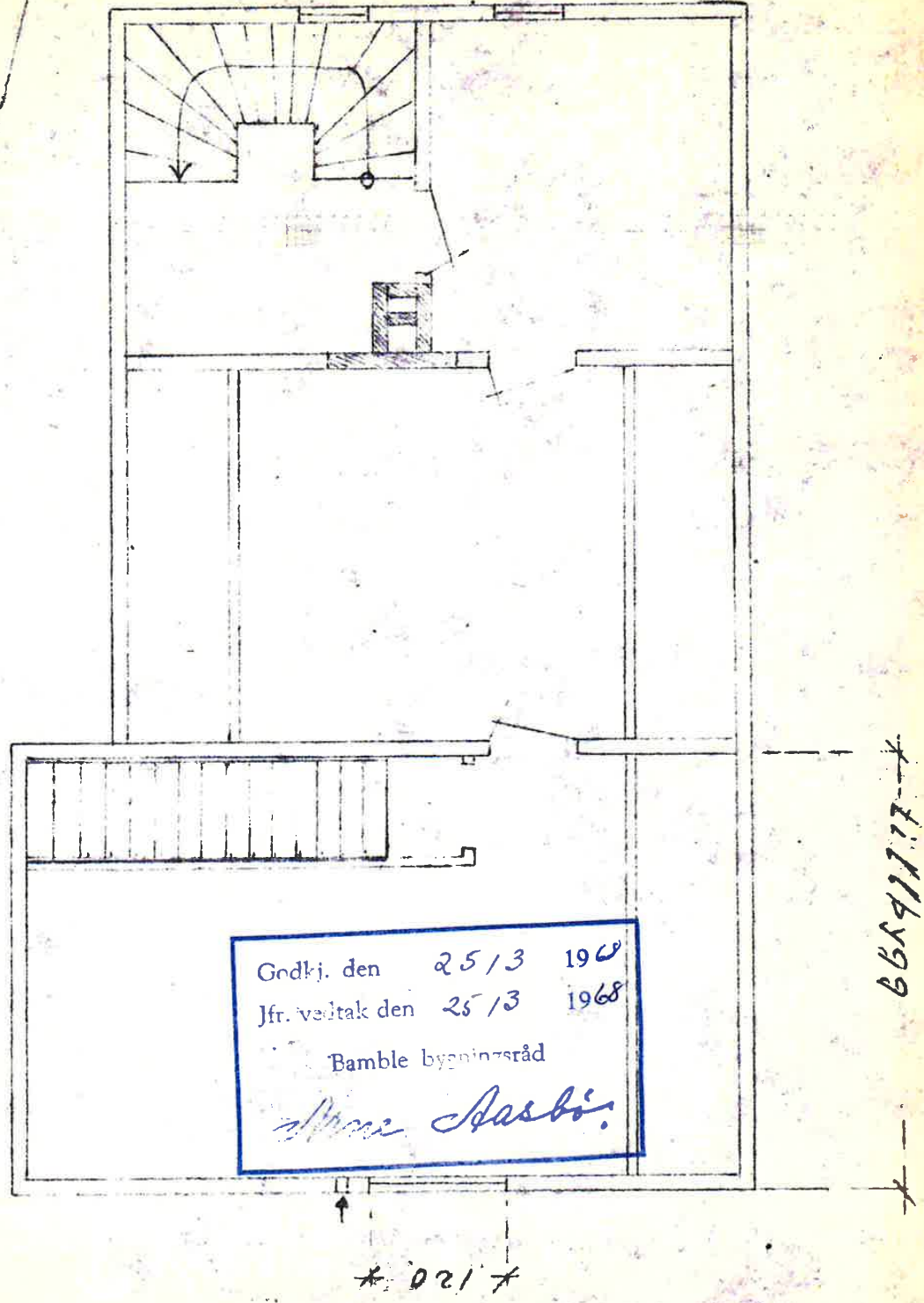
Alme daskis  
Bamble bygningsvesen  
Godtj. den 25/3 1968  
Jfr. vedtak den 25/3 1968



Jørgen Fagerrold



Jørgen Fagerwall



Godkj. den 25/3 1968  
Jfr. vedtak den 25/3 1968  
Bamble bygningsråd  
Knut Asbjørnsen

669177

\* 021 \*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** Hydalsveien 27  
3970 LANGESUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Barbro Trotland**Oppdragsnummer:****Telefon:** 954 85 113  
**E-post:** barbro.trotland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet 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