

aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550

E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 790 000,-
Omkostn.:	Kr 71 140,-
Total ink omk.:	Kr 2 861 140,-
Felleskostn.:	Kr 3 302,-
Selger:	Lill-Ann Bråthen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2013
BRA-i/BRA Total	75/80 kvm
Tomtstr.:	4838.8 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 31, bnr. 398
Snr.	7
Oppdragsnr.:	1304260021

Attraktiv, lettstelt selveierleilighet med alt på en flate! 2 soverom. Solrik terrasse. Carport.

Pen, lettstelt leilighet med alt på en flate i et veletablert og hyggelig sameie på Nustad. Leiligheten har en flott, sentral beliggenhet, med gangavstand til Langesunds idylliske skjæregård. Selve leiligheten er innbydende og lys, med sine store vindusflater, åpne løsning og moderne preg. Gjennomgående god flyt og god boligstandard. Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leiligheten. Leiligheten har terrasser mot både øst og vest, samt en parkeringsplass i carport. Det er ingen fellesgjeld på leiligheten og lave felleskostnader. Her kan man rett og slett flytte inn i en rolig og tilbakelemt hverdag i hyggelige og barnevennlige omgivelser. Fra leiligheten er det kort vei til nærmeste dagligvare, sentrum av Langesund, skole og andre servicefunksjoner.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	32
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Boligopplysninger	57
Husordensregler	59
Vedtekter	61
Styremøte 2025/regnskap	63
Matrikelkart og -rapport	76
Eiendomskart	82
Planstatus	84
Reguleringsplaner, kart	86
Ferdigattest	88
Tegning	89
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 80 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 2 soverom.

BRA-e: 5 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4838.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Felleseiet tomt på ca. 4 838,8 kvm. En velholdt tomt, opparbeidet med asfalterte veier, gressplen og diverse beplanting.

Leiligheten har eget, overbygget inngangsparti med enkel adkomst og terrasser mot både øst og vest. Terrassen mot vest er meget solrik, med god plass til sittegruppen, egen gressplen og enkel adkomst inn i leiligheten og til carporten. Terrassen mot øst har adkomst via dør inne i leiligheten, og via bod i carport. Her er det også plass til utemøblement, og det er i tillegg en romslig gressplen bak boligen.

Beliggenhet

Lys og pen leilighet i et koselig sameie på Nustad i Langesund. Her bor man solrikt og sentralt, i et nabolag bebodd av menneske i alle aldre. Boligområdet er også meget attraktivt blant barnefamilier, med kort vei til det meste av servicefunksjoner som skole, barnehage og dagligvare. For den turglade er det flotte tur- og rekreasjonsmulighet i umiddelbar nærhet til leiligheten. Det går blant annet Kyststi fra Langesund til Rognstranda, hvis ikke kan man gå til Tangen fort eller Steinvika. Turen kan også gå til Krogshavn, med fotballbaner, sandvolleyball-baner, badestrand og grillområder.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Nustad Barnehage med to separate avdelinger for de minste, 0-3 år, og de eldre barna, 3-6 år. <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/nustad-barnehage/>

Grasmyr naturbarnehage (1-5 år). <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/grasmyr-barnehage/>

Grasshoppa barnehage (0-5 år). <https://grashoppa.no/>

Falkåsen kunst- og kulturbarnehage (0-6 år). Barnehagen har fire avdelinger fordelt på to hus. Avd. Lyngbakken (0-3 år) og hovedhuset (3-6 år). <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/falkasen-barnehage/>

Skole:

Stathelle barneskole (1. til 7. trinn), med SFO tilbud. <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/stathelle-barneskole/>

Langesund barneskole (1. til 7. trinn), med SFO tilbud. <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/langesund-barneskole/>

Bamble ungdomsskole (8. - 10. klasse). <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/>

Bamble VGS tilbyr både 3-årig studiespesialiserende og 2-årig yrkesfaglig utdanning. <https://telemarkfylke.no/no/skoler/bamble-vgs/>

Fritid:

Det er en rekke fine fritidstilbud for mennesker i alle aldre i Langesund, samt i Bamble generelt. Her er det idrettslag, ungdomsklubber og mye mer!

LIF, eller Langesund IF, har blant annet grupper innen ski, turn og fotball. <https://www.langesundif.no/next/p/5929/nyheter>

Mandagsklubben på "Knutepunktet" (Grasmyr). <https://www.bamble.kommune.no/SB/ungdom/>

På nettsiden til UngFritid kan man også finne en rekke flotte fritidstilbud for unge i Langesund og i nærområdet rundt. Her er det samlet tilbud innenfor alt fra villmarkscamper til dansetimer. <https://ungfritid.no/>

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en halvpart av en to-mannsbolig beliggende i rekke oppført 2013. Beskrevne leilighet er beliggende i 1. etasje med areal over en etasje. Boligen er fundamentert på morene/leire med oppfylte steinmasser/pukk. Grunnmur består av ringmur med armert og støpt prefabrickerte ringmurs elementer. Gulv i 1. etg. består av støpt isolert betongplate på grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er teknet med stående trepanel. Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverkstoler som er teknet med krum betongtakstein. Takrenner i lakkert stål. Vinduer består av to-lags energiglassvinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Pipe i stålelementer med peisovn. Ventilasjon består av varme gjenvinningsanlegg med ventiler i alle oppholdsrom. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt MDF panel og malt veggflater. Malt slette himlinger. Fliser på vegg og gulvflater på våtrom. Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 2 soverom. Tilbygget carport med bod. Romslig utvendige plattinger i impregnert trevirke.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

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

Bad, sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vaskerom, sluk membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken, avtrekk: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Luftekanal over komfyr er ikke ført ut i vegg.

Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Røranlegg mangler merking.

Ventilasjon: Dører mangler luftespalte.

Innhold

Leiligheten har en praktisk planløsning over 1 etasje:

1. Etasje: Entré, stue og kjøkken i åpen løsning, 2 soverom, bad og teknisk rom/bod.

Terrasse mot både øst og vest.

En parkeringsplass i carport m/bod, samt parkering utenfor carport.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og flis.

Vegger: Malt MDF panel, malte overflater/gipsflater og flis.

Tak: Malte slette flater/gips.

Foran leiligheten, mot vest, er det laget til et hyggelig uteområde, med en vestvendt og meget solrik terrasse, en liten gressplen og enkel adkomst til både carport og inngangsparti.

Inngangspartiet er overbygget, med videre adkomst inn i entréen. Her er det fin plass til oppbevaringsmøblement for yttertøy og sko.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning, med en naturlig spisestuedel i midten.

I stuedelen får man rikelig med sol fra de vestvendte vinduene! God plass til ønsket stuemøblement og utgang til terrasse.

Kjøkkendelen har et pent, oppgradert preg med lyse, profilerte fronter på innredningen. Hvitevarene er integrerte, og medfølger ved salg. Et meget praktisk kjøkken med "alt" en trenger!

Mellom kjøkken og stue oppstår det en naturlig spisestuedel, hvor måltider kan nytes i hyggelig selskap.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og det er også vedovn og varmeovner for oppvarming i stuen.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er lyst, med god plass til dobbeltseng. Rommet har et stort, plassbygget klesskap og egen varmeovn. Det andre soverommet er av meget praktisk størrelse, med plass til ønsket møblement.

Badet er helfliset, med dusjkabinett, servant i innredning og toalett. Varmekabler i gulv og fine oppbevaringsmuligheter til baderomstekstilene i innredningen.

Vaskerommet har flislagt gulv og panel på vegg. Her er det mulighet til å koble til vaskemaskin, samt utslagsvask og VV-bereder.

Ute mot øst, bak leiligheten, er det laget til en hyggelig terrasse med plass til utemøblement.

Foran boligen er det adkomst til carporten som tilhører leiligheten. Leiligheten disponerer plassen nærmest leiligheten. Inne i carporten har leiligheten også egen bod og adkomst ut på gressplenen mot øst.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

TV og internett er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Leiligheten har egen carport med plass til én bil. Det er også plass til en bil foran carport.

Øvrig har sameiet en romslig parkeringsplass for besøkende.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind forsikring AS, polisenummer 2565202

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Det er balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leiligheten. Vedovn i stue. Varmekabler i gulvet på badet. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at det ikke er tegnet avtale om Norgespris på strøm. Ønsker ny eier avtale om Norgespris på strøm, må de selv tegne en slik avtale etter overtakelse.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 790 000

Omkostninger kjøper

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 861 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 873 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 875 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 22 691 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er inndelt i månedlige betalinger på ca. 1991,- pr. mnd.

Informasjon om eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt i 2026 er i følge kommnen: 1 295 500,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 830 649 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 322 597 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

115/2835

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 302

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader, drift: 3 302,-.

I felleskostnadene inngår blant annet:

- Felles forsikring
- Brøyting og strøing
- Kabel-TV og internett
- Vedlikehold
- M.m.

Pr. dato

23.03.2026

Kommentar fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld på leiligheten.

Megler har ikke blitt informert om noen fremtidige planer om å ta opp fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 86 359 pr. 31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Nustadtoppen Sameie

Organisasjonsnummer

914 234 328

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt så langt det ikke er til sjenanse for naboer. Se ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 398, seksjonsnummer 7 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/31/398/7:

22.11.2012 - Dokumentnr: 992915 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 115/2835

01.01.2020 - Dokumentnr: 73608 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:31 Bnr:398 Snr:7

01.01.2024 - Dokumentnr: 504744 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:31 Bnr:398 Snr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert: 13.02.2017.

Ferdigattesten følger vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datoen kommunen har mottatt tegningene er vanskelig å tyde, men de ble mottatt i 2011. Børve og Borchenius AS har datert tegningene: 30.05.2011. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Vei, vann og avløp

Avkjørsel fra kommunal vei. Veiene på sameiets eiendom er private. Leiligheten er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til "boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse". PlanID: 4012 200. Plannavn: Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011).

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 790,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedsplan, fotograf og innhenting av opplysninger fra boligbyggelag. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

13.04.2026





Digitalt stilet bilde







Digitalt stilet bilde







Digitalt stylet bilde





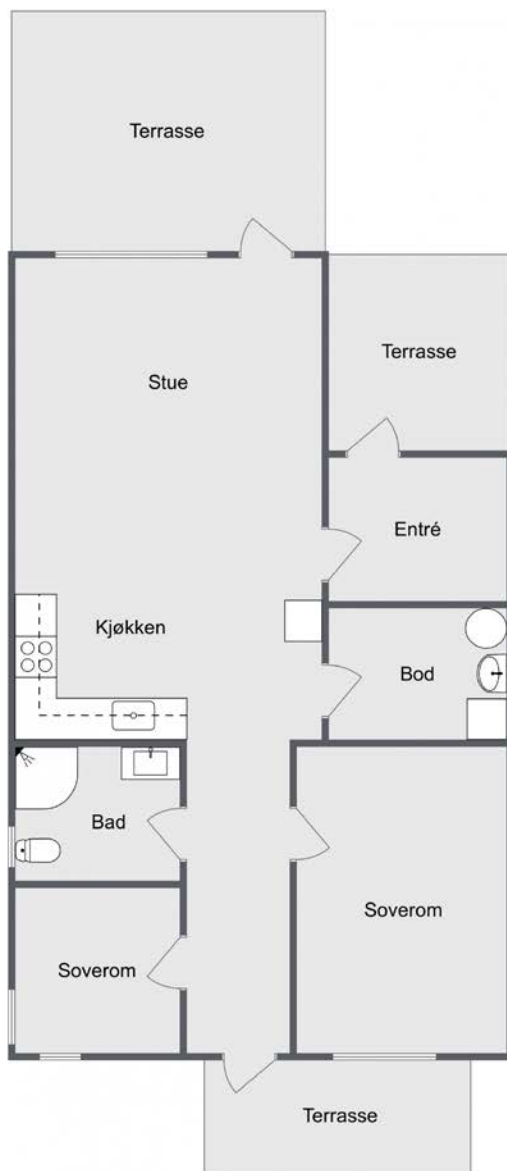
Digitalt stylet bilde





Øvre Nustadvei 18A

1. Etasje



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

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



Digitalt stilet bilde

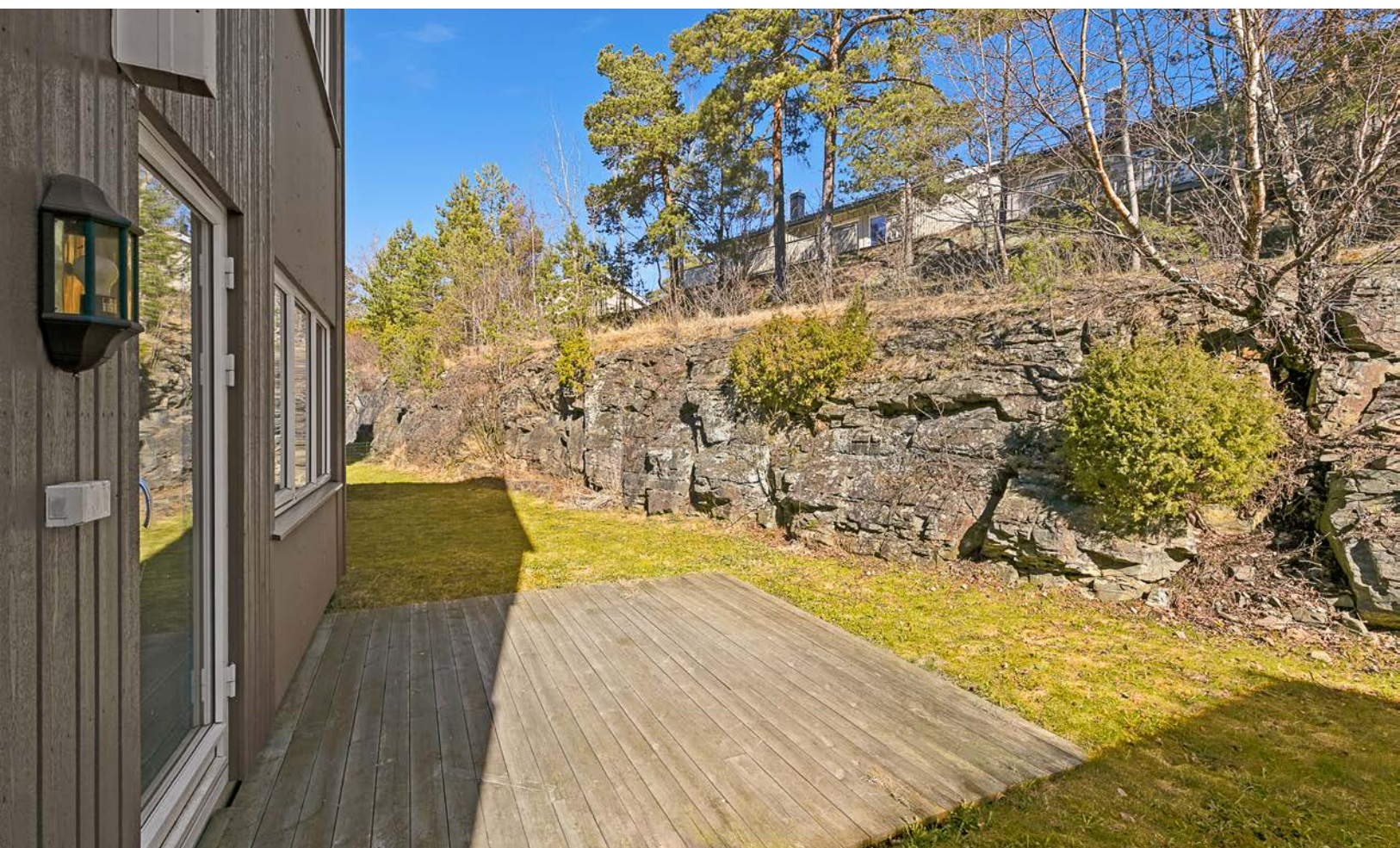






Digitalt stilet bilde





Vedlegg

Nabolagsprofil

Øvre Nustadvei 18A - Nabolaget Langesund/Nustad - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Gjømleåsen Linje M1, M1N	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	25 min 23.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	15 min 1 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	5 min 2.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	4 min 2.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Skjærgården Hotel	25 min
-------------------	--------

«Fint og etablert nabolag, er og har vært en del utskiftninger til barnefamilier de siste år.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

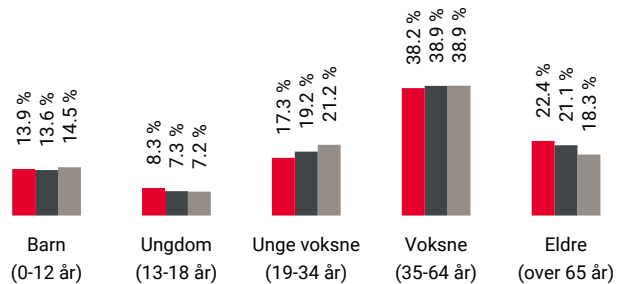
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langesund/Nustad	1 163	527
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	2 min 0.1 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	13 min 1.1 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Spar Skjærgården PostNord	24 min 1.5 km
Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Kjærlighetsstien, ballplass	5 min	
	Fotball	0.4 km	
	Nustadsløyfa balløkke	5 min	
	Ballspill	0.5 km	
	Puls Skjærgårdshallen	26 min	
	MOVA Langesund	26 min	

Boligmasse



61% enebolig
18% rekkehus
21% annet

«Stille og rolig, sentrumsnært og veletablert boligområde med lite utskifting.»

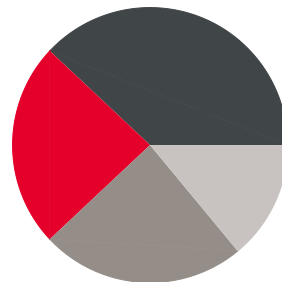
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	7 min	
	Vitusapotek Langesund	4 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
38% 6-12 år
24% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

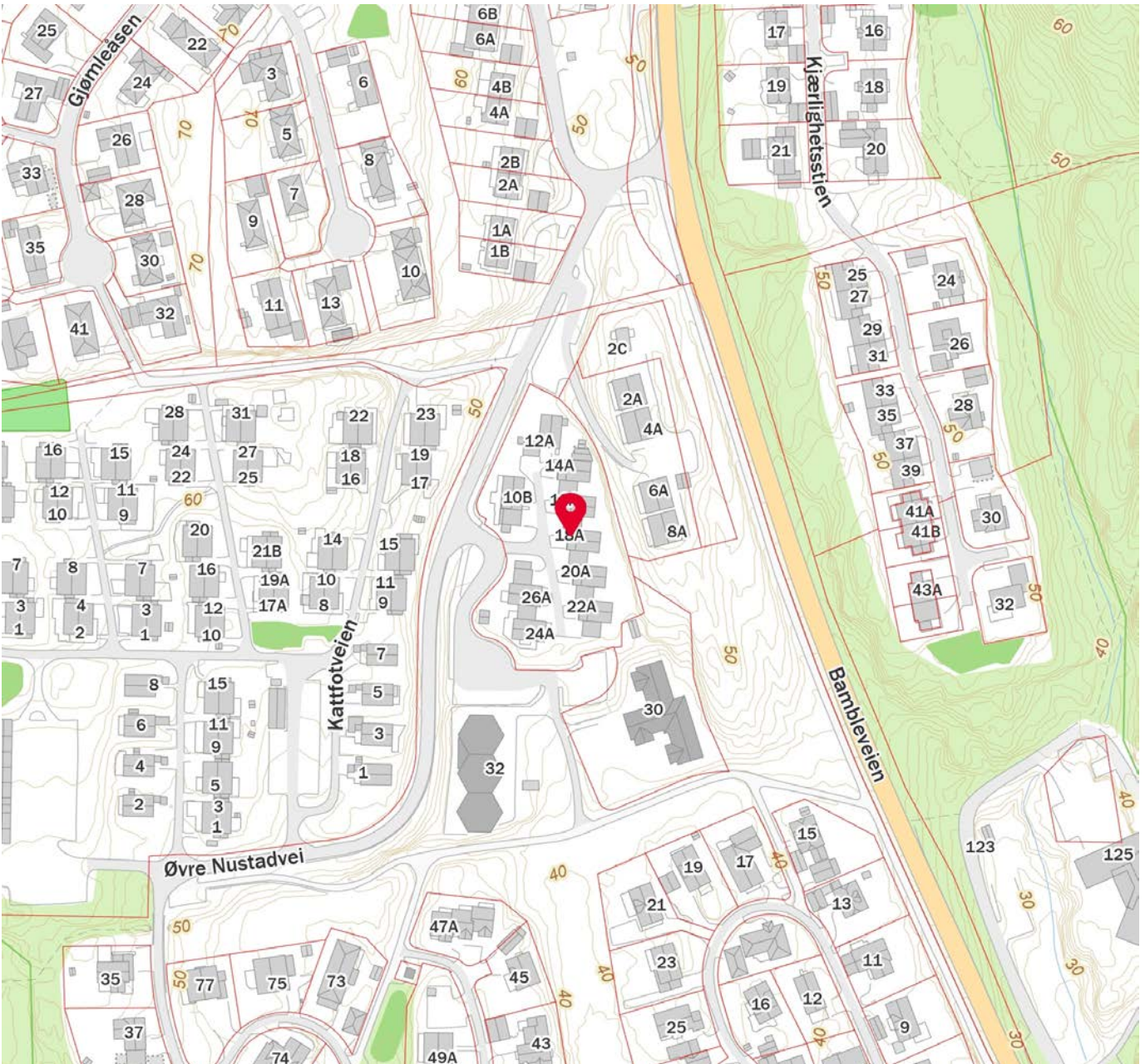
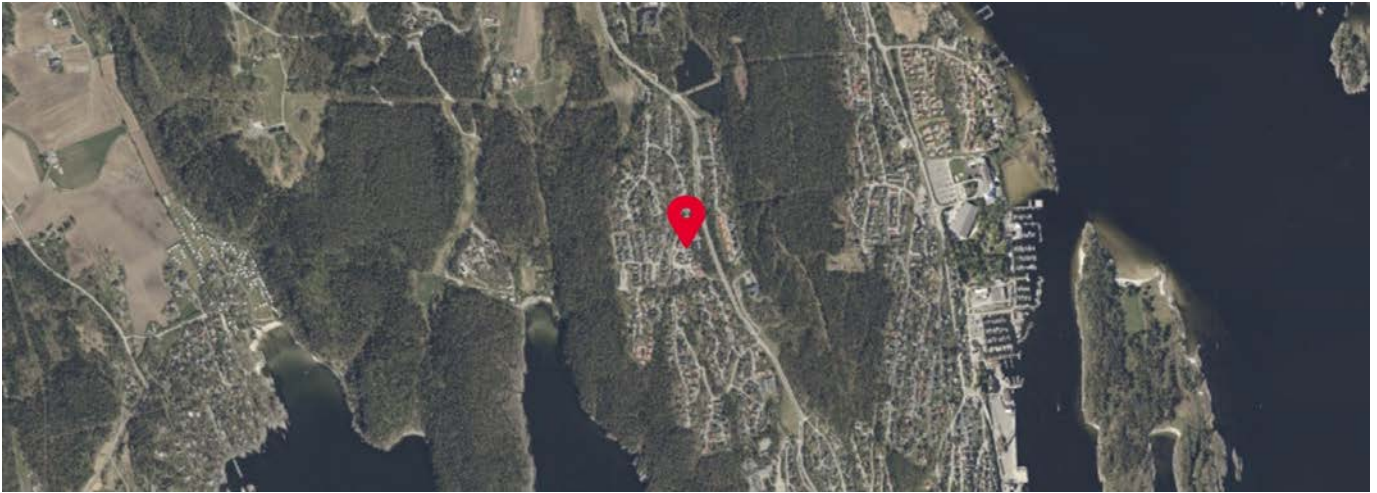
Langesund/Nustad
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2026



 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lill-Ann Bråthen

Boligen

Øvre Nustadvei 18A
3970 Langesund

4012-31/398/0/7

- ◆ Boligen ble kjøpt 2026
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

- Lekkasje i carport som skal være utbedret. Undertegnede har bare eiet boligen en kort tid, ikke bodd der selv så dette er bare referert fra tidligere eier.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Hagen

Beskrivelse av arbeidet: Dette er det jeg har fått opplyst. Har pt ikke noen flere detaljer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Undertegnede har overtatt eiendommen av et familiemedlem, har sldri bodd der selv og kun vært eier av boligen i 3 uker. Har generelt ingen kjennskap til boligen.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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


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

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Øvre Nustadvei 18A , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 # gnr. 31, bnr. 398, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3059

Eiendomsverdi ref nr: JF8381

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@tttakst.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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en halvpart av en to-mannsbolig beliggende i rekke oppført 2013. Beskrevne leilighet er beliggende i 1. etasje med areal over en etasje. Boligen er fundamentert på morene/leire med oppfylte steinmasser/pukk. Grunnmur består av ringmur med armert og støpt prefabrikkerte ringmurs elementer. Gulv i 1. etg. består av støpt isolert betongplate på grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er teknet med stående trepanel. Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverkstoler som er teknet med krum betongtakstein.

Takrenner i lakkert stål. Vinduer består av to-lags energiglassvinduer med rammer og karmen i malt trevirke.

Pipe i stålelementer med peisovn.

Ventilasjon består av varme gjenvinningsanlegg med ventiler i alle oppholdsrom. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt MDF panel og malt veggflater. Malt slette himlinger. Fliser på vegg og gulvflater på våtrom. Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 2 soverom. Tilbygget carport med bod. Romslig utvendige plattinger i impregneret trevirke.

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. Det er ikke gitt opplysninger til taksmann 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.

Kjedehus - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel. Hulrom er isolert med datidens tykkelse ca. 25 cm. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder.

Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer type Lyssand. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduene fremstår i funksjonell stand. Innvendige og utvendige flater fremstår med malt trevirke. Det ble ikke registrert noen vesentlig skader eller mangler på leilighetens vinduer.

TG 1.

Hvit en-fløya inngangsdør fra byggeår. 2 stk. en-fløya balkong dører fra stue og gang til uteareal med isolerglass fra stue til terrasse fra byggeår. Dører fyller sin funksjon.

Leiligheten har etablert plattinger som består av impregnerte materialer. Terrasse gulv består av gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Plattinger fremstår i funksjonell stand.

Merknad på værslitt gulvbord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt MDF panel og malt overflater/gipsplater. I himlingene er det malt slette flater/gips.

Bad med fliser på vegg og gulvflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Gulv i leilighet består av støpt isolert betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater med bruk av laser på gulv overflater.

Pipen er oppført i stål elementer med peisovn i stue. Avstand fra pipe og ildsteder til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

Innerdører er hvite fyllingsdører fra byggeår. Rammer i malt trevirke. Dørene i god funksjonell stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett til badet. Ventilasjon består av sentral avtrekk.

Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring. Bad fra byggeår.

Gulvflater teknet med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør (25 mm).

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

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

Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. MDF panel på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og teknisk anlegg på vaskerom.

Ventilasjon består av sentralavtrekk. Flomkant er ivarett og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Vaskerom fremstår i god funksjonell stand.

Gulvflater teknet med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

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

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på i vaskerom i våtsoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite dør og skuffronter type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Innredning fra byggeår.

Merknad på stedvis synlig slitasje på dørfronter.

Mekanisk avtrekk etablert over kjøkken. Kanal er ikke ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet fra byggeår.

Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør. Innvendige synlige avløpsrør er i plast.

VV-bereder på 200 l er fra byggeår etablert på vaskerom.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen.

Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlig feil eller mangler ble registrert.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige

Beskrivelse av eiendommen

kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventilert i alle oppholdsrom. Aggregat etablert på vaskerom/teknisk rom. Dører mangler flatt terskel/luftespalte til sirkulering av luft.
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.
El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer, kurser med automat sikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegg bes kontakte el-fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takst dagen.
Grunnforhold er fjell/oppfylt steinmasser på løsmasser/silt/leire.
Vurdert på grunnlag av lokalkunnskap.

Leiligheten har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert.

På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.
Grunnmur består av prefabrikkerte isolert ringmurs elementer, armert og fylt med betong. Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon.

Terrang rundt boligen er flatt.
Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegger er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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

[Gå til side](#)

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

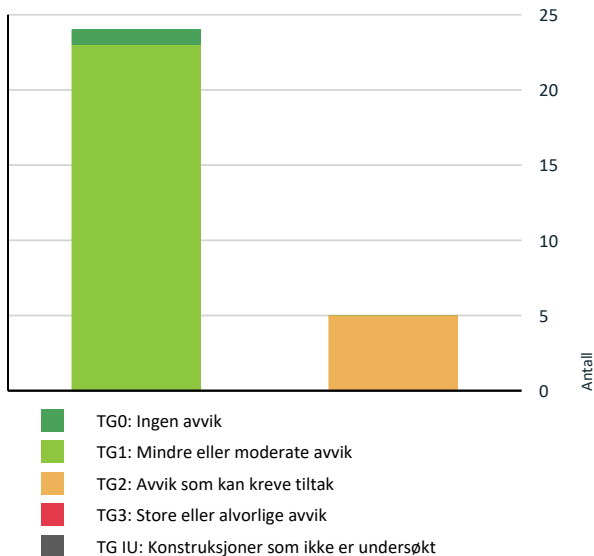
[Gå til side](#)

Kjedehus

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

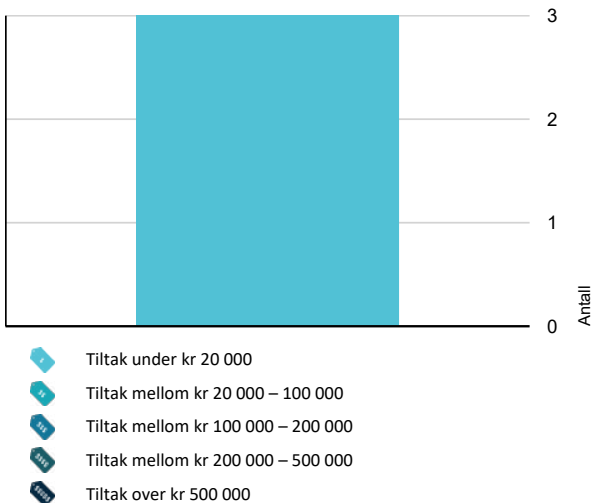
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig er veggene kledd med stående trepanel. Hulrom er isolert med datidens tykkelse ca. 25 cm. Ingen vesentlige feil eller mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Kun normal elde/slitasje sett med tanke på alder.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leilighetens vinduer består av to-lags energiglassvinduer type Lyssand. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduene fremstår i funksjonell stand. Innvendige og utvendige flater fremstår med malt trevirke. Det ble ikke registrert noen vesentlig skader eller mangler på leilighetens vinduer.
TG 1.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hvit en-fløya inngangsdør fra byggeår. 2 stk. en-fløya balkong dører fra stue og gang til uteareal med isolerglass fra stue til terrasse fra byggeår. Dører fyller sin funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har etablert plateringer som består av impregnerte materialer. Terrasse gulv består av gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Plateringer fremstår i funksjonell stand.
Merknad på værslitt gulvbord.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt MDF panel og malt overflater/gipsplater. I himlingene er det malt slette flater/gips. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv i leilighet består av støpt isolert betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater med bruk av laser på gulv overflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipen er oppført i stål elementer med peisovn i stue. Avstand fra pipe og ildsteder til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører er hvite fyllingsdører fra byggeår. Rammer i malt trevirke. Dørene i god funksjonell stand.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med klemring. Bad fra byggeår.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør (25 mm).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

TG 2 på grunn av over halvpart av forventet levetid er oppnådd og manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert anlegg med ventil i himling. Dør mangler luftespalte.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. MDF panel på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og teknisk anlegg på vaskerom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Flomkant er ivarettatt og eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Vaskerom fremstår i god funksjonell stand.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt MDF panel på veggflater. Malt himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Konsekvens/tiltak**
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og teknisk anlegg på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert anlegg. Ventil i himling

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på i vaskerom i våtsoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite dør og skuffronter type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Innredning fra byggeår.

Merknad på stedvis synlig slitasje på dørfronter.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk etablert over kjøkken. Kanal er ikke ført ut i vegg.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Luftekanal over komfyr er ikke ført ut i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Luftekanal bør føres ut i vegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet fra byggeår. Hovedvannrør fra kommunalt nett er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. VV-bereder på 200 l er fra byggeår etablert på vaskerom. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. Armaturer og utstyr fremstår i god funksjonell stand. Ingen vesentlig feil eller mangler ble registrert. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Røranlegg mangler merking på røranlegg.

Konsekvens/tiltak

Rørsløyfer bør merkes i rørskap.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventilert i alle oppholdsrom. Aggregat etablert på vaskerom/teknisk rom. Dører mangler flatt terskel/luftepalte til sirkulering av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører mangler luftepalte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftepalte bør etableres i dører/terskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

El-anlegg har 50 ampere hovedsikringer, kurser med automat sikringer. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegg bes kontakte el-fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2013
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takst dagen. Grunnforhold er fjell/oppfylt steinmasser på løsmasser/silt/leire. Vurdert på grunnlag av lokalkunnskap.

TG 1 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Leiligheten har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktisikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur består av prefabrikkerte isolert ringmurs elementer, armert og fylt med betong. Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegger er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

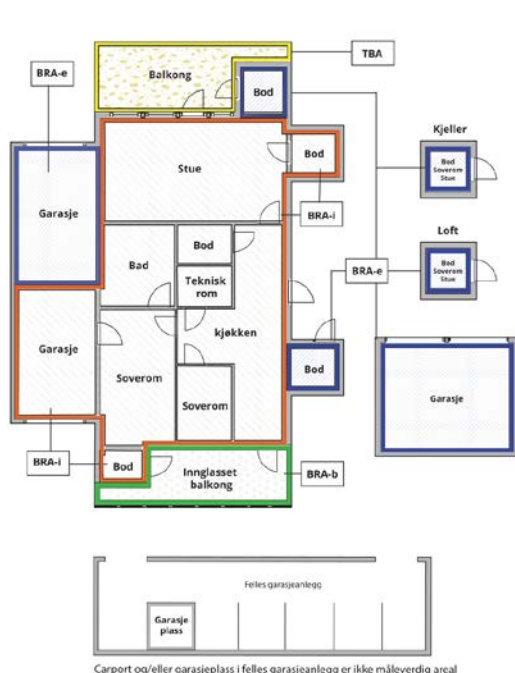
Hva er måleverdig areal?

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'er
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 byggeteknisk 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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	75	5		80	
SUM	75	5			
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom, soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	75	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	398		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Nustadvei 18A

Hjemmelshaver

Bråthen Lill-Ann

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig er en leilighet med areal over ett plan. Leiligheten har egen adkomst. Beliggende på Mustad i Bamble kommune. Gangavstand til de fleste servicefunksjoner. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og boliger i rekke/leilighetsbygg.

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

Flatt tomt . Pent opparbeidet med grøntareal og prydbusker. Romslig plattinger i impregnert trevirke. Asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	14.04.2026	
3	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

Personvern

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 23.03.26 Side 1 av 2

Nustadtoppen Sameie	Vår ref.: 961/7
ØVRE NUSTADVEI 18 A	Type: Sameie
3970 LANGESUND	Eiere: John Fredrik Bråthen
Organisasjonsnr: 914 234 328	Seksjonsnr: 7

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned:** 3 302

Felleskostnader: Felleskostnader drift 3 302

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	85
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	1 694

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Davidson Hamre

Adresse: Buerløkka 14

Postnr/-sted: 3711 SKIEN

Telefon: Mob.: 93242054

E-post: nustadtoppen@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.03.2026**Utestående saldo:** 129,14

Felleskostnader:	0	Restanse:	129,14
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	129,14	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	86 359	Gjeld:	85	Andre inntekter:	1 911
		Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 31/398 - seksjon:7

Bygningstype: Horisontaldelt Tomannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	3643668
--------------	--------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Pr. bolig
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 23.03.26 Side 2 av 2

Nustadtoppen Sameie

Vår ref.: 961/7

ØVRE NUSTADVEI 18 A

Type: Sameie

3970 LANGESUND

Eiere: John Fredrik Bråthen

Organisasjonsnr: 914 234 328

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

tv og internett er inkludert i fellesutgiftene

Annen informasjon:



TRIVSELSREGLER

FOR

NUSTADTOPPEN
SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 15. april 2015

Et godt bomiljø kommer av at vi viser hensyn og omtanke i alle forhold. Den enkelte beboer bidrar til å skape trivsel og hygge ved at boligene og utearealene holdes i beste stand. Vi er veldig glade for at alle er med og bidrar til dette på en effektiv måte og vi har derfor kommet til enighet om å lage noen enkle trivselsregler, slik at vi kan fortsette å trives i vårt sameie.

Alminnelige bestemmelser

I tillegg til å være med på oppsatte dugnader, er vi med på å holde fellesarealer i orden.

Avfall og miljø

Vi følger kommunens regler for avfallshåndtering, og kaster alt restavfall i sorte dunker. Vi komprimerer så godt som mulig og knytter posen to ganger. Bruk gjerne to grønne poser om det er fare for lukt. Papp komprimeres så godt som mulig og kastes i den grønne dunken. Store papprester kjøres til fyllinga.

Vi klipper plenen på fellesarealer på hverdager. Må vi vaske bil på helligdager brukes det ikke høytrykksspyler.

Bilkjøring

Det kjøres bil med stor forsiktighet i boligområdet. Det kjøres med hodet og ikke beina. Tenk over at det kan være mennesker og dyr bak bilen.

Husdyrhold

Vi får holde husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for naboene våre. Ref. vedtekter.

Parkering

Det følger med 2 oppstillingsplasser til hver leilighet. (1 garasje og 1 utenfor denne). På grunn av liten plass må vi derfor be gjester parkere på gjesteparkeringen.

Opplag av større ting

Vi parkerer ikke båt, campingvogn, bobil el. i vårt bo-område for lenge. Behov avtales med styret i forkant.

Generelt

Arbeid som krever bruk av naboens areal bør avtales.



Vi ønsker å bo i et sameie som preges av fellesskap og dialog

VEDTEKTER FOR

SAMEIET NUSTADTOPPEN GNR 31 BNR 398 I BAMBLE KOMMUNE

Endret i sameiermøte den 22.03.18.

1. FORMÅL

Sameiets navn er Nustadtoppen, og består av 18 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 31, bnr. 398 i Bamble kommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen er i henhold til hageinndelingsplan fra utbygger. Tomt og deler av bebyggelse som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19). Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsplikt for sin del av utendørs bruksareal. På den enkeltes bruksrett skal beplantning av trær og hekker avklares med styret/nabo, og skal ikke overstige ca. 2 m høyde, samt at seksjonseier ansvarer for at gress og hekk klippes og vedlikeholdes jevnlig.

Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å sette opp parabol, markiser eller andre faste utvendige installasjoner uten samtykke fra styret i sameiet. Likeledes kan seksjonseierne ikke endre utvendig farge på bebyggelsen uten samtykke fra styret.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes bruttoareal.

Sameiermøtet skal treffe vedtak om bruken av fellesarealene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av beboerne. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod/garasje/carport eller biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere, så fremt det ikke er til leietaker av seksjonen dette tilhører.

3. SAMEIERMØTE

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøte skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt for øvrig behandle saker som er nevnt i innkalling til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører felleskapet vesentlige utgifter.

4. STYRET

Styret består av 2 medlemmer og 2 vararepresentanter. Disse velges for 2 år men slik at halve styret velges av gangen. Styrets leder velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Formann og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskap skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. DRIFTSUTGIFTER

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommer, og fordelingen skjer på grunnlag av sameierbrøken. Brøyteutgifter inngår som en del av sameiets fellesutgifter.

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

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

6. HUSORDEN

Det er opptil sameiet å vedta eventuelle husordensregler.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. MISLIGHOLD

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse i henhold av eierseksjonslovens § 28.

Styret i Nustadtoppen Sameie innkaller til ordinært årsmøte

Tid og sted

Tirsdag 13.05.2025 kl.18:00

På Herre Frivillighet Sentral, Hellestvedtveien 55. 3965 Herre

1. Konstituering

- 1.1 Registrere seksjonseiere (1 seksjonseier pr leilighet)
- 1.2 Registrere fullmaktsgivere
- 1.3 Registrere fullmektiger
- 1.4 Godkjenning av innkalling
- 1.5 Godkjenning av dagsorden
- 1.6 Valg av møteleder
- 1.7 Valg av referent
- 1.8 Valg av protokollfører
- 1.9 Evt. valg av tellekorps
- 1.10 Valg av minst en seksjonseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

6. Valg av revisor

Sameier med mindre enn 20 seksjoner, kan velge å benytte enkeltpersoner som revisor.

7. Saker fra styret/seksjonseiere (kun saker som følger med innkallingen, dette er IKKE eventuelt post)

Kun saker som er nevnt i innkalling kan behandles.

Årsmelding fra styret i Nustadtoppen Sameie for 2024

Styret

Styret har bestått av:

Leder, Bjørn Davidson Hamre, Buerløkka 14 - **På valg**
Styremedlem, Lindy Haukedal, ØVRE NUSTADVEI 12 A - **På valg**
Styremedlem, Jens Lyder Strømhaug, Øvre Nustadvei 18 B
Varamedlem, Stine Lystad Scotcher, ØVRE NUSTADVEI 24 B - **På valg**
Varamedlem, Unn-Hege Larsen, Øvre Nustadvei 16 B - **På valg**

Antall kvinner: 1 kvinne

Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Grenland Boligbyggelag.

Revisor for regnskapsåret 2024 har vært John Fredrik Bråthen.

Møtevirksomhet

I perioden fra årsmøtet 2024 24.04.24. til 10.04.25. har det blitt avholdt 5 styremøter, hvor 15 protokollerte saker har vært behandlet.

Vi bemerker at årsmøtet 2025 avholdes 13.05.25 kl. 18:00 på Herre Frivillighetssentral,

Hellestvedt veien 55. 3965 Herre.

Forretningsfører Kari Ann Pedersen vil stille på økonomidelen av møtet.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Styrets Årsmelding fra 28.04.24. til 10.04.25.

- ✘ Det er sendt ut ett felles info brev til Seksjonseiere.
- ✘ Vi har hatt 2 vår dugnader og 1 høstdugnad med god oppslutning på alle.
- ✘ Av større vedlikeholdsarbeid:
 1. Vi har fullført nytt steinbed mot barnehage og veien ned til Barnehagen.
 2. Hatt revisjon og funksjonstest på alle Brannstiger, noe som trengtes.
 3. Vi har hatt noen reklamasjoner på flis legging terrasse i leilighet 18B, første gang vannansamling på et punkt, nå har noen fliser løsnet flislegger kommer med god varme i været.
- ✘ Vi har byttet forsikringsselskap til Storebrand, noe som ga en innsparelse pr. år på kr.

26.269,-

Gode penger til vedlikehold.

× Styret har vedtatt at alle skader først skal meldes styret fra seksjonseiere, som da fører saken

videre.

× Styret bestemte å heise Fellesutgifter med det som ble satt ned sist f.o.m. 1 desember.

Ved en feiltakelse ble det også satt opp tilsvarende i januar. Det ble igjen redusert i februar.

× I desember kjørte vi ut varsel om kontroll av røykvarslere og brann slokkere, litt treg tilbake-

melding på utført, men vi fikk alle til slutt i retur. Viktig sak dette!

× Ved etablering av varmepumpe skal styret varsles, slik at vi ser at kondensvann er ivaretatt.

× Rengjort alle lave takrenner på boder i 1 etasje.

× Styreleder har gjort følgende innkjøp i perioden:

1. Ny elektrisk plenklipper.
2. Ny Løvblåser/suger.
3. Ny nøkkel til hoved stoppekraner (henger over dør i felles bod)
4. Diverse hageredskaper.
5. Noe beis og maling.
6. Postkasse til Styret på vegg v/felles bod.

Fremtidsplaner

1. Vi har en lekkasje sak på terrasse over boder og garasje leilighet 12A og 12B.

Vi må granske dette nærmere nå ut over sommeren.

2. Vi har noe ettersleng på beisning terrasser utleieleiligheter, som må utføres av eier.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om regnskapet og disponible midler

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres sameiets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over sameiets disponible midler ved årsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over sameiets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker sameiets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av lån, samt kjøp og salg av anleggsmaskiner. Sameiets disponible midler er de økonomiske midlene som sameiet har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte seksjonseier betaler.

Nedenfor finner du en oppstilling over sameiets disponible midler:

	Pr. 31.12.24	Pr. 31.12.23
A: Disponible midler per 01.01.	917 911	1 031 551
B: Endringer disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	213 952	-90 424
Tilbakeføring av-/nedskrivninger	4 855	4 855
Endring avsetning framtidig vedlikehold	-120 744	-28 070
C: Årets endring disponible midler	98 062	-113 639
D: Disponible midler 31.12.	1 015 974	917 911
E: Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.	1 003 196	911 843

Resultatregnskap pr 31.12.24 for Nustadtoppen Sameie orgnr: 914 234 328

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde av felleskostnader		685 044	685 044	685 000	841 000
Sum inntekter		685 044	685 044	685 000	841 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	1	37 500	31 250	50 000	50 000
Andre lønnskostnader	2	0	4 050	0	0
Arbeidsgiveravgift og lønnsrelaterte kostnader		5 288	4 977	7 050	7 050
Forretningsførerhonorar		33 942	32 538	43 600	59 900
Vaktmestertjenester/andre tjenester		0	13 238	10 000	0
Brøyting - strøing		45 026	30 550	21 000	31 000
Vedlikehold	3	173 579	465 038	180 000	150 000
Vedlikehold med prosjektstyring	3	0	30 779	190 000	100 000
Serviceavtaler		22 763	312	0	0
Kabel-tv		75 518	84 546	83 700	88 300
Forsikring		83 567	83 577	90 300	91 500
Verktøy, driftsmatriell, inventar		9 210	1 199	1 500	2 000
Kontorrekvisita, trykksaker		0	0	2 000	2 000
Andre driftskostnader	4	7 129	6 337	9 200	7 600
Bomiljø		647	1 009	0	1 000
Avskrivninger	5	4 855	4 855	4 900	0
Sum driftskostnader		499 024	794 256	693 250	590 350
Driftsresultat		186 020	-109 212	-8 250	250 650
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		27 931	18 851	10 000	18 000
Rentekostnad		0	63	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		27 931	18 788	10 000	18 000
Årsresultat		213 952	-90 424	1 750	0
Overført til-/fra egenkapital					
Overført til/fra (-) egenkapital		213 952	-90 424	1 750	0
Sum overføringer		213 952	-90 424	1 750	0

Balanse pr 31.12.24 for Nustadtoppen Sameie orgnr: 914 234 328

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	6	19 422	24 277
Finansielle anleggsmidler			
Bankkonto fremtidig vedlikehold	7	192 291	71 547
Sum anleggsmidler		211 713	95 824
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 777	6 069
Andre fordringer		1 085	665
Periodisert kostnad		105 158	93 868
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		1 001 514	940 555
Sum omløpsmidler		1 120 534	1 041 157
SUM EIENDELER		1 332 247	1 136 981

Balanse pr 31.12.24 for Nustadtoppen Sameie orgnr: 914 234 328

	Note	Balanse Pr 31.12.24	Balanse Pr 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital	8		
Opptjent egenkapital	8	1 227 687	1 013 735
Sum opptjent egenkapital	8	1 227 687	1 013 735
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 542	0
Leverandørgjeld		100 292	120 856
Skyldig off. myndigheter		0	1 940
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	450
Annen kortsiktig gjeld		726	0
Sum kortsiktig gjeld		104 560	123 246
Sum gjeld		104 560	123 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 332 247	1 136 981

Porsgrunn 31.12.2024
Nustadtoppen Sameie

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Davidson Hamre
Leder

Jens Lyder Strømhaug
Styremedlem

Lindy Haukedal
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelsekost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Dersom sameiet eier anleggsmidler vurderes disse til anskaffelsekost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Restanse og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Styrehonorar

Beløpet er totalt styrehonorar.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5330 Styrehonorar	37 500	31 250
Sum	37 500	31 250

Note 2 - Lønnskostnader

Lønnskostnadene er knyttet til arbeid i sameiet. Beløpet er inkludert feriepenger, men uten arbeidsgiveravgift.

Antall årsverk er mindre enn 0,75 %. Sameiet ligger under grensen for OTP.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
5100 Lønn til ansatte	0	3 600
5150 Opptjente feriepenger	0	450
Sum	0	4 050

Note 3 - Vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	73 783	447 476
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	726	7 563
6630 Andre drifts-/vedlikeholdskostn. utvendig	89 250	10 000
6695 Forsikringskadesaker	9 820	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	30 779
Sum	173 579	495 817

Note 4 - Andre driftkostnader

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 130	1 990
7720 Generalforsamling	2 297	1 287
7740 Øredifferanser	-2	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 704	2 461
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	0	600
Sum	7 129	6 337

Note 5 - Avskrivning

Andre driftsmidler avskrives over like mange år som vurdert økonomisk levetid. Andre driftsmidler er spesifisert i egen note. I denne noten sees verdien av driftsmidlene.

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
6010 Avskrivning kontorutstyr/maskiner/inventar	4 855	4 855
Sum	4 855	4 855

Note 6 - Andre driftsmidler

	Bod
Anskaffelseskost pr.01.01 :	48 553
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	48 553
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 131
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 422
Årets avskrivninger :	4 855
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Andre driftsmidler aktiveres ved anskaffelse til anskaffelseskost. Økonomisk løpetid vurderes, og driftsmidlene avskrives over like mange år som den økonomiske levetiden.

Driftsmidlene vil bli nedskrevet, utover årlig avskrivning, dersom indikasjon på nedskrivning oppstår.

Note 7 - Avsetning til framtidig vedlikehold

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
1395 Bankkonto framtidig vedlikehold	192 291	71 547
Sum	192 291	71 547

Note 8 - Egenkapital

	Pr 31.12.24	Pr 31.12.23
2052 Annen egenkapital	104 437	104 437
2070 Akkumulert resultat	1 123 250	909 298
Sum	1 227 687	1 013 735

Resultat og balanse med noter for Nustadtoppen Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nustadtoppen Sameie

Styreleder	Bjørn Davidson Hamre (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Lindy Haukedal (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Jens Lyder Strømhaug (sign.)	07.04.2025

REVISORS BERETNING

Årsregnskapet for Nustadtoppen Sameie er for regnskapsåret 2024 gjennomgått og funnet i orden.

Langesund den 06.04.25



John Fredrik Bråthen

Valgt revisor på årsmøte i 2024

961 Nustadtoppen Sameie

Fordeling av akkumulert resultat

		Andel EK 2023	Resultat 2024	Akkumulert Andel EK 2024
		1 013 735	213 952	1 227 687
Seksjon	Brøk			
1	785	51 228	10 812	62 040
2	941	61 409	12 961	74 369
3	785	51 228	10 812	62 040
4	941	61 409	12 961	74 369
5	785	51 228	10 812	62 040
6	941	61 409	12 961	74 369
7	785	51 228	10 812	62 040
8	941	61 409	12 961	74 369
9	785	51 228	10 812	62 040
10	941	61 409	12 961	74 369
11	785	51 228	10 812	62 040
12	941	61 409	12 961	74 369
13	785	51 228	10 812	62 040
14	941	61 409	12 961	74 369
15	785	51 228	10 812	62 040
16	941	61 409	12 961	74 369
17	785	51 228	10 812	62 040
18	941	61 409	12 961	74 369
Totalt	15534	1 013 735	213 952	1 227 687

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 398, Seksjonsnr 7	Kommune:	4012 Bamble
Adresse:		Grunnkrets:	406 Nustad
Veiadresse:	Øvre Nustadvei 18 A, gatenr 9700	Valgkrets:	4 Langesund
(fra bruksenhet)	3970 Langesund	Kirkesogn:	5090401 Langesund
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	22.11.2012	Har festegrund:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	115/2 835
Arealkilde:				Areal felles tomt:	4 838,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4012/31/398	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4012/31/398/0/1	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/2	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/3	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/4	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/5	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/6	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/7	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/8	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/9	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/10	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/11	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/12	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/13	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/14	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/15	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/16	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/17	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/18	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4012/31/398	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4012/31/398/0/1	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/2	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/3	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/4	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/5	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/6	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/7	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/8	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/9	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/10	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/11	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/12	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/13	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/14	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/15	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/16	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/17	0,0
			Mottaker	4012/31/398/0/18	0,0
Seksjonering	Forretning:	17.09.2012	Etablert/Endret	4012/31/398	0,0
	Matrikkelført:	17.09.2012	Etablert/Endret	4012/31/398/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/13	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/14	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4012/31/398/0/18	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Kjede/atriumhus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Nustadvei 18 A	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	87,0	Rammetillatelse:	15.08.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	235,0	Igangset.till.:	02.03.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	13.02.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	235,0	Midl. brukstil.:	11.11.2013
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300319879			Antall etasjer:	3

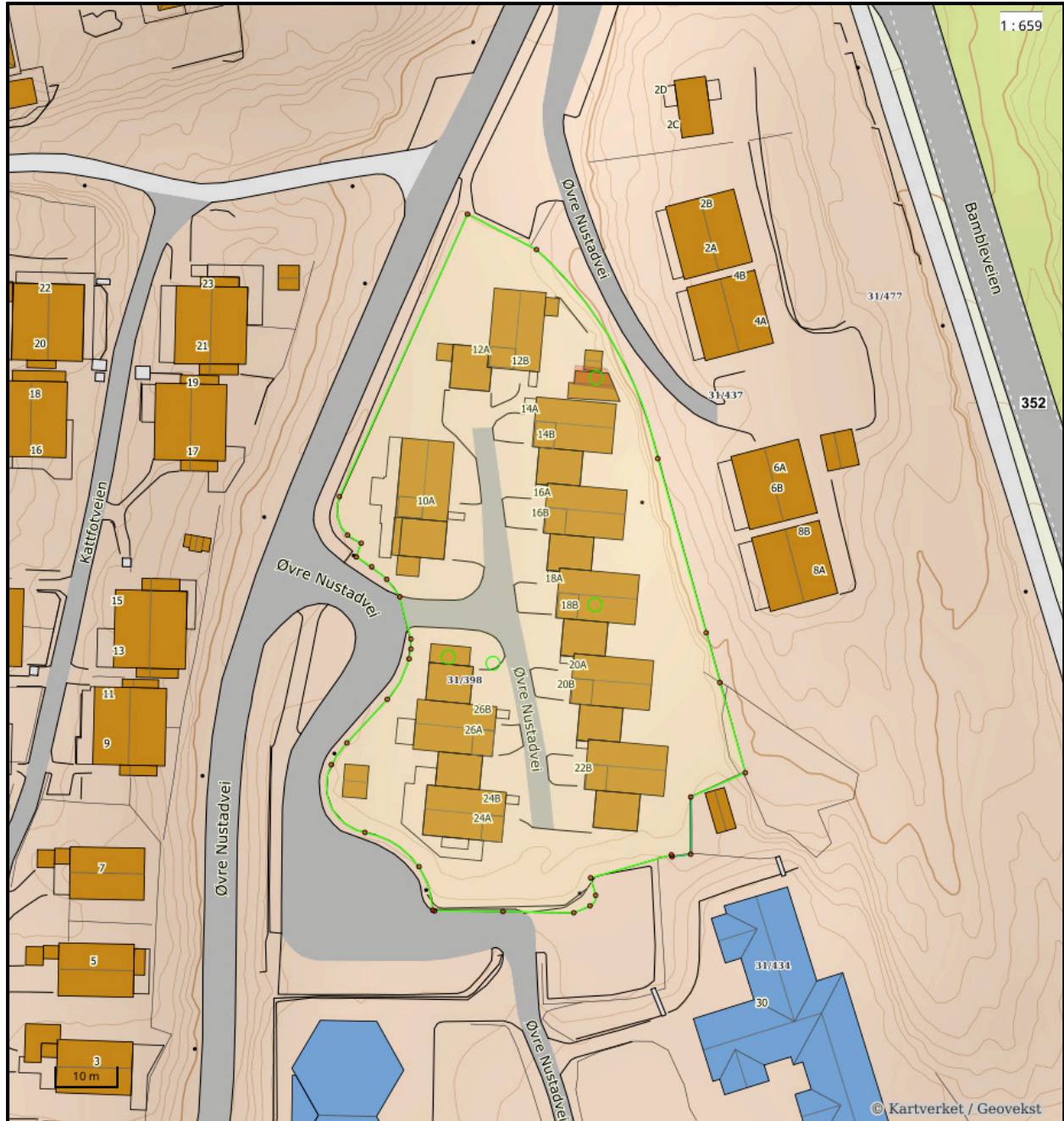
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		117,0		117,0				
H02	1		75,0		75,0				
H03			43,0		43,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 4 838,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 541 605,51	541 800,48	12,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 541 600,77	541 812,05	39,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	62,21	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 541 569,11	541 834,45	29,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 541 541,94	541 844,71	8,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 541 534,19	541 847,66	15,00m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 541 520,17	541 852,99	9,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 541 515,51	541 844,54	9,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 541 506,31	541 845,38	3,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
9	6 541 505,67	541 842,44	0,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
10	6 541 505,97	541 842,31	13,48m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 541 501,05	541 829,77	2,89m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 541 498,36	541 830,82	2,10m	Beregnet	10	1,58	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 541 496,56	541 830,07	2,86m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 541 495,24	541 827,53	11,33m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 541 494,42	541 816,22	11,02m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 541 493,62	541 805,23	0,28m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	2,06	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 541 493,62	541 804,95	7,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-13,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 541 500,41	541 802,08	10,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-13,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 541 505,12	541 793,01	14,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	7,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 541 515,44	541 786,63	4,36m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	15,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 541 519,20	541 788,81	9,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 541 526,73	541 794,67	7,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-14,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 541 533,46	541 797,51	1,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-14,12	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 541 535,15	541 797,63	1,59m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-10,58	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 541 536,74	541 797,55	7,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 541 543,34	541 795,13	3,54m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-14,05	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 541 545,95	541 792,76	3,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-13,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 541 547,68	541 790,24	2,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 541 549,09	541 787,61	2,29m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 541 551,31	541 788,18	2,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 541 552,38	541 785,89	6,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,51	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 541 558,45	541 784,09	49,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/31/398/0/7

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 23.3.2026









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

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	31	398	0	7	Øvre Nustadvei 18A, 3970 LANGESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)	4666.11m ²
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)	171.43m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4012 200	Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011)	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	58.56m ²
4012 200	Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011)	Barnehage	171.4m ²
4012 200	Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011)	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	3879.06m ²
4012 200	Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011)	Kjøreveg	415.32m ²
4012 200	Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011)	Lekeplass	286.98m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
220	Nustad øst (4.4.2013)
55	Nustad (2.4.1985)

BEBYGGELSESPAN

Omfatter 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?

23.03.2026 10:58:15

Side 1 av 2

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

Nei

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

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



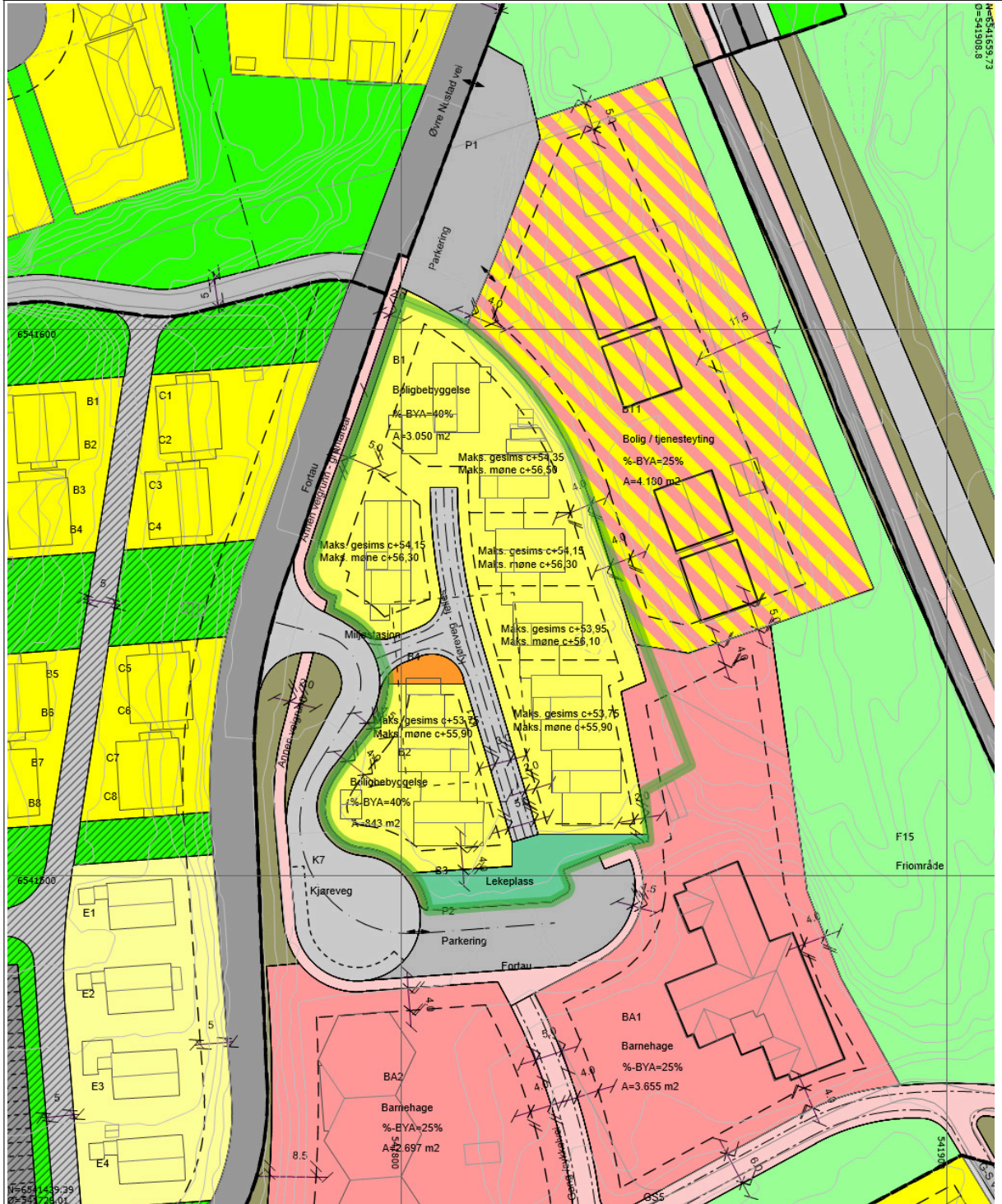
Bamble kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 398	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Øvre Nustadvei 18A 3970 LANGESUND			
Annen info:	Del av Nustad Barnehagen			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Forskningskurve		Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt
	Måle- og avstandslinje		Avkjørsel		RpFormålGrense
	RpGrense		RbFormålOmråde		Boliger
	Frittliggende småhusbebyggelse		Konsentrert småhusbebyggelse		Offentlig trafikkområde
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelvei		Offentlig friområde
	Felles gangareal		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Barnehage		Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg		Lekeplass
	Bolig/Tjenesteyting		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal		Parkering		Parkeringsplasser
	Friområde		Vegetasjonsskjerm		Eiendomsteig



AVKL AS
V/Steffan Lithell

Deres ref.

Vår ref.

16/03723-3

Dato

13.02.2017

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven (Pbl.) § 21-10

Ferdigattest Gbnr. 31/398 - nybygg / Bolig i kjede

Tillatelse gitt i vedtak	Ref.nr. 11/2253	Dato: 15.08.2011
Gårds- og bruksnummer	31/398	
Byggested (adresse)	Øvre Nustadvei 14	
Tiltaket	Bolig i rekke / fler bolig 18 stk. bolig seksjoner	
Tilknyttet offentlig vann/avløp:	Ja	

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av Pbl. § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Pbl. § 20-1).

Endringer på eiendommen kan medføre omtaksering, jfr. Eskl § 8A-3, femte ledd. Eiendommen vil bli besiktiget før taksering av Sakkyndig nemnd. Besiktigelsen skjer utvendig, og det er ikke nødvendig å være til stede. Hvis du likevel ønsker å være med, ta kontakt med eiendomsskattekontoret.

Med hilsen

Svein Magne Myrvang
Saksbehandler
3596 5096

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi: Brann og feiervesenet § 13
Tekniske tjenester
Eiendomsskatt kontoret



Postadresse
Bamble kommune,
Postboks 80
3993 LANGESUND

Besøksadresse
Kirkeveien 12
3970 LANGESUND

Telefon: 35 96 50 00
Telefaks: 35 96 50 10

Epost: postmottak@bamble.kommune.no

Bankgiro: 1503.19.37075
Org.nr.: 940 244 145 MVA

www.bamble.kommune.no



MOTTATT
JUNI 2011



- HUS 1
type A
c+47.5
- HUS 2
type B
c+47.5
- HUS 3
type B
c+47.25
- HUS 4
type B
c+47.25
- HUS 5
type B
c+47.0
- HUS 6
type B
c+47.0
- HUS 7
type C
c+47.0
- HUS 8
type C
c+47.0
- HUS 9
type D
c+47.25

c+48.20
c+47.90
c+47.60
c+47.10
c+46
c+45.85
c+45.35
c+45.05
c+44.75
c+44.5/

nr. A RAMMEØKKNAD	dato 30.05.11
BOLIGER NIUSTAD	
PLAN 1. ETASJE	
date 23.05.11	nr. 4179-00
nr. 1:200 (A2)	010
arkitektkontoret Børve og Borchsenius as	



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Nustadvei 18A
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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