

# 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 4 700 000,-  
**Omkostn.:** Kr 118 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 818 890,-  
**Selger:** John Lønnebakke

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 249/249 kvm  
**Tomtstr.:** 1525.1 kvm  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 47  
**Oppdragsnr.:** 1304260030

# Innholdsrik og vestvendt arkitekttegnet enebolig m/tinglyst båt plass, pene uteplasser og flott utsikt!

Høyt og fritt i enden av Langangsfjorden ligger Markavegen 21. En vestvendt og særdeles innholdsrik enebolig som har ivaretatt de gode sol- og utsiktsforholdene meget godt. Her kan man usjenert nyte fine dager ute på flotte, skjermede uteplasser, med utsikt til fjorden, eller ta seg en tur ned til brygga med båt plass og bademuligheter. Boligens opphavsmann og beboer gjennom alle år er arkitekt, noe som syntes godt i planløsning og detaljer. Utsikten og det naturlige lyset er godt integrert i de fleste rom, og kan blant annet nytes fra stue/spisestue, kjøkken og flere av soverommene. Boligen bør oppleves! Nærmiljøet byr på flotte tur- og rekreasjonsområder både på land og i vann. Fra boligen er det 5 minutters kjøretur til Grenlandsporten med dagligvare, hotell, serveringssteder, m.m.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	54
Egenerklæring .....	57
Tilstandsrapport .....	66
Matrikkeldata og kart .....	92
Planstatus .....	99
Tegninger .....	102
Ferdigattest, bolig .....	113
Tillatelse, sammenføring av boenheter .....	114
Melding om endring i takkonstruksjon .....	116
Midl. brukstillatelse, garasje .....	118
Melding om lysthus .....	119
Målebrev, doknr.: 10133 .....	121
Tingl. båt/bryggeplass, doknr.:14935 .....	123
Erklæring/avtale, doknr.: 13366 .....	125
Bestemmelse om vann/kloakk, doknr.: 245104 .....	127
Erklæring/avtale, doknr.: 10247 .....	129
Erklæring/avtale, doknr.: 10250 .....	130
Budskjema .....	137

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 249 kvm

BRA totalt: 249 kvm

TBA: 39 kvm

### **Enebolig:**

Bruksareal fordelt på etasje

#### **Underetasje**

BRA-i: 88 kvm Entré, gang, soverom, soverom/kontor, bad, vaskerom og div. bodrom.

#### **1. etasje**

BRA-i: 91 kvm Kjøkken, stue, gang, bad, 2 soverom og bod.

#### **2. etasje**

BRA-i: 14 kvm Soverom, boder og uinnredet loft.

TBA fordelt på etasje

#### **1. etasje**

36 kvm

#### **2. etasje**

3 kvm

### **Garasje:**

Bruksareal fordelt på etasje

#### **1. etasje**

BRA-i: 30 kvm Garasje.

#### **2. etasje**

BRA-i: 14 kvm Lagringsloft.

### **Utestue:**

Bruksareal fordelt på etasje

#### **1. etasje**

BRA-i: 12 kvm Sommerstue.

### **Ikke målbare arealer**

I den øverste etasjen på boligen, nivå 5, er det et ikke-målbart areal på ca. 12kvm i gulvflate.

Loftet på garasjen har et ikke-målbart areal på ca. 12kvm i gulvfate.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1525.1 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Stor, meget pent opparbeidet tomt på ca. 1 525 kvm. Tomten skråner, med flate partier i oppkjørsel og store deler av boligens uteområde. Gruset oppkjørsel og gårdsplass, med garasje og enkel adkomst til inngangsparti. Mot sør er det opparbeidet en stor, solrik terrasse med sjøutsikt på ca. 36 kvadrat. På terrassen er det laget en hyggelig utestue, med store vindusflater som ivaretar de fine utsiktsforholdene. Helt sør på tomten står det et lysthus som har blitt brukt som drivhus. Her er det plassbyggede blomsterkasser, hvor man kan plante nydelige blomster, eller kanskje anlegge en liten kjøkkenhage? Ved inngangspartiet er det trapp opp til et hyggelig uteområde med gressplen og terrasse med plass til utemøblement. Fra terrassen er det adkomst til lagringsloft over garasje.

Tomten på oppsiden og nedsiden av boligen består av skrånende naturtomt.

Nede ved vannet, på eiendom gnr. 20, bnr. 1, har boligen en tinglyst rett på 1 båtplass ved bryggeanlegget. Her er det både plass til båten og muligheter for å ta seg en dukkert eller bare nyte litt "bryggehygge" om ønskelig.

**Beliggenhet**

Boligen ligger høyt og fritt inne i Langangsfjorden, med utsikt til sjøen og meget gode solforhold. I Langangen bor man tilbaketrukket men samtidig sentralt, med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Det er ca. 5 minutters kjøretur til nærmeste dagligvarebutikk, 3 minutters kjøretur til skole og idrettsanlegget til Langangen IL. Like utenfor døren er det umiddelbar nærhet til fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er brygge med bryggeplass kun kort gange fra boligen. I tillegg er det flere flotte turmuligheter i Langangen, med tur til Brudalsåsen, Storås, Valås, m.m.! På vinteren kan man stå på ski, Langangen skigruppe, holder skitraseen og kan på vinterstid tilby til sammen ca. 30km løypenett når snøfallet er godt. Fra boligen er det kun 5 minutters kjøretur til Grenlandssporten. Næringsområdet er en nysatsning, hvor man etterhvert vil få et godt utvalg servicefunksjoner. I dag har allerede Kiwi, Comfort hotell Grenlandssporten og Burger King rullet å åpne dørene. Det er meget kort vei til av- og påkjøring til E-18, som gir kortere vei til de omkringliggende byene.

**Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Området består av spredt boligbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage:

Stulen gårdsbarnehage: En litt annerledes barnehage, lokalisert på idylliske Stulen Gård. Barnehagen har barn i alderen 1 til 5 år. Ca. 8-10 minutters kjøretur fra boligen.

Nystrand barnehage: Barnehage med 4 avdelinger for forskjellige alderskull.

Barnehagen har barn i alderen 0 til 6 år.

Valhall barnehage: Barnehage med totalt 6 avdelinger for forskjellige alderskull.

Barnehagen har barn i alderen 1 til 6 år.

Eidanger barnehage: Barnehage med 3 avdelinger for forskjellige alderskull.

Barnehagen har barn i alderen 0 til 6 år.

Skole:

Langangen skole: Barneskole for 1. til 7. trinn. SFO-tilbud for barna i 1. til 4. klasse. Ca. 3 minutters kjøretur fra boligen.

Heistad ungdomsskole: Ungdomsskole fra 8. til 10. trinn.

Fritidstilbud:

Langangen IL har tilbud for store og små innenfor fotball, håndball, ski og mer. <https://www.langangenidrettslag.no/>

Nettsiden UngFritid.no har samlet mange av landets flotte fritidstilbud for mennesker i alle aldre. Nettsiden har søkefunksjon, slik at en kan søke på kun Langangen om ønskelig.

### **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over 5 plan oppført 1984. til generasjonsbolig. Ombygget til enebolig 2012. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av tre-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Plassbygget sadlet takverk tekket med krum teglstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av parkett, laminat og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt panel på veggflater. Malt panel, takplater og MDF panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Våtromsplater og fliser på veggflater. Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder. Boligen inneholder vindfang, gang, 2 soverom, bad, vaskerom og boder på plan 1 og 2. Kjøkken, stue 2 soverom, bad og gang på plan 3 og 4. Soverom og boder i loftsareal.

Oppgraderinger de senere år:

- Ombygget til enebolig 2012
  - Skiftet boligen vinduer 2013. 12 glass skiftet til lyd glass 2024 mot vest.
  - Skiftet takstein med renner og beslag 2014.
  - Skiftet kjøkkeninnrednings fronter 2018.
  - Oppført hagestue 2020.
- Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

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

Sluk, membran og tettesjikt, bad, nivå 3/4: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG2 på grunn av alder og manglende dokumentasjon. Overflater gulv, bad, nivå 1/2: Det er påvist høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv/ synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt, bad, nivå 1/2: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). TG2 pga manglende dokumentasjon.

Overflater gulv, vaskerom, nivå 1/2: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt, vaskerom, nivå 1/2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG2 pga alder og manglende dokumentasjon.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. TG2 pga alder.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trapp til loft.

## **Innhold**

Boligen har en meget innholdsrik planløsning over flere nivåer og etasjer:

Nivå 1 og 2, underetasje: Entré, trappehall, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og flere praktiske boder.

Nivå 3 og 4, 1. etasje: Stue og spisestue i åpen løsning, kjøkken, 2 soverom og bad.

Nivå 5, 2. etasje: Soverom m/balkong og div bodrom/loft.

Frittstående garasje m/lagringsloft.

## **Standard**

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, gulvbord og flis.

Vegger: Plater, tapet, panel, malt panel, våtromsplater og flis.

Tak: MDF-panel og takess.

Gruset oppkjørsel og gårdsplass med garasje og enkel adkomst til inngangsparti.

Nivå 1 og 2, underetasje:

Nivå 1 består av entré, trappehall, 2 soverom, bad og bod.

Flislagt entré med adkomst til trappehall og bod. I trappehallen er det skyvedørgarderobe med plass til yttertøy og sko. Her er det vedovn, samt adkomst til 2 soverom, bad og opp til nivå 2.

De to soverommene er av god størrelse. Soverommet mot vest har store vindusflater ut mot Langangsfjorden og god plass til ønsket soverommøblement. Det er egen dør ut til uteområdet fra soverommet. Soverommet mot nord er i dag i bruk som kontor. Her er de samme, store vindusflatene rettet mot fjorden, som slipper inn både utsikt og naturlig lys. God plass til ønsket møblement.

Badet har flis på gulv og våtromsplater på vegg. Et praktisk og lyst bad med dobbel servant i innredning, dusjkabinett, badekar og toalett.

Opp på nivå 2 er det adkomst til toalettrom, vaskerom og to romslige boder.

Enkelt toalettrom med servant og toalett.

Vaskerommet er romslig, med opplegg for vaskemaskin under den praktiske benken.

Det er også montert vask og VV-bereder. Fra vaskerommet er det dør ut til uteplass mot nord, hvor det er stativ for å tørke klær utendørs.

Boligen har tidligere vært en generasjonsbolig, med en boenhet/leilighet i underetasjen. Boenhetene er i dag slått sammen, men rørføringer og lignende ligger i veggene, dersom det ønskes å tilbakeføre og omsøke dette igjen.

Nivå 3 og 4, 1. etasje:

Nivå 3 består av stue/spisestue og kjøkken.

Opp til nivå 3 i hovedetasjen møter man den store stuen. Her slipper vinduene mot sør og vest inn rikelig med naturlig lys og den fine utsikten i det store allrommet. Stuen deles i to miljøer, som i dag er dagligstue/spisestue og TV-stue, men her har man både mulighet og plass til å møblere akkurat slik man helst vil ha det! Her er det plass til både sofagruppe og langbordet, for hyggelige stunder ved spisebordet, foran TV-en og mye mer. I dagligstuen/spisestuen er det vedovn og utgang til den store terrassen mot sør.

Kjøkkenet er godt utformet, med fine arbeidsforhold og plass til kjøkkenbordet under vinduet. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, men fikk nye fronter i 2018. Hvitevarene er integrerte, med unntak av komfyr. De integrerte hvitevarene medfølger ved salg unntatt komfyr. Godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer. Nivå 4 består av 2 soverom, bad og bod. Nivåets to soverom er av god størrelse, og det er god plass til ønsket soverommøblement. Det ene soverommet har vinduer mot sør, det andre mot øst. Badet i etasjen er utstyrt med servant i innredning, dusjhjørne og toalett.

Nivå 5, 2. etasje:

Nivå 5 består av et soverom, 2 boder og loftsareal.

Soverommet i etasjen er stort, med adkomst ut på egen balkong med utsikt til fjorden. 2 praktiske boder.

Forøvrig loftsareal.

Boligen innehar en normalt god boligstandard og bærer preg av å være godt ivaretatt.

Ute:

Mot sør er det laget til en flott, romslig terrasse med egen utestue.

I utestuen kan man sitte ute uansett vær. Her er det god plass til sittegruppen slik at man har plass til både familie og venner på besøk. Når kvelden kommer og det blir kjøligere, er det egen vedovn i utestuen, slik at man kan bli sittende ute om man ønsker.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger: Kjøleskap og oppvaskmaskin. Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Ombygget fra tomannsbolig til enebolig i 2012.
- Bytte av vinduer foretatt i 2013.
- 12 vindusglass ble i 2024 byttet til lyd glass mot vest.
- Skiftet takstein med renner og beslag 2014.
- Skiftet fronter på kjøkkeninnredning i 2018.
- Oppført hagestue i 2020.

### **Parkering**

Fine parkeringsforhold i garasje og på gårdsplass.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

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

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn i trappeshall på nivå 1 og i stue på nivå 3. Varmepumpe er installert. Det er installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning i boligen, men dette er ikke i bruk pr. dags dato. Tilluftskanalene er erstattet med veggventiler.

### **Informasjon om strømforbruk**

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

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://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 4 700 000

#### Omkostninger kjøper

4 700 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

117 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

118 890 (Omkostninger totalt)

135 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 818 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 835 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 838 590 (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 24 060 for år 2026

#### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er delt inn i månedlige betalinger på ca. 2005,- pr. mnd.

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

#### Informasjon om eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt i 2026 er: 1 085 600,-.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud 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.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 47 i Porsgrunn kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4001/20/47:

26.08.1983 - Dokumentnr: 13366 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt - Følger vedlagt salgsoppgaven.

07.03.2023 - Dokumentnr: 245104 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Porsgrunn Kommune

Org.nr: 939 991 034

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere - Følger vedlagt salgsoppgaven.

30.06.1983 - Dokumentnr: 10133 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:20 Bnr:11 - Følger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 895554 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0805 Gnr:20 Bnr:47

01.01.2024 - Dokumentnr: 388175 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3806 Gnr:20 Bnr:47

01.07.1983 - Dokumentnr: 10247 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:19 Bnr:6  
BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V. - Følger vedlagt salgsoppgaven.

01.07.1983 - Dokumentnr: 10250 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:20 Bnr:1  
Bestemmelse om benyttelse  
av adkomstvei og sanitærinstallasjoner - Følger vedlagt salgsoppgaven.

21.09.1983 - Dokumentnr: 14935 - Best. om båt/bryggeplass  
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:20 Bnr:11 - Følger vedlagt salgsoppgaven.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger følgende attester:

Ferdigattest, bolighus, datert: 03.12.1984.

Midlertidig brukstillatelse, garasje, datert: 19.02.1987.

Sammenføring av boenheter, datert: 28.03.2019.

Melding om mindre byggearbeider: endring i takkonstruksjon, datert: 03.05.1991.

Melding om mindre byggearbeider: Lysthus, datert: 21.05.1993.

Det foreligger følgende tegninger:

Tegninger i forbindelse med bruksendring/sammenføring av boligen, datert 04.02.2019.

Tegninger i forbindelse med endring i takkonstruksjonen, datert: mars 1991.

Tegninger av lysthus, datert: 19.05. antatt årstall: 1993, men det er vanskelig å tyde av tegningene.

Tegninger av garasje, datert: juli 1985.

Tegninger, datert: april 2026. Som stemmer med dagens bruk av boligen.

På nivå 1 og 2/underetasje stemmer mottatte tegninger med dagens bruk av etasjen og nivåer. Mindre avvik i form av vegg mellom trappehall og entré som ikke er fjernet. Boden er gjort noe mindre for å gjøre plass til skyvedørsgarderobe.

På nivå 3 og 4/1. etasje stemmer mottatte tegninger med dagens bruk av etasjen.

Merk: Dette gjelder den delen av tegningen som heter "fremtidig bruk".

På nivå 5/2. etasje. Stemmer med mottatte tegninger. Mottatte tegninger av garasje og lysthus stemmer med dagens bruk av bygningene.

Mottatte tegninger av garasje og lysthus stemmer med dagens bruk av bygningene.

### **Vei, vann og avløp**

Avkjørsel fra fylkesvei til privat vei, som strekker seg det siste stykket opp til boligen. Vegstatuskart kan fås ved henvendelse til megler.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som ikke er omfattet av egen reguleringsplan. I kommuneplan/kommunedelplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

## **Betalingsbetingelser**

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

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

### **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 Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

**Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 790,- og visningshonorar kr 3 950,- pr. fellesvisning. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. fotograf, innhenting av kommunale opplysninger, markedspakke, søk eiendomsregister og elektronisk signering. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

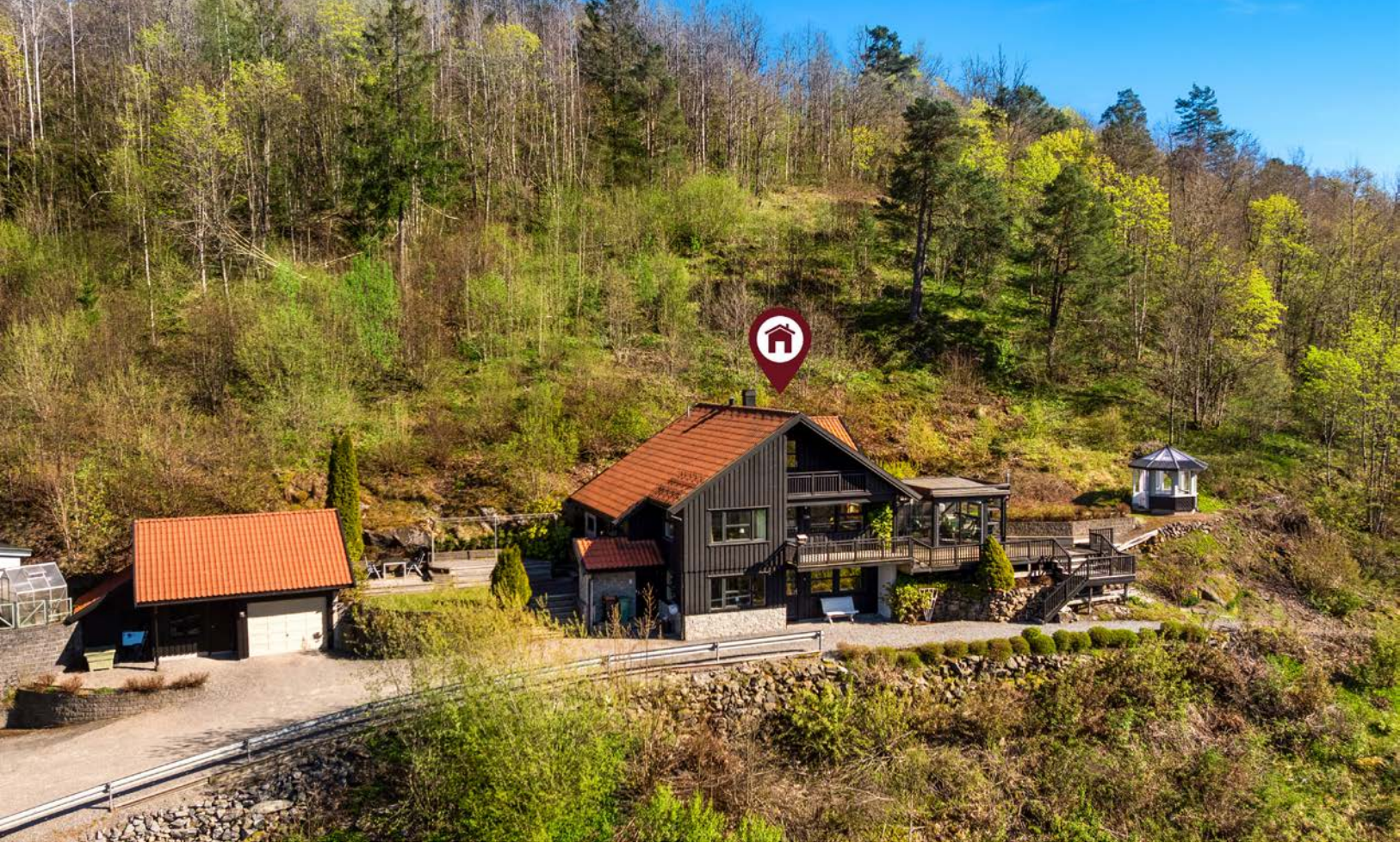
Jørn Amlie  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
jorn.amlie@aktiv.no  
Tlf: 965 00 550

**Oppdragstaker**

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638  
Gangveien 4, 3960 Stathelle

**Salgsoppgavedato**

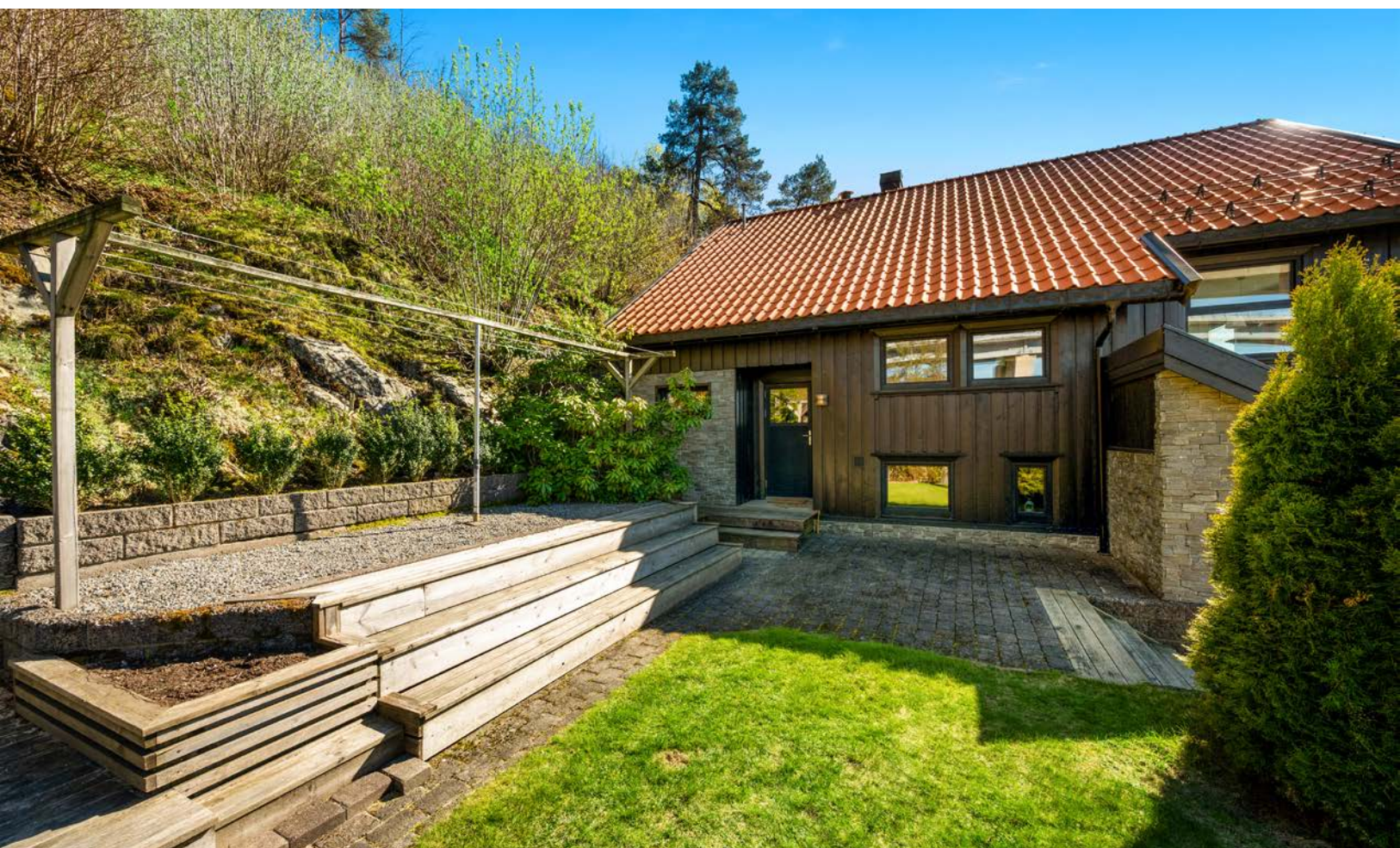
13.05.2026

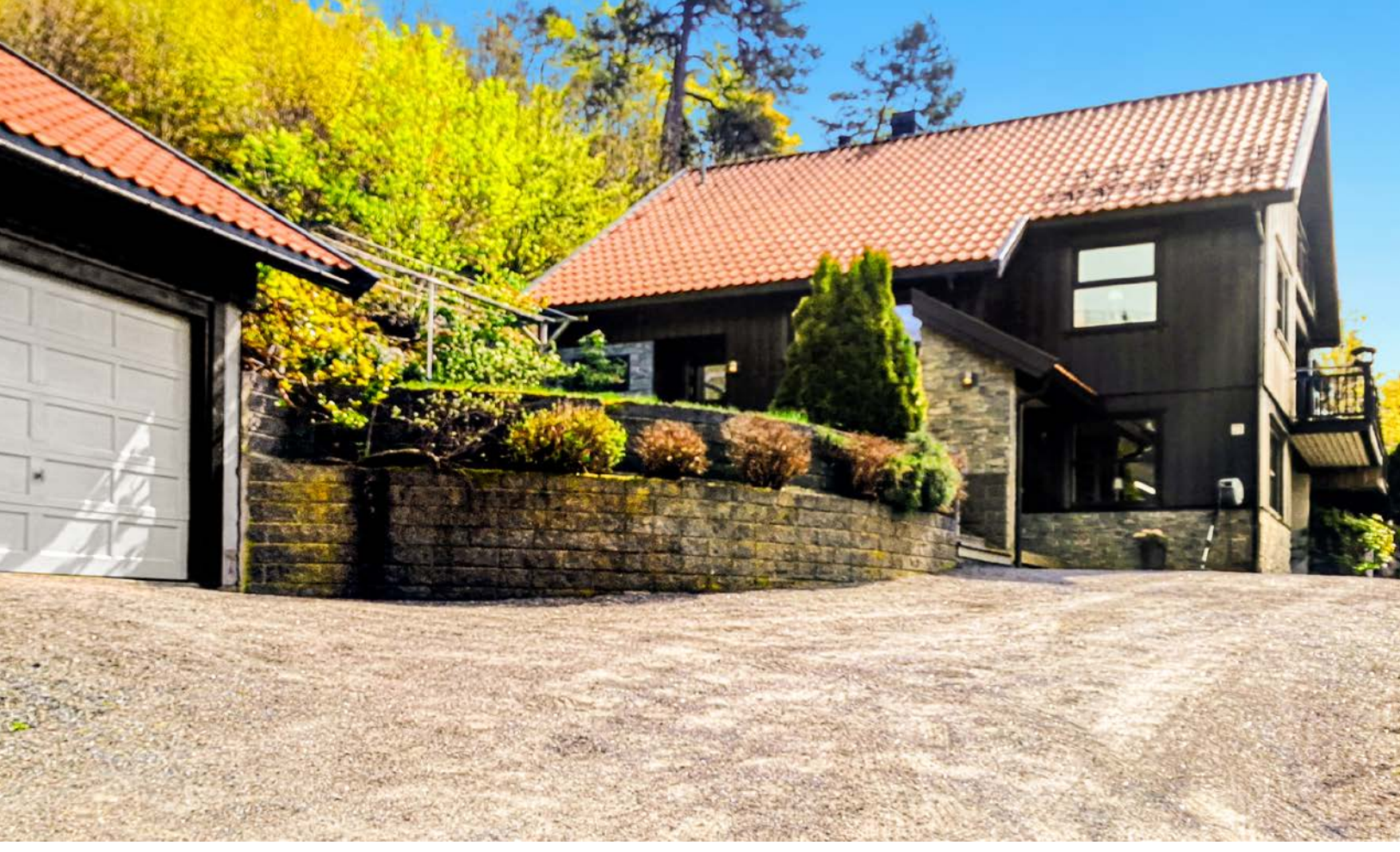












**Nivå 1 og 2:**











# Markavegen 21

## 1. og 2. Nivå



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.

**Nivå 3 og 4:**











# Markavegen 21

## 3. og 4. Nivå



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

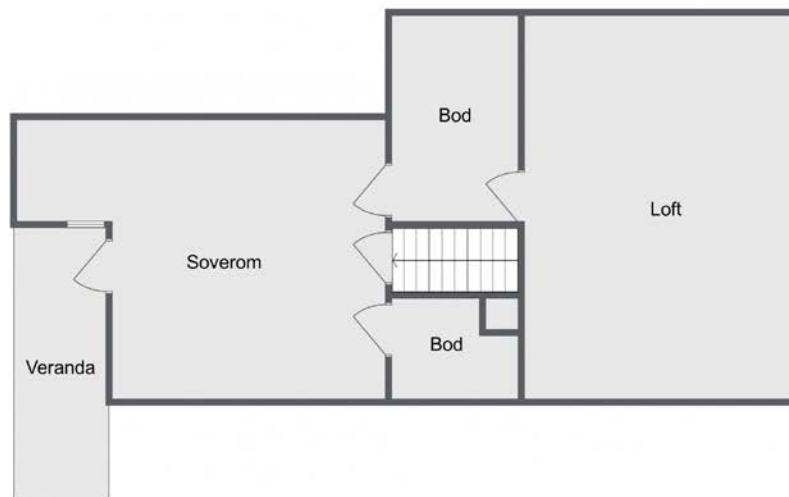
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

**Nivå 5:**



# Markavegen 21

## 5. Nivå

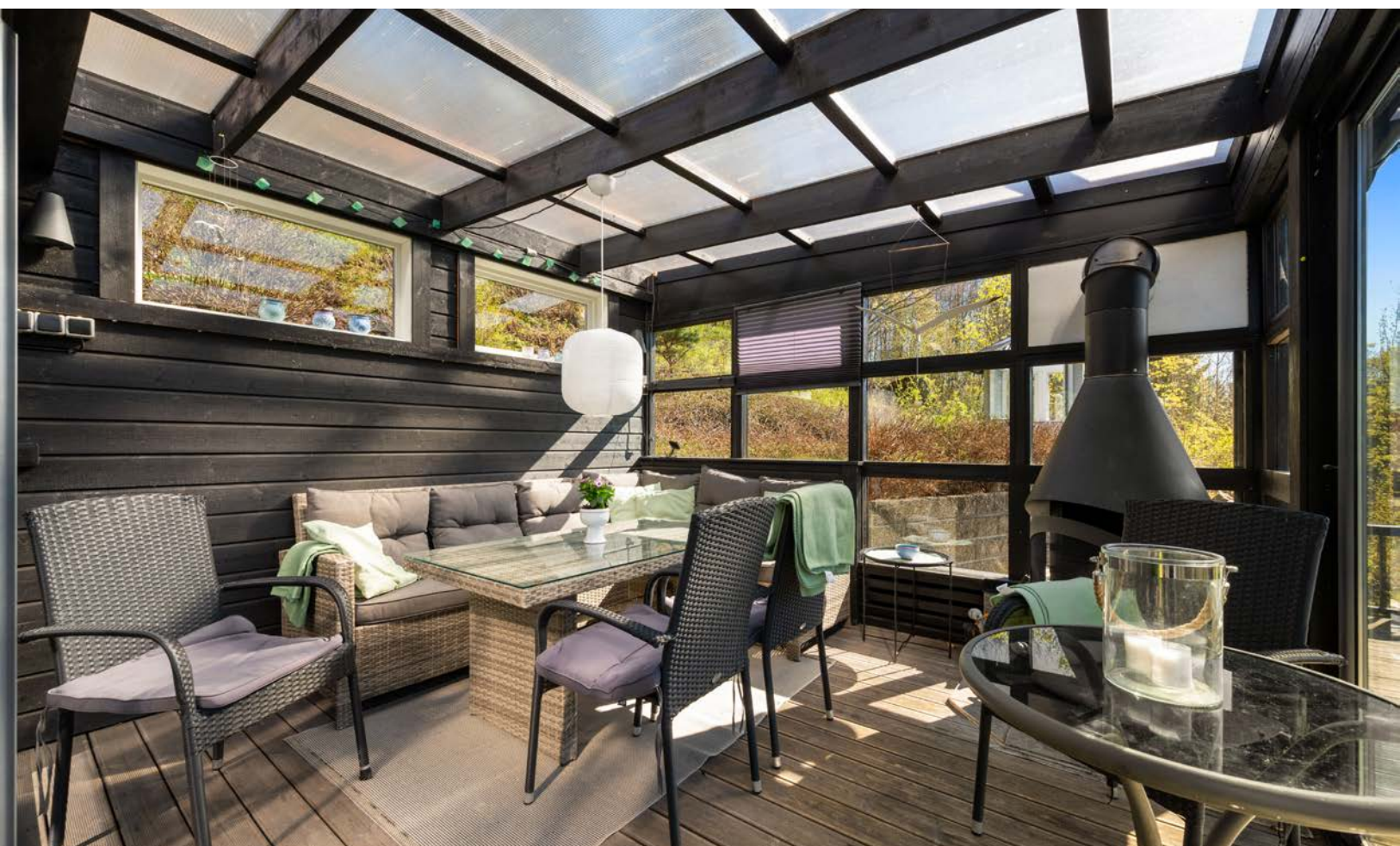


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

**Uteområde:**





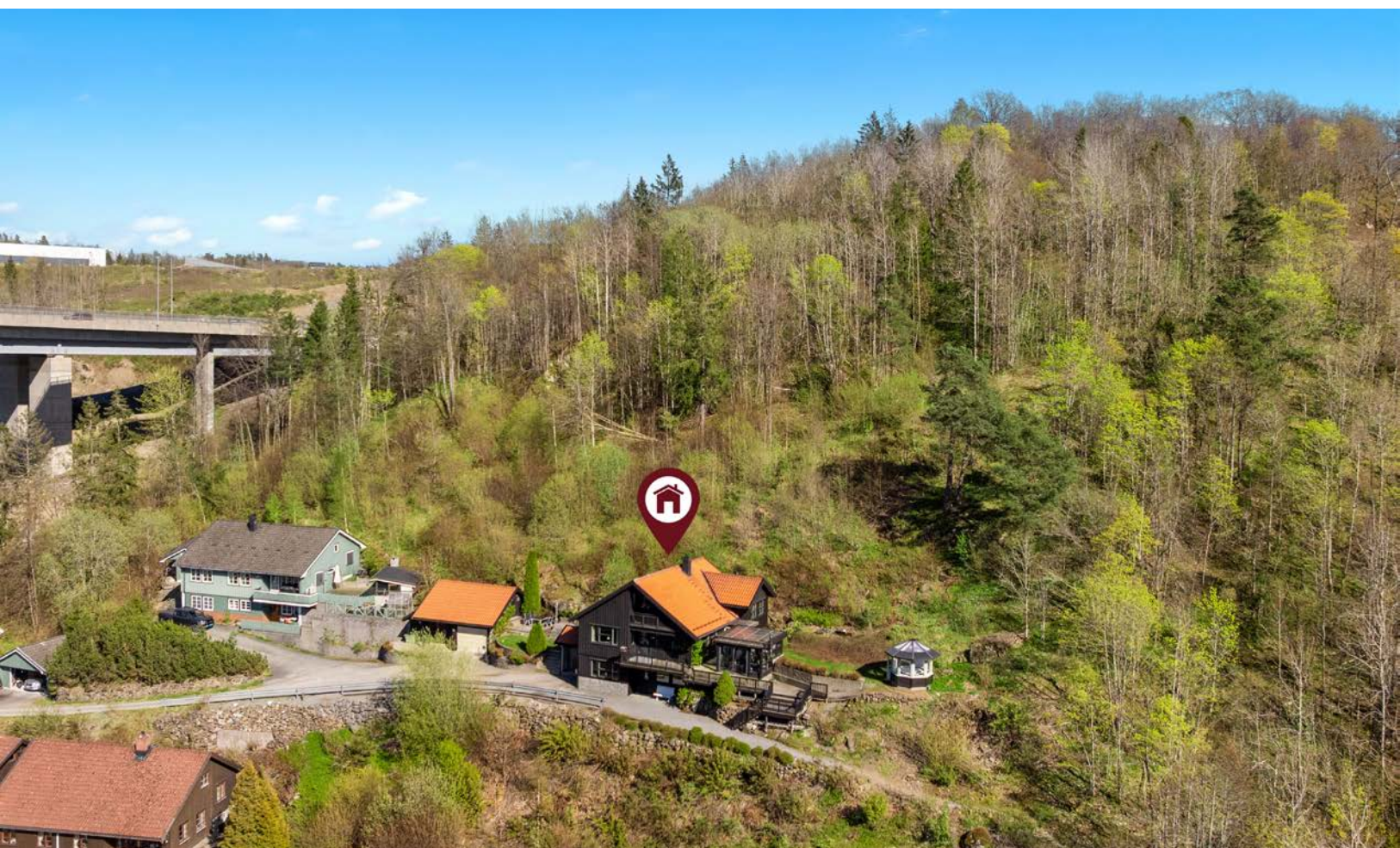














# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Markavegen 21 - Nabolaget Langangen - vurdert av 16 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Moheim Linje 459	8 min	🚗
		8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	14 min	🚗
		11.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min	🚗

## Skoler

Langangen skole (1-7 kl.) 16 elever, 2 klasser	17 min	🚶
		1.5 km
Tveten ungdomsskole (8-10 kl.) 347 elever, 26 klasser	10 min	🚗
		9.5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole (8-1... 93 elever, 6 klasser	13 min	🚗
		11.3 km
Kjølnes ungdomsskole (8-10 kl.) 348 elever, 19 klasser	13 min	🚗
		11.6 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	12 min	🚗
		10.6 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	13 min	🚗
		11.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

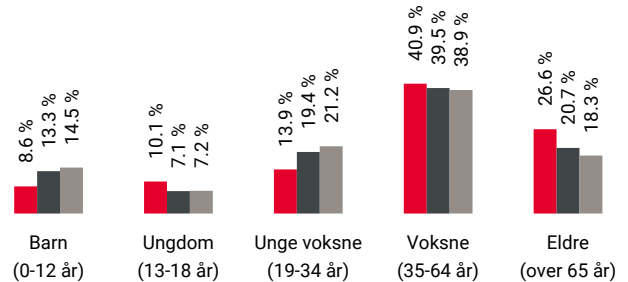
Godt vennskap 78/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langangen	651	304
Porsgrunn kommune	36 624	17 715
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Nystrand barnehage avd Nystrandvegen (... 84 barn	9 min	🚗
		8.5 km
Eidanger barnehage (0-5 år) 49 barn	11 min	🚗
		9.9 km
Valhall barnehage (1-5 år) 96 barn	11 min	🚗
		9.9 km

## Dagligvare

Meny Telemarksporten PostNord, søndagsåpent	8 min	🚗
		8 km
Spær Skjelsvik	11 min	🚗

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Støynivået

Lite støynivå 94/100



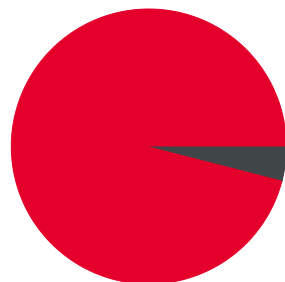
### Trafikk

Lite trafikk 91/100

## Sport

	Myrhaug stadion Fotball, friidrett	14 min	1.2 km
	Langangen skole Aktivitetshall, ballspill	17 min	1.5 km
	MOVA Skjelsvik	13 min	
	SKY Fitness Porsgrunn	14 min	

## Boligmasse

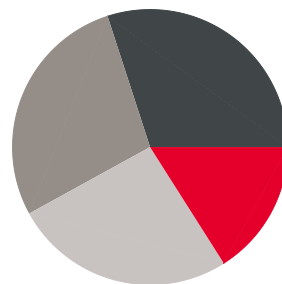


■ 96% enebolig  
■ 4% annet

## Varer/Tjenester

	Down Town	15 min
	Vitusapotek Stridsklev	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 16% i barnehagealder  
■ 30% 6-12 år  
■ 28% 13-15 år  
■ 26% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 44%

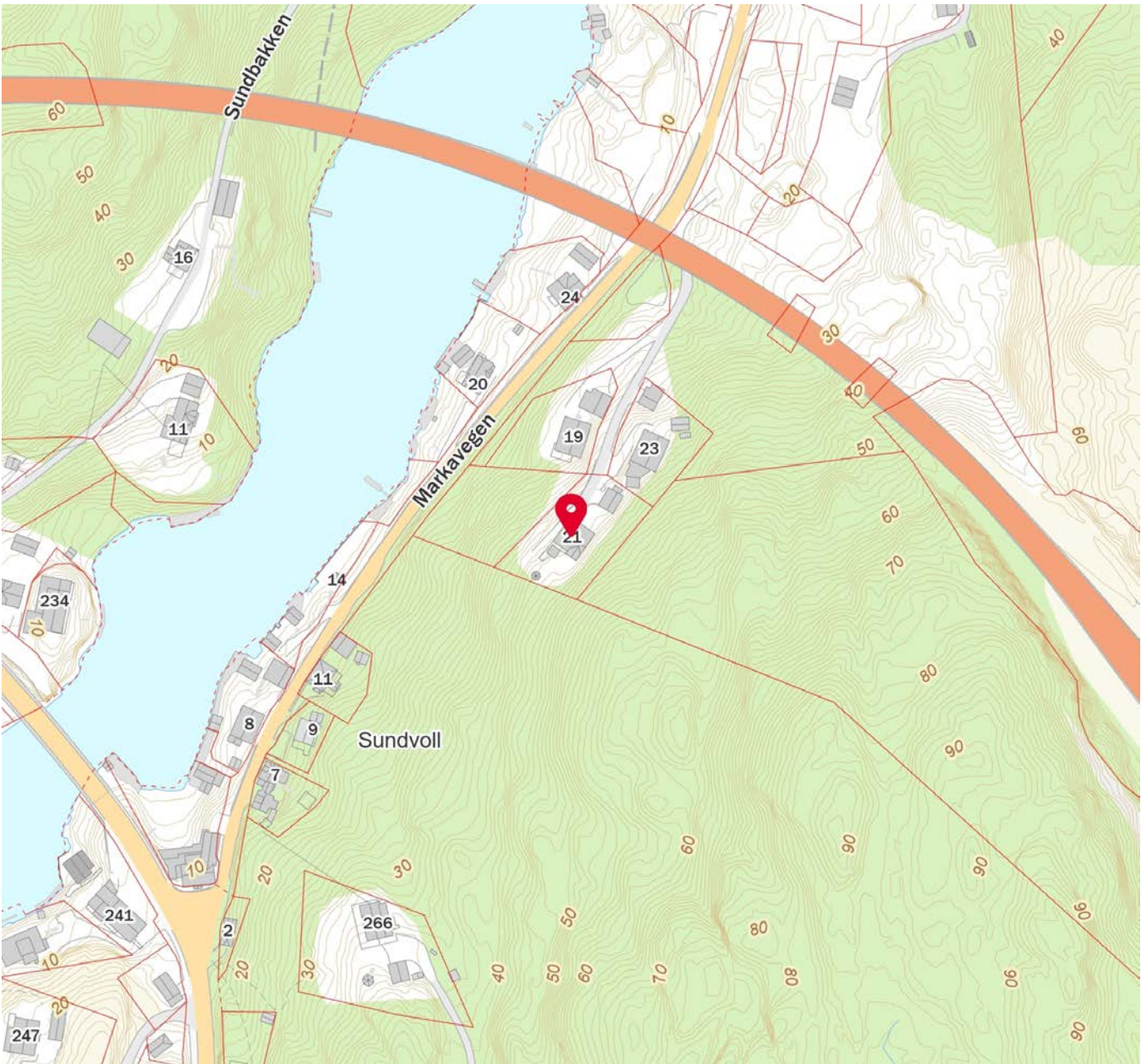
■ Langangen  
■ Porsgrunn kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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

John Lønnebakke

---

## Boligen

Markavegen 21  
3947 Langangen

4001-20/47/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1984
- ◆ Selger har 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?

♦ Ja

Bad i underetasje ble utvidet etter sammenslåing av leiligheter og har noe dårlig fall mot sluk under badekar. Ellers bra fall til sluk ved dusj i opprinnelig bad og i bad nr. 2.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** ABC rør Larvik

**Beskrivelse av arbeidet:** ABC rør Larvik. Kobling av servanter til sluk med rør langs vegg i bad underetasje. Etablering av rør i rør system i vegg og til utekran. Også installasjon av ny varmtvannstank.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Legging av nytt golv bad ifm utvidelse av bad underetasje. Også nytt golv i vaskerom med nye varmekabler. Utførelse etter forskrifter/norm. Vegghengt toalett erstattet med golvmontert på øvre bad i 2023. + utbedring av overflater/fliser.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran ifm. skifte av overflater alle våtrom.

---

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

Vannlekkasje gjennom tak før gammel takstein ble erstattet med ny i 2014. Også problemer med de opprinnelige koblede vinduene før disse ble erstattet med nye vinduer (og ytterdører) i 2013. Nye vinduer alu utvendig, tre innvendig (Nordvestvinduet as).

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Lønnebakke arkitektkontor/John Lønnebakke

**Beskrivelse av arbeidet:** Tiltakshaver/eier er arkitektutdannet og har hatt ansvarsrett i flere byggesaker, også mht. utførelse. Dette gjaldt også i tilfellet med utskifting av vinduer/dører og takteking eget hus. Skifte av 12 spesielt lydisolerende glass mot E18 bruer i nord, ble gjort av foretaket Telemark Byggteam as i 2024.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** Flere

**Beskrivelse av arbeidet:** Tiltakshaver/eier, som har hatt enkeltpersonforetak som arkitekt, har bodd i huset i alle år (42år) og gjort mange utbedringsjobber på huset opp gjennom årene. Ellers benyttet hjelp som tidligere beskrevet + andre foretak til mindre utbedringsjobber.

---

6. 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?

♦ Ja

Vinduer og ytterdører skiftet ut i 2013 som tidligere beskrevet.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Firmanavn:** Diverse

**Beskrivelse av arbeidet:** Søm tidligere beskrevet

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

**Beskrivelse av arbeidet:** Som tidligere beskrevet.

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Lønnebakke arkitektkontor/tiltakshaver

**Beskrivelse av arbeidet:** Garasje nytt tak i 2014. Lysthus ca. 1990 og bryggeanlegg ca. 2000 og hagestue i 2020.

---

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



♦ Ja

Mindre sprekker i murer bolig og garasje + støttmurer og fylling adkomstvei.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Tiltakshaver + Trygve Kolstad mask.entr.

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av masser og sikring av adkomstvei ca. 2019. Utført av maskinentreprenør Trygve Kolstad, Larvik med gravemaskin og lastebil.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av overflater på murer og oppretting og justering av natursteinsmurer.

---

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1984

**Firmanavn:** Tor Hobæk maskinentreprenør.

**Beskrivelse av arbeidet:** Opparbeiding av drenerende sprengsteinsfylling og legging av drensledninger i byggeåret 1984.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har vært mus på kaldtloft som tok seg opp på veggen mot nord der det var mangelfullt luset.

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Lønnebakke arkitektkontor/tiltakshaver

Beskrivelse av arbeidet: Tetting ved nedre del av ytterkledning med musebånd.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: ABC-rør as, Larvik

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid med vann- og avløpsledninger som tidligere beskrevet. Ny varmtvannstank..

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Beskrivelse av arbeidet: Det ble installert balansert ventilasjon med Villavent varmegjenvinningsanlegg i byggeåret 1984. Etter problemer med kjøring av dette ble tilluftskanaler koblet ut og erstattet med veggventiler. Avtrekk fra våtrom går fremdeles via varmeveksler.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja



#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

**Beskrivelse av arbeidet:** Åpen peis ble revet i stue og erstattet med lukket ildsted..

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

#### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Sommerfeldt elektro as Larvik

**Beskrivelse av arbeidet:** Flere operasjoner: Bl.a. utskifting av sikringsskap og etablering av ny kurs til garasje for ladestasjon i 2020.

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. 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**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

Opprinnelig generasjonsbolig i underetasje. Sammenslåing av leiligheter i 2012. Lysthus (senere drivhus) ca. 1990. Hagestue 2020.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Sammenslåing omsøkt. Lysthus og hagestue ikke søknadspliktig men ble meldt inn til kommunen etter ferdigstillelse.

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



29. 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**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Huset ble registrert og fotografert av Nye veier/Eiffage ifm. arbeidet med nye E18 bruer ca. 2019..

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Har vært noe fuktighet i bakkant av garasjerom ved ekstrem nedbør. Etter eiers mening ikke noe stort problem.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

---

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

• **Ja**

En båt plass tilhørende eiendommen er tinglyst. Ligger på bryggenlegg med både landfast brygge og flytebrygge med fire båt plasser. Eier av brygge er Pål Lønnebakke (Gbnr. 20/1).

---



## 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

 Enebolig

 Markavegen 21 , 3947 LANGANGEN

 PORSGRUNN kommune

 # gnr. 20, bnr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m<sup>2</sup> BRA-i: 249 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 18885-3104

Eiendomsverdi ref nr: YO2096

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 • løstørre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over 5 plan oppført 1984. til generasjonsbolig. Ombygget til enebolig 2012. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av tre-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Plassbygget sadlet takverk tekket med krum teglstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av parkett, laminat og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt panel på veggflater. Malt panel, takplater og MDF panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Våtromsplater og fliser på veggflater.

Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder.

Boligen inneholder vindfang, gang, 2 soverom, bad, vaskerom og boders på plan 1 og 2. Kjøkken, stue 2 soverom, bad og gang på plan 3 og 4. Soverom og boders i loftsareal.

Oppgraderinger de senere år:

- \* Ombygget til enebolig 2012
- \* Skiftet boligen vinduer 2014. 12 glass skiftet til lyd glass 2024 mot vest.
- \* Skiftet takstein med renner og beslag 2014.
- \* Skiftet kjøkkeninnrednings fronter 2018.
- \* Oppført hagestue 2020.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. 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. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plassbygget sal tak tekket med krum tegl takstein.

Pipegjennomføring med beslag. Taktekking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

Det ikke registreres noe vesentlig værslitasje og alderspreg på takstein. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer. Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.

Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår bra stand. Heltekket pipebeslag fra byggeår. Stigetrinn til pipe. Ytterveggene er utført med liggende bordkledning, montert på bindingsverks konstruksjon i 150 mm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Innvendig plaket/tapetsert og panelt.

Kledningen fremstår generelt i god stand. Deler av fasader tekket med skifertpanel på murflater. Fasadepanel med beiset overflater. Takkonstruksjonen er utført som saltak med plassbygget A-stoler bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Innvendige overflater

består av panel. Loft har innredet soverom, boders og isolert loftsrom. Adkomst med plassbygget trapper.

Ved visuell befarings på loft fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Luftespalte registrert med raft. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass skiftet 2013. Mot nordvest er isolerglass (12 glass) skiftet til 3-lags lydglass 2024. Rammer og karmers i trevirke.

Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater.

Vinduer fyller sin funksjon.

Boligen har hvit en-fløya ytterdører fra 2010. En-fløya balkonger dører med isolerglass i stue og loftstue fra 2014 med isolerglass. Rammer og karmers i malt trevirke.

Dører fyller sin funksjon.

Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon, opphenget i vegg og bærende på pilarer med dragere i front. Pilarer etablert på oppfylt steinmasser/telfri masser. Adkomst fra stue i 1.etasje og terreng.

Gulv til terrasser er utført med terrassebord i impregneret trevirke. Rekkverk i impregneret trepanel. Trapper i impregneret trevirke mellom terreng og terrasser. Terrasser fyller sin funksjon.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av plater/tapet, panel og malt panel på veggflater. P, MDF panel og talessplater i himlinger. Parkett, laminat, gulvbord og fliser på gulvflater. Bad med fliser på vegg og gulvflater.

Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen. Overflatene fremstår med stedvis oppgradert overflater.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige behov for tiltak på overflater.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med sponplater som undergulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befarings, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen. Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn. Overflater består av laminat og fliser. Ingen vesentlig avvik ble registrert på overflater ved bruk av laser.

Boligen er utstyrt med pipe i murt lettklinker elementer med tilhørende peisovn i stue og veddov i gang. Ildstedet er plassert på ubrennbar plate skifer i front. Pipe og brannmur forblendet med skifer panel og malt murpuss. Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befarings.

Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feiling.

Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Rom under terreng med tilfylte masser består av vaskerom, gang og boders. Det er etablert fliser og laminat på gulvflater. Murflater og fliser på veggflater.

Hulltagning er ikke mulig i vaskerom og boders med fritt eksponert murverk. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt eller visuelt registrert.

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke med malt rekkverk.

Håndløper etablert på vegg. Trapp fyller sin funksjon, men har synlig slitasje i lakkerte trinn/overflater.

Innvendige dører er hovedsakelig utført i malt fyllingsdører i heltre fra byggeår med tilhørende karmers i tre.

Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden. Det registreres kun normal brukslitasje på dørbord og karmers.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Bad i 1.etasje fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på halv vegg og gulvflater. Malt overflater på resterende veggflater. Himling er utført med panel.

Rommet er utstyrt med dusjnise i fliser med glassdører, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK97-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Veggene er utført med fliser på veggflater og malt overflater tilpasset bruk i våtrom. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Himling er utført med panel. Overflatene fremstår som jevne og uten registrerte avvik.

Overflatene vurderes samlet å ha normal standard i forhold til alder og utførelse.

Gulvet er belagt med fliser. Det er registrert forskriftsmessig fall til sluk. Sluket er plassert i gulvets lavpunkt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

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

Sluk i plast/PVC.

Rommet er utstyrt med dusjnise i fliser med glassdører, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Ved bruk av fuktindikator i våtsoner og ved hulltagning i vegg, ble ingen unormale fuktverdier målt.

### Bad

Bad i underetasje fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Himling er utført med MDF panel.

Rommet er utstyrt med tett dusjkabinett, badekar, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK17-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. MDF panel i himling. Gulvet er belagt med fliser tilpasset bruk i våtrom. Fliser er ført opp på vegg med oppkant på ca. 7 cm, noe som bidrar til å ivareta tetthet i overgangen mellom gulv og vegg.

Det er registrert tilnærmet flatt gulv uten målbart fall mot sluk (ca. 0 mm fall). Sluket er plassert i gulvets lavpunkt, men manglende fall medfører begrenset avrenning av vann.

Overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Gulvet vurderes å ha normal bruksmessig standard, men med avvik knyttet til manglende fall mot sluk og flomkant ved dør.

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

Sluk i plast/PVC.

Rommet er utstyrt med tett dusjkabinett, badekar, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Bad har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

### Vaskerom

Vaskerom i underetasje fremstår som et tradisjonelt våtrom. Vaskerom er utført med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Himling er utført med MDF panel.

Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og benker med skaper. Dør fra vaskerom til terreng.

Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Vaskerom fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK10-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Vaskerom har etablert våtromsplater på veggflater. MDF panel i himling.

Gulvet er belagt med fliser tilpasset bruk i våtrom. Fliser er ført opp på vegg med oppkant på ca. 5 cm, noe som bidrar til å ivareta tetthet i overgangen mellom gulv og vegg.

Det er registrert tilnærmet flatt gulv uten målbart fall mot sluk (ca. 0 mm fall). Sluket er plassert i gulvets lavpunkt, men manglende fall medfører begrenset avrenning av vann.

Overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Gulvet vurderes å ha normal bruksmessig standard, men med avvik knyttet til manglende fall mot sluk og flomkant ved dør.

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

Sluk i plast/PVC.

Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og benker med skaper.

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedbolig fremstår med slette fronter skiftet 2018.

Skaper fra byggeår. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.

Fliser mellom skaper. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap.

Overflater på vegger består av tapet på veggflater og MDF panel i himlinger. Overflatene er generelt jevnt vedlikeholdt. Gulvet er tekket med laminat som fremstår som slitesterkt og godt egnet for kjøkken bruk.

Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige skader på innredning eller overflater.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

# Beskrivelse av eiendommen

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vanninstallasjoner bestående av kobberrør med plastkape og rør i røranlegg til bad underetasje. Rørskap etablert på bad. Synlige koblinger og rørføringer fremstår med normal bruksslitasje. Plast avløpsrør.

Installasjonen fremstår som moderne og i henhold til vanlig utførelse for byggeår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.

Rørføringer under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Det er montert avstengningsventiler og opplegg for tilkobling av utstyr.

Det ble installert balansert ventilasjon med Villavent varmegjenvinningsanlegg i byggeåret 1984. Etter problemer med kjøring av dette ble tilluftskanaler koblet ut og erstattet med veggventiler.

Avtrekk fra våtrom går fremdeles via varmeveksler/mekanisk avtrekk. Ventiler etablert i de fleste oppholdsrom.

VV tank etablert i vaskerom på 200 liter.

Boligen har et sikringssskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere med el-skap. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.

Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.

Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på oppfylt steinmasser på fjell. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

Drenering rundt bygningen er opplyst å være utført byggeår. Det er etablert grunnmursbeskyttelse med knotteplast (Platon) mot yttervegger samt drenerør langs fundamentet. Løsningen anses som relativt moderne og normalt utført etter dagens prinsipper for fuktsikring av grunnmur.

Det er ikke foretatt kontroll av drencsystemets oppbygning, fallforhold eller funksjon ved befaring, da dette ligger skjult i grunnen. Vurderingen av utførelse og funksjon er derfor basert på opplysninger fra eier og dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt ved befaring.

Boligen er fundamentert på oppfylt steinmasser på fjell, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

Grunnmur og fundamenter er utført med stripefundamenter i murt lettklinker blokker under bærende konstruksjoner.

Konstruksjonen er av tradisjonell utførelse for bygningstype og byggeperiode. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til setningsskader, sprekker av betydning eller deformasjoner i tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Deler av konstruksjonen er skjult under terreng, og full tilstandsvurdering er derfor ikke mulig.

Samlet vurderes grunnmur og fundamenter å være i tilfredsstillende

stand ut fra synlige forhold og konstruksjonstype.

Terreng rundt boligen er skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak ikke direkte inspiserbare, da disse er nedgravd. Vurdering er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og indirekte observasjoner.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet. Innvendige installasjoner og avløpsføringer fremstår som funksjonelle.

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

[Gå til side](#)

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå. Mindre merknad på manglende håndløper til trapper.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegninger innhentet.

### Garasje

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

Tegninger innhentet.

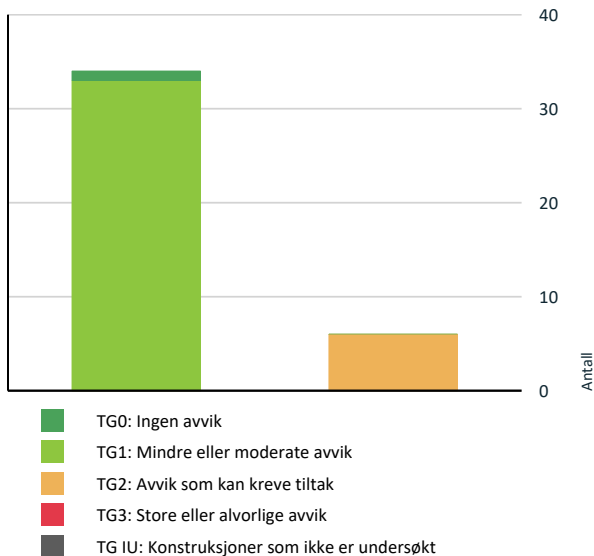
### Hagestue

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

Tegninger innhentet.

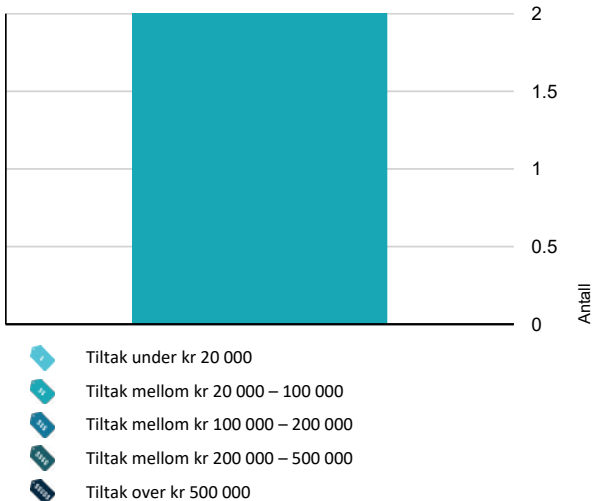
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 3 og 4/1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2/Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2/Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2/Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Plan 1 og 2/Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1984

**Kommentar**

**Anvendelse**

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Tiltakshaver/eier, som har hatt enkeltpersonforetak som arkitekt, har bodd i huset i alle år (42år) og gjort mange utbedringsjobber på huset opp gjennom årene. Ellers benyttet hjelp som tidligere beskrevet + andre foretak til mindre utbedringsjobber
2012	Ombygging	Ombygget til enebolig 2012.

Ytterveggene er utført med liggende bordkledning, montert på bindingsverks konstruksjon i 150 mm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 150 mm isolasjon i hulrom. Innvendig platet/tapetsert og panelt.  
Kledningen fremstår generelt i god stand. Deler av fasader teknet med skifertpanel på murflater. Fasadepanel med beiset overflater.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med plassbygget A-stoler bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Innvendige overflater består av panel. Loft har innredet soverom, boder og uisolert loftsrom. Adkomst med plassbygget trapper.  
Ved visuell befaring på loft fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Luftespalte registrert med raft.

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

### Beskrivelse

Plassbygget sal tak teknet med krum tegl takstein. Pipegjennomføring med beslag. Takteking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

Det ikke registreres noe vesentlig værslitasje og alderspreg på takstein. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

**Årstall:** 2014      **Kilde:** Eier



Uisolert loftsrom.

### TG 1 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.

Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår bra stand. Heltekket pipebeslag fra byggeår. Stigetrinn til pipe.

**Årstall:** 2014



### TG 1 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass skiftet 2013. Mot nordvest er isolerglass (12 glass) skiftet til 3-lags lydglass 2024. Rammer og karmen i trevirke. Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2013

## 1 TG 1 Dører

### Beskrivelse

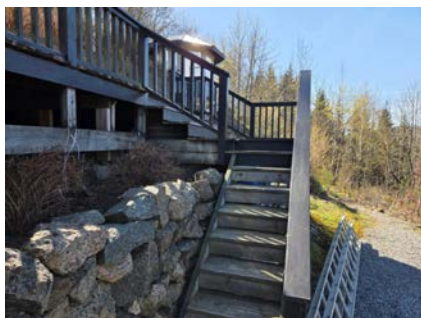
Boligen har hvit en-fløya ytterdører fra 2010. En-fløya balkonger dører med isolerglass i stue og løftstue fra 2014 med isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2014

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon, opphenget i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Pilarer etablert på oppfylt steinmasser/tefrie masser. Adkomst fra stue i 1. etasje og terreng. Gulv til terrasser er utført med terrassebord i impregneret trevirke. Rekkverk i impregneret trepanel. Trapper i impregneret trevirke mellom terreng og terrasser. Terrasser fyller sin funksjon.



## INNSENDIG

## 1 TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av plater/tapet, panel og malt panel på veggflater. P, MDF panel og talessplater i himlinger. Parkett, laminat, gulvbord og fliser på gulvflater. Bad med fliser på vegg og gulvflater.

Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen. Overflatene fremstår med stedvis oppgradert overflater. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige behov for tiltak på overflater.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med sponplater som undergulv. Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen. Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn. Overflater består av laminat og fliser. Ingen vesentlig avvik ble registrert på overflater ved bruk av laser.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med pipe i murt lettklinker elementer med tilhørende peisovn i stue og veddov i gang. Ildstedet er plassert på ubrennbar plate skifer i front. Pipe og brannmur forblendet med skifer panel og malt murpuss. Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befaring.

Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feing.

Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

# Tilstandsrapport



## TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

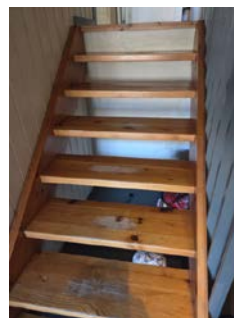
### Beskrivelse

Rom under terreng med tilfylte masser består av vaskerom, gang og boder. Det er etablert fliser og laminat på gulvflater. Murflater og fliser på veggflater.  
Hulltagning er ikke mulig i vaskerom og boder med fritt eksponert murverk. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt eller visuelt registrert.

## TO 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke med malt rekkverk. Håndløper etablert på vegg. Trapp fyller sin funksjon, men har synlig slitasje i lakkerte trinn/overflater.



## TO 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig utført i malt fyllingsdører i heltre fra byggeår med tilhørende karmen i tre.  
Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden. Det registreres kun normal bruksslitasje på dørblad og karmen.

## VÅTROM

### PLAN 3 OG 4/1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad i 1. etasje fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på halv vegg og gulvflater. Malt overflater på resterende veggflater. Himling er utført med panel.  
Rommet er utstyrt med dusjnise i fliser med glassdører, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK97-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Årstall: 2010

# Tilstandsrapport



## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene er utført med fliser på veggflater og malt overflater tilpasset bruk i våtrom. Overflatene fremstår som hele og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Himling er utført med panel. Overflatene fremstår som jevne og uten registrerte avvik.

Overflatene vurderes samlet å ha normal standard i forhold til alder og utførelse.

Årstall: 2010

## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser. Det er registrert forskriftsmessig fall til sluk. Sluket er plassert i gulvets lavpunkt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

Årstall: 2010

## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

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

Sluk i plast/PVC.

Årstall: 2010

#### Vurdering av avvik:

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

TG 2 pga. av alder og 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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Membran med begrenset videre levetid.



## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusjnise i fliser med glassdører, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Årstall: 2010

## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator i våtsoner og ved hulltagning i vegg, ble ingen unormale fuktverdier målt.



# Tilstandsrapport



## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i underetasje fremstår som et tradisjonelt våtrom. Bad er utført med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Himling er utført med MDF panel. Rommet er utstyrt med tett dusjkabinett, badekar, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Badet fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK17-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Årstall: 2023



## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. MDF panel i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser tilpasset bruk i våtrom. Fliser er ført opp på vegg med oppkant på ca. 7 cm, noe som bidrar til å ivareta tetthet i overgangen mellom gulv og vegg.

Det er registrert tilnærmet flatt gulv uten målbart fall mot sluk (ca. 0 mm fall). Sluket er plassert i gulvets lavpunkt, men manglende fall medfører begrenset avrenning av vann.

Overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Gulvet vurderes å ha normal bruksmessig standard, men med avvik knyttet til manglende fall mot sluk og flomkant ved dør.

Årstall: 2023

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er flatt og mangler flomkant ved dør. Se vedlegg krav til fall: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjene etter § 12-9.
- c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjonen.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelt lekkasje vil vann kunne renne til tilstøtende rom. Flomkant bør etableres ved dør minimum 25 mm over sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Sluk i plast/PVC.

Årstall: 2023

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

TG 2 pga. av manglende dokumentasjon.

# Tilstandsrapport

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med tet dusjkabinett, badekar, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og gulvmontert toalett.

Årstall: 2023

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Bad har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2023

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i underetasje fremstår som et tradisjonelt våtrom. Vaskerom er utført med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Himling er utført med MDF panel. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og benker med skaper. Dør fra vaskerom til terreng. Ventilasjonsforholdene vurderes som tilfredsstillende med etablert mekanisk avtrekk.

Vaskerom fremstår med normalt god bruksmessig standard og vurderes å være oppført eller oppgradert etter byggestandard (tilsvarende TEK10-nivå). Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse vedørende våtromsarbeider.

Årstall: 2012



## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vaskerom har etablert våtromsplater på veggflater. MDF panel i himling.

Årstall: 2012

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser tilpasset bruk i våtrom. Fliser er ført opp på vegg med oppkant på ca. 5 cm, noe som bidrar til å ivareta tetthet i overgangen mellom gulv og vegg.

Det er registrert tilnærmet flatt gulv uten målbart fall mot sluk (ca. 0 mm fall). Sluket er plassert i gulvets lavpunkt, men manglende fall medfører begrenset avrenning av vann.

Overflaten fremstår ellers som hel og uten synlige skader ved visuell kontroll.

Gulvet vurderes å ha normal bruksmessig standard, men med avvik knyttet til manglende fall mot sluk og flomkant ved dør.

Årstall: 2012

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er flatt og mangler flomkant ved dør. Se vedlegg krav til fall: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Flomkant bør etableres ved dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

Årstall: 2012

## Vurdering av avvik:

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

TG 2 pga. av alder og manglende dokumentasjon.

## Konsekvens/tiltak

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

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og benker med skaper.

Årstall: 2010

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

## PLAN 1 OG 2/UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2012

## KJØKKEN

## PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet i hovedbolig fremstår med slette fronter skiftet 2018. Skaper fra byggeår. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Innredningen har god lagringskapasitet med både skuffer og overskap.

Overflater på vegger består av tapet på veggflater og MDF panel i himlinger. Overflatene er generelt jevnt vedlikeholdt. Gulvet er tekket med laminat som fremstår som slitesterkt og godt egnet for kjøkken bruk.

Integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige skader på innredning eller overflater.

Årstall: 1984



PLAN 3 OG 4/1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Boligen har vanninstallasjoner bestående av kobberør med plastkape og rør i røranlegg til bad underetasje. Rørskap etablert på bad. Synlige koblinger og rørføringer fremstår med normal bruksslitasje. Plast avløpsrør.

Installasjonen fremstår som moderne og i henhold til vanlig utførelse for byggeår. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved visuell kontroll.

Rørføringer under kjøkkenbenk er synlige og tilgjengelige for inspeksjon. Det er montert avstengningsventiler og opplegg for tilkobling av utstyr.



### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det ble installert balansert ventilasjon med Villavent varmegjennvinningsanlegg i byggeåret 1984. Etter problemer med kjøring av dette ble tilluftskanaler koblet ut og erstattet med veggventiler. Avtrekk fra våtrom går fremdeles via varmeveksler/mekanisk avtrekk. Ventiler etablert i de fleste oppholdsrom.

# Tilstandsrapport

## T O I Varmtvannstank

### Beskrivelse

VV tank etablert i vaskerom på 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Boligen har et sikringskap med automatsikringer og hovedsikring med 63 ampere med el-skap. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er benyttet moderne vern.

Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold.

Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 63A hovedsikring og moderne sikringsutstyr. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

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.

1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

**Flere operasjoner: Bl.a. utskifting av sikringskap og etablering av ny kurs til garasje for ladestasjon i 2020.**

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? Sjekk 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 sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Boligen er fundamentert på oppfylt steinmasser på fjell. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering rundt bygningen er opplyst å være utført byggeår. Det er etablert grunnmursbeskyttelse med knotteplast (Platon) mot yttervegger samt drenerør langs fundamentet. Løsningen anses som relativt moderne og normalt utført etter dagens prinsipper for fuktsikring av grunnmur.

Det er ikke foretatt kontroll av drens-systemets oppbygning, fallforhold eller funksjon ved befaring, da dette ligger skjult i grunnen. Vurderingen av utførelse og funksjon er derfor basert på opplysninger fra eier og dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt ved befaring. Boligen er fundamentert på oppfylt steinmasser på fjell, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. TG 2 pga. av alder (42 år).

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur og fundamenter er utført med stripefundamenter i murt lettklinker blokker under bærende konstruksjoner. Konstruksjonen er av tradisjonell utførelse for bygningstype og byggeperiode. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til setningsskader, sprekker av betydning eller deformasjoner i tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Deler av konstruksjonen er skjult under terreng, og full tilstandsvurdering er derfor ikke mulig.

Samlet vurderes grunnmur og fundamenter å være i tilfredsstillende stand ut fra synlige forhold og konstruksjonstype.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terreng rundt boligen er skrånende.



Terreng mot øst.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak ikke direkte inspiserbare, da disse er nedgravd. Vurdering er derfor basert på tilgjengelige opplysninger og indirekte observasjoner. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, tilbakeslag eller funksjonssvikt på befaringstidspunktet. Innvendige installasjoner og avløpsføringer fremstår som funksjonelle.

Årstall: 1984

## 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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



**Helse, miljø og sikkerhet**

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå. Mindre merknad på manglende håndløper til trapper.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

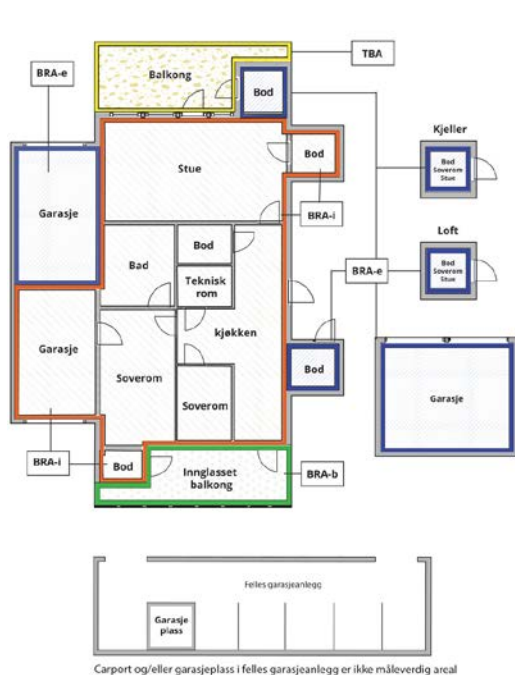
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Plan 3 og 4/1.Etasje	91			91	36		91
Plan 5/loft	14			14	3	12	26
Plan 1 og 2/Underetasje	88			88			88
<b>SUM</b>	<b>193</b>				<b>39</b>	<b>12</b>	<b>205</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>193</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan 3 og 4/1.Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2, bod		
Plan 5/loft	Soverom, bod, bod 2, uinnredet loft		
Plan 1 og 2/Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2/kontor, bad, vaskerom, gang 2, bod, bod 2, bod 3		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger innhentet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	30			30			30
loft	14			14		12	26
<b>SUM</b>	<b>44</b>					<b>12</b>	<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>						

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger innhentet.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Hagestue

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	12			12	
<b>SUM</b>	<b>12</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

#### Romfordeling

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

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger innhentet.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Jan T. Eriksrød John Lønnebakke	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	20	47		0	1525.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Markavegen 21

### Hjemmelshaver

Lønnebakke John

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Langangen i Porsgrunn kommune. Området fremstår som landlig med spredt bolig bebyggelse. Tomten ligger i ett skrånende terreng med innslag av noe plen, naturtomt og prydbusker. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, barnehage og idrettsanlegg. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med sjønær beliggenhet med flott utsikt over Langangsfjorden.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 område avsatt til bolig formål. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.

Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.

Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

### Om tomten

Tomten fremstår som en skrånende godt opparbeidet med innslag av beplantning og romslig terrasser i impregnert trevirke. Tomten er opparbeidede områder med gruset adkomst og plen. Terrenget er skrånende mot vest.

Adkomst og gårdsplass er i hovedsak gruset, og det er etablert oppstillingsmuligheter for kjøretøy på egen grunn.

Tomten har varierende grunnforhold med fjell, grus og plen.

Samlet sett vurderes tomten som funksjonell, med gode solforhold og flott utsikt over nrområdet.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1987

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

#### Beskrivelse

Garasje med bod har etablert betongplate på grunn. Yttervegger oppført i murt lettklinker blokker med tilfylte masser og bindingsverk i front.

Plassbygget sadlet takverk tekket med betong takstein. Undertak med papp membran.

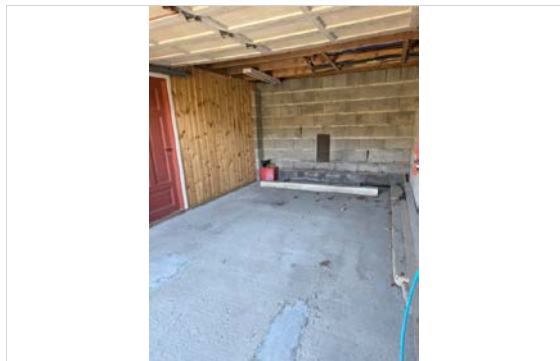
Takrenner og nedløp i lakkert stål. Garasje har etablert leddport i trevirke med el-åpnere. Innvendig overflater murverk og panel. Innredet loft med lagrings mulighet.

Garasje fyller sin funksjon.

\* Merknad på sprekk i murverk og grovstøpt betong gulv.

\* Mindre fukt i vegg mot tilfylte masser. Mindre råteskade i trevirke søyle punkt i trevirke.

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



## Hagestue



### Anvendelse

### Byggeår

2020

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Frittstående sommerstue har etablert betongplate på grunn tekket med fliser. Yttervegger i bindingsverk og murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med panel og murpuss. Plassbygget lett tak med flatt tak.

Det er etablert 2 og 3-felts skyvedører i aluminium med laminert glass. Vinduer med rammer i trevirke.

Innvendige overflater består av fliser på gulvflater. Panel og murflater/skiferpanel på veggflater. Det er etablert ildsted med stålpipen.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

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.

## Utskrift basert på matrikkeldata

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 20, Bruksnr 47	<b>Kommune:</b>	4001 Porsgrunn
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	105 Langangen
Veiadresse:	Markavegen 21, gatenr 3525 3947 Langangen	<b>Valgkrets:</b>	10 Langangen
Oppdatert:	01.01.2024	<b>Kirkesogn:</b>	5100703 Eidanger
		<b>Tettsted:</b>	3001 Langangen

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Langangen	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	30.06.1983	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 525,1 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### 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.

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forureningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>		<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4001/20/47	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/20/47	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	30.06.1983	Avgiver	4001/20/11	-1 526,2
	Matrikkelført:		Mottaker	4001/20/47	1 526,2

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Markavegen 21	Bolig	204,0	Kjøkken	7	2	3

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.06.1983
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	204,0	Igangset.till.:	04.07.1983
Energikilde:	Elektrisk	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	204,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.11.1984
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8402000			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			90,0		90,0				
H01	1		92,0		92,0				
H02			22,0		22,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygningsendring: Enebolig – Ombygging****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Markavegen 21	Bolig					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.03.2019
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	28.03.2019
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	8402000 / 1			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									

**Kontaktpersoner:**

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Kontaktperson	Lønnebakke John	100250

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.08.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.11.1986
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.02.1987
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	8409552			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				35,0	35,0				
L01				15,0	15,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Garasjeuthus annekst til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	13,3	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Fritatt for søknadsplikt	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,5	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,5	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300815672			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,5	12,5			13,3	13,3

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

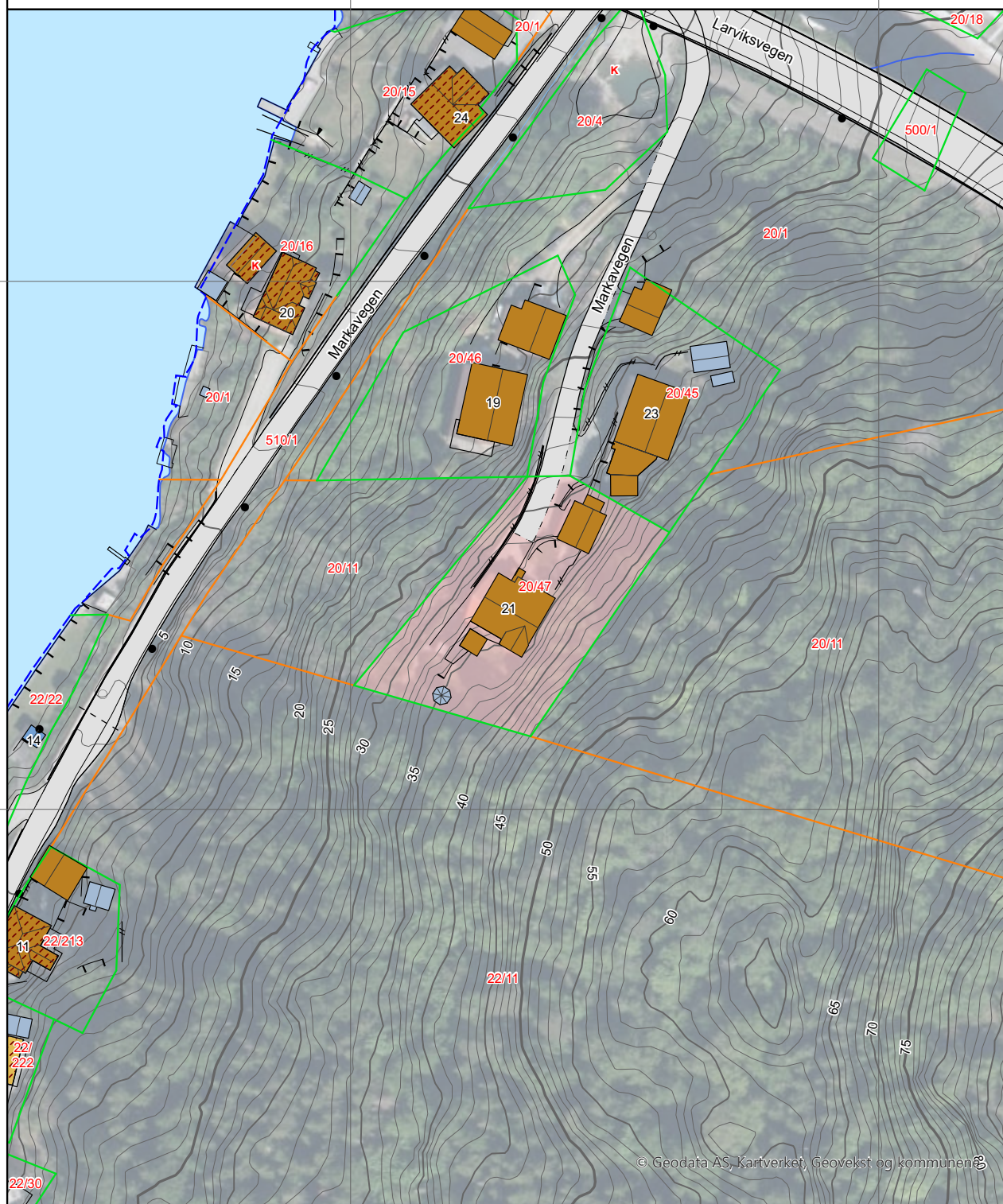
Kommune: 4001 Porsgrunn  
 Eiendom: 4001/20/47/0/0

## Eiendomsgrenser

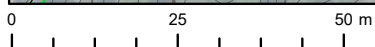
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
 Dato: 17.4.2026



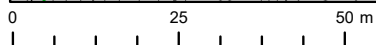
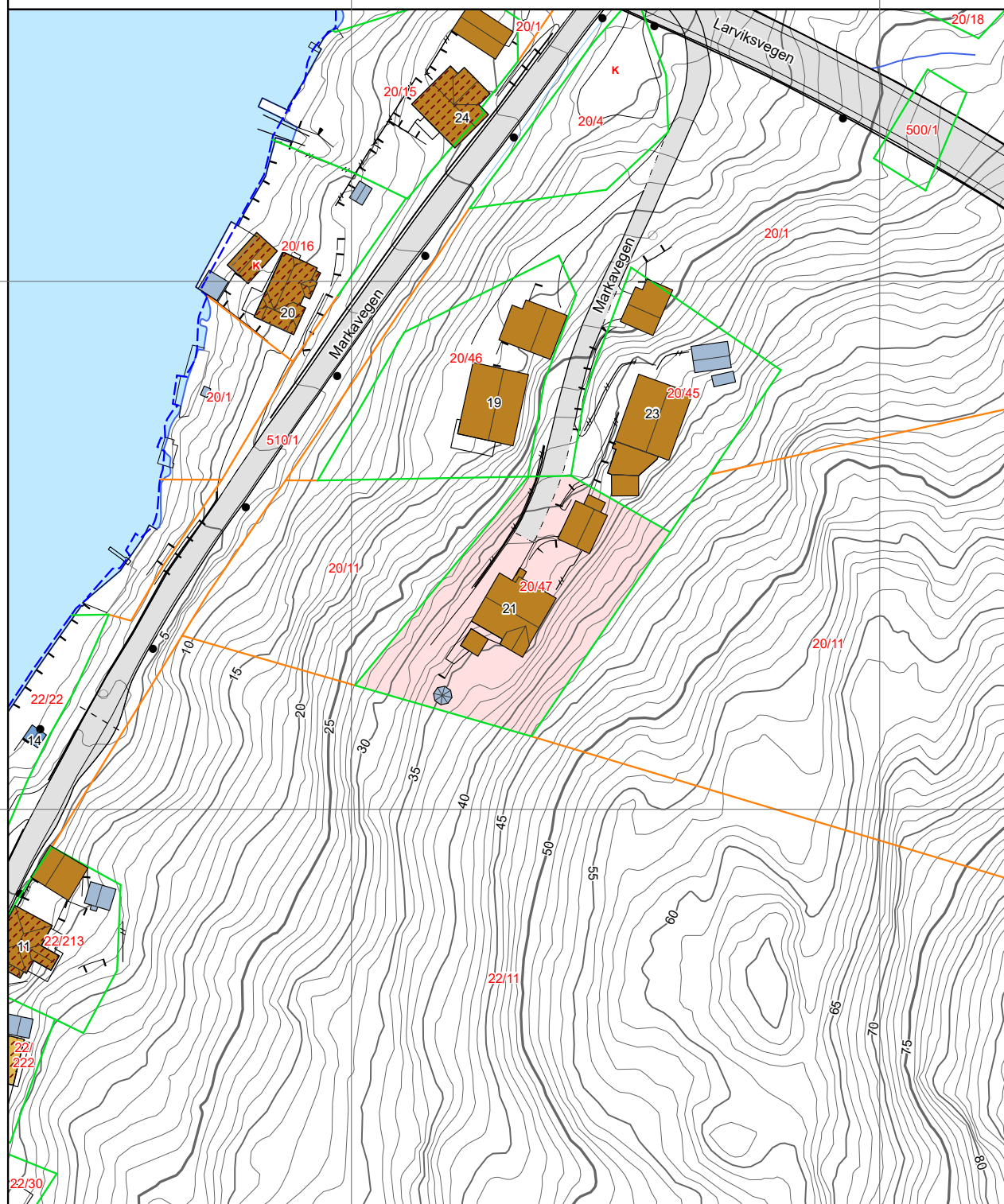
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunen














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







## 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









## Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



# Porsgrunn kommune

Adresse: Postboks 128, 3901 Porsgrunn

Telefon: 35 54 7939

Utskriftsdato: 17.04.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Porsgrunn kommune

Kommunenr.	4001	Gårdsnr.	20	Bruksnr.	47	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Markavegen 21, 3947 LANGANGEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken

### Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1406
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2018-2030
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.01.0001
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/305/planbestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 1 525 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 525 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H220_3 <b>KPStøy</b> Gul sone iht. T-1442

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1415
-----------	------

<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2024-2036
<b>Status</b>	Planlegging igangsatt
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1405						
<b>Navn</b>	E18 Langangen - Bamble						
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	03.09.2015						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/301/1405_bestemmelser_E18_Langangen%20Bamble.pdf">https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/301/1405_bestemmelser_E18_Langangen%20Bamble.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 097 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>710_</td> </tr> <tr> <td><b>KPBåndlegging</b></td> <td>Båndlegging for regulering etter pbl.</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 097 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	710_	<b>KPBåndlegging</b>	Båndlegging for regulering etter pbl.
<b>Delareal</b>	1 097 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	710_						
<b>KPBåndlegging</b>	Båndlegging for regulering etter pbl.						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>1 097 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	1 097 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende		
<b>Delareal</b>	1 097 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende						

## Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	1118						
<b>Navn</b>	E18 Regulering nord. Langangen-Lanner						
<b>Plantype</b>	Detaljregulering						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	25.04.2019						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/178/1118_regbest%20E18%20Langangen-Lanner_2019-03-14%20rev.%2009.11.20.pdf">https://www.arealplaner.no/4001/dokumenter/178/1118_regbest%20E18%20Langangen-Lanner_2019-03-14%20rev.%2009.11.20.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>822 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Formål</b></td> <td>Vann- og avløpsnett</td> </tr> <tr> <td><b>Feltnavn</b></td> <td>SVA</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	822 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b>	Vann- og avløpsnett	<b>Feltnavn</b>	SVA
<b>Delareal</b>	822 m <sup>2</sup>						
<b>Formål</b>	Vann- og avløpsnett						
<b>Feltnavn</b>	SVA						



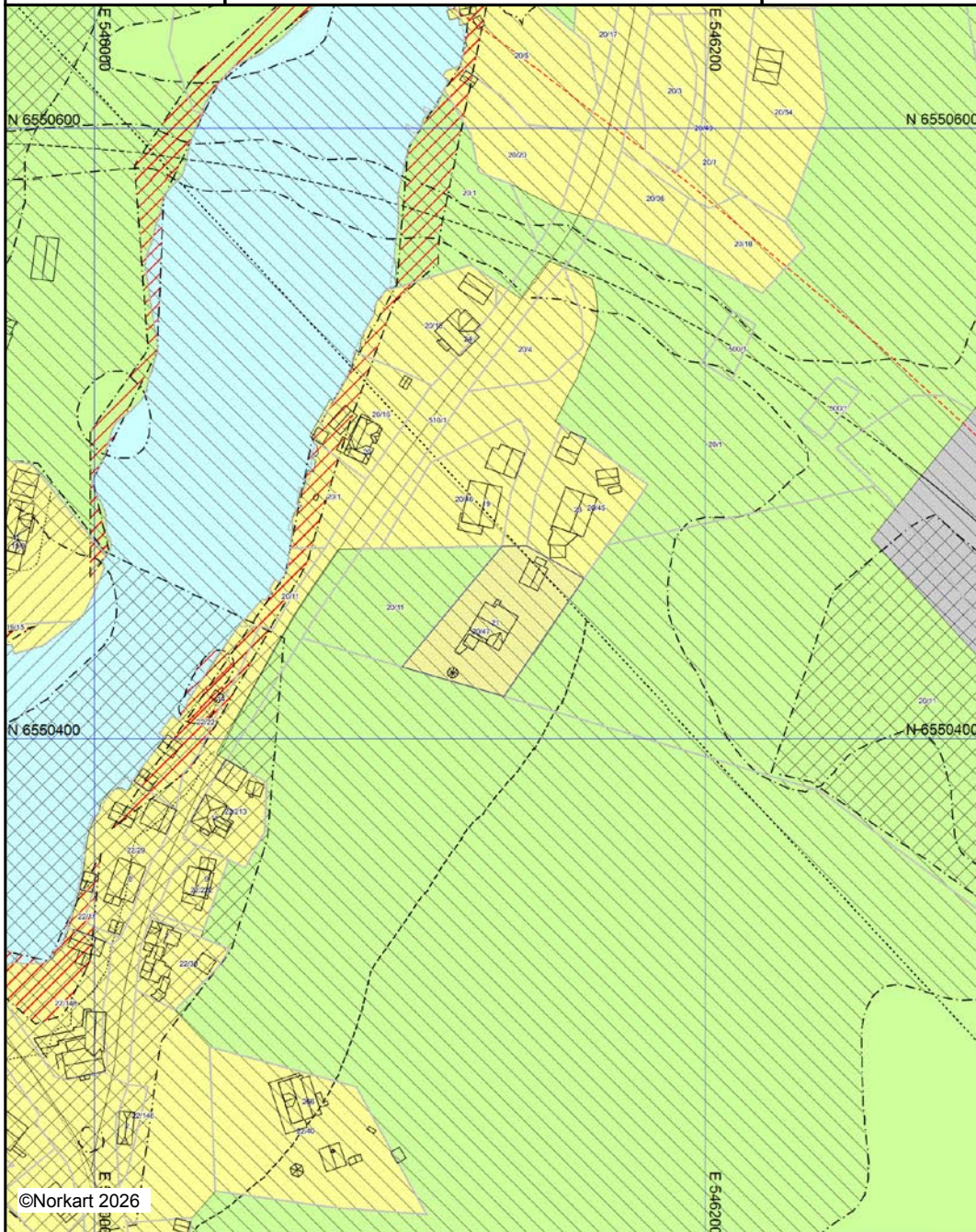
Porsgrunn kommune

## Kommuneplan

Eiendom: 20/47  
Adresse: Markavegen 21  
Utskriftsdato: 17.04.2026  
Målestokk: 1:2000





















UTM-32











Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

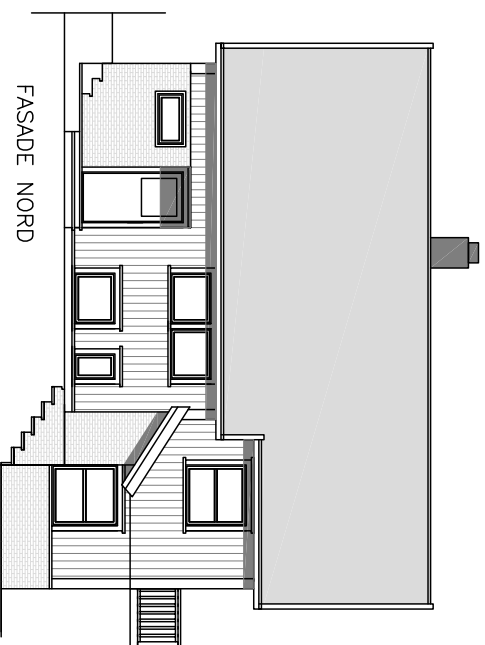
-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Boligbebyggelse - nytt
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Byggegrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Strandlinje sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*

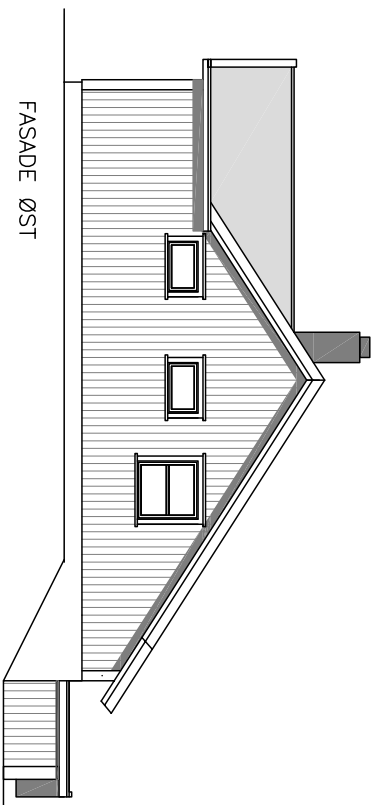
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - eksisterende
-  Fjernveg bro - eksisterende
-  Fjernveg bro - framtidig
-  Samleveg - eksisterende
-  Samleveg bro - eksisterende
-  Turveg/turdrag - eksisterende



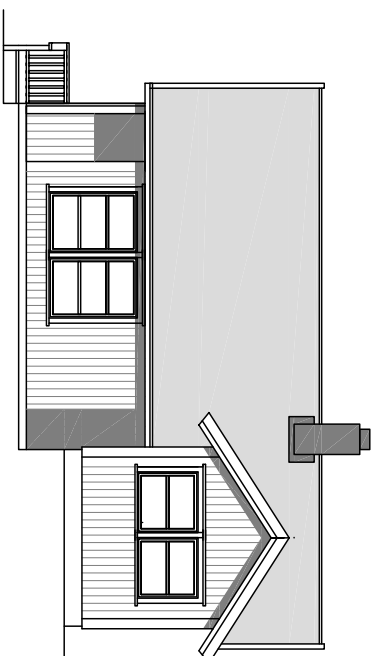
FASADE VEST



FASADE NORD



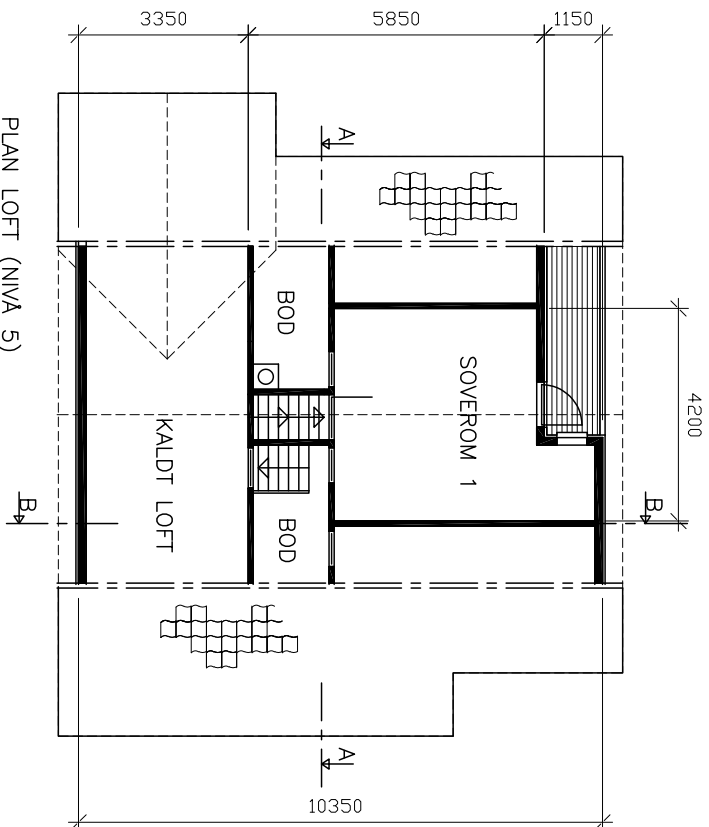
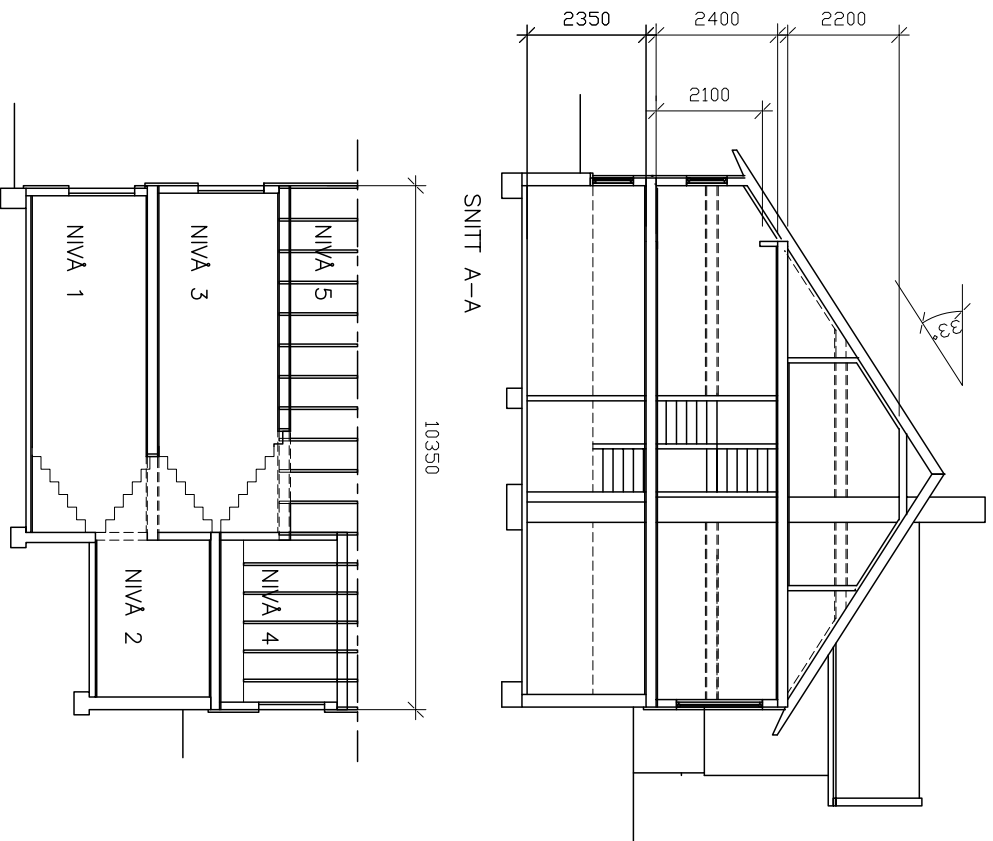
FASADE ØST



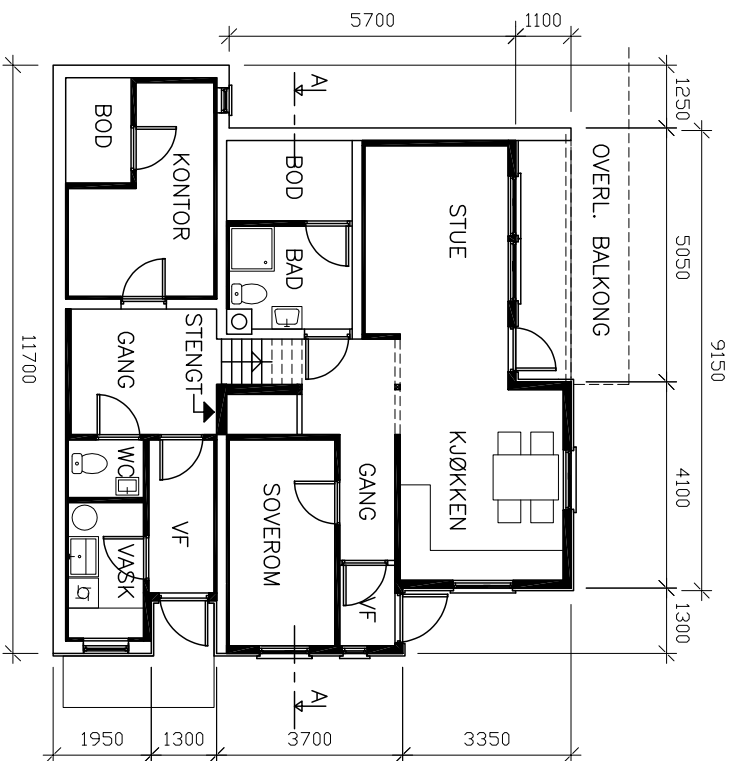
FASADE SYD

REV/ANT	REVIDERENGEN	GJELDER	SIGN.	DATO
TILTAK:	BOLIG FOR SALG			
GNR./BNR.:	20/47			
ADRESSE:	MARKAVEGEN 21, 3947 PORSGRUNN			
TILT.HAVER:	JOHN OG EVA LØNNEBAKKE			
DATE	02042026			
TE.NR.	3			
MÅL	1:100			
SIGN.				

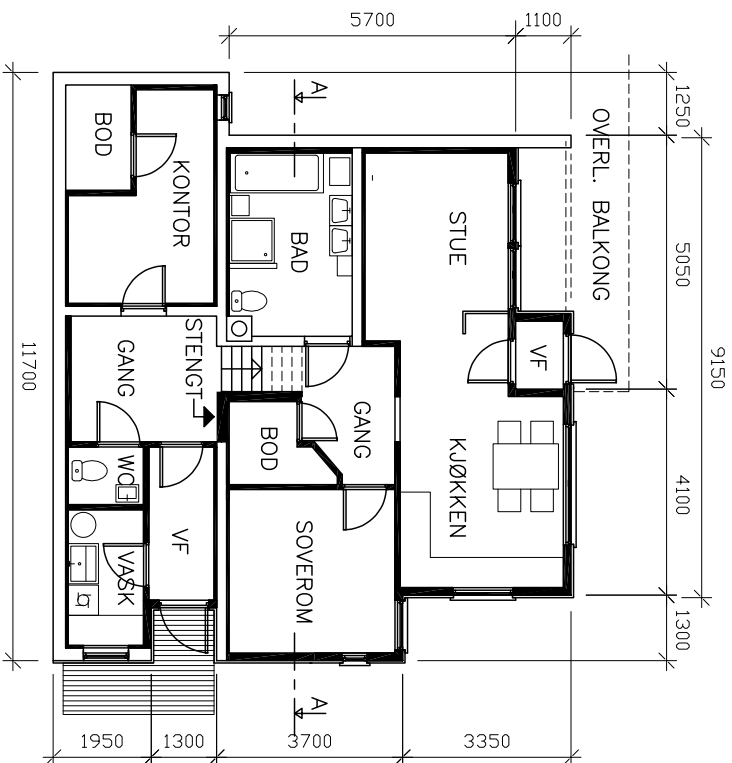




RE/AVANT	REVIDERINGS	GJELDER	SIGN.	DATO
TILTAK: <b>BOLIG FOR SALG</b>				
GNR./BNR.:	20/47			
ADRESSE:	MARKAVEGEN 21, 3947 PORSGRUNN			
TILT.HAVER:	JOHN OG EVA LØNNEBAKKE			
DATO	02042026			
TE.NR.	2			
MÅL	1:100			
SIGN.				

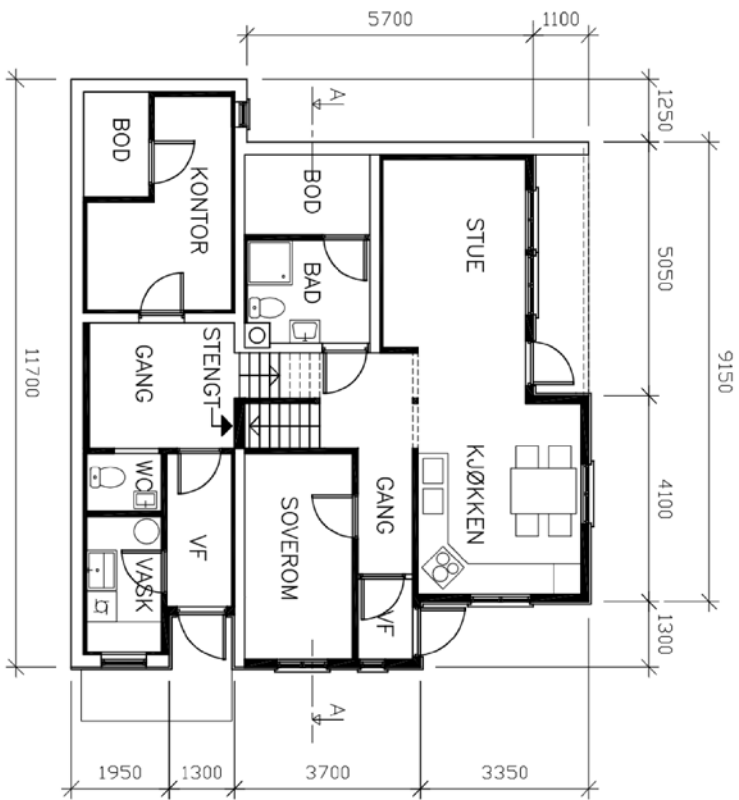


PLAN UNDERETASJE FØR SAMMENSLÅING AV LEIL. 2012

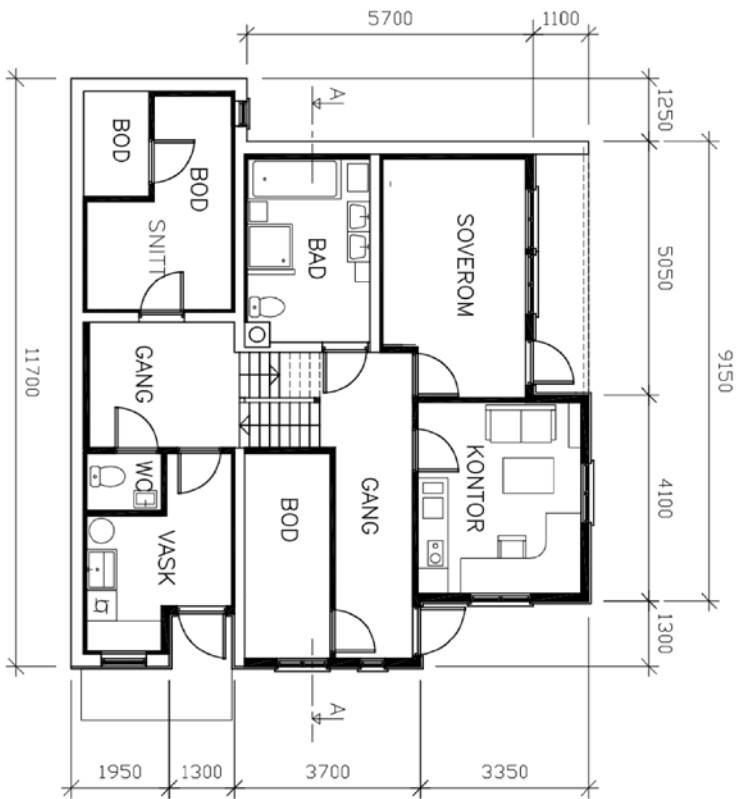


ALTERNATIV PLAN FOR SEKUNDERLEILIGHET

REVANT	REVIDERENGEN GJELDER	SIGN.	DATO
TILTAK:	BOLIG FOR SALG		
GNR./BNR.:	20/47		DATO 02042026
ADRESSE:	MARKAVEGEN 21, 3947 PORSGRUNN		TE.NR. 4
TILT.HAVER:	JOHN OG EVA LØNNEBAKKE		MÅL 1:100
		SIGN.	

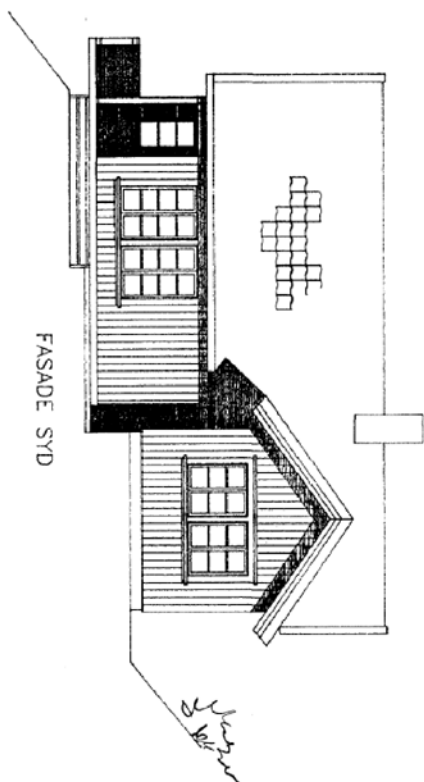


PLAN UNDERETASJE FØR 2012

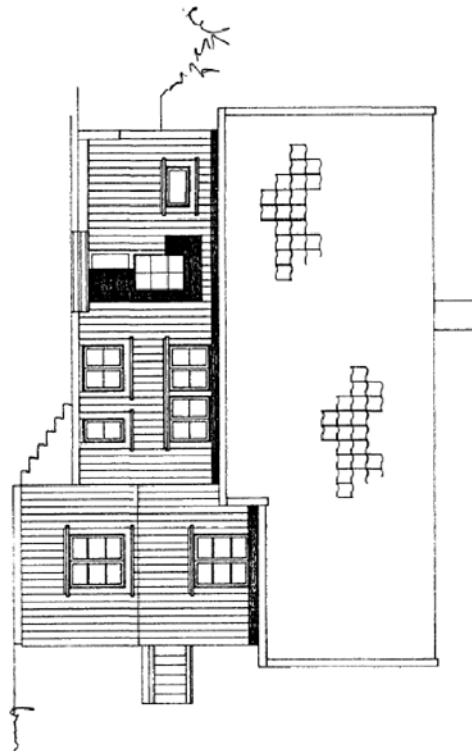


PLAN UNDERETASJE ETTER 2012

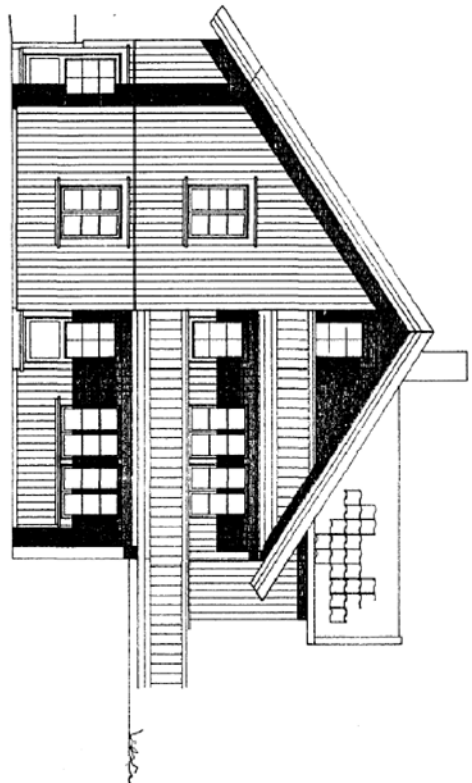
REVJANT	REVIDERINGEN	GJELDER	SIGN.	DATE
TIL TAK:				
BOLIG		20/47		
GNR./BNR.:		MARKAVEGEN 21, 3947 LANGANGEN		
ADRESSE:		EVA OG JOHN LØNNERBAKKE		
TILT.HAVER:		EVA OG JOHN LØNNERBAKKE		
DATE	040219			
TE.NR.	1			
MÅL	1:100			
SIGN.				



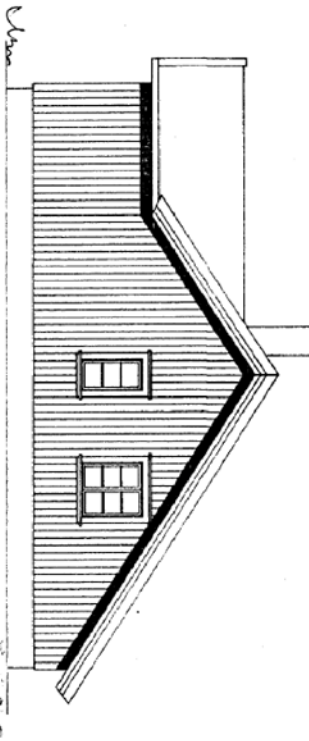
FASADE SYD



FASADE NORD

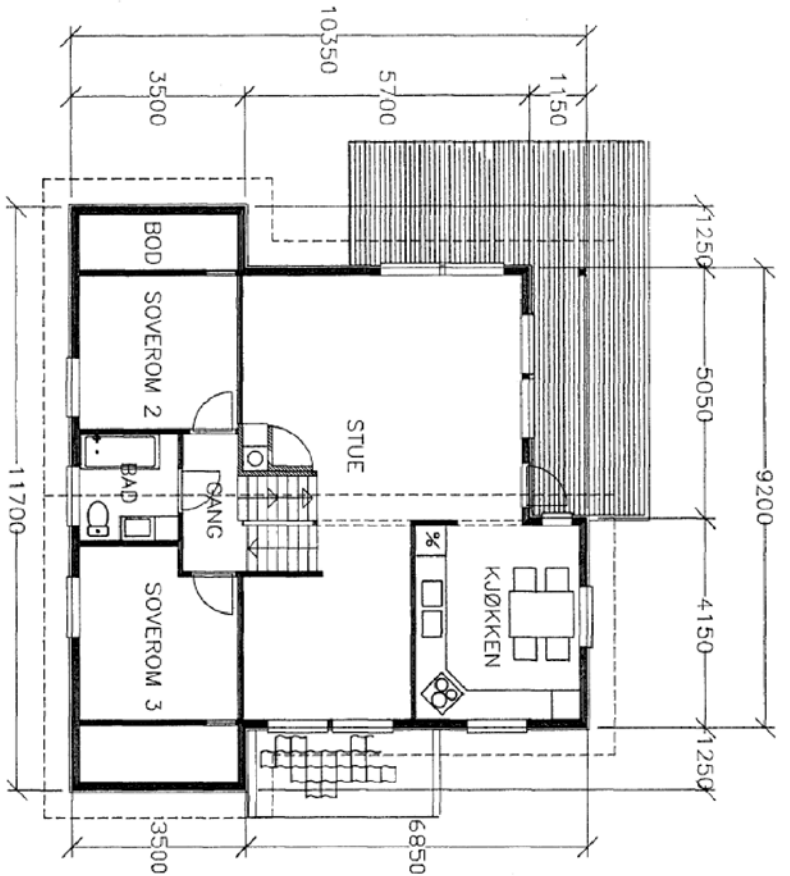


FASADE VEST

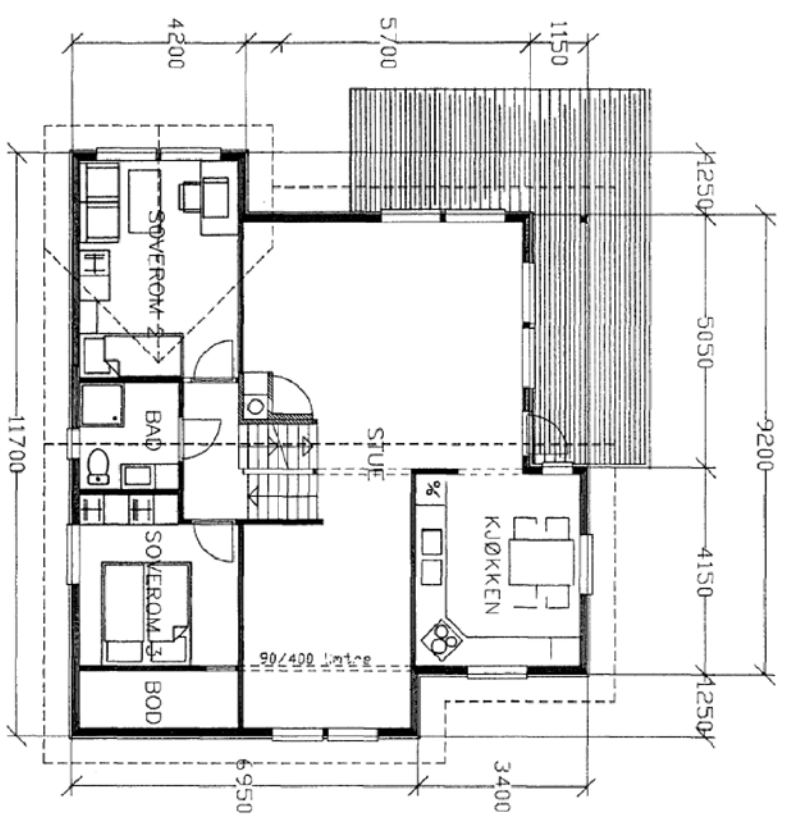


FASADE ØST

Data MARS-91 Kontroll		Konstr./tegn J.L. Stadskontroll		Tracet Godekjent		Målestokk 1:100		FASDE TEGNINGER	
TILBYGG/EKSTERIORFORANDRING GNR.20 BNR.47 LANGANGEN MARKAVEIEN 21 JOHN LØNNEBAKKE				Erstatning for J. LØNNEBAKKE MARKAVN. 21 3947 LANGANGEN		Beregning		Erstattet av	
Henvisning									



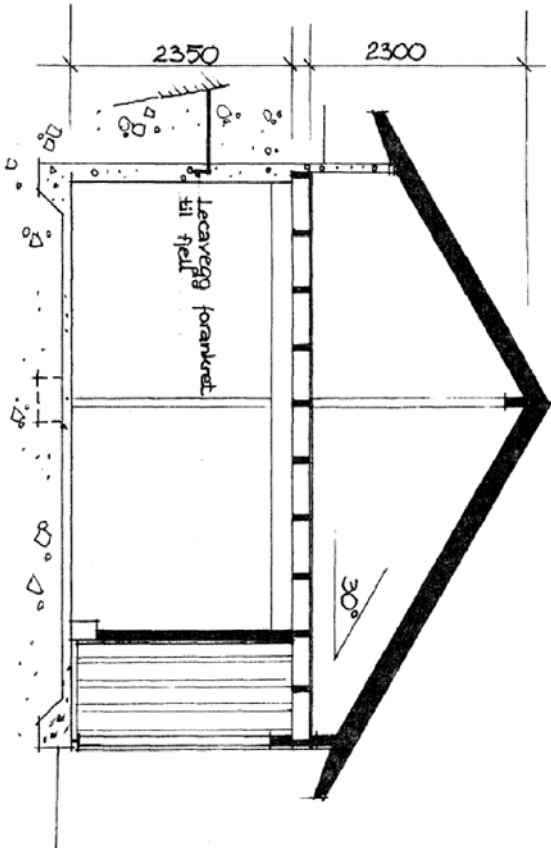
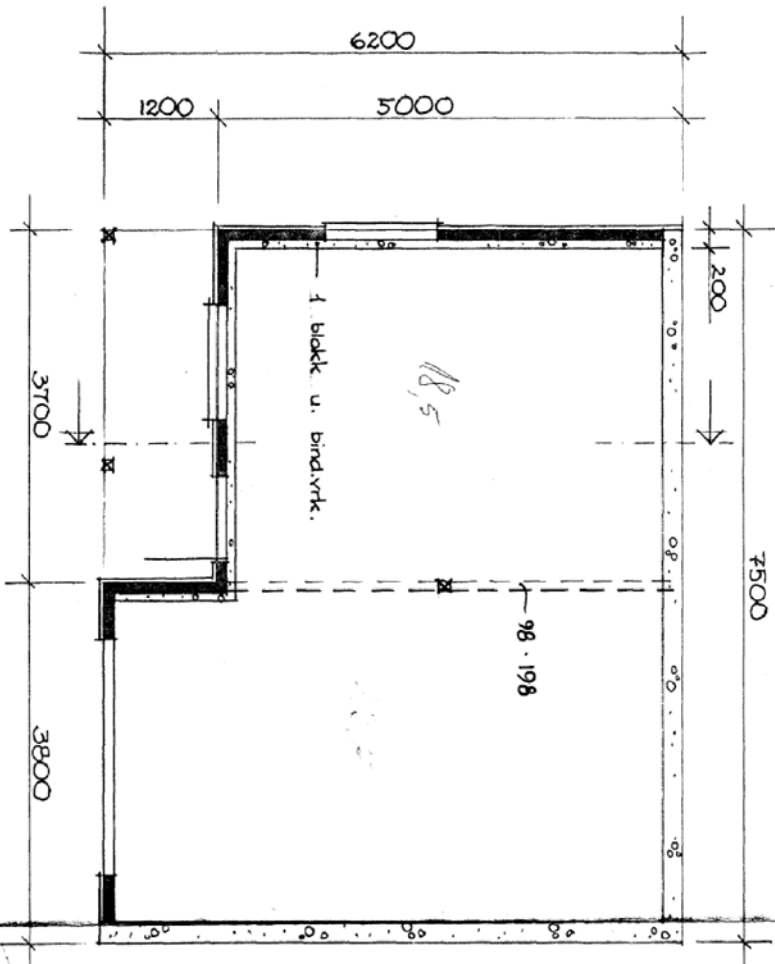
EKSISTERENDE PLAN 1. ETG.



FRAMTIDIG PLAN 1. ETG.

UTVIDELSE STUE: 4m<sup>2</sup> BRUKSAREAL  
 UTVIDELSE SOVEROM 2: 5,5m<sup>2</sup> BRUKSAREAL

Dato		Kontroll		Målestokk		PLANTEGNINGER	
MARS-91		J.L.		1:100		Erstating for: J. LØNNEBAKKE	
Kontroll		Sjandkontroll		Godkjent		Erstattet av: MARKAVN. 21	
TILBYGG/EKSTERIØRFORANDRING		Godekjent		1:100		3947 LANGANGEN	
GNR.20 BNR.47 LANGANGEN		Godekjent		1:100		3947 LANGANGEN	
MARKAVEIEN 21		Godekjent		1:100		3947 LANGANGEN	
JOHN LØNNEBAKKE		Godekjent		1:100		3947 LANGANGEN	
Henvissning		Beregning		1:100		3947 LANGANGEN	

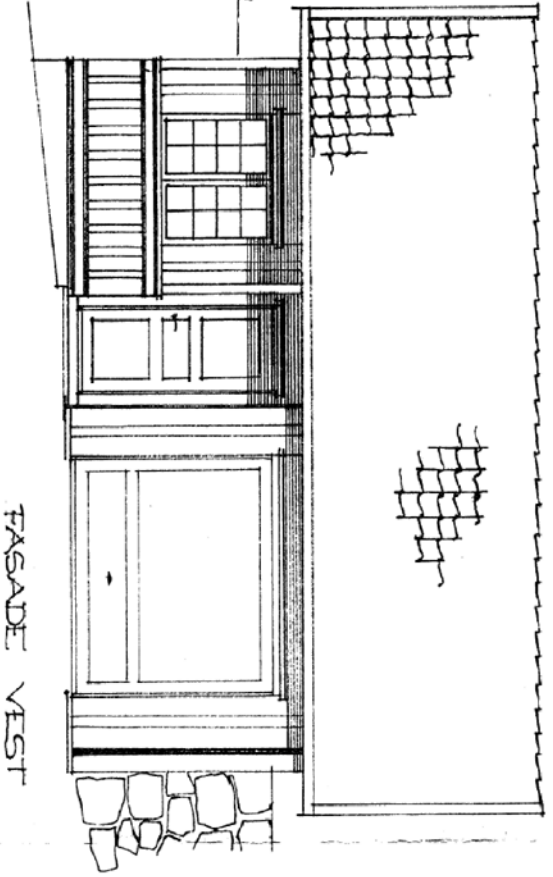


GARASJE - MARKAVN. 21 - LANGANGEN  
 JOHN LØNNEBAKKE  
 PLAN OG SNITT 1:50

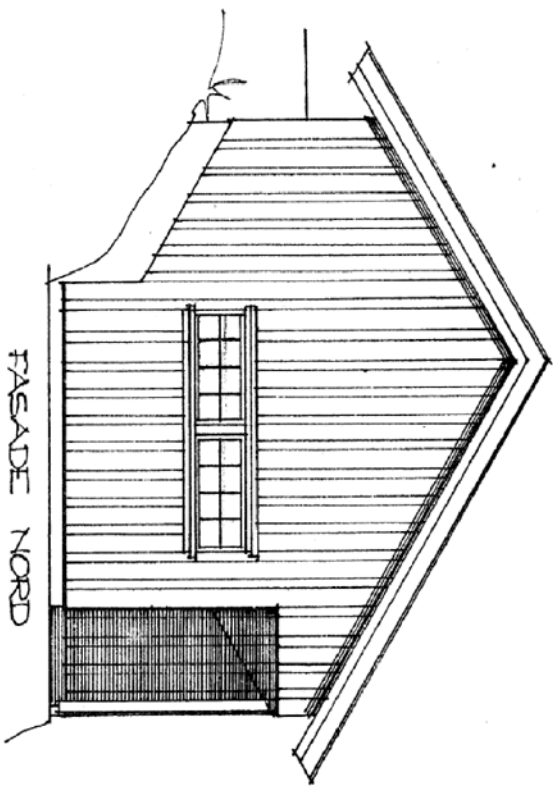
*DA 192m<sup>2</sup>*  
*84.85*

ROSKILDEN BYGNINGSBYGGER  
 7. JULI 1985

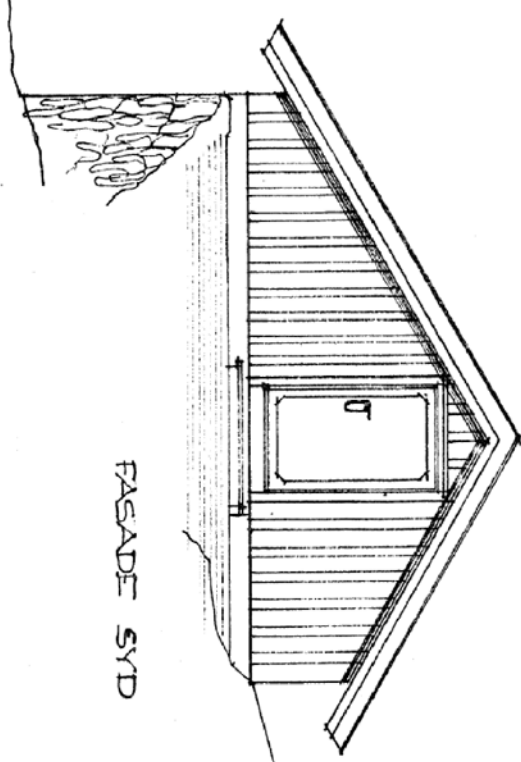
Langangen 84.85 J. Lønnebakke



FASADE VEST



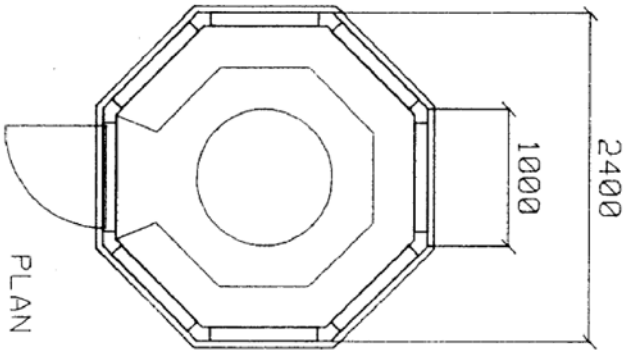
FASADE NORD



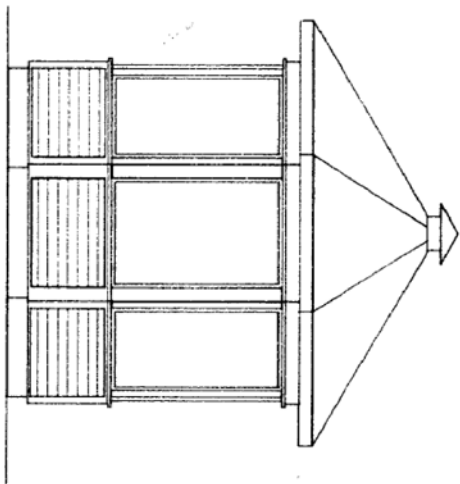
FASADE SYD

GARASJE ~ GNR. 20, BNR. 47 ~ MARKA 1. 21  
 JOHN LÖNNEBÄCKE, LANGANGEN  
 FASADER ~ MÅLESTOKK 1 : 50

1985  
 30 APRIL 1985  
 Langangen 8.4.85  
 Skovsbo



PLAN



FASADE

19.05.73

LYSTHUS  
GNR. 20 BNR. 47  
MARKAV. 21, 3947 LANGANGEN  
J. LØNNEBAKKE

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1

jek.

Byggeplass (adresse)		Matrik.nr.	Comm.	Etas.	Fam.nr.
Markaveien, Langangen			20	47	
Arbeids art	Byggets art	Søknadens dato	<del>BYGGESØKNAD</del> bygningssektors vedtak		
Nybygg	Bolighus	23.03.83	date	13.06.83	sek. 198/83
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
John Lønnebakke		Markaveien, Langangen			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Byggherren					

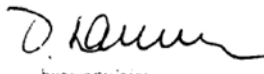
Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 95.


Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygn.nr. 840 2000

Porsgrunn

dat. 03.12.84

for  bygningseier

  
E. Dale

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
- kemnerk. DA: 83 m<sup>2</sup>
- ing.v. LA: 140 m<sup>2</sup>
- X revisjon Hybelleilighet: 50 m<sup>2</sup>

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



# Porsgrunn kommune

Byutvikling

John Lønnebakke  
Markavegen 21  
3947 LANGANGEN

**Deres ref.**

**Vår ref.**  
19/02592-4

**Dato**  
28.03.2019

**Gbnr. 20/47, Markavegen 21 - Sammenføyning av boenheter - Tillatelse**

**Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 289/19**

**Vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 21-4, jf. 20-3, gis det tillatelse for sammenføyning av to boenheter, i samsvar med søknad mottatt 19.03.2019.
2. Det gis tillatelse til ansvarsrett som selvbygger av egen bolig. Tillatelsen er gitt med hjemmel i 23-8 jf. SAK10 § 6-8.

I henhold til kommunens gjeldende gebyrregulativ punkt B13 og B 10 er saksbehandlingsgebyret utmålt til kr 7600,-

Baard Gonsholt  
Avdelingsleder Byggesak

Mariann Stubberød  
Saksbehandler

**Kopi til:** Kommunalteknikk, Roy Ståle Engen, 3901 Porsgrunn  
Kommunalteknikk, Ole Strand, 3901 Porsgrunn  
Byutvikling, Sucro Dizdarevic, 3901 Porsgrunn

**Postadresse**  
Porsgrunn kommune  
Postboks 128  
3901 Porsgrunn

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 7  
3915 PORSGRUNN  
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: +47 35 54 70 00  
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

Bankgiro:  
Org.nr.: 939991034

**Vedlegg:**

1. Orientering om klageadgang

**Viktige punkter:**

Tiltaket: Saken gjelder søknad om tillatelse til sammenføyning av boenheter, mottatt 19.03.2019.

Planstatus: Eiendommen er i kommuneplanens arealdel vist som bolig.

Gebyr: Tiltakshaver må betale gebyr for behandlingen av søknaden. Satsene finner du på kommunens hjemmesider  
<https://www.porsgrunn.kommune.no/eDemokrati/Gebyrerbetalingssatser>

B13 Personlig ansvarsrett	= 2550 kr ,-
B10 Bruksendring	= 5050 kr ,-
<b>Sum behandlingsgebyr:</b>	<b>= 7600kr ,-</b>

Giro for innbetaling sendes til TILTAKSHAVER i eget brev.

Vurdering: Tiltaket unntas fra nabovarsling jf.pbl. § 21-3, da naboer ikke synes å bli berørt. Annen nødvendig dokumentasjon foreligger.

Konklusjon: Det gis tillatelse. Vedtak framgår av sakens første side.

**Ansvarsforhold:**

SØK        Selvbygger John Lønnebakke  
PRO        Selvbygger John Lønnebakke  
UTF        Selvbygger John Lønnebakke

**Det gjøres oppmerksom på:**

- A. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.
- B. Ved anleggelse av ny avkjørsel fra kommunal veg, skal Porsgrunn kommune v/ kommunalteknikk varsles i god tid før arbeidene starter. Atkomsten skal opparbeides og brukes i samsvar med vedlagte utdrag av alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.
- C. Dersom tiltaket omhandler riving og privat vann- og/ eller avløpsanlegg skal settes ut av drift, skal abonnenten sørge for at ledningen avstenges ved tilknytning på hovedledning eller der kommunen anviser. Kommunen kan i den forbindelse også kreve at private installasjoner på hovedledningen blir fjernet. Kommunen kan foreta oppgraving og stenging for eierens regning dersom dette ikke blir utført av eieren av det private anlegget.
- D. Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes slik som angitt i vedlegg og innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.
- E. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- F. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- G. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren, jf. pbl. 23-2.
- H. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- I. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av bystyret i sak nr. 63/11.



PORSGRUNN KOMMUNE  
Bygningsvesenet

Dato:  
3. mai 1991  
Saksbehandler:

Referanse:  
Deres referanse:

John Lønnebakke,  
Markavegen 21,  
3947 Langangen.

MELDING OM MINDRE BYGGARBEIDER, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §86A

Byggeplass: Markavegen 21 gnr. 20 bnr. 47

Arbeidets art: endring, takkonstr. BRA=

Det vises til melding mottatt den 05.04.91

Meldingen tas til etterretning.

Vi vil imidlertid minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonslov etc.)
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, kabler, og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

For bygnings sjefen

*Wenche-B. L. Hanssen*  
Wenche-B. Langangen Hanssen  
sekr.

POSTADRESSE:	BESØKSADRESSE:	TELEFAX:	TELEFON:
Floodsgt. 6 3900 Porsgrunn	Floodsgt. 6	03-55 01 50	03-55 40 00



PORSGRUNN KOMMUNE  
Bygningsvesenet

Dato:  
20/03-91  
Saksbehandler:  
T.A.Øverland

Referanse:  
Deres referanse:

Kemnerkontoret.  
Her.

**Kontrollregning av arealer.**

Eiendom: Gnr.20 bnr.47      Adresse: Markavn. 21, Langangen....

Eier:                      John Lønnebakke.

Bruksareal	BRA :	190 m2
Beregnet areal.	BA :	148 m2
Leieareal	LA :	144 m2
Dekkareal	DA :	97 m2

*T.A. Øverland*  
T.A.Øverland.  
avd.ing.

BREV4-areal.kontr

POSTADRESSE:	BESØKSADRESSE:	TELEFAX:	TELEFON:
Floodsgt. 6 3900 Porsgrunn	Floodsgt. 6	03-55 01 50	03-55 40 00

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

*Byggnr. nr. 8409552*

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
<i>Markavn. 21 Langangen</i>			<i>20</i>	<i>47</i>	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
<i>Nybygg</i>	<i>garasje</i>	<i>12/7-85</i>	dato <i>9/9-85</i>	sak <i>233/85</i>	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
<i>John Kåre Bakke</i>		<i>Markavn. 21 Langangen</i>		<i>63226</i>	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
_____		_____		_____	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
_____		_____		_____	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
- for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

*Garasjen må kles ferdig og  
prøt mantere i h.t. godkj. tegninger*

Dette arbeid må være fullført innen

*20/2-88*

*Forsgrunn* den *19/2-87*

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet

- Komm. nr.*
- Bygn.*
- Rev.*

*Da: 42 m<sup>2</sup>  
Br: 84 "*

*J. Kaurm*  
bygningsjef

*Bele*  
avd. ing.



PORSGRUNN KOMMUNE  
Bygningsvesenet

Dato:  
21. mai 1993  
Saksbehandler:

Referanse:  
Deres referan

John Lønnebakke  
Markavegen 21  
3947 LANGANGEN

MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER, PLAN- OG BYGNINGSLOVENS §86A

Byggeplass: **Markavegen 21** gnr.20 bnr.47

Arbeidets art: **Lysthus** BRA=

Det vises til melding mottatt den **19.5.93.**

Meldingen tas til etterretning.

Vi vil imidlertid minne om følgende:

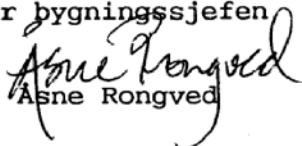
- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veglov, konsesjonslov etc.)
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.
- Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, kabler, og vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig.

Dersom vi ikke mottar noen ferdigmelding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidene ikke må påbegynnes før tidligst 3 uker etter at bygningsvesenet mottok meldingen.

For bygningsjefen

  
Asne Rongved

BREV8/20-47aar

POSTADRESSE:  
Floodsgt. 6  
3900 Porsgrunn

BESØKSADRESSE:  
Floodsgt. 6

TELEFAX:  
03-55 01 50

PORSGRUNN KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

Floodsgt. 6 tlf. 554000

GEBYRNOTA

Arkiv: L 42  
Dato: 21.5.93

┌  
  
John Lønnebakke  
Markavn. 21  
3947 LANGANGEN  
└

GJELDER:

Gnr. 20 bnr. 47  
Adr. Markav. 21

MELDING

Deres byggesøknad/melding mottatt 19.5.93 er behandlet.

Gebyrnotaen kan hentes/betales hos KEMNEREN,  
FLOODSGT. 6, PORSGRUNN

mot innbetaling av følgende gebyrer/avgifter:

Bruksareal:	m <sup>2</sup>	
Byggekontroll:	regulativets pkt. 2	kr
	regulativets pkt. 3	"
	regulativets pkt. 4	" 200,-
	regulativets pkt. 5	"
	i h.h.t. vedlegg	"
Tinglysning		"
Tilknytning for kloakk inkl. m.v.a. (kode 7)		"
Tilknytning for vann inkl. m.v.a. (kode 7)		"
	sum	kr 200,-
	Kvittering:	kr
	mottatt dato: .. .. 92	

POSTGIRO 4 JUNI 1993

Frikjøp av parkeringsplasser kr må betales før byggetillatelse  
Frikjøp av tilfluktsromsplasser kr kan utstedes.  
(Jfr. Sivilforsvarets vedtak.)

Beløpet innbetales på konto. Bankgiro: 7147.05.08005  
Postgiro: 5576707

Om betalingsregulativet for byggekontroll, se baksiden ./.



Oppmålingsmyndigheten  
i  
**PORSGRUNN KOMMUNE**  
**MÅLEBREV**

J nr. 68/83  
Protokoll og side nr. 76/148

**DAGBOKFØRT**

**30. JUN 83 10133**  
**BYFOGDEN I**  
**PORSGRUNN OG SKIEN**

Dagbokstempel

Målebrev over

G nr. 20 B nr. 47

Bruksnavn

Areal 1526,2 m<sup>2</sup> Representasjonspunkt  
x 121750 y -52344 z 34

Den 17. juni 1983 ble det i medhold av

delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70 holdt —

Beskrivelse av forretningen

**Kart og delingsforretning over en parsell av  
gnr.20 bnr.11 Solberg og Lønnebakke**

Ved forretningen møtte —

for gnr.22 bnr.11-5 - Alfred Bråthen  
for gnr.20 bnr. 11 - Solveig Lønnebakke  
for gnr.20 bnr. 11 - Kristen Lønnebakke  
for gnr.20 bnr. 1 - Anders Lønnebakke  
nabo - Geir Melby  
kjøper - John Lønnebakke

Forretningen ble  
rekvirert av —

**Solveig Lønnebakke og Kristen Lønnebakke**

Bestyrer ved forretningen var — **Thorleif Skautvedt**

Beskrivelse av grenser, beliggenhet, tilstøtende eiendommer o.l. går frem av målebrevskartet på neste side.

Porsgrunn, den 23. juni 1983

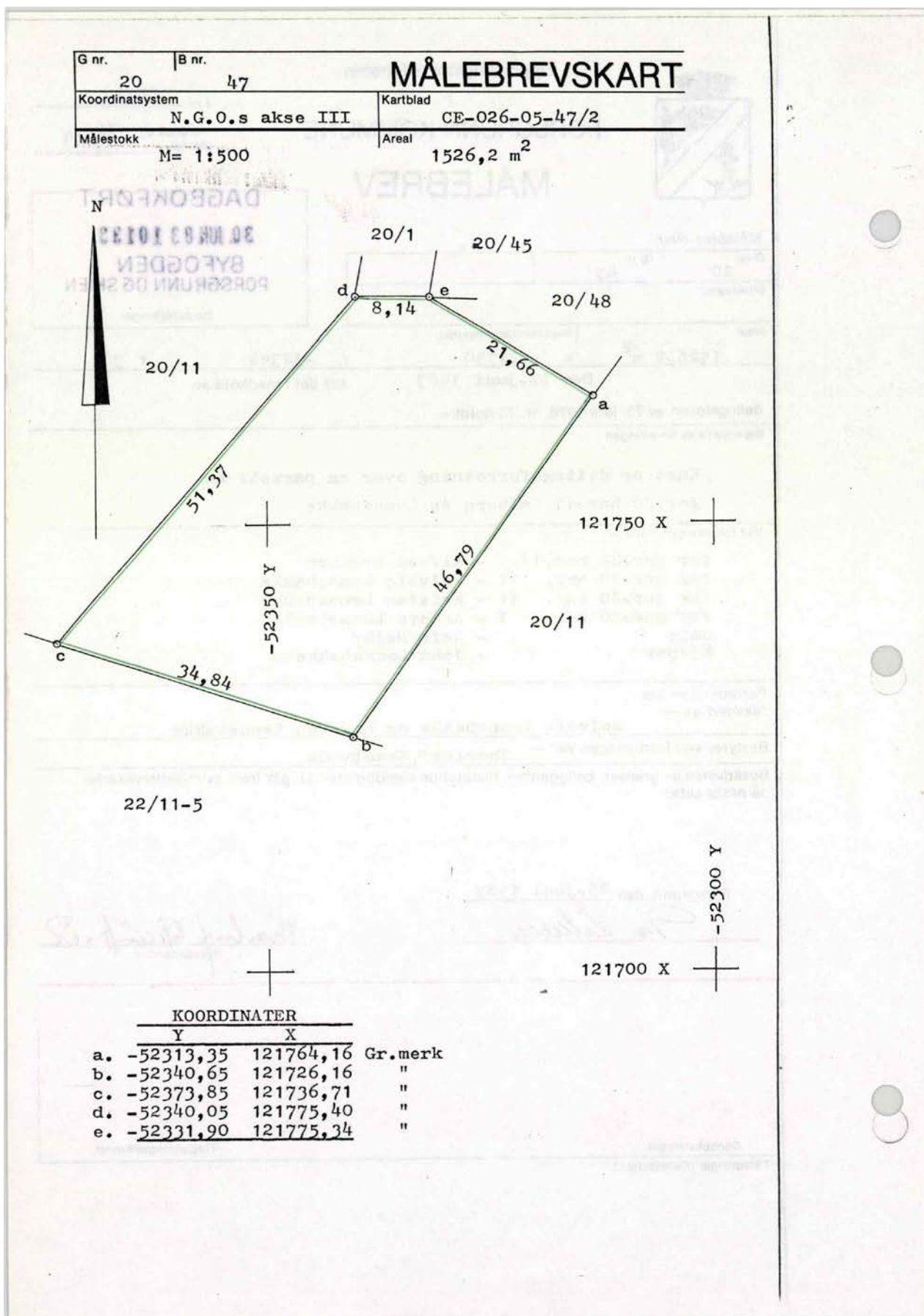
*In Lønnebakke*

*Thorleif Skautvedt*  
Saksbehandler

Dagbokstempel

Tinglysningstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)



Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

# Skjøte<sup>1</sup>

DAGBOKFØRT  
 21.SEP 83 14935  
 BYFOGDEN I  
 PORSGRUNN OG SKIEN

**EIENDOMMEN(E)**

Registernummer <sup>2</sup>	Kommune
GNR. 20 BNR. 47	PORSGRUNN

**OVERDRAS FRA**

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup>			
	Dag	md.	år	personnr
KRISTEN LØNNEBAKKE	02	10	19	██████
SOLVEIG LØNNEBAKKE	10	03	20	██████

**TIL**

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup>			
	Dag	md.	år	personnr
JOHN LØNNEBAKKE	10	02	50	██████

KJØPESUMMEN KR. 0,- (VEDERLAGSFRI) er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

TIL EIENDOMMEN HØRER EN BÅTPIASS PÅ GNR. 20 BNR. 11

TOMTAS VERDI ANSLÅS TIL KR. 50000,-

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Skjøte

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

Jeg er ugift.

Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Langangen 14.9.83.

Sted Dato

Solveig Lønnebakke Gerd Lønnebakke

Kristen Lønnebakke

Utstederens underskrift Ektefellens underskrift<sup>5</sup>

Fødselsnr.<sup>6</sup>

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Arild Ljådal Gunnar Eliassen

Vitneunderskrift Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Rettgjennpart bekreftes

SPAREBANKEN

x) Stryk det som ikke passer. Rett kopi bekreftes: .....

ST

STATENS VEGVESEN

Jnr. 2633/83  
 Ark. 774-Po  
 ST/AS

**Vann- og kloakkledninger o. l.**  
**samt renner av alle slag ved riksveg**  
 (jfr. veglovens § 32 og § 57)

DAGBOKFØRT  
 26. AUG 83 13366  
 BYFOGDEN I  
 PORSGRUNN OG SKIEN

**Søknad/Erklæring**

3924 LANGANGEN  
 Undertegnede **John Lønnebakke, Markaveien 53,** søker herved om

tillatelse til å legge ~~vannledning~~ kloakkledning ~~under langs~~  
 fylkes- **H-1** veg ved (min) eiendom(men)<sup>1)</sup>

g.nr. **20** b.nr. **47** i **Porsgrunn** kommune,  
 se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avspærret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst **1,5** m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stemples godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren. Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
- Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. **300,-** til vegkontoret for tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens<sup>2)</sup> kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.?)

*Langangen* den **1.8.83**  
 Søker: **John Lønnebakke**

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.<sup>3)</sup>

den **1.8.83**  
*John Lønnebakke*

Hjemmelsinnehaver:

<sup>1)</sup> Stryk det som ikke passer.  
<sup>2)</sup> Plass for ytterligere vilkår.  
<sup>3)</sup> Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.  
 Blankett nr. 66.

15 AUG. 1983

Vitterlighetsvitner, se neste side.

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. .... + ..... m.  
 Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fast-  
 merke.

**Skisse følger vedlagt.**

Til **Langangen** ← **Fv. xxx nr. H-1** → **Eidanger** Til

Dekketype: Asfalt - oljegrus - grus  
 (stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i **Telemark fylke**

**Tillatelse**

Herr **John Lønnebakke, Markaveien 53**  
**3924 LANGANGEN**

Etter Deres søknad av **6. juli 1983** gir en herved tillatelse til å legge  
~~veg~~ **kloakkledning** under ~~veg~~ **fykses-** veg **H-1**  
 ved eiendommen g.nr. **20** b.nr. **47** i **Porsgrunn**

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i  
 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og under-  
 tegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge  
 erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. **125,00** samt betaling for reparasjon av  
 vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. **425,00** må innbetales til postgirnr. **5040704**.  
 Innbetalingskort følger vedlagt.

Vegsjefen i **Telemark fylke**  
**Skien,** den **19. juli 1983**

**Etter fullmakt**

*A. Midtbo*

overing.

Sendes sorenskriveren i **Po. og Sk. Byfogdembete** til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. **125,-** sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i **Telemark fylke**  
**Skien** den **14/7-83**

Statens vegvesen  
 Telemark fylke  
 3700 Skien *S.T.*

**Til vitterlighet:**

- 1. *Arvid Hådal* . . . . .
- 2. *Elsa Hådal* . . . . .

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann **J. Svare, tlf. 60026**  
 De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeids-  
 stedet må kontrolleres som nevnt for arbeidet settes igang.

ÅC 2 x (Po. og Sk. Byfogdembete)

Innsender: 988375875

## Erklæring

### vedrørende boret vann- og avløpstrase i fjell for Lønnebakke Næringspark fra gbnr 20/66 Porsgrunn til Langangsfjorden

1. Porsgrunn kommune – kommunenr. 3806 (org.nr: 939 991 034) - får evigvarende rett til anlegg, framtidig tilsyn, vedlikehold, reparasjon og fornyelse av kommunalteknisk anlegg på eiendommene gnr/bnr 20/1 (Langangen gård), 20/11 (Lønnebakke gård), 20/47(John Lønnebakke) og 22/11 (Alfred Bråthen), alle i Porsgrunn kommune, med tilhørende:

- Kummer
- Vannledning
- Avløpsledning
- Overvannsledning

Doknr: 245104 Tinglyst: 07.03.2023  
STATENS KARTVERK

Som angitt på kartvedlegg, jfr. vedlegg 1.

2. Anleggs- og vedlikeholdsarbeider skal utføres slik at det volder minst mulig skade og ulempe. De opprinnelige forhold skal gjenopprettes i den utstrekning det er mulig, og uten unødig opphold etter at arbeidene er ferdig.
3. Eventuelle anleggsskader ved vedlikeholds-, reparasjons- og fornyelsesarbeider erstattes etter minnelig ordning eller ved de ordinære domstolene eller at arbeidet er ferdigstilt. Eventuelle skader ved fremtidig vedlikeholdsarbeid håndteres på samme måte.
4. Eventuell ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse må ikke plasseres nærmere sidevegg ledning enn 4,0 m. Beplantning eller langsgående gjerde nærmere ledningene enn 4,0 m må bare skje i samråd med Porsgrunn kommune.
5. For øvrig gjelder Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, vedtatt i Porsgrunn Kommune Bystyre.

Langangen, den 27. februar 2023

For gbnr 20/1 og 20/11 Porsgrunn

Pål Lønnebakke, pnr 070370

For gbnr 20/47 Porsgrunn

  
John Lønnebakke, pnr 100250

For gbnr 22/11 Porsgrunn :

Frank Alfred Bråthen, pnr 020645

Signaturer bekreftes av advokat Siv Helset

Siv Helset  
advokat  
Langangen & Helset  
Markaveien 57, 3047 Langangen



DAGBOKFØRT  
01. JUL 83 10247  
BYFOGDEN I  
PORSGRUNN OG SKIEN

A V T A L E

Mellom eier av gnr. 19, bnr. 6, Kari Ellen Årtun og  
undertegnede inngås følgende avtale:

Eiere/festere av gnr. 20, bnr. 45, gnr. 20, bnr. 46  
og gnr. 20, bnr. 47, gis rett til anlegg, drift og  
vedlikehold av avløpsledning, PEH NT 6, over gnr. 19,  
bnr. 6 fram til eksisterende pumpestasjon. Denne  
rett opphører når Porsgrunn kommune evt. overtar  
ledningen.

Porsgrunn 27/1 1983

Lillestrøm 29/1 1983

John Lønnebakke (Sign.)  
på vegne av eiere/festere  
på gnr. 20

Kari Ellen Årtun (sign.)  
eier gnr. 19, bnr. 6

DAGBOKFØRT  
01. JUL 83 10250  
BYFOGDEN I  
PORSGRUNN OG SKIEN

A V T A L E

Eier/fester av gnr. 20, bnr. 47 gis rett til anlegg,  
bruk og vedlikehold av tilhørende atkomstvei og  
sanitærinstallasjoner på gnr. 20, bnr. 1.

Langangen 9/2 1983

Langangen 9/2 1983

John Lønnebakke (Sign.)  
Eier/fester av gnr.20, bnr.

Anders Lønnebakke (Sign.)  
Eier av gnr. 20, bnr. 1



## 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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:** Markavegen 21  
3947 LANGANGEN

**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