





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

## Barbro Trotland

**Mobil** 954 85 113

**E-post** barbro.trotland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 690 000,-  
**Omkostn.:** Kr 93 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 783 490,-  
**Selger:** Laurynas Butkus  
Tomas Sidaravicius  
Simona Sidaraviciene  
Kristina Butkiene

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1890  
**BRA-i/BRA Total** 153/153 kvm  
**Tomtstr.:** 296 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 106, bnr. 97  
**Oppdragsnr.:** 1304240074

# Oppusset enebolig med generasjonsdel/ utleiemulighet - Sentralt i Langesund!

Boligen er registrert som enebolig men innredet med alle funksjoner i hver etasje. I dag bebodd av to familier. Her bor man svær sentralt men dog tilbaketrukket fra Langesund sentrum. Liten men praktisk tomt med koselig hage. Her er det en stor og solrik terrasse, gressplen med frittstående bod og egen parkering med elbillader. Boligen har de siste år vært gjenstand for omfattende renovering/oppussing hvor bl.a. kledning og vinduer er skiftet (ikke søkt kommune), takfornyng og nesten samtlige rom inv. er pusset opp. Felles inngang med dør inn til 1. etg. og trapp til 2. etg. med egen dør. Begge etasjer med varmepumpe, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, vaskerom og to soverom. Separate strømmålere.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....                    | 2  |
| Om eiendommen .....                        | 4  |
| Nabolagsprofil .....                       | 39 |
| Selgers egenerklæringsskjema .....         | 42 |
| Tilstandsrapport fra takstmann .....       | 48 |
| Matrikkelrapport .....                     | 69 |
| Planstatus .....                           | 72 |
| Situasjonskart .....                       | 74 |
| Eiendomskart .....                         | 76 |
| Bygningstegninger fra Bamble Kommune ..... | 78 |
| Informasjon fra bortfester .....           | 84 |
| Bestemmelse om bebyggelse .....            | 86 |
| Budskjema .....                            | 94 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 153 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 153 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 15 m<sup>2</sup> Uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, teknisk rom og gang.

2. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, teknisk rom og gang.

### Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 296 kvm. Tomten er lettstelt og praktisk. Opparbeidet med en stor og solrik terrasse, gressplen med praktisk utebod og parkeringsareal med elbillader. Inngangsparti med port og stakittgjerde.

Bortfester er Bamble kommune. Festekontrakt er fra 1870 og megler har ikke lyktes med å få tak i denne.

Forkjøpsrett til grunneier (kommunen) som avklares snarest mulig etter aksept av bud. Etter lov om løysingsrett har bortfester 2 mnd. på å svare, men normalt går dette raskere.

Festeavgift kr. 246,- pr. år (inkludert i de kommunale avgiftene). Neste regulering i 2030, etter KPI. Infoskriv fra kommunen ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Regulering av festeavgift

KPI hvert 10'ende år - Neste regulering i 2030.

### **Beliggenhet**

Boligen har en meget attraktiv beliggenhet, en kort spasertur fra Langesund sentrum. Vaterlandsgate ligger som ytterste gate mot Langesundsundet, med umiddelbar nærhet til havgapet. Selv med denne sentrale beliggenheten ligger man tilbaketrukket i rolige omgivelser. Barnevennlig område med kort vei til barne- og ungdomsskole, barnehage og fine turområder.

Kort gangavstand til Langesund sentrum med alle servicefunksjoner. I tillegg til dette har en flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Her kan man nyte koselige søndagsturer ut mot sjøen til Tangen fort, Steinvika og Krogshavn, Kyststien eller ta turen til skogen med opparbeidede stier, lysløype m.m.

Langesund er en by fylt med liv, spesielt om sommeren. Med festivaler som Shantifestival, sjømat- og fiskefestival, revyfestival og et rikt musikktilbud med hagefestivalen og konserter forøvrig på Wrightegaarden. Øvrige årstider har også Langesund opparbeidet et godt tilbud med både høst- og julemarkedet hvor flere utstillere fyller sentrum,

Dette er boligen for deg som ønsker de fleste sentrumsfunksjoner rett utenfor døren, kombinert med rolige omgivelser.

### **Adkomst**

Fra Stathelle:

Kjør ned til Langesund sentrum og ta til høyre i enden av torget, skiltet Vaterlands gate. Følg veien til eiendommen ligger på høyre side. Boligen er merket med vår "til salgs" plakat.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Nærområdet består i all hovedsak av veletablert eneboligbebyggelse.

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

I området ligger flere av kommunale tjenester, slik som:

Helsestasjon: <https://www.bamble.kommune.no/helse-og-omsorg/helsestasjon/>

Svømmehall: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/svømmehall/>

Kulturskole: <https://www.bamble.kommune.no/kultur/kulturskolen/>

Bamble Ungdomsskole: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/>

Langesund Barneskole: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/langesund-barneskole/>

Grasmyr naturbarnehage: <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/grasmyr-barnehage/>

**Skolekrets**

Langesund.

**Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig. Areal over to etg. + kjeller. Oppført på slutten 1800-tallet. Trolig påbygget og ombygget på 1950 tallet med trapperom og rom i 2.etg. Modernisert av nåværende eier på 2020 tallet. Grunnmur i natursteinsblokker, betong med sparestein og støpt betongplate på grunn. Yttervegger består av laftet tømmer i eldste del (deler av 1.etg.) Reisverk in 2.etg. og murt betongblokker i trapperom. Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2020. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag. Valmet takverk tekket med flat betongtakstein. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater på vegg og himlingsflater. Fliser på gulvflater våtrom. Fliser og malt veggflater. Pipe oppført i tegl. Ingen ildsteder etablert til pipe. Boligen inneholder to leiligheter med felles adkomst. Leiligheter inneholder gang, kjøkken ,stue, bad, 2 soverom og teknisk rom. Kjeller har kun etablert uinnredet mindre kjellerrom. Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Nedløp og beslag: Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Innvendige trapper:

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

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

Takkonstruksjon/loft: Det er avvik. Bedre ventilasjon bør etableres. Loft bør beregnes isolert som ett energibesparende tiltak.

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

Bad, 1. etg., ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

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

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

Bad, 1. etg., overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad, 2. etg., overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

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

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt)

Krypkjeller: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 29.05.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

## **Innhold**

Boligen er registrert som en enebolig med innredet som en hel tomannsbolig med felles inv. adkomst. Felles inngangsparti med dør inn til 1. etg. og trapp til 2. etg. med egen dør.

Første etasje:

Entré/gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, vaskerom, to soverom. Dør til kjeller.

Andre etasje:

Entré/gang, åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, vaskerom og to soverom.

Utv. bod med lagringsplass til redskap, ved mm.

### **Standard**

Boligen har en gjennomgående renover/oppusset standard hvor det utvendig er skiftet kledning, nye vinduer og utført takfornyning. Selger opplyser om at det på deler av boligen er bindingsverk men store deler av bygningen er mur.

Parkeringsareal med elbillader mot nord og fra gate er det laget en port til inngangsparti. På terrasse er det god plass til utemøblement og i hage er det utv. bod som er pusset opp utvendig.

Felles inngangsparti med liten entré og "ytterdør" inn til 1. etg. Trapp opp til 2. etg. med egen "ytterdør" til etasjen.

Begge etasjer er innredet med relativ lik planløsning, gjennomgående pusset opp med en moderne standard. I all hovedsak laminat på gulv, malte vegger og himling. Noe bruksmerker på overflater.

Praktisk info om dagens bruk: Etasjene har hver sin strømmåler. Det er to separate vv-beredere i kjeller på 200L, en til hver etasje. Lader til elbil er tilkoblet strøm i 2. etg.

#### **Første etasje:**

Entré med plass til sko og yttertøy. Fra gang er det dør til kjeller, vaskerom, to soverom og bad. Videre inn til åpen stue- og kjøkkenløsning.

To soverom, begge av funksjonell størrelse med rullegardiner som medfølger.

Garderobeskap medfølger ikke.

Badet har flislagt gulv og malte flater. Innredet med dusj, toalett og servant i innredning.

Åpen stue- og kjøkkenløsning med utg. til veranda mot nordvest, varmepumpe og plass til stuemøblement.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som medfølger: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombiskap.

#### **Andre etasje:**

Opp kommer man til entré/gang med god plass til sko og yttertøy, praktisk garderobeskap med innredning (klesoppheng). Som i etasjen under er det også her dør til vaskerom, to soverom og bad samt videre inn til åpen stue- og kjøkkenløsning.

To soverom, begge av funksjonell størrelse med rullegardiner som medfølger.

Garderobeskap medfølger på disse soverommene.

Badet har flislagt gulv og vegger. Innredet med dusj, toalett og servant i innredning.

Åpen stue- og kjøkkenløsning med utg. til veranda mot nordvest med svært gode solforhold, varmepumpe og plass til stuemøblement.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som medfølger: oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kombiskap.

### **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.

Garderobeskap i 1. etg. medfølger ikke. Garderobeskap i 2. etg. medfølger.

Hvitevarer på begge kjøkken medfølger.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er lagt inn fiber fra Telenor. Nåværende eier har internettboks i 1. etg. som deles mellom begge etg.

### **Parkering**

Tomten har et lite areal på nordsiden av gavlvegg, som er opparbeidet og benyttet til parkeringsareal. Her er det montert elbillader. Strøm til lader er koblet til måler i 2. etg. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Diverse**

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Varmepumpe i begge etasjer.

Det er pipe i bygget hvor det tidligere var tilkoblet vedovn i begge etg. Nåværende eier har ikke benyttet vedfyring og kjenner derfor ikke til tilstanden på pipeløp.

### **Info strømforbruk**

Nåværende eier har hatt et årlig strømforbruk på ca. 11-12 000 kwh per etasje - Totalt 22-24 000 kwh. Begge etasjer er bebodd av familier. Det er separate målere i begge etg.

### **Energikarakter**

Oransje G

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 27 855 for 2025.

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primær

Kr 896 153 pr. inntektsåret 2022.

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 405 380 pr. inntektsåret 2022.

### Tilbud lånefinansiering

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

tilbud om finansiering.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 97 i Bamble kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/106/97:

07.04.1870 - Dokumentnr: 900008 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

FESTE- / GRUNNAVGIFT OPPGITT I ANNET EN NORSKE KRONER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

16.02.1983 - Dokumentnr: 2430 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område

vedr. naboeiendom.

Dokumentnr: 905226 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4012 Gnr:106 Bnr:1  
EIENDOM EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det gjøres spesielt oppmerksom på at nåværende eier har endret fasade (kledning) fra eternittplater til liggende trekledning. Det er også skiftet vinduer, men ikke størrelse og plassering av disse. Det er ikke søkt endringer ift. fasader. Dette skulle vært søkt om, spesielt med tanke på at eiendommen er SEFRAK-registrert og ligger i et område regulert til bevaring kulturmiljø.

Det er mottatt tegninger fra Bamble Kommune, datert 1947. Det foreligger avvik på tegninger ift. dagen bruk, men kun endring i oppholdsrom. Tegninger ligger vedlagt i salgsoppgave.

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

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og bevaring kulturmiljø. Se reguleringsplan "Langesund Sentrum" med PlanID 4012 218 for nærmere beskrivelse. Reguleringsplan kan fås ved henvendelse til megler. Se også pkt. om ferdigattest/brukstillatelse.

### **Adgang til utleie**

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

Huset er registrert som en enebolig med 1 boenhet og har tidligere fungert som en generasjonsbolig. Nåværende eier er to familier som har benyttet hver sin etasje som egen leilighet.

### **Verneklasse/SEFRAK**

Boligen er registrert i SEFRAK registeret.

"Bygningane i SEFRAK registeret er i utgangspunktet ikkje tillagt spesielle restriksjonar. Registreringa fungerer meir som eit varsko om at kommunen bør ta ei vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt løyve til å endre, flytte eller rive bygninga." Kilde: Riksantikvaren, [www.riksantikvaren.no/Veiledning/SEFRAK-registeret](http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/SEFRAK-registeret). Kontakt kommunen ved ytterligere spørsmål.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter.

Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Det er fra selgers side ønskelig med overtagelse ca. 1. september.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form. Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 690 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

92 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

93 490 (Omkostninger totalt)

109 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 783 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 799 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 802 190 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 93 490

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6990,- og visningshonorar kr 3950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. fotograf, innhenting av kommunale opplysninger, elektroniske signeringer, utskrift grunnbok mm. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Barbro Trotland  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
[barbro.trotland@aktiv.no](mailto:barbro.trotland@aktiv.no)  
Tlf: 954 85 113

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4  
3960 Stathelle

### **Salgsoppgavedato**

02.06.2025



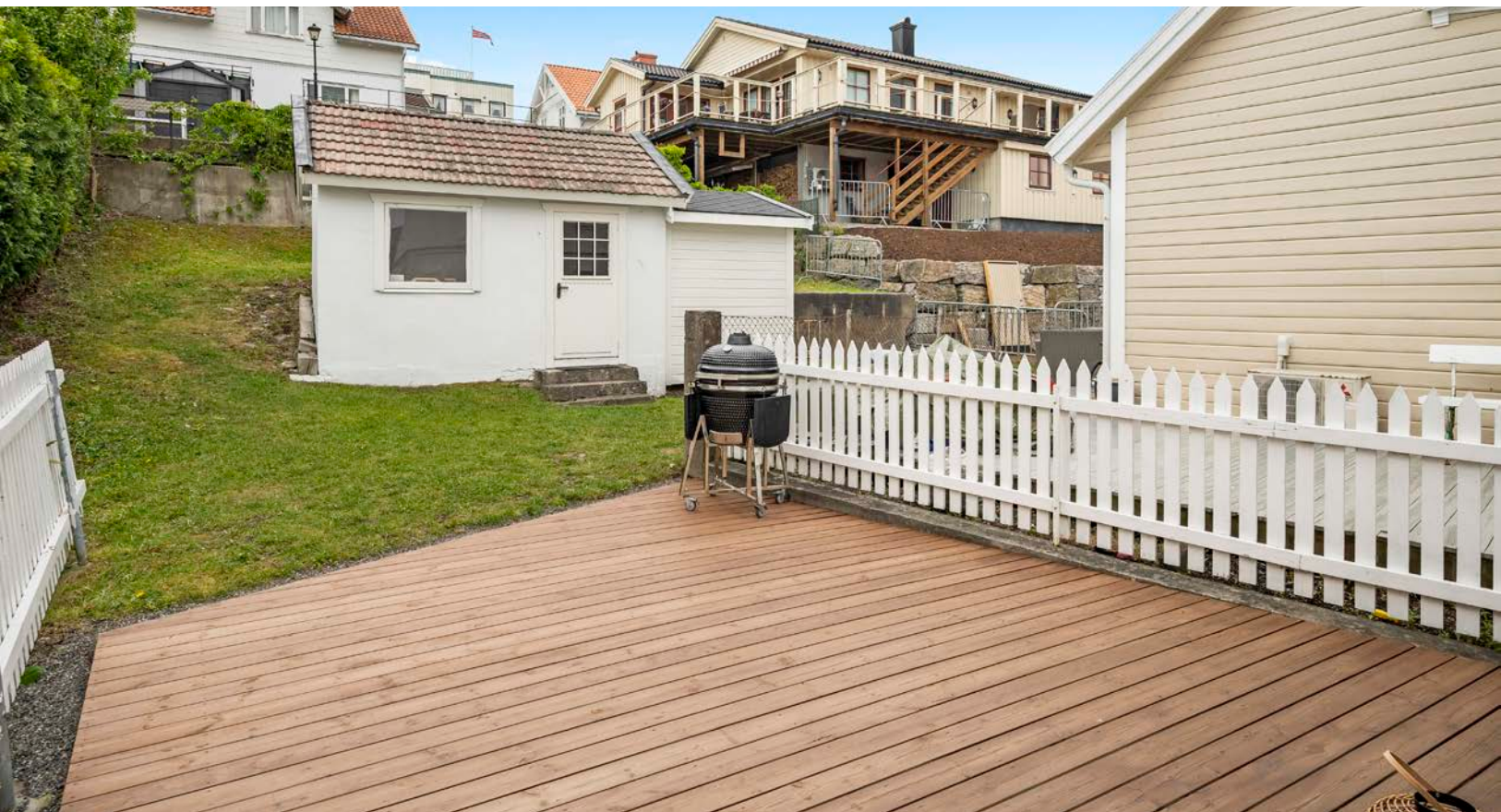
Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Vaterlands Gate 31!



En gjennomgående oppusset enebolig med generasjonsdel/utleiemulighet



Sentral beliggenhet i Langesund, men tilbaketrukket fra sentrum med solrik hage og terrasse



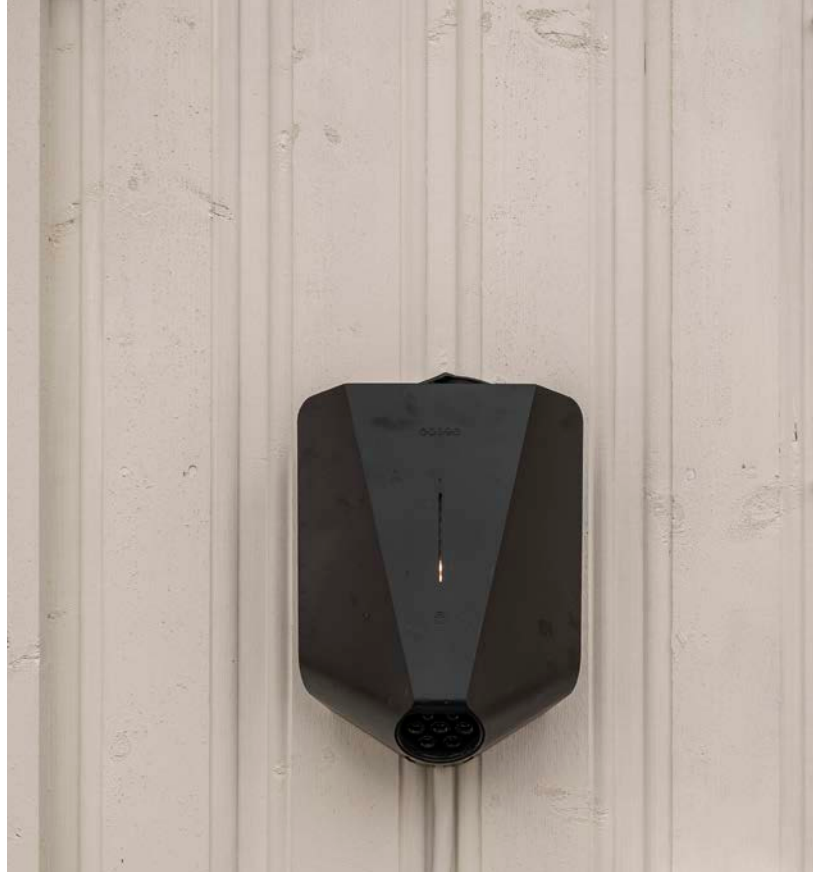
Begge etasjene har egen balkong i tillegg til uteplass i hage



God plass til utemøblement på terrasse med gode solforhold



Frittstående utebod i enkel stand



Elbillader er koblet opp til strømmåler i 2. etg.



Parkering på egen tomt med elbillader

# 1. Etasje



Åpen stue- og kjøkkenløsning med nyere overflater og spotter i himling



Koselig stuedel med utsikt mot sundet, varmepumpe og utg. til balkong





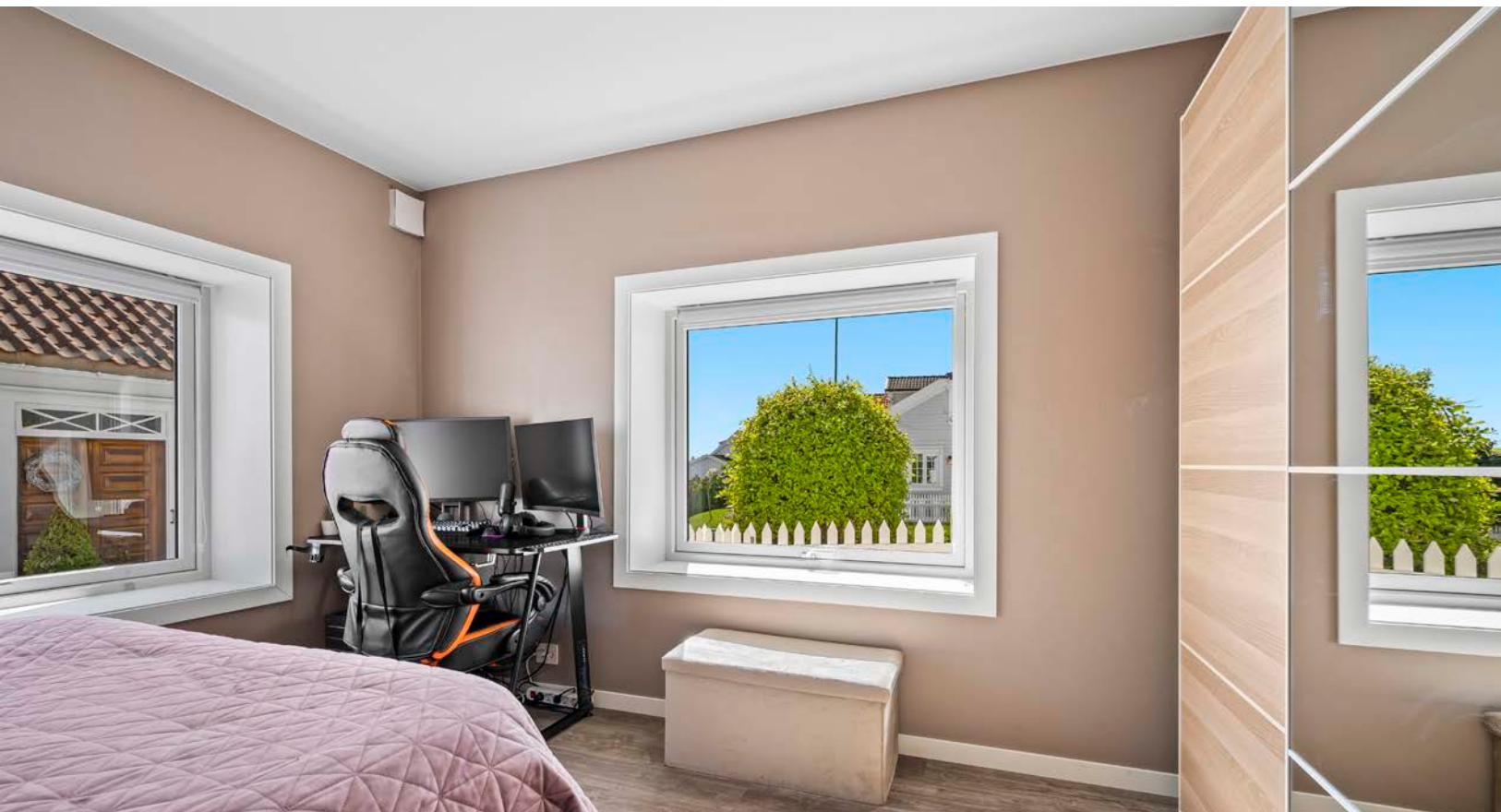
Kjøkkenet har praktisk innredning og hvitevarer som medfølger



Godt utnyttet areal med skap- og benkeplass



Hovedsoverom i 1. etg.

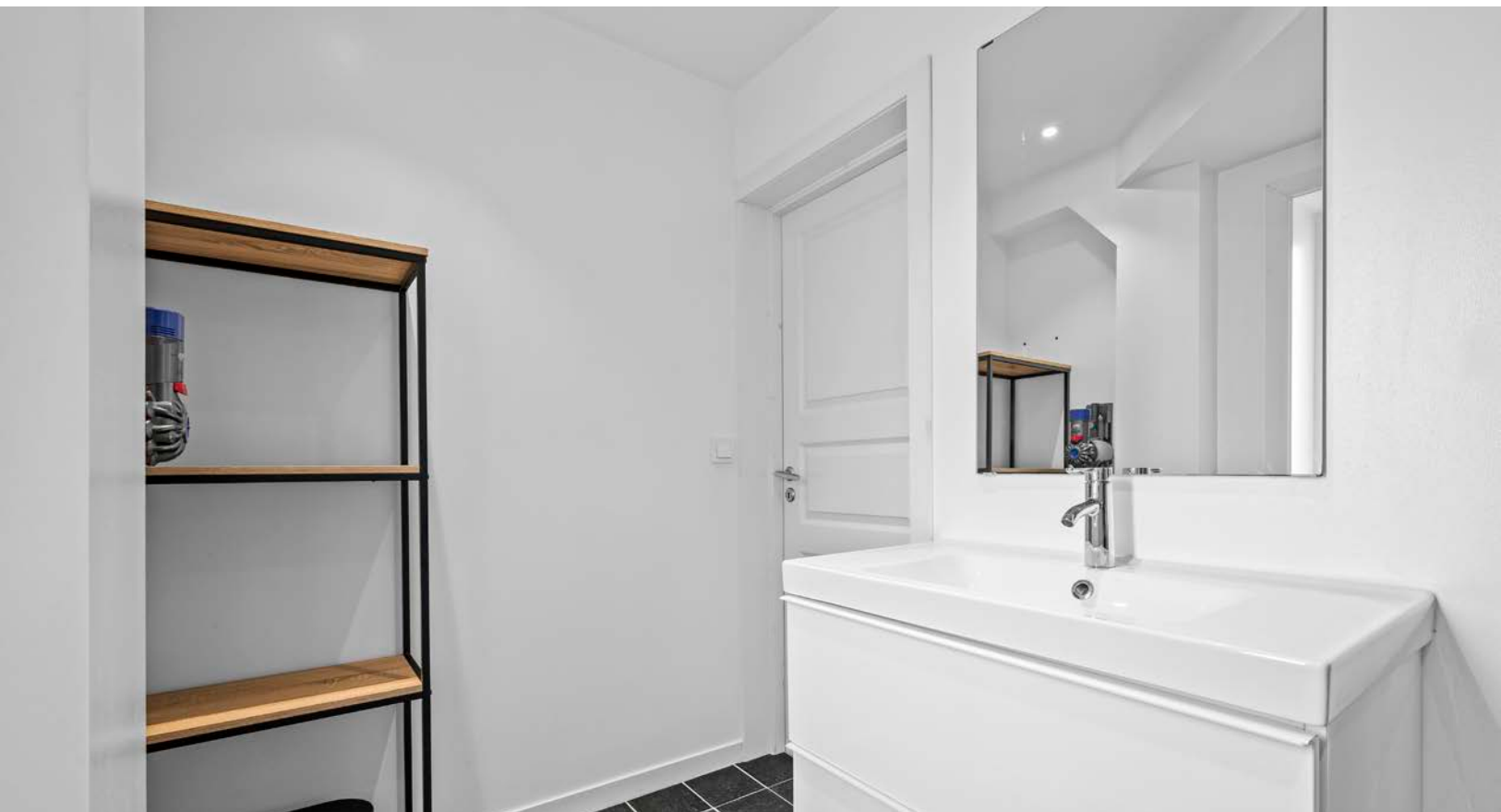


Hovedsoverom i 1. etg. - Garderobeskap medfølger



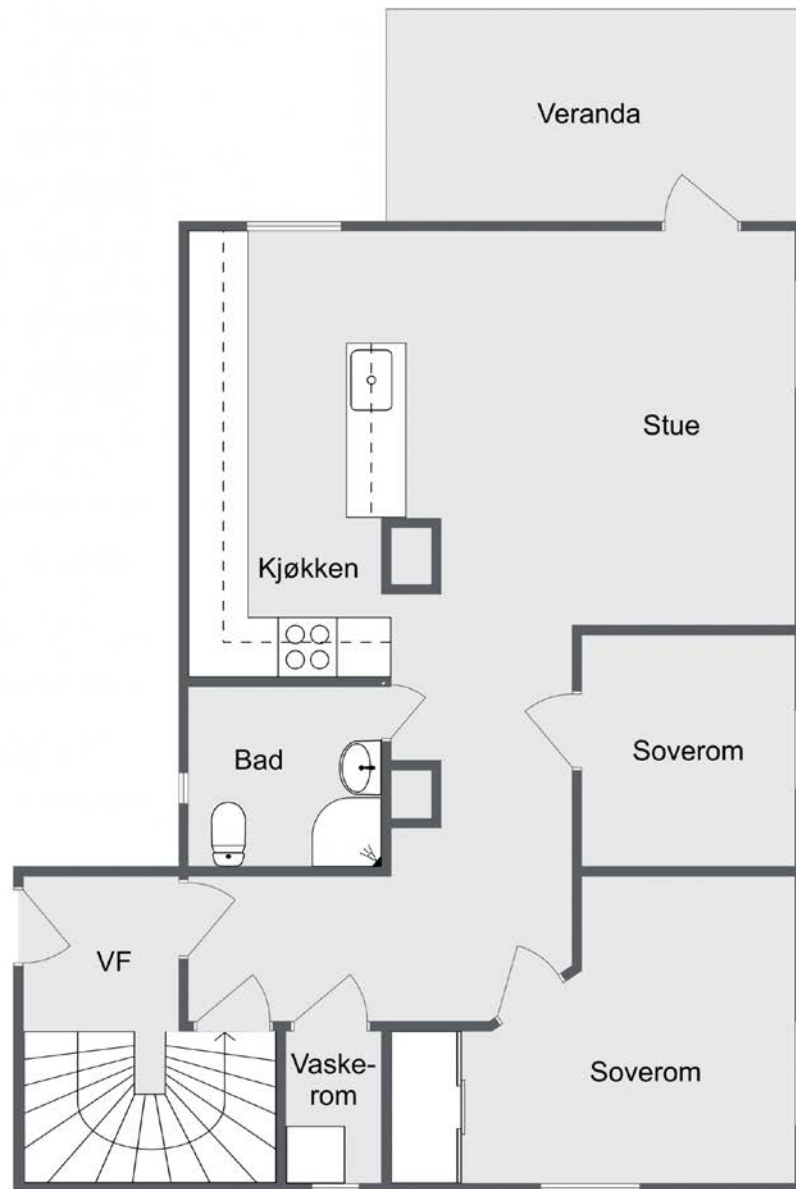


Bad i 1. etg. har flislagt gulv og malte flater. Innredet med dusjkabinett, toalett og servant i innredning



Del av bad i 1. etg.

## 1. Etasje



boligfotograf1.no

**aktiv.**

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

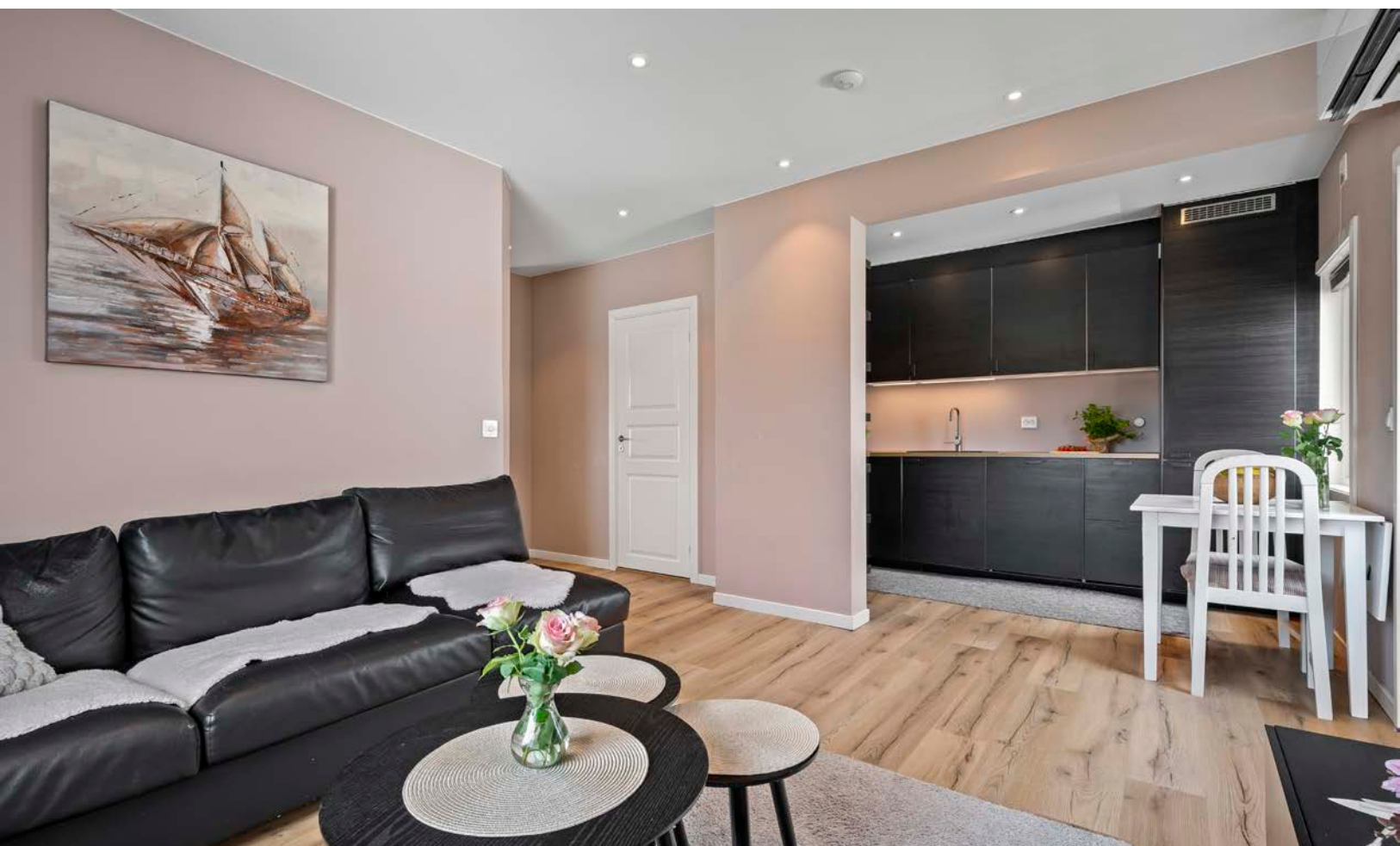
## 2. Etasje



Stue med utsikt mot sundet, varmepumpe og utg. til balkong



Utsiktsbilde fra stue





Hvitevarer medfølger



Praktisk kjøkkeninnredning



Hovedsoverom i 2. etg. med garderobeskap



Stort garderobeskap og nydelig utsikt ut mot fyret

Utsiktsbilde fra hovedsoverom -  
Her ser man rett mot fyret



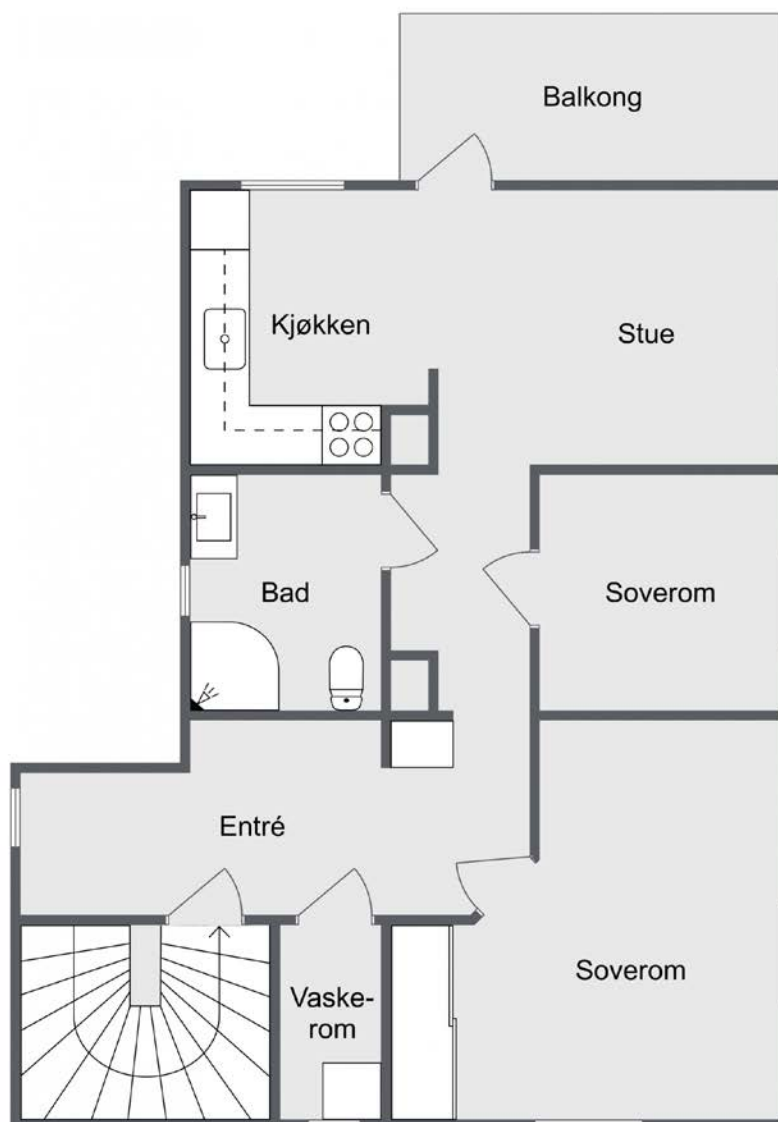


Badet i 2. etg. er flislagt og innredet med dusjkabinett, servant i innredning og toalett



Del av bad i 2. etg.

## 2. Etasje



**aktiv.**

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





# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Vaterlands gate 31 - Nabolaget Vaterland/Sota - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Langesund torv<br>Linje M1, M1N            | 5 min<br>0.4 km   |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 27 min<br>21.8 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                   | 50 min            |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Langesund barneskole (1-7 kl.)<br>259 elever, 14 klasser | 22 min<br>1.6 km |
| Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)<br>479 elever, 33 klasser | 8 min<br>5 km    |
| Bamble videregående skole<br>350 elever, 15 klasser      | 8 min<br>4.9 km  |
| Bamble vgs - avd Croftholmen<br>310 elever               | 10 min<br>6.9 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Recharge Bamble Rådhus | 9 min |
|------------------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

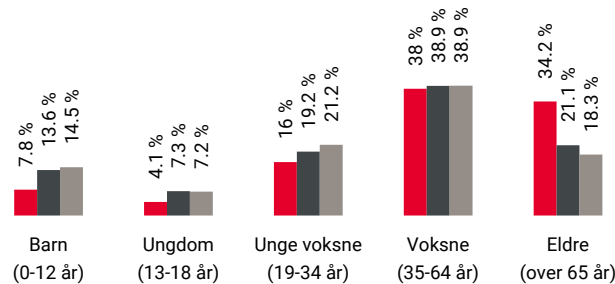
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 75/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Nustad barnehage (0-5 år)<br>100 barn       | 5 min<br>2.6 km |
| Sundby barnehage (0-5 år)<br>50 barn        | 6 min<br>3.3 km |
| Solstua kulturbarnehage (1-5 år)<br>37 barn | 7 min<br>4.4 km |

## Dagligvare

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Langesund<br>Post i butikk | 10 min<br>0.7 km |
| Spar Skjærgården                      | 28 min           |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

### Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 92/100



**Trafikk**  
Lite trafikk 88/100



**Gateparkering**  
Lett 84/100

### Sport

- 

Slåttnes stadion kunstgress

9 min 

Fotball

0.6 km
- 

Krogshavn friområde

19 min 

Fotball

1.4 km
- 

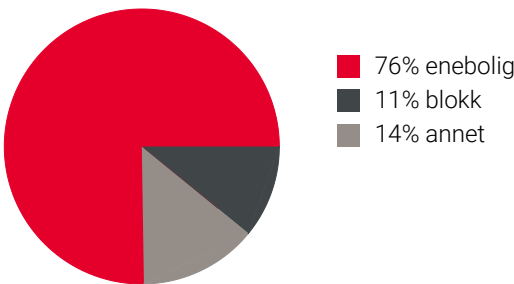
Puls Skjærgårdshallen

5 min 
- 

MOVA Langesund

5 min 

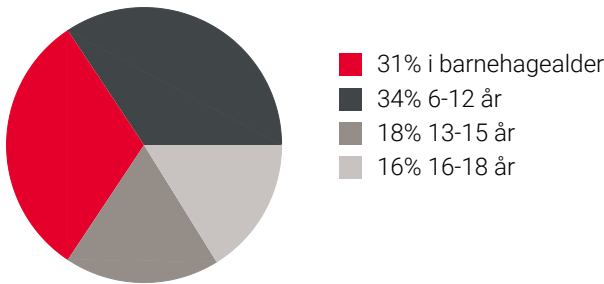
### Boligmasse



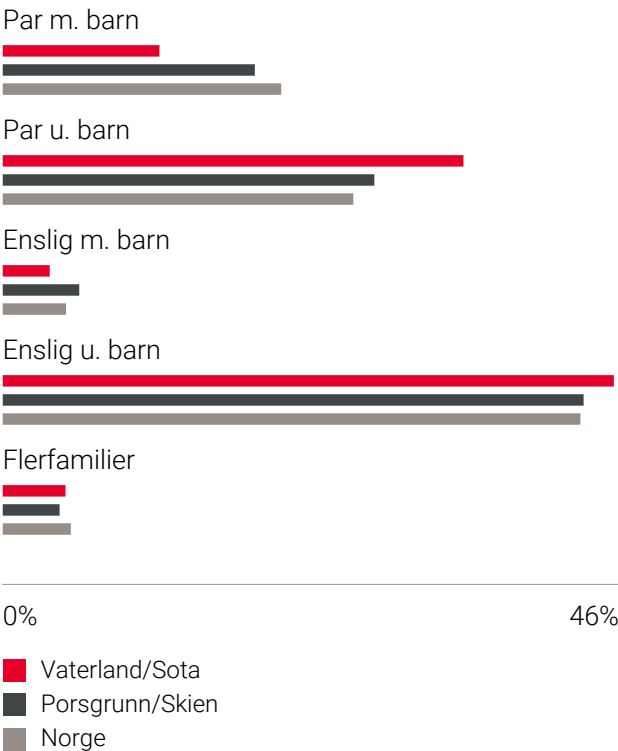
### Varer/Tjenester

-  ALTI Brotorvet
- 9 min 
-  Vitusapotek Langesund
- 3 min 

### Aldersfordeling barn (0-18 år)

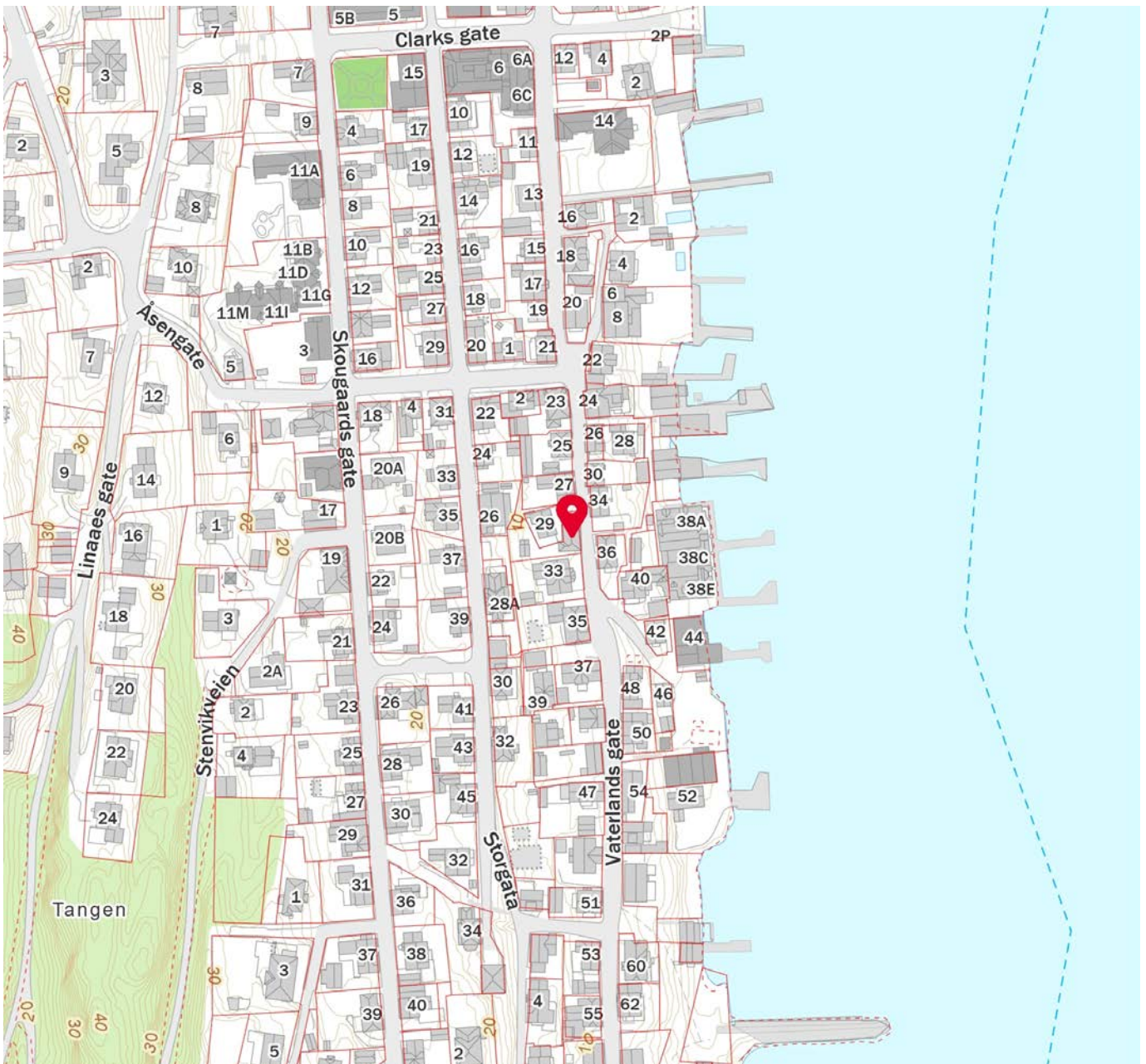
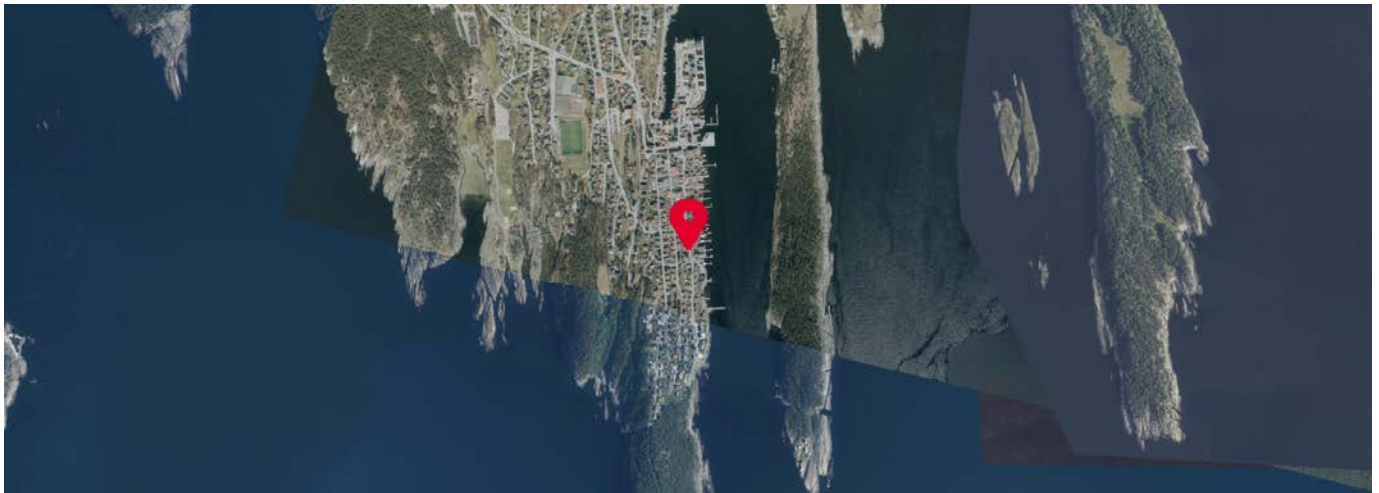


### Familiesammensetning



### Sivilstand

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



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Meglerfirma                                                                                                    |            |
| Aktiv EM Grenland                                                                                              |            |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |            |
| 1304240074                                                                                                     |            |
| Selger 1 navn                                                                                                  |            |
| Laurynas Butkus                                                                                                |            |
| Gateadresse                                                                                                    |            |
| Vaterlands gate 31                                                                                             |            |
| Poststed                                                                                                       | Postnr     |
| LANGESUND                                                                                                      | 3970       |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |            |
| Avdødes navn                                                                                                   |            |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |            |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |            |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |            |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |            |
| År                                                                                                             | 2019       |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |            |
| Antall år                                                                                                      | 5          |
| Antall måneder                                                                                                 | 8          |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |            |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |            |
| Forsikringsselskap                                                                                             | Gjensidige |
| Polise/avtalnr.                                                                                                | 89826639   |

Document reference: 1304240074

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en krypt kjeller som er fuktig.

Initialer selger: LB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har koblet selv dusj og vasken. Badene er pusset op uten å bytte noe av rør anlegget. Rørleger har koblet til wc. Det er utført noe elektrisk arbeid som ble gjort av KL Elektro As

Arbeid utført av

Langesund rør As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

1etg er gipset og brukt våtroms primer og maling. Gulv er flis lagt. 2 etg er gipset. Brukt smøre membran på gips og flislagt vegger. Gulv er flislagt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kryptkjeller er fuktig

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vart noe steder med sop som vi har vasket bort og desinfisert.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det finst skjeggkre men som vi merket de er borte på sommeren. Dukker opp når det fra høst til sommer.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Når vi kjøpte bolig det var allerede byttet el skal. Vi har oppgradert til skjult anlegg. Og spotter i take. Også har vi montert el bil lader.

Arbeid utført av

KI Elektro As, Løberg Elektro As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført el anlegg kontra av Lede As i 2024

Document reference: 1304240074

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er installert el bil lader

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Har fornyet tak. Det ble utført av Petruskas Takfornyning. Har selv byttet kledning og isolasjon på huset. Montert fukt sperre. Byttet alle vinduer. Jeg er snekker. Bygget ny balkong. Bygget ny bod. Bygget platting i hage. Har pusset opp alt innvendig etter vi kjøpte hus. Har montert 2 nye kjøkkener.

Arbeid utført av

PetruskasTakfornyning

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Den eneboligen har to boenheter. Det står ikke på papiret som jeg vet om. Men det har vært når vi kjøpte denne huset. Hus har to strømmålere.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sopp og kjeggkre

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304240074

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Laurynas Butkus | f7e0f1d998d137fe7a2ade8d<br>b59049a4f1821e68 | 12.05.2025<br>10:44:23 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1304240074

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

# Tilstandsrapport



Enebolig



Vaterlands gate 31, 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 106, bnr. 97

Sum areal alle bygg: BRA: 153 m<sup>2</sup> BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.05.2025

Rapportdato: 29.05.2025

Oppdragsnr.: 18885-2659

Referansenummer: GH5207

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringspunktet.

Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig. Areal over to etg. + kjeller. Oppført på slutten 1800-tallet. Trolig påbygget og ombygget på 1950 tallet med trapperom og rom i 2.etg. Modernisert av nåværende eier på 2020 tallet.

Grunnmur i natursteinsblokker, betong med sparestein og støpt betongplate på grunn. Yttervegger består av laftet tømmer i eldste del (deler av 1.etg.) Reisverk i 2.etg. og murt betongblokker i trapperom. Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2020. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag.

Valmet takverk tekket med flat betongtakstein.

Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater på vegg og himlingsflater. Fliser på gulvflater våtrom. Fliser og malt veggflater. Pipe oppført i tegl. Ingen ildsteder etablert til pipe.

Boligen inneholder to leiligheter med felles adkomst. Leiligheter inneholder gang, kjøkken, stue, bad, 2 soverom og teknisk rom.

Kjeller har kun etablert uinnredet mindre kjellerrom.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

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

## Enebolig - Byggeår: 1890

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takstein antatt fra 1950 årene. Takstein har en slitt overflate og har relativt stor vannoppsugsevne. Faren for frostkader og dertil brekkasje i takstein vurderes som stor.

Det bør holde en løpene inspeksjon av takstein med tanke på brekkasje. Potensielle kjøpere må beregne omlegging/utskifting av taktekk innen kort tid (1-5 år).

Takrenner og nedløp er i sink fra 1970 årene. En side mangler takrenne. Pipe over tak med sink sokkelbeslag. Takrenner og nedløp må beregnes skiftet når taktekk skiftes. TG 3.

Den bærende konstruksjonen består av eldre laftet tømmer i 1.etg. og bindingsverk i 2.etg. Trapperom oppført i murt betongblokker med utvendig og innvendig murpuss. Eldre laftet tømmer består av en skjult konstruksjon. Det opplyses at eldre laft ofte har skader langs bunnsvill og langs lafteknuter/vindusåpninger. TG 2 velges derfor her.

Utvendig er det nylig etablert stående trepanel med utedekt yttervegg. Innlagt 100- 150 mm isolasjon i hulrom. TG 1.

Takkonstruksjonen er oppført med plassbygget valmet takverk tekket med flat betong takstein. Bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av trepanel.

Konstruksjonen er kun kontrollert fra lofts luke. Eier har nylig isolert loft med 10 cm isolasjonsmutter. Konstruksjonen er mangelfullt ventilert i henhold til dagens krav

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2020. Rammer og karmen i malt trevirke.

Type vinduer er ikke godkjent i kommune i henhold til krav til estetikk.

Hvit entredør av nyere dato. Boligen har også etablert to balkongdør til balkonger skiftet 2020. Dører med isolerglass. Dører fyller sin funksjon.

Det er etablert to balkonger i impregnert trevirke med adkomst fra stuer. Balkonger opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. TG 1.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater på vegg og himlingsflater. Våtrom med fliser på gulvflater med malt veggflater. Overflater oppgradert 2020-2022. Potensielle kjøper bør selv vurdere tilstand på overflater og behov for oppgraderinger.

Etasjeskiller er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Trolig slag/sagmugg som innlagt isolasjon i hulrom.

Stubbeloftsbord og panel som himling i kjeller.

Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Ved bruk av laser ble det ikke registrert store avvik overflater i stuer og gangareal. Avvik vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte. Gulv i 2.etg. har mindre avvik på overflater.

Brann og lydsille kun visuelt kontrollert.

Radonmålinger bør utføres.

Pipe oppført i murt teglstein. Ingen ildsteder etablert til pipe.

Boligen har etablert kryperom under deler av boligen. Deler av kryperom mangler adkomst og følger ikke inspisert. Kryperom har erfaringsmessig høy skadefrekvens selv om det ikke er synlig på overflater. Det anbefales etablere inspeksjonsmulighet til kryperom så en forsvarlig kontroll er foretas. Synlig spor etter borebille i trevirke.

TG 2.

Trapp mellom 1.etg. og 2.etg. i funksjonell stand, men har skjevhet. TG 2.

Trapp til kjeller med råteskader. Trapp er bratt og fyller ikke dagens krav til adkomst mellom etasjer. TG 3.

Innvendig dører består av hvite speildører skiftet de senere år.

Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånd armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti etablert under dusjkabinett. Gulv er flatt.

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert ved dør.

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

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Bad i 2. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti etablert under dusjkabinett. Gulv er flatt. Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert ved dør. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

## KJØKKEN

[G  til side](#)

K kken Innredning består av hvite slette d r og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med stål benkebeslag. Innredning nylig skiftet. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. K kken Innredning består av sorte slette d r og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med stål benkebeslag. Innredning nylig skiftet. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[G  til side](#)

Rør i røranlegg og Kobber r r til vann-nett. Plast og soil avløpsrør. 2 stk. VV tank fra 1980 og 1990 tallet etablert i kjeller. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. Tg er vanskelig å vurdere p a. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av ventiler i ytervegg. Mekanisk avtrekk fra k kken og bad. Varmepumper etablert i stue/k kken. 63 amper hovedsikringer. Automat sikringer. El-anlegg delvis oppgradert 2020-21. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler. For videre vurdering av el-anlegg bør el-fagmann kontaktes.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

## TOMTEFORHOLD

[G  til side](#)

Ut fra område kunnskap antas boligen og være fundamentert på fjell/oppfyllt kult. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser. Det ble ikke registrert synlige fuktskader. Med tanke på byggeår og datidens byggem te vil konstruksjonen alltid ha en vis form for kapil eropptrekk fra grunn i betongplate på grunn. Fukt og saltutslag var også synlig i kjeller ved inspeksjon av fritt eksponert murverk. TG 2.

Den bærende grunnmur består i natursteins blokker og betong med sparestein. Stort sett innvendig og utvendig flater av stein/murpuss

på overflater. Det ble registrert noen mindre riss og eldre sprekker i grunnmur. Sprekker er trolig av eldre årgang og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å fyller sin funksjon. Terreng rundt boligen er flatt. Vann og avløpsrør av eldre  rgang. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

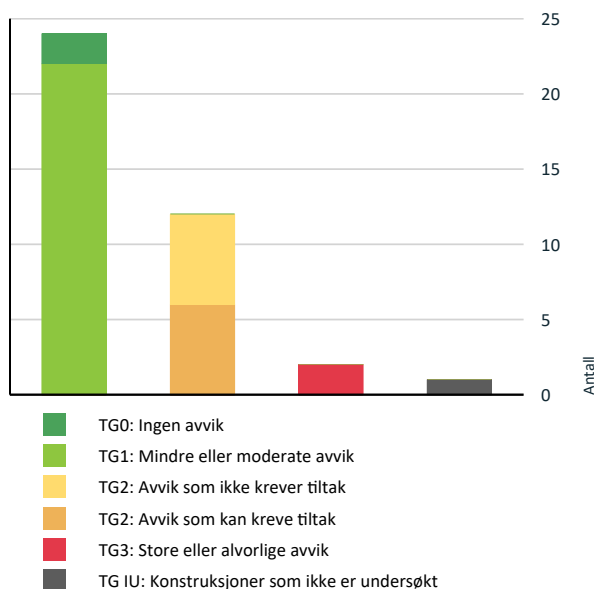
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke innhentet.

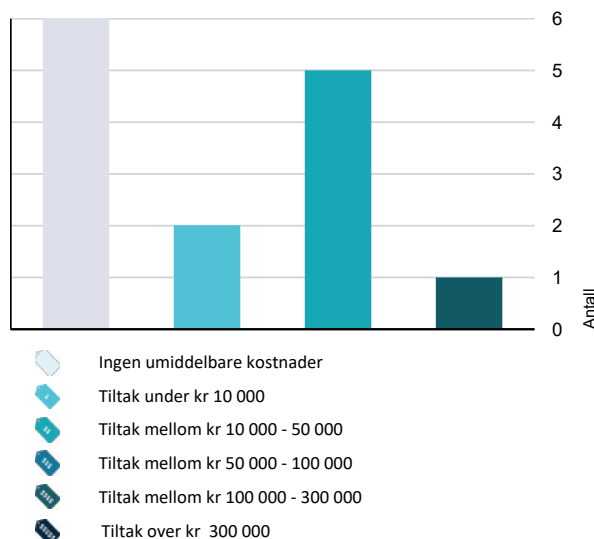
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOG

### Byggeår

1890

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Takstein antatt fra 1950 årene. Takstein har en slitt overflate og har relativt stor vannoppsugsevne. Faren for frostkader og dertil brekkasje i takstein vurderes som stor. Det bør holde en løpene inspeksjon av takstein med tanke på brekkasje. Potensielle kjøpere må beregne omlegging/utskiftning av taktekke innen kort tid (1-5 år).

Årstall: 1950

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er i sink fra 1970 årene. En side mangler takrenne. Pipe over tak med sink sokkelbeslag. Takrenner og nedløp må beregnes skiftet når taktekke skiftes. TG 3.

#### Vurdering av avvik:

- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 1 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen består av eldre laftet tømmer i 1.etg. og bindingsverk i 2.etg. Trapperom oppført i murt betongblokker med utvendig og innvendig murpuss. Eldre laftet tømmer består av en skjult konstruksjon. Det opplyses at eldre laft ofte har skader langs bunnsvill og langs lafteknuter/vindusåpninger. TG 2 velges derfor her. Utvendig er det nylig etablert stående trepanel med utlektet yttervegg. Innlagt 100- 150 mm isolasjon i hulrom. TG 1.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen er oppført med plassbygget valmet takverk tekket med flat betong takstein. Bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av trepanel. Konstruksjonen er kun kontrollert fra lofts luke. Eier har nylig isolert loft med 10 cm isolasjonsmatter. Konstruksjonen er mangelfullt ventilert i henhold til dagens krav

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre ventilasjon bør etableres. Loft bør beregnes isolert som ett energisparende tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### TG 1 Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer skiftet 2020. Rammer og karmen i malt trevirke. Type vinduer er ikke godkjent i kommune i henhold til krav til estetikk.

Årstall: 2020

### TG 1 Dører

Hvit entredør av nyere dato. Boligen har også etablert to balkongdør til balkonger skiftet 2020. Dører med isolerglass. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2020

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

Det er etablert to balkonger i impregnert trevirke med adkomst fra stuer. Balkonger opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. TG 1.

Årstall: 2022

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig overflater består av laminat på gulvflater. Malt slette flater på vegg og himlingsflater. Våtrom med fliser på gulvflater med malt veggflater. Overflater oppgradert 2020-2022. Potensielle kjøper bør selv vurdere tilstand på overflater og behov for oppgraderinger.

Årstall: 2022

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Trolig slag/sagmugg som innlagt isolasjon i hulrom. Stubbelloftsbord og panel som himling i kjeller. Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Ved bruk av laser ble det ikke registrert store avvik overflater i stuer og gangareal. Avvik vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte. Gulv i 2.etg. har mindre avvik på overflater. Brann og lydskille kun visuelt kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 2 Pipe og ildsted

Pipe oppført bi murt teglstein. Ingen ildsteder etablert til pipe.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

### TG IU Kryp Kjeller

Boligen har etablert kryperom under deler av boligen. Deler av kryperom mangler adkomst og følgelig ikke inspisert. Kryperom har erfaringsmessig høy skadefrekvens selv om det ikke er synlig på overflater. Det anbefales etablere inspeksjonsmulighet til kryperom så en forsvarlig kontroll er foretas. Synlig spor etter borebille i trevirke. TG 2.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Andre tiltak:

Trevirke bør sprøytes i henhold til registrert spor etter borebille.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### TG 3 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Trapp mellom 1.etg. og 2.etg. i funksjonell stand, men har skjevheter. TG 2.  
Trapp til kjeller med råteskader. Trapp er bratt og fyller ikke dagens krav til adkomst mellom etasjer. TG 3.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk bør etableres. Obs på råteskader i trevirke.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører består av hvite speildører skiftet de senere år. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2020

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. Malt veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti etablert under dusjkabinett. Gulv er flatt.

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har malt veggflater. Malt himling.

Årstall: 2020

### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert ved dør.

Årstall: 2020

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2020

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2020

### 1.ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

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

Årstall: 2020

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### 1.ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti etablert under dusjkabinett. Gulv er flatt.

Årstall: 2020

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2020

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert ved dør.

Årstall: 2020

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur og tett dusjkabinett.

Årstall: 2020

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Ventilasjon

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

Årstall: 2020

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 2.ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

## KJØKKEN

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken Innredning består av hvite slette dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med stål benkebeslag. Innredning nylig skiftet.

Årstall: 2020

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2020

## 2.ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken Innredning består av sorte slette dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med stål benkebeslag. Innredning nylig skiftet.

Årstall: 2022



## 2.ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2022

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør i røranlegg og Kobber rør til vann-nett. Plast og soil avløpsrør. 2 stk. VV tank fra 1980 og 1990 tallet etablert i kjeller.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

Tg er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.



### TG 1 Ventilasjon

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

### TG 1 Varmesentral

Varmepumper etablert i stue/kjøkken.

Årstall: 2020

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

63 amper hovedsikringer. Automat sikringer. El-anlegg delvis oppgradert 2020-21. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede.

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

For videre vurdering av el-anlegg bør el-fagmann kontaktes.

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 eltilsynsrapport 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.  
**2020**
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?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

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



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ut fra område kunnskap antas boligen og være fundamentert på fjell/oppfylt kult. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Det ble ikke registrert synlige fuktskader. Med tanke på byggeår og datidens byggemåte vil konstruksjonen alltid ha en vis form for kapilæropptrekk fra grunn i betongplate på grunn. Fukt og saltutslag var også synlig i kjeller ved inspeksjon av fritt eksponert murverk. TG 2.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Den bærende grunnmur består i natursteins blokker og betong med sparestein. Stort sett innvendig og utvendig flater av stein/murpuss på overflater. Det ble registrert noen mindre riss og eldre sprekker i grunnmur. Sprekker er trolig av eldre årgang og har ingen konstruksjonsmessig betydning. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør av eldre årgang. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

#### Vurdering av avvik:

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

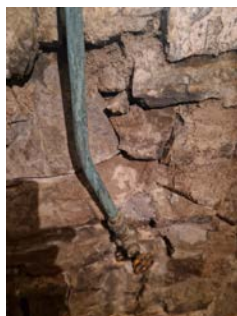
# Tilstandsrapport

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**

2010

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

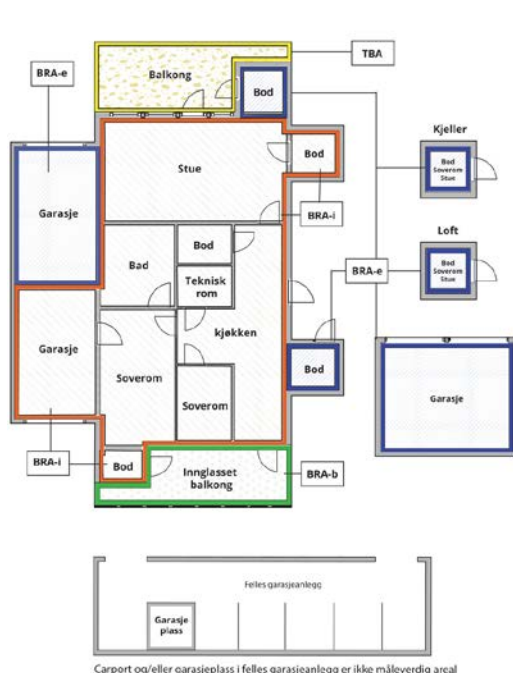
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 69                            |                             |                            | 69  | 5                               |
| 2.Etasje       | 69                            |                             |                            | 69  | 5                               |
| Krypkjeller    | 15                            |                             |                            | 15  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>153</b>                    |                             |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>153</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje    | Entré, Kjøkken, Stue, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2, Gang, Bad |                             |                            |
| 2.Etasje    | Gang, Kjøkken, Stue, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2, Bad        |                             |                            |
| Krypkjeller | Uinnredet kjellerrom                                             |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhendet.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utvendig etablert ny fasadepanel. Oppgradert innvendig overflater.

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Garasje

## Romfordeling

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

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

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

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| <b>Enebolig</b> | 138        | 15         |
| <b>Garasje</b>  | 0          | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 23.5.2025 | Jan T. Eriksrød | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4012 BAMBLE | 106  | 97   |      | 0    | 295.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Festet     |

### Adresse

Vaterlands gate 31

### Hjemmelshaver

Butkiene Kristina, Butkus Laurynas, Sidaraviciene  
Simona, Sidaravicius Tomas, Bamble Kommune

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende i Langesund sentrum i tett boligbebyggelse. Sentral beliggenhet med gangavstand til de fleste servicefunksjoner.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet to-mannsbolig. Mindre opparbeidet uteareal.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 730 000 | 2019 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        |      |           | Finnes ikke |       | Nei     |
| Eier             |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no      |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 29.05.2025 |           |
| 2       | 30.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GH5207>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Bamble kommune

# Eiendomsinformasjon

| MATRIKKEL enhet       |                 |                         |               |                  |                |                                                    |          |                |               |            |
|-----------------------|-----------------|-------------------------|---------------|------------------|----------------|----------------------------------------------------|----------|----------------|---------------|------------|
| Kommune               | Gnr             | Bnr                     | Fnr           | Snr              | Type           | Bruksnavn                                          | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
| 4012 - Bamble kommune | 106             | 97                      | 0             | 0                | Grunneiendom   | LANGESUND - VATERLANDSGT. 31                       | Ja       | 295,9          | 305           | 1-Målebrev |
| Etablert dato         | Utgått          | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk     | Representasjonspunkt                               |          |                |               |            |
| 18.07.1916            | Nei             | Nei                     | Nei           |                  |                | Nord: 6540030.32 Øst: 543065.91 System: EPSG:25832 |          |                |               |            |
| FORRETNINGER          |                 |                         |               |                  |                |                                                    |          |                |               |            |
| Forretningstype       | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato    | Komm.saksref  | Rolle            | Matrikkelenhet | Arealendring                                       |          |                |               |            |
| Omnummerering         | 01.01.2024      | 01.01.2024              |               |                  | 106/97         | 0                                                  |          |                |               |            |
| Omnummerering         | 01.01.2020      | 01.01.2020              |               |                  | 106/97         | 0                                                  |          |                |               |            |
| Seksjonering          | 24.08.2017      | 29.08.2017              | 17/04571      | Mottaker         | 106/408/0/1    | 237.2                                              |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/97         | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/94         | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/408/0/2    | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/95         | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/260        | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/408/0/3    | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               | Avgiver          | 106/408        | -237.2                                             |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/207        | 0                                                  |          |                |               |            |
| Oppmålingsforretning  | 24.08.2017      | 29.08.2017              | 17/04571      |                  | 106/97         | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/94         | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/207        | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/408        | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/1048       | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/260        | 0                                                  |          |                |               |            |
|                       |                 |                         |               |                  | 106/95         | 0                                                  |          |                |               |            |

|                      |                               |                          |                |                                                    |                                                                                                                                                                            |              |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Oppmålingsforretning | 28.04.2016                    | 23.08.2016               | 15/04737       | 106/260                                            | 0                                                                                                                                                                          |              |
|                      |                               |                          |                | 106/97                                             | 0                                                                                                                                                                          |              |
|                      |                               |                          |                | 106/96                                             | 0                                                                                                                                                                          |              |
|                      |                               |                          |                | 106/100                                            | 0                                                                                                                                                                          |              |
|                      |                               |                          |                | 106/98                                             | 0                                                                                                                                                                          |              |
|                      |                               |                          |                | 106/207                                            | 0                                                                                                                                                                          |              |
| Grensejustering      | 18.07.1916                    | 0364                     | Mottaker       | 106/96                                             | 19                                                                                                                                                                         |              |
|                      |                               |                          | Avgiver        | 106/97                                             | -19                                                                                                                                                                        |              |
| Arealmåling          | 07.04.1870                    |                          | Mottaker       | 106/97                                             | 324                                                                                                                                                                        |              |
| BYGNINGER            |                               |                          |                |                                                    |                                                                                                                                                                            |              |
| Bygningsnummer       | Bygningstype                  | Næringsgruppe            | Bygningsstatus | Areal bolig                                        | Areal annet                                                                                                                                                                | Areal totalt |
| 165275411            | Enebolig                      | Bolig                    | Tatt i bruk    | 152                                                | 0                                                                                                                                                                          | 152          |
| 300183877            | Garasjeuthus anneks til bolig | Annet som ikke er næring | Tatt i bruk    | 0                                                  | 16                                                                                                                                                                         | 16           |
| ADRESSER             |                               |                          |                |                                                    |                                                                                                                                                                            |              |
| Gatenavn             | Husnummer                     | Bokstav                  | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt                               | Adressetilleggsnavn                                                                                                                                                        | Kretser      |
| Vaterlands gate      | 31                            |                          |                | Nord: 6540037<br>Øst: 543073<br>System: EPSG:25832 | Grunnkrets 401-Vaterland<br>Kirkesokn 1-Langesund<br>SKOLEKRETS 4-Langesund<br>Postnummerområde 3970-LANGESUND<br>Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien<br>Stemmekrets 4-LANGESUND |              |
| KOMMUNAL TILLEGGSDEL |                               |                          |                |                                                    |                                                                                                                                                                            |              |
| Bruk av grunn        | Referanser                    | Kommentarer              |                |                                                    |                                                                                                                                                                            |              |
| B-Bolig              |                               |                          |                |                                                    |                                                                                                                                                                            |              |
| KULTURMINNER         |                               |                          |                |                                                    |                                                                                                                                                                            |              |
| Lokalitetssnr        | Art                           | Vernetype                | Kategori       | Matrikkelføringsdato                               | Tilknyttede matrikkelenheter                                                                                                                                               |              |
| GRUNNFORURENSING     |                               |                          |                |                                                    |                                                                                                                                                                            |              |
| Lokalitetssnr        | Lokalitetsnavn                | Påvirkningsgrad          | Myndighet      | Matrikkelføringsdato                               | Tilknyttede matrikkelenheter                                                                                                                                               | Vedtak       |
| TEIGER               |                               |                          |                |                                                    |                                                                                                                                                                            |              |
| Areal                | Representasjonspunkt          | Hovedteig                | Twist          | Har flere matrikkelenheter                         |                                                                                                                                                                            |              |

|       |                                                                |    |     |     |
|-------|----------------------------------------------------------------|----|-----|-----|
| 295,9 | Nord: 6540030,32007315 Øst: 543065,90999805 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |
|-------|----------------------------------------------------------------|----|-----|-----|

| ANLEGGSPROJEKSONSFLATER |                      |            |        |  |
|-------------------------|----------------------|------------|--------|--|
| Areal                   | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |  |

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Bamble kommune

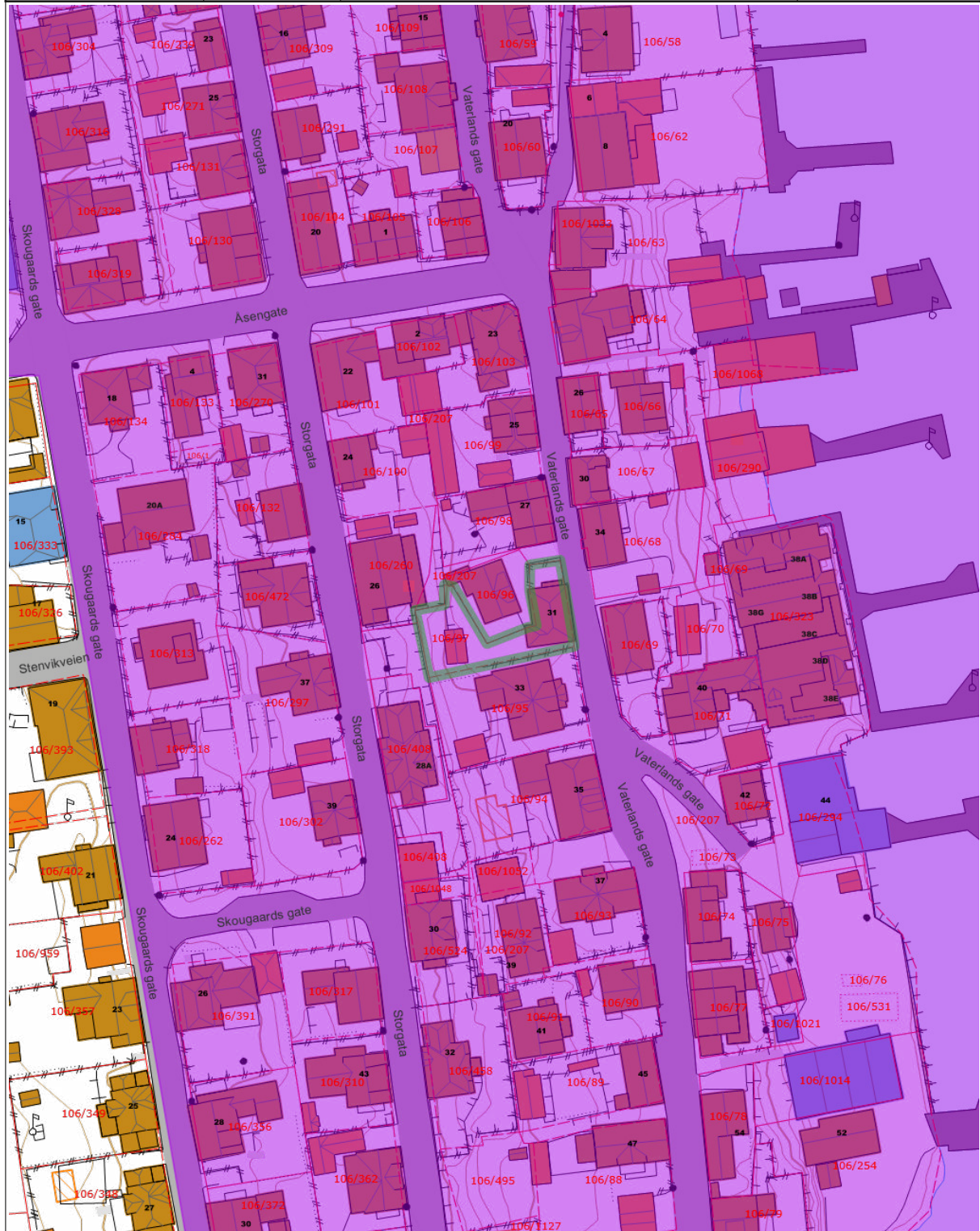
Planstatus

| MATRIKKELENHET                                                                        |                                                   |     |     |     |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----|-----|-----|------------------------------------|
| Kommune                                                                               | Gnr                                               | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                            |
| 4012 - Bamble kommune                                                                 | 106                                               | 97  | 0   | 0   | Vaterlands gate 31, 3970 LANGESUND |
| KOMMUNEPLAN/KOMMUNDELPLAN                                                             |                                                   |     |     |     |                                    |
| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til         |                                                   |     |     |     | Plan (vedtaksdato)                 |
| Reguleringsplan skal fortsatt gjelde                                                  |                                                   |     |     |     |                                    |
| Sentrumsformål - Nåværende                                                            |                                                   |     |     |     |                                    |
| Areal                                                                                 |                                                   |     |     |     |                                    |
| 295.87m <sup>2</sup>                                                                  |                                                   |     |     |     |                                    |
| 295.87m <sup>2</sup>                                                                  |                                                   |     |     |     |                                    |
| GJELDENDE REGULERING                                                                  |                                                   |     |     |     |                                    |
| Ligger eiendommen i et regulert område?                                               |                                                   |     |     |     | Reguleringsformål                  |
| PLANID                                                                                | Plannavn (vedtaksdato)                            |     |     |     | Areal                              |
| Ja                                                                                    |                                                   |     |     |     |                                    |
| 4012 218                                                                              | Langesund sentrum (4.4.2013)                      |     |     |     | Bevaring kulturmiljø               |
| 4012 218                                                                              | Langesund sentrum (4.4.2013)                      |     |     |     | Boligbebyggelse                    |
| 295.87m <sup>2</sup>                                                                  |                                                   |     |     |     |                                    |
| 295.8m <sup>2</sup>                                                                   |                                                   |     |     |     |                                    |
| RELATERTE PLANER                                                                      |                                                   |     |     |     |                                    |
| PLANID                                                                                | Plannavn (vedtaksdato)                            |     |     |     |                                    |
| 112                                                                                   | Langesund trafikk og fiskerihavn (22.2.1996)      |     |     |     |                                    |
| 133                                                                                   | Storg. 6 med flere (9.3.2000)                     |     |     |     |                                    |
| 137                                                                                   | Storgata, Clarksgate, Vaterlandsgate (26.10.2000) |     |     |     |                                    |
| 160                                                                                   | Langesundsundet (17.6.2004)                       |     |     |     |                                    |
| 90                                                                                    | Slippen Langesund (30.11.1990)                    |     |     |     |                                    |
| BEBYGGELSESPLAN                                                                       |                                                   |     |     |     |                                    |
| Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? |                                                   |     |     |     |                                    |
| PLANID                                                                                | Plannavn                                          |     |     |     |                                    |
| Nei                                                                                   |                                                   |     |     |     |                                    |
| REGULERING UNDER ARBEID                                                               |                                                   |     |     |     |                                    |
| Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?   |                                                   |     |     |     |                                    |

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| PLANID                                             | Plannavn |
| Nei                                                |          |
| PLANFORSLAG                                        |          |
| Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? |          |
| PLANID                                             | Plannavn |
| Nei                                                |          |
| KOMMENTARFELT:                                     |          |
| <div></div>                                        |          |

Det tas forbehold om feil og mangler.

|                                                                                                     |                  |                                      |         |        |                                                                                                            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|---------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| <br>Bamble kommune | <b>Grunnkart</b> |                                      |         |        | <br>Målestokk<br>1:1000 |        |
|                                                                                                     | Eiendom:         | Gnr: 106                             | Bnr: 97 | Fnr: 0 |                                                                                                            | Snr: 0 |
|                                                                                                     | Adresse:         | Vaterlands gate 31<br>3970 LANGESUND |         |        |                                                                                                            |        |
|                                                                                                     | Annen info:      |                                      |         |        |                                                                                                            |        |



## Tegnforklaring

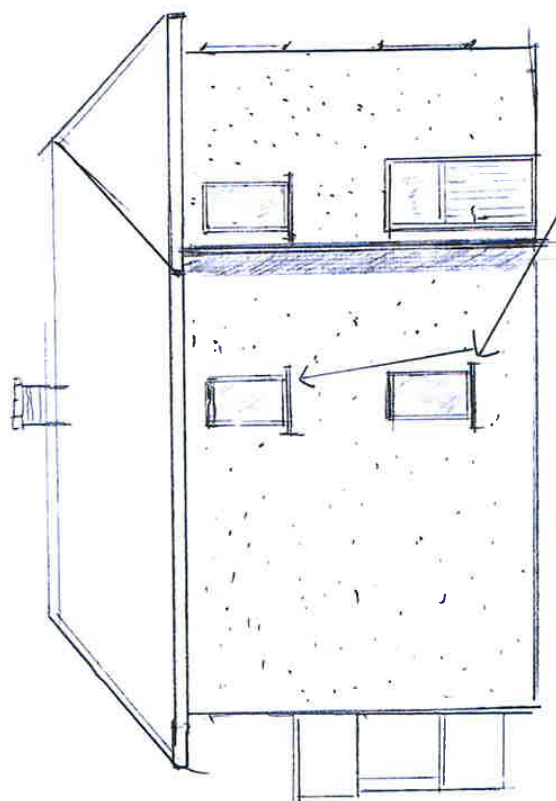
|                                                                                   |                               |                                                                                   |                       |                                                                                     |                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  | Brannsmitteområder            |  | Hekk                  |  | Gatelys (belysningspunkt)     |
|  | Mast                          |  | Skap                  |  | Teiggrense god nøyaktighet    |
|  | Teiggrense dårlig nøyaktighet |  | Teiggrense generert   |  | Teiggrense fiktiv             |
|  | Bygningsdelelinje             |  | Bygningslinje         |  | Bygningsavgrensning tiltak    |
|  | Mønelinje                     |  | Takkant               |  | Takoverbyggkant               |
|  | Taksprang                     |  | Trapp inntill bygg    |  | Veranda                       |
|  | Annet vegareal avgrensning    |  | Vegdekkekant          |  | Bygning tiltak - punkt        |
|  | Bygning tiltak - areal        |  | Takoverbygg           |  | Udefinerte bygg               |
|  | Bolig                         |  | Fritidsbolig          |  | Garasje og uthus              |
|  | Annen næring                  |  | Flaggstang            |  | Fiktiv avgrensning for anlegg |
|  | Annet gjerde                  |  | Kai- og bryggekant    |  | Frittstående mur              |
|  | Loddrett mur                  |  | Flytebrygge           |  | Kai og brygge                 |
|  | Trapp                         |  | Svømmebasseng         |  | Veg                           |
|  | Kystkontur tekniske anlegg    |  | Kystkontur            |  | Forsenkingskurve              |
|  | Høydekurve 5m                 |  | Høydekurve            |  | Havflate                      |
|                                                                                   | Eiendomsteig                  |                                                                                   | Husnummer             |                                                                                     | Husnummer med bokstav         |
|                                                                                   | Matrikkelnummer               |                                                                                   | Kommunalveg gatenavn. |                                                                                     |                               |



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                               |                                                                                   |                      |                                                                                     |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | Innmålt grensepunkt           |  | Usikkert grensepunkt |  | Offogprivbygg              |
|  | Andre bygg grå                |  | Takoverbygg grå      |  | Teiggrense god nøyaktighet |
|  | Teiggrense dårlig nøyaktighet |  | Teiggrense generert  |  | Teiggrense fiktiv          |
|  | Veg                           |                                                                                   | Eiendomsteig         |                                                                                     | Husnummer                  |
|                                                                                   | Husnummer med bokstav         |                                                                                   | Matrikelnummer       |                                                                                     | Kommunalveg gatenavn.      |

VEST.



VINDUEN SOM VAR I VEST FASADEN VAR 70 CM.

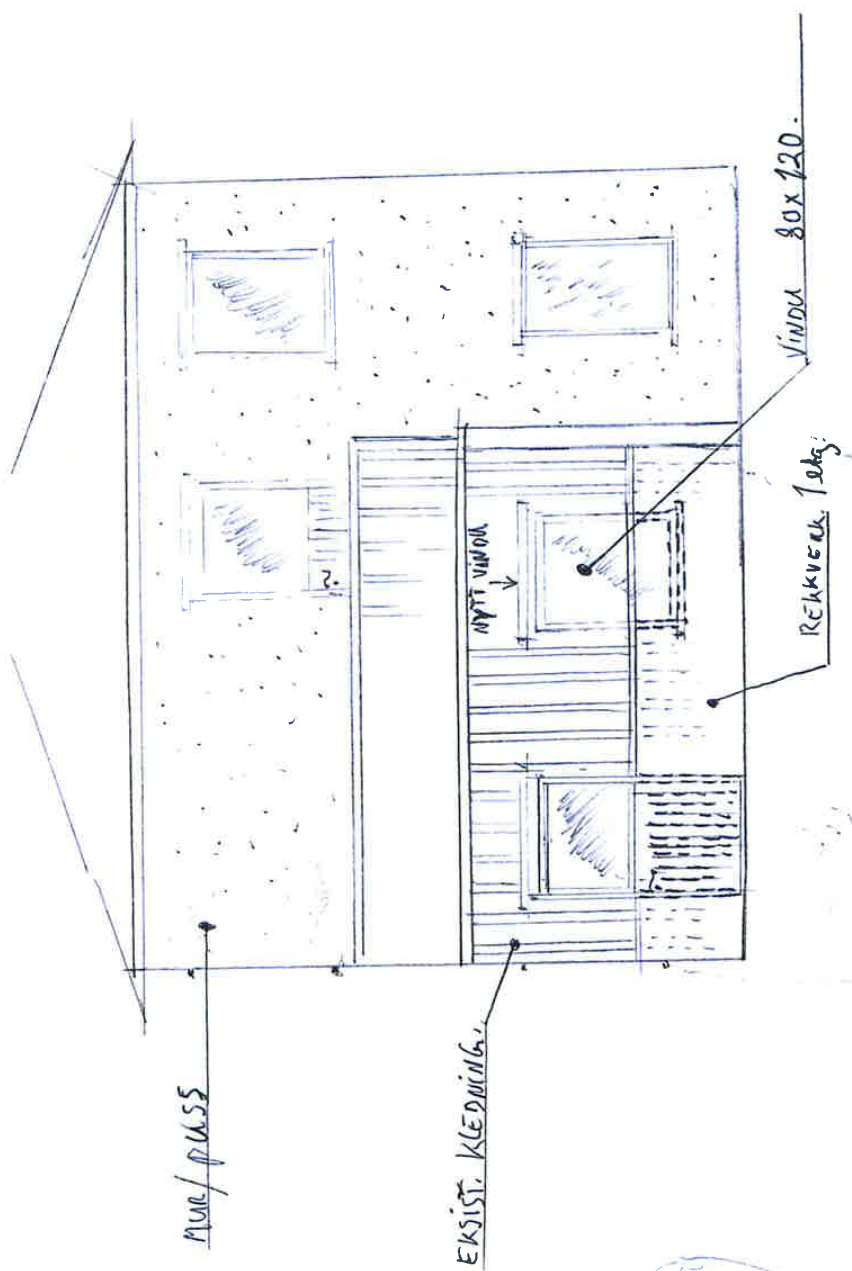
70x120

05.05.06

|             |         |       |          |
|-------------|---------|-------|----------|
| Arkivnavn   | 06/1293 | Lupen | 12552/06 |
| 04 MAI 2006 |         |       |          |
| Ark.kode P  | 106/97  |       |          |
| Ark.kode S  |         |       |          |
| Ark.kode M  | 50.894  |       |          |
| Ark.kode H  | ARH     |       |          |

MOTTATT  
04 MAI 2006

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| HILDE OG SVERRE NILSEN.   |                |
| VÅTERLAND, 31. Langesund. |                |
| MÅC                       | DATO. 3.05.06. |
|                           | T.R.06         |



NABUGRENSE. S.M.  
 ANVEN BYGGING. 9 M.

MOTTATT  
 05 APR. 2006

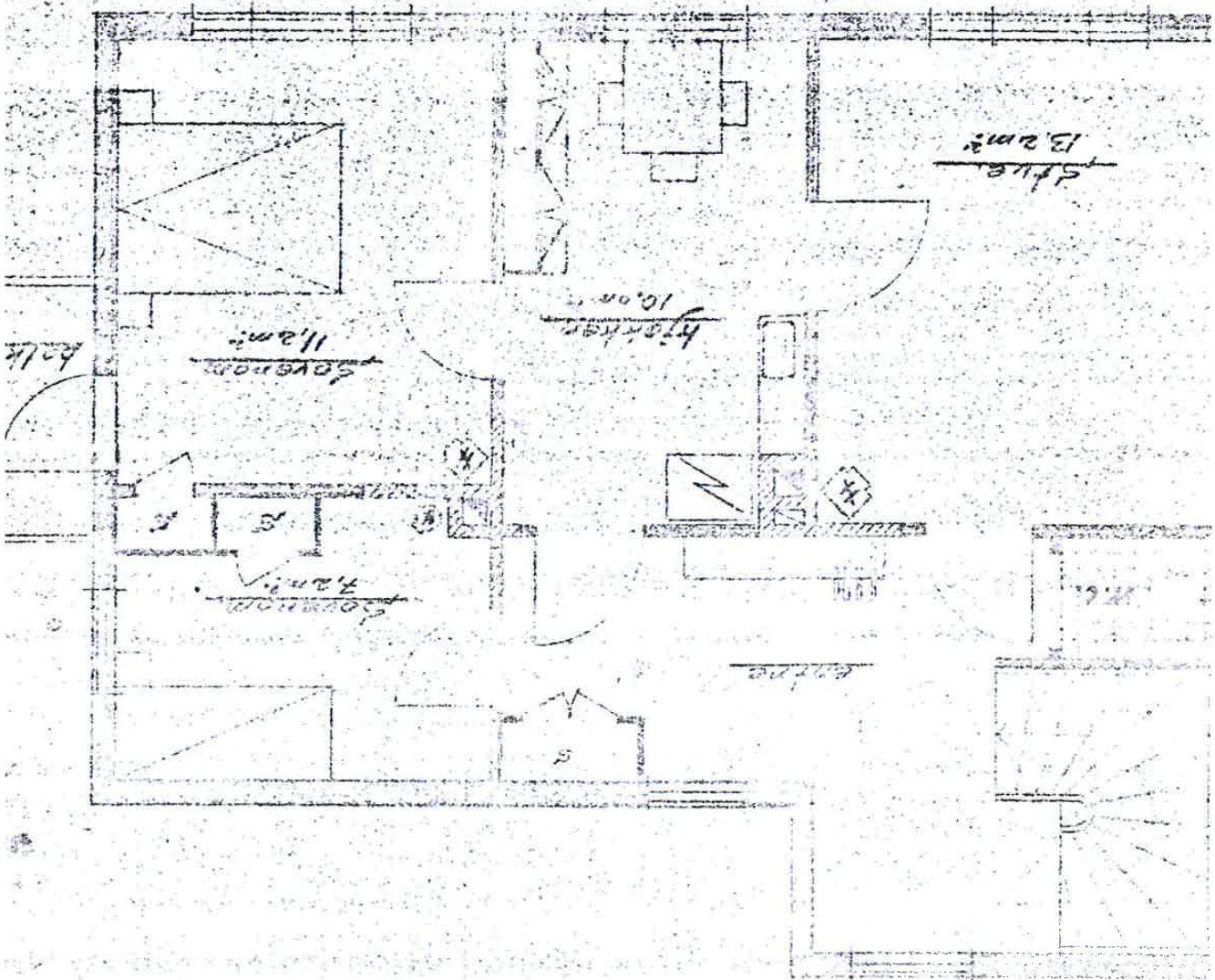
NYTT VINDU I GAU.  
 TILTAUSHAVEN. HILDE SUELMO NISSED.  
 KUNGSHEIM NÅSEN. LANGESUND.  
 GJELDER VATERKAND 31.  
 MÅ 1571 1040.  
 1111-06

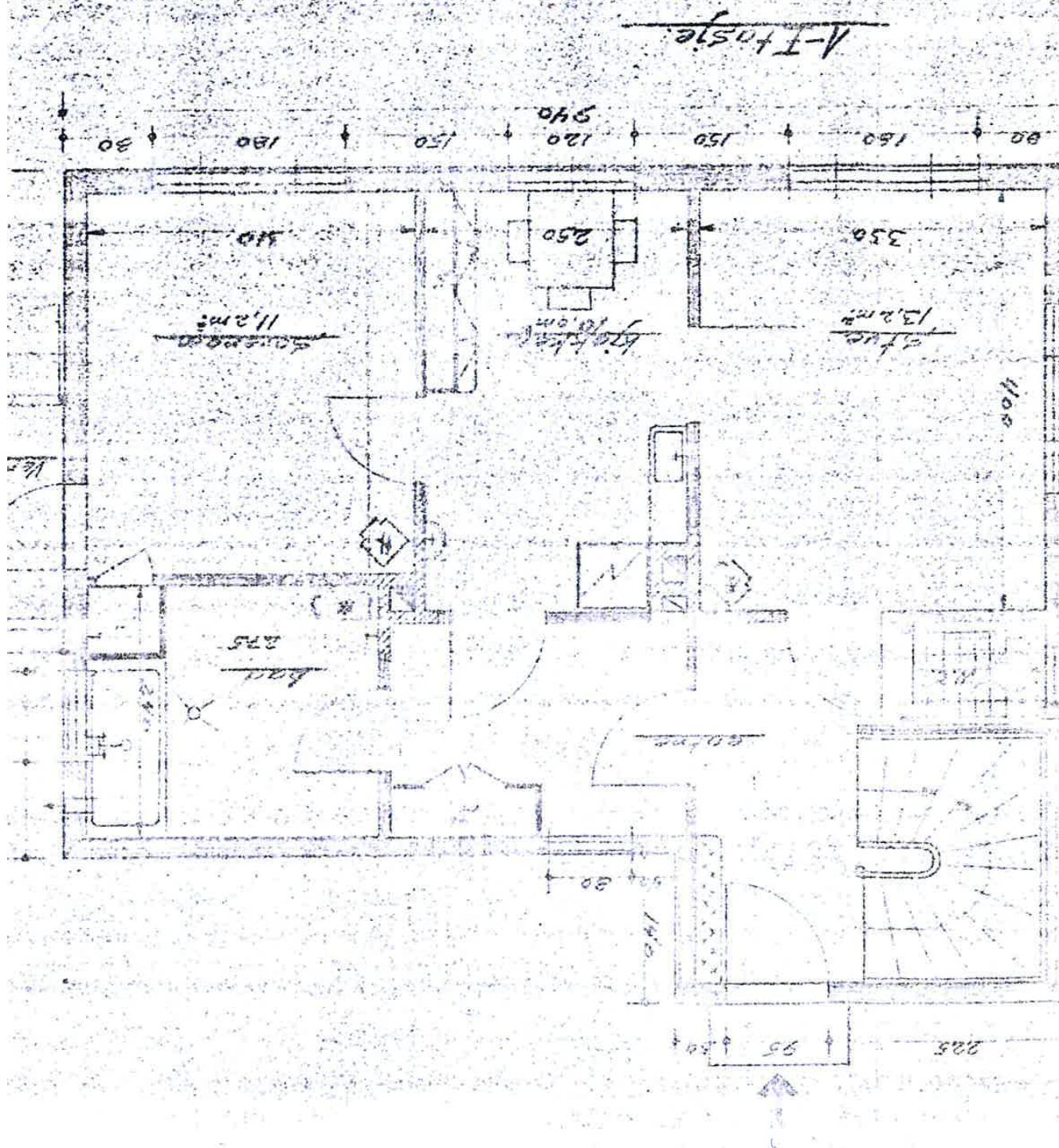
So pågjennomgitt av: 05.05.06

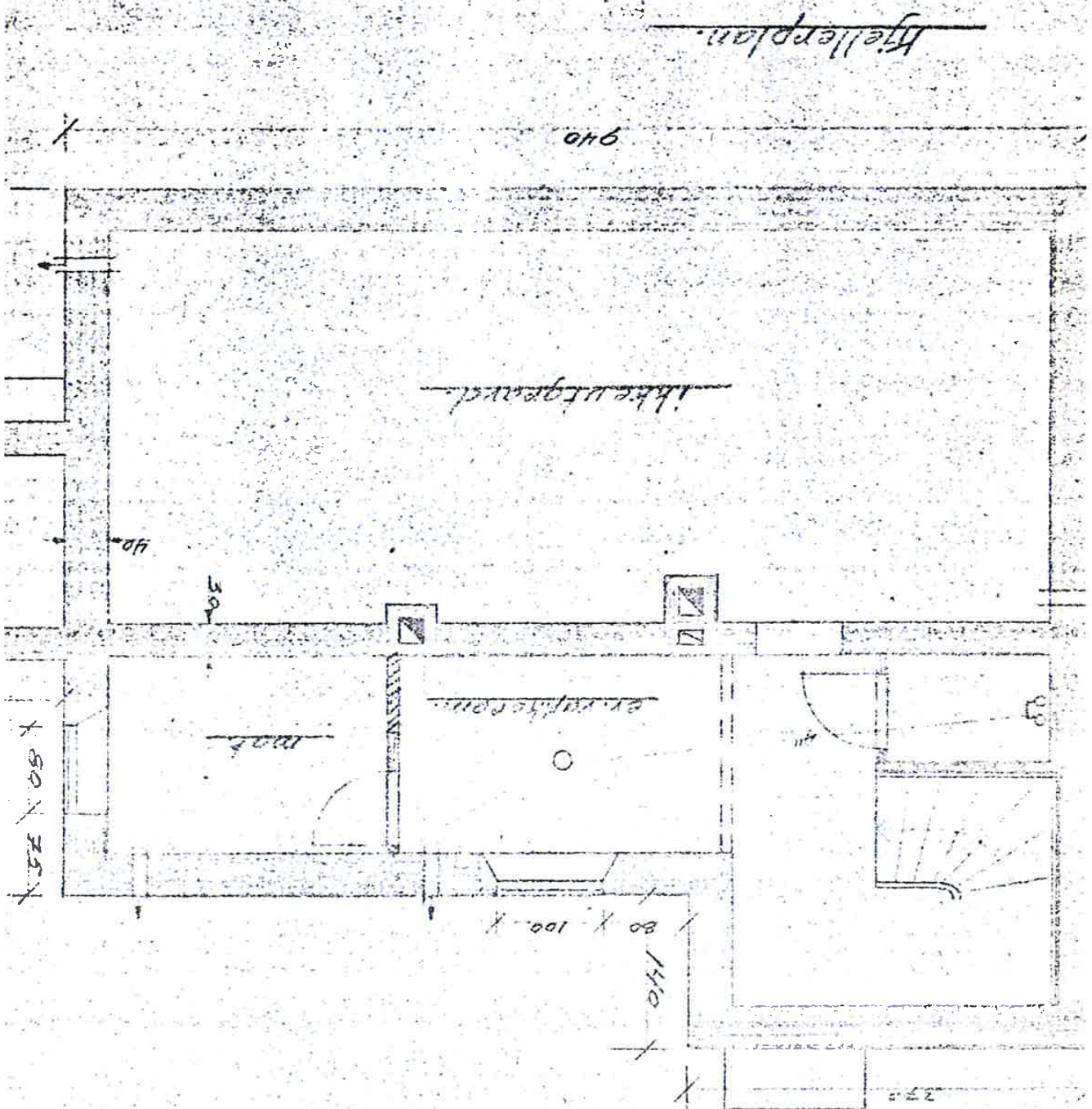
WIGGO BJØRN  
 Alle sags Byggeskema  
 HAN'S HENDERSEN  
 PD-091110490  
 1. udgave 1977 1. udg.

bebygget 66 m<sup>2</sup>

2-Fløje

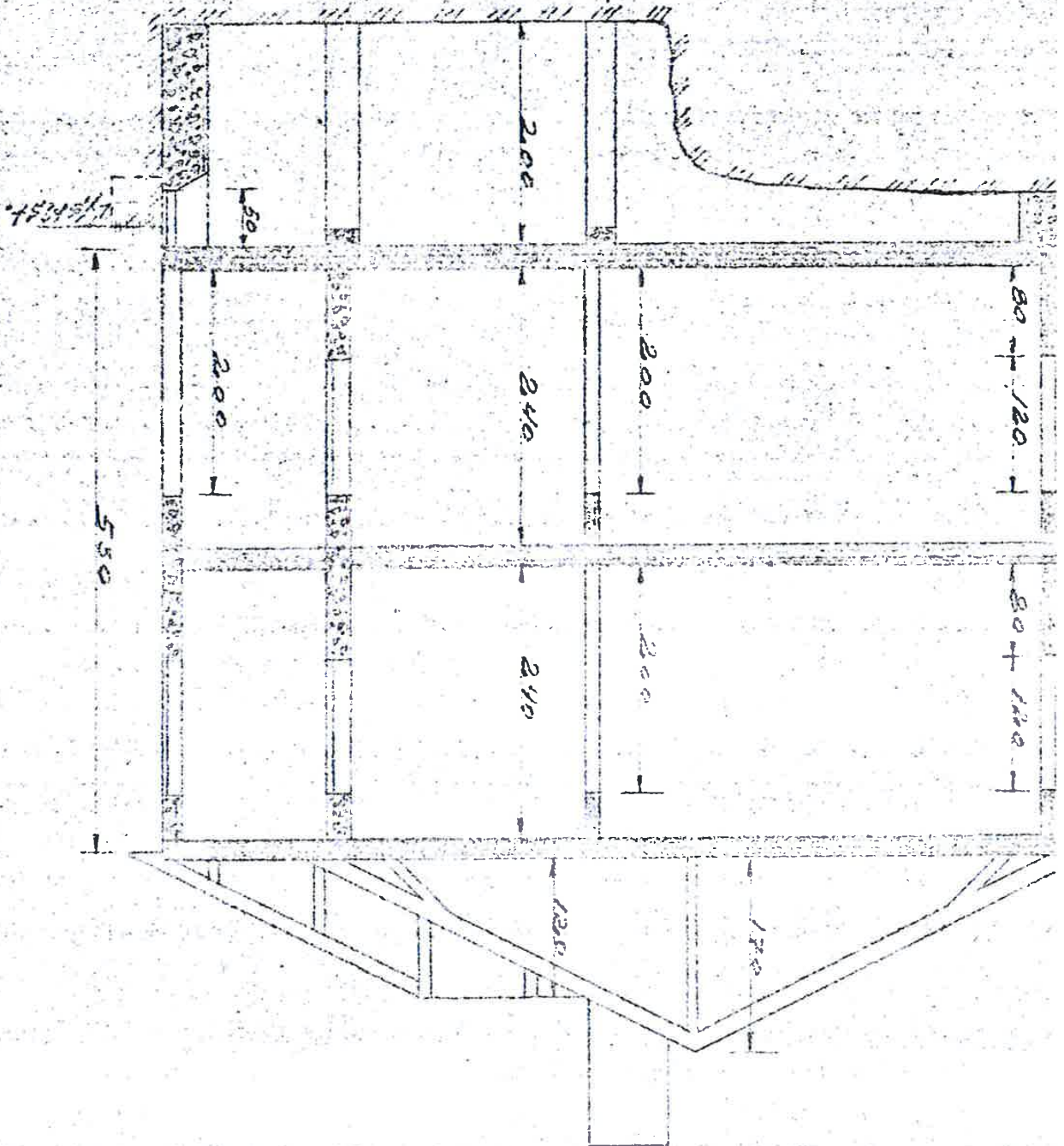






|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| WIGGO BJØRNSØN                 |     |
| Alle slag Byggetegnninger. 037 |     |
| Hans Andersen.                 |     |
| PC-007112-00.                  | 150 |
| Langesund: det. 1947 130.      |     |

Tec. p. 11. f.



Bamble kommune  
Postboks 80  
3993 Langesund

Vår referanse:  
1304240074

Vår saksbehandler:  
Barbro Trotland

Telefon:  
35 96 72 31

Vår dato:  
13.09.2024

**Salg av Vaterlands gate 31, 3970 Langesund,  
gnr. 106, bnr. 97 (Ideell andel 1/1) i Bamble kommune  
Eier: Laurynas Butkus og 3 andre**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 246,- kroner Forfallsdato: \_\_\_\_\_

Neste avtalte regulering: 2030

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2020

Avtalt utløp av festekontrakten: \_\_\_\_\_

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☒ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☐ Nei AVVENTER SAK

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? ETTER ØNSKE FRA FESTER

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei

\_\_\_\_\_ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: \_\_\_\_\_

**aktiv.**

Bortfesteres underskrift

  
Teknisk service og  
eiendomsforvaltning

Telefonnummer 35965132 E-post POSIMOTINK@BNNBLE.KOMMUNE.  
No

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Barbro Trotland  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
barbro.trotland@aktiv.no

DAGBOKFØRT

16.FEB.83 02430

BYFOGDEN I  
PORSGRUNN OG SKIEN

## E R K L Æ R I N G

Som fester av Vaterlandsgate 31, gnr.106, bnr.97  
i Bamble gis herved eieren av eiendommen  
gnr.106, bnr.260 tillatelse til å føre opp  
bolighus 2,50 m - meter - mot tomtens nordvestre  
hjørne, hvilket også vil si at jeg forplikter  
meg og etterfølgende eiere til ikke å bygge nærmere  
den bebyggelse det er søkt om godkjenning for på  
gnr.106, bnr.260 enn 8 meter.

Dette blir å tinglyse som hefte på gnr.106, bnr.97.

*Rangved* den 15-2-83.

*Mary Olsen*.....*Maria Jacobsen*,  
fester



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



## Lavere strømregning og bedre rente?

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

Se [www.skagerraksparebank.no](http://www.skagerraksparebank.no) for mer informasjon om våre grønne boliglån!

Avtal et møte med  
en rådgiver i dag!





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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Vaterlands gate 31  
3970 LANGESUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Barbro Trotland

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre