

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Per Arne Sandersen

Mobil 959 98 000

E-post per.arne.sandersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 250 000,-
Omkostn.: Kr 107 640,-
Total ink omk.: Kr 4 357 640,-
Selger: Kurt Wittrup
Ingrid Risland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 269/295 kvm
Tomtstr.: 842.6 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 171
Oppdragsnr.: 1304250084

Stor enebolig med 2 garasjer og flott utsikt til Langesundsfjorden!

Postveien 26 er en velholdt og meget attraktivt beliggende bolig på Salen i Langesund. Den store eneboligen ligger sjønært, med flott utsikt til Langesundsfjorden. Utsikten er godt ivaretatt innendørs, med store vindusflater som slipper inn utsikten i de fleste fellesrom i boligen. I hovedetasjen er det høyt under taket, masse naturlig lys og utgang til terrasser mot både sør og vest. Planløsningen er meget arealeffektiv, med blant annet 2 romslige stuer, 4 soverom og 2 bad over to etasjer. To enkle garasjer i den store oppkjørselen. Boligens beliggenhet nesten innerst i en blindvei gir rolige omgivelser og umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder både langs sjøen og i skogen. Det er også gangavstand til nærmeste dagligvare, busstopp og mer!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	43
Egenerklæring	46
Tilstandsrapport	54
Matrikkelkart og -rapport	77
Eiendomskart	83
Planstatus	86
Reguleringsplaner, kart	88
Ferdigattest, garasje	90
Ferdigattest, forstøtningsmur	92
Midlertidig brukstillatelse, bolig	93
Tegninger	94
Målebrev	102
Bestemmelse om tomt	104
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 269 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 295 kvm

TBA: 39 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 135 kvm Vindfang, hall m/trapp, soverom, kjellerstue, diverse bodrom og garasje

BRA-e: 26 kvm

1. etasje

BRA-i: 134 kvm Kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takstmann kommenterer i rapporten: Ett soverom i underetasje har rømnings vindu ut i garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

842.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Selveiet tomt på ca. 843 kvm. Pent opparbeidet og godt utnyttet boligtomt med en stor, steinlagt oppkjørsel, rammet inn av velholdte og pene blomsterbed. Det er enkel adkomst til hagedelen mot sør, samt terrasse og uteområdet bak boligen, mot vest. Bak boligen er det terrasse med god plass til utemøblementet og et eget område under tak med plass til grillen og forberedelse av mat for hyggelige måltider ute. En velholdt og pen tomt med fine uteområder og godt med parkeringsmuligheter.

Beliggenhet

Boligen ligger meget pent til på Salen i Langesund, et veletablert og attraktivt område bosatt av mennesker i alle aldre. Her bor man i sjønære omgivelser, med flott utsikt fra boligen og nærhet til et flott turterreng, både langs sjøen og i skogen. Her er det mye å finne på for både store og små, med badeland og hotell i badeparken, og treningssenter, fotballbane og håndballbane i skjæregårdshallen, m.m.! Fra boligen er det også gangavstand til nærmeste dagligvarebutikk. Veien er også kort til sentrum av Langesund, hvor man finner det meste man trenger av servicefunksjoner, samt fine tur- og fritidsmuligheter. Det er kort vei til Stathelle, med kjøpesenter og øvrige servicefunksjoner.

Kort vei til av-/påkjøring til E-18 på Rugtvedt.

Adkomst

Fra Stathelle:

Kjør "nedre vei" (Stathelleveien) mot Langesund. Ta av inn på Salenveien og deretter Postveien som er skiltet mot høyre. Boligen ligger så på venstre side av veien, nesten i enden, merket med vårt "Aktiv til salgs" skilt.

Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

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

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

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

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

Skole:

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

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

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

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

Fritid:

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

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

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

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

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er oppført 1978. Nåværende eiere har eid boligen siden 2008. Bolig har etablert grunnmur i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss og teglstein.

Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig utlektet og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilt takverk bærende på yttervegger. Takverk tekket med krum betongtakstein. Takrenner i lakkert stål.

Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med sponplater som bærende gulv.

Boligens vinduer består av to og tre-lags isolerglass vinduer med varierende alder.

Innvendig overflater består av parkett, belegg, teppe og fliser på gulvflater. Tapet, malt panel og MDF panel på veggflater. Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Pipe i murt teglstein tilkoblet 3 ildsteder. Varmepumpe etablert i stue. Boligen inneholder vindfang, hall med trapp, bad, kjellerstue, 2 soverom, boder og garasje i underetasje. Kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom og 3 soverom i 1. etasje.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Vaskerom, generell: Vptrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 settes på vaskerom på grunn av alder (over 25 år).

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

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

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. TG2 på eldre vinduer fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Ukjent tilstand og alder på eventuell membran.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Murverk i garasje med synlig saltutslag/fukt.

Sluk, membran og tettesjikt, bad, 1. etg.: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG2 på grunn av alder (23 år).

Ventilasjon, bad, 1. etg.: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Overflater gulv, bad, uetg.: Det er påvist sprekker i fliser.

Sluk, membran og tettesjikt, uetg.: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på eventuell membranløsning.

Ventilasjon, bad, uetg.: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

-Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Innhold

Boligen har en godt utnyttet planløsning over 2 etasjer som inneholder:

Hovedetasje: Stue/spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom.

Underetasje: Entré, kjellerstue, soverom, bad og div bodrom.

2 enkle garasjer.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat, teppe og flis.

Vegger: Tapet, panel, malt MDF panel og flis.

Tak: Takplater og panel.

Foran boligen er det opparbeidet en stor oppkjørsel belagt med belegningsstein. Det er enkel adkomst til de to garasjene og til det overbygde inngangspartiet.

Entréen og trappehallen er flislagt, med gode muligheter for etablering av oppbevaringsmøblement for ytterklær og sko.

Fra trappehall er det adkomst til hovedetasjen, samt soverommene, stuen og de øvrige rommene i underetasjen.

Stuen har utsikt til sjøen og god plass til stuemøblementet. Stuen er et flott tilleggsareal for en ekstra TV-stue eller lignende. Det er flis på gulv, panel på vegg og vedovn for oppvarming.

Det er ett soverom i etasjen. Soverommet har plassbygget klesskap og god plass til soveromsmøblement.

Ved siden av soverommet i etasjen er det et rom som er i bruk som soverom og som på tegninger er oppført som soverom. Det gjøres oppmerksom på at krav til rømningsvei på dette rommet ikke lenger er oppfylt, etter bygging av garasje. Se punkt "Ferdigattest/brukstillatelse".

Badet er helfliset, med dusjkabinett, toalett og servant. Fra badet er det adkomst til egen bod.

Øvrig består etasjen av diverse bodrom - ypperlig for oppbevaring!

Opp i hovedetasjen kommer man opp i den store, kombinerte, stuen og spisestuen. Et stort og lyst allrom med god høyde under taket og store vindusflater mot sjøen, slik at den fine sjøutsikten slipper inn. Her er det mulig å møblere i flere miljøer, med både stue- og spisestuemøblement. Den store peisen fungerer som skille mellom miljøer, og bidrar med varme og hyggelig stemning på vinterstid. Det er også installert varmepumpe i trappeløpet mellom etasjene for oppvarming. Fra stuen er det adkomst ut på terrassen, hvor man kan sitte ute og nyte de fine sol- og utsiktsforholdene. Kjøkkenet er lyst og fint, med utsikt til sjøen. Innredningen har slette fronter på skap og skuffer, samt plass til frittstående hvitevarer. Under vinduer er det plass til kjøkkenbordet om ønskelig. Et meget praktisk kjøkken med gode lagringsmuligheter i både skap og skuffer.

Hovedsoverommet er lunt, med egen utgang ut på terrassen. Her er det god plass til dobbeltsengen og fine muligheter for oppbevaring av klær i plassbygget skapløsning. Det er to soverom til i etasjen. Begge er av praktisk størrelse og det ene har også vært i bruk som kontor.

Badet i etasjen er helfliset. Stor innredning med dobbelt servant og godt med skaplass. Øvrig er badet innredet med et dusjkabinett og toalett.

Terrassen har adkomst fra stuen og soverom. Her kan man flytte seg etter sola, med terrasse mot både sør og øst. Mot vest er det laget til en fin terrasse, hvor man kan sitte ute i ro og mak. Her er det laget til et eget område med benk og plass til grillen, slik at man kan forberede mat ute på sommerstid.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Parkering

Meget gode parkeringsforhold i oppkjørsel, samt to, enkle garasjer i tilknytning boligen.

Diverse

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

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

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

Vedfyring i stue i både hoved- og underetasje. Varmepumpe etablert i trappeløp mellom etasjene.

Det er varmekabler på begge bad, samt i store deler av underetasjen.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Gul D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 250 000

Omkostninger kjøper

4 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

106 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

107 640 (Omkostninger totalt)

124 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 357 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 374 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 377 340 (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.

Kommunale avgifter

Kr 30 703 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er inndelt i månedlige betalinger på 2 558,57,- i følge opplysninger fra kommunen.

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

Informasjon om eiendomsskatt

Grunnlag for eiendomsskatt i 2026 er: 2 373 500,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 299 179 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 196 715 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 171 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:

4012/29/171:

12.08.1976 - Dokumentnr: 10916 - Rettigheter iflg. skjøte
Tomten selges i en dybde av 30 meter.

10.05.1976 - Dokumentnr: 6405 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4012 Gnr:29 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 419407 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0814 Gnr:29 Bnr:171

01.01.2024 - Dokumentnr: 498763 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3813 Gnr:29 Bnr:171

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.02.1978. Megler kjenner ikke til om arbeidene nevnt i midlertidig brukstillatelse er fullført.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det foreligger ferdigattest på garasje, datert: 14.08.1991.

Det foreligger ferdigattest på forstøtningsmur, datert: 16.11.1982.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er avvik mellom tegninger og dagens bruk av boligen:

- Det lille soverommet i underetasjen er på mottatte tegninger oppført som "kontor".
- Garasjen mot nord er bygget slik at vinduet/rømningsvei på det ene rommet i underetasjen er inne i garasjen. Rommet er i dag brukt som soverom, og oppført som dette på tegninger. Grunnet garasjens utforming, er kravene til rømningsvei på rommet er ikke oppfylt.
- Ved bygging av garasje mot nord, avbilder tegningene som ble sendt til kommunen, at soverommet som i dag er inne i garasjen skulle bytte plass med bod. Dette har ikke skjedd.
- Vegg mellom hobbyrom og redskapsbod i underetasje er revet.

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

Vei, vann og avløp

Kommunal vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Det gjøres oppmerksom på at det er installert vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til boliger. PlanID: 4012 20. Plannavn: Salen-Hydal (22.1.1975)

Adgang til utleie

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

Legalpant

Det er legalpant for kommunale avgifter.

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

3-3 (2).

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

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

Overtakelse

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

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatte bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler / Partner
per.arne.sandersen@aktiv.no
Tlf: 959 98 000

Ansvarlig megler bistås av

Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler / Partner
per.arne.sandersen@aktiv.no
Tlf: 959 98 000

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

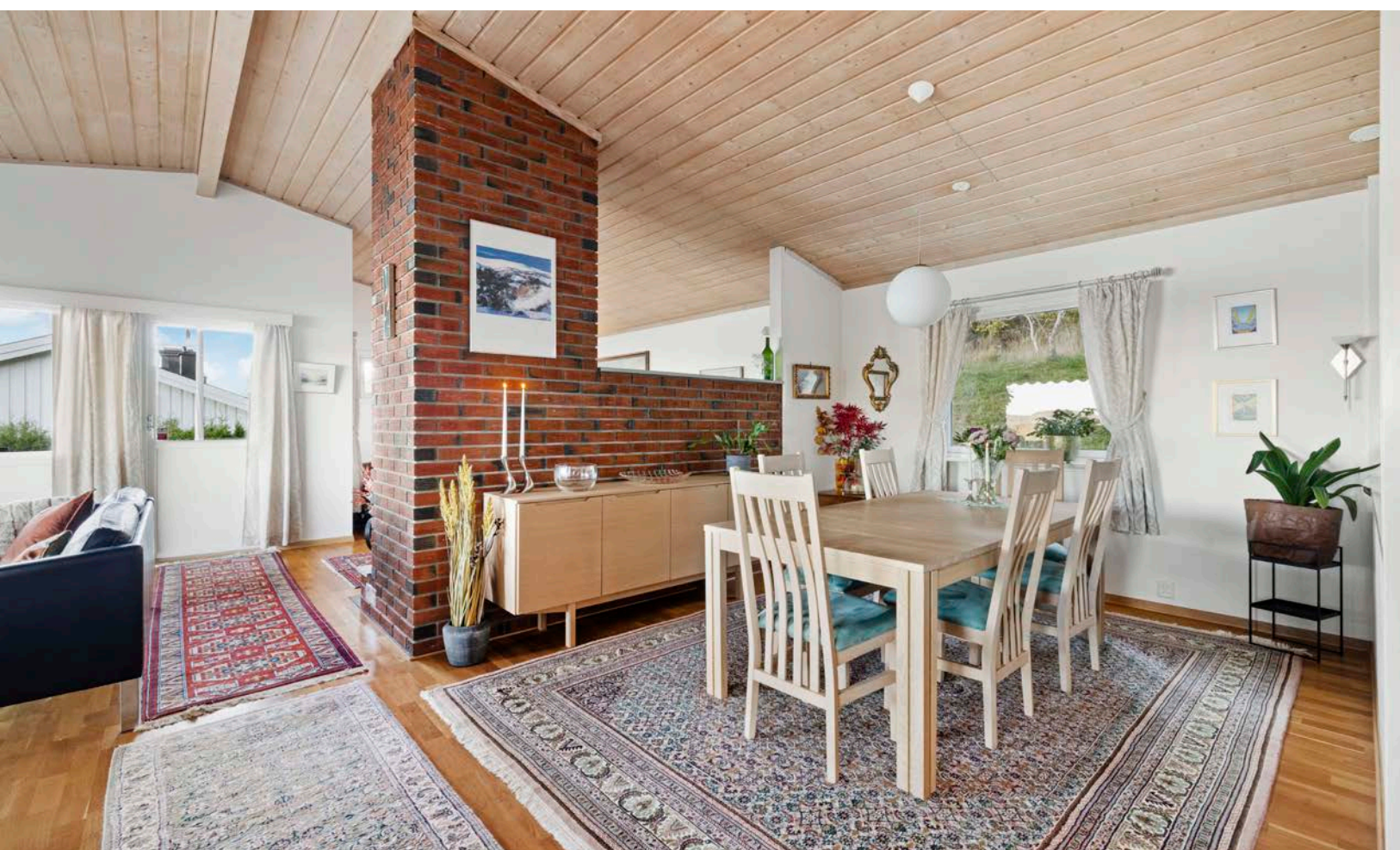
09.04.2026



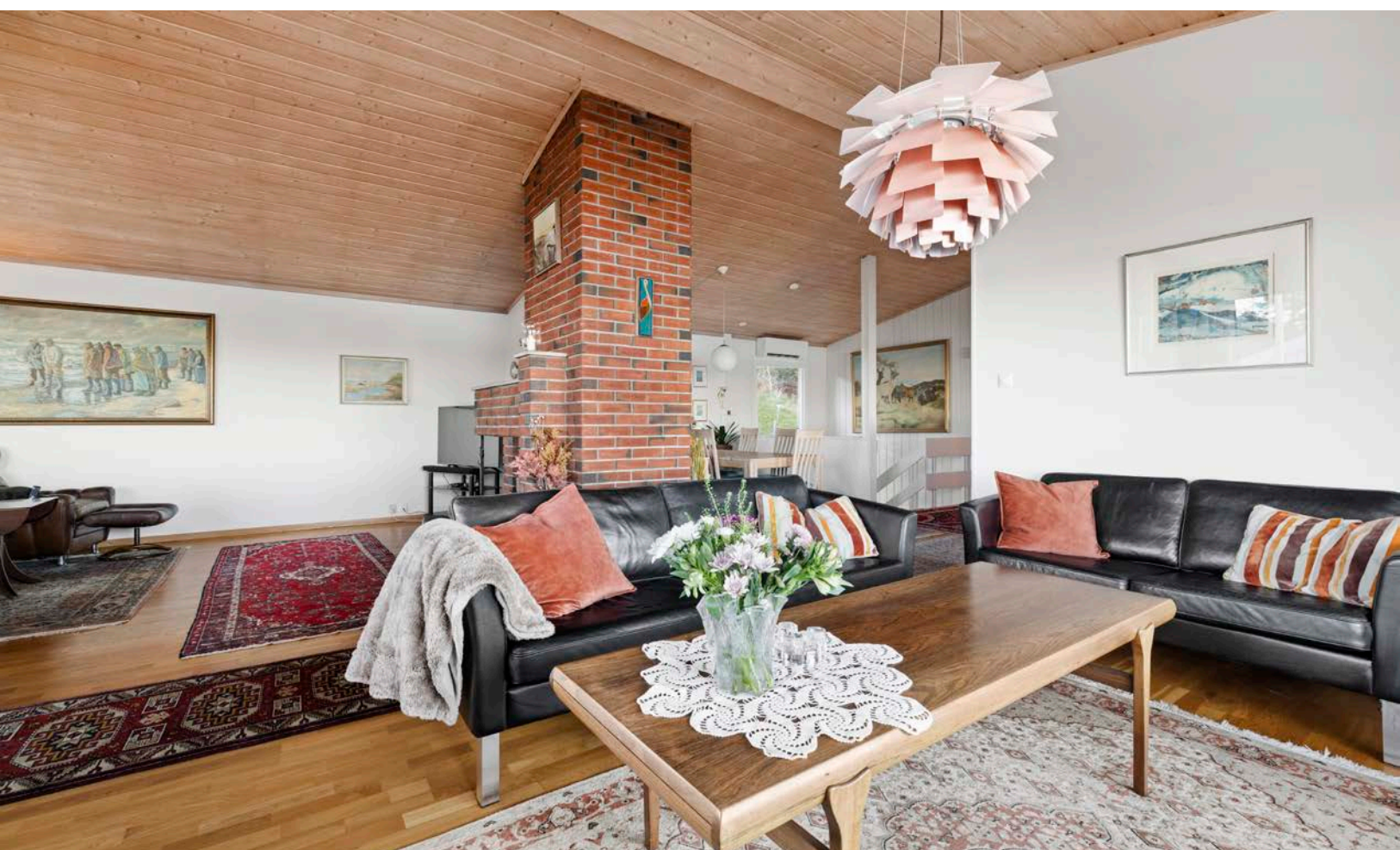


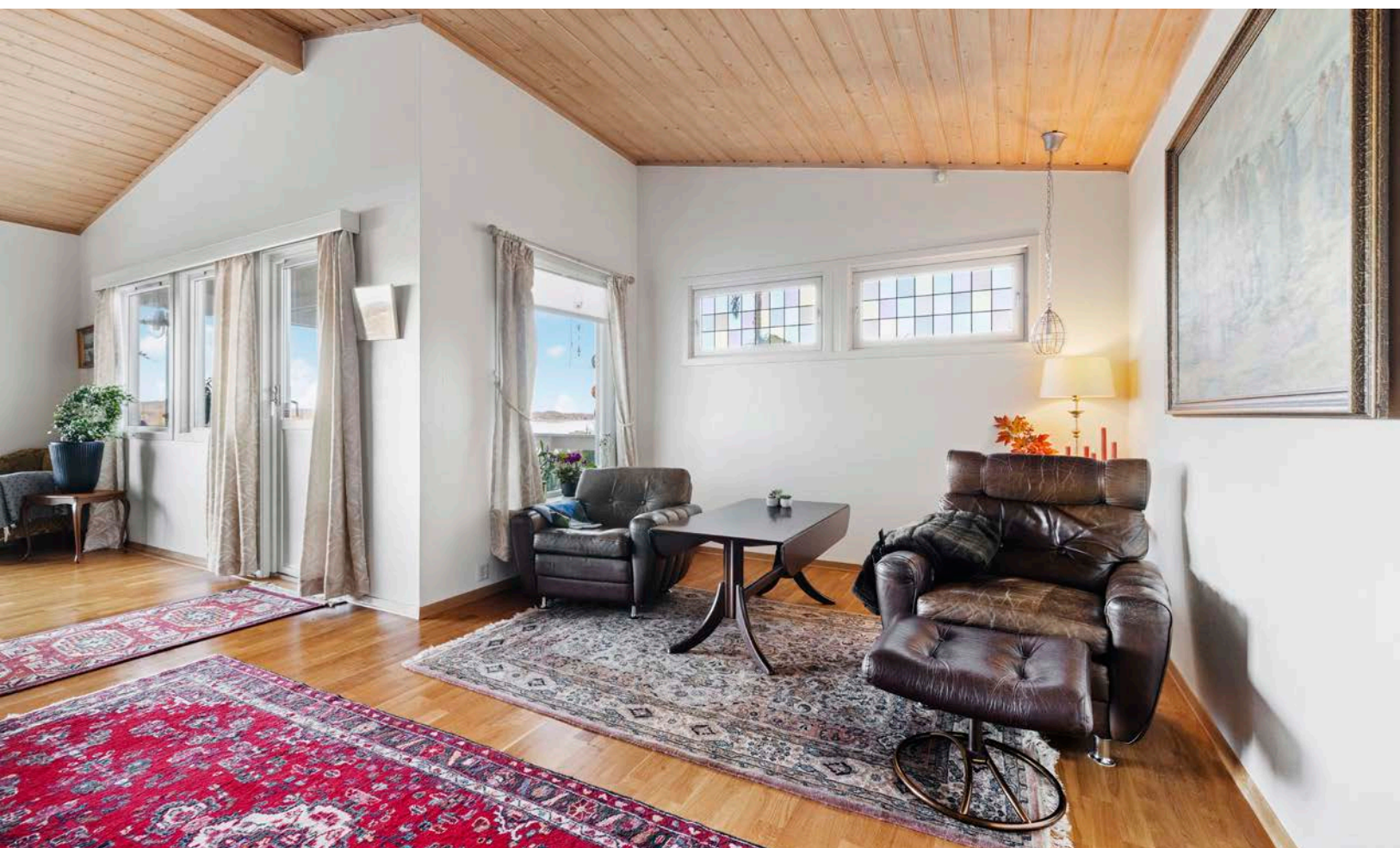


Hovedetasje:

















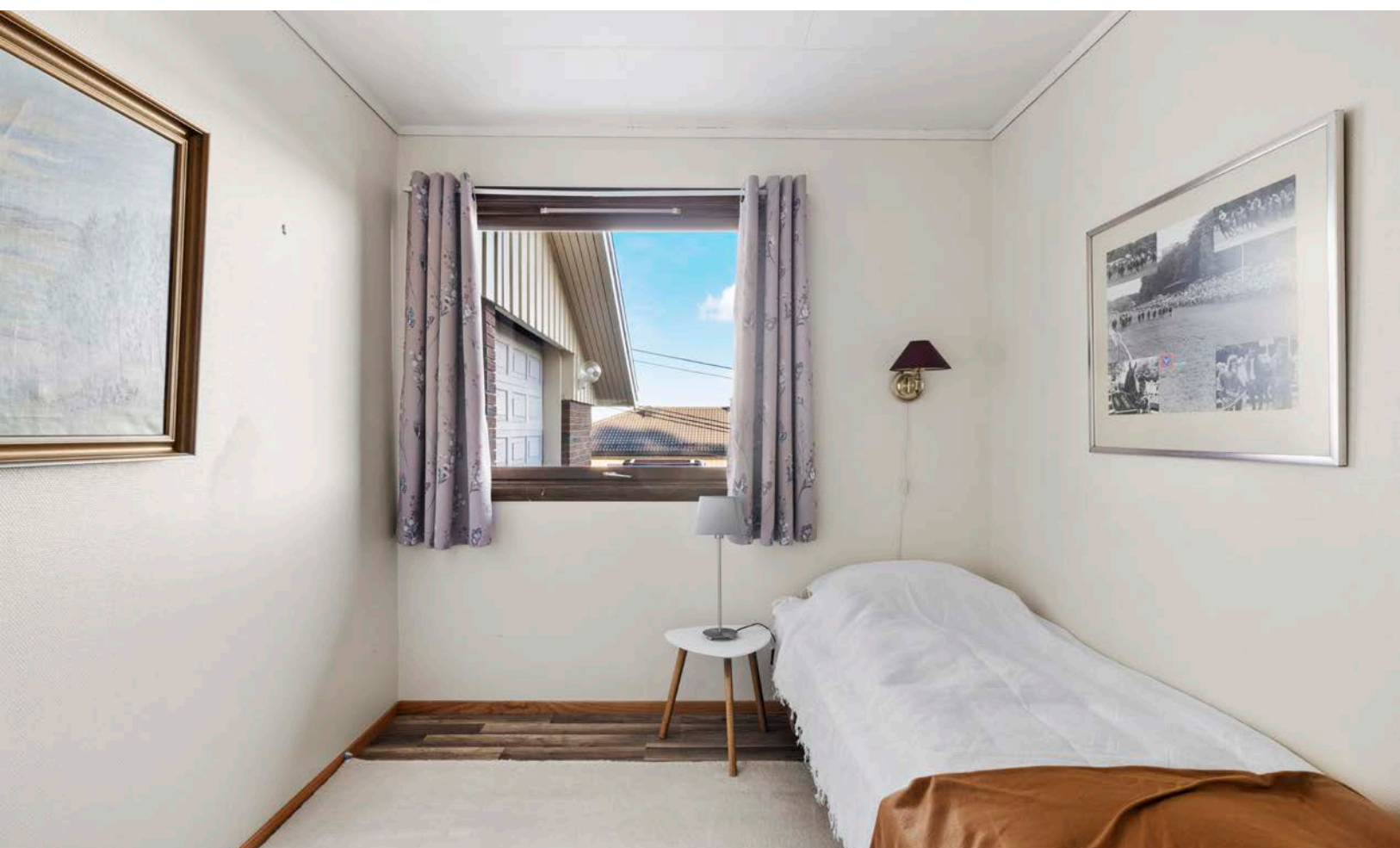


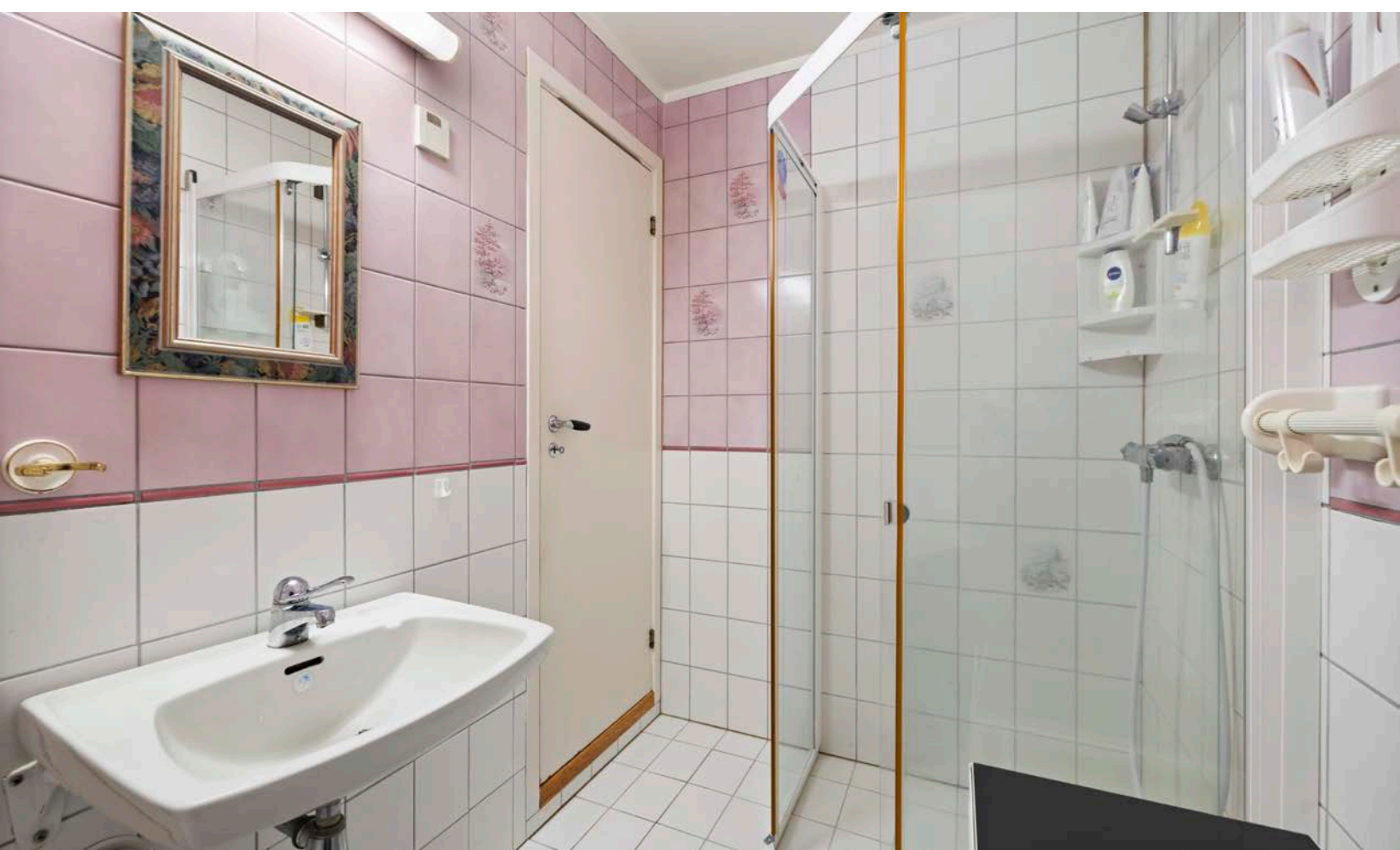


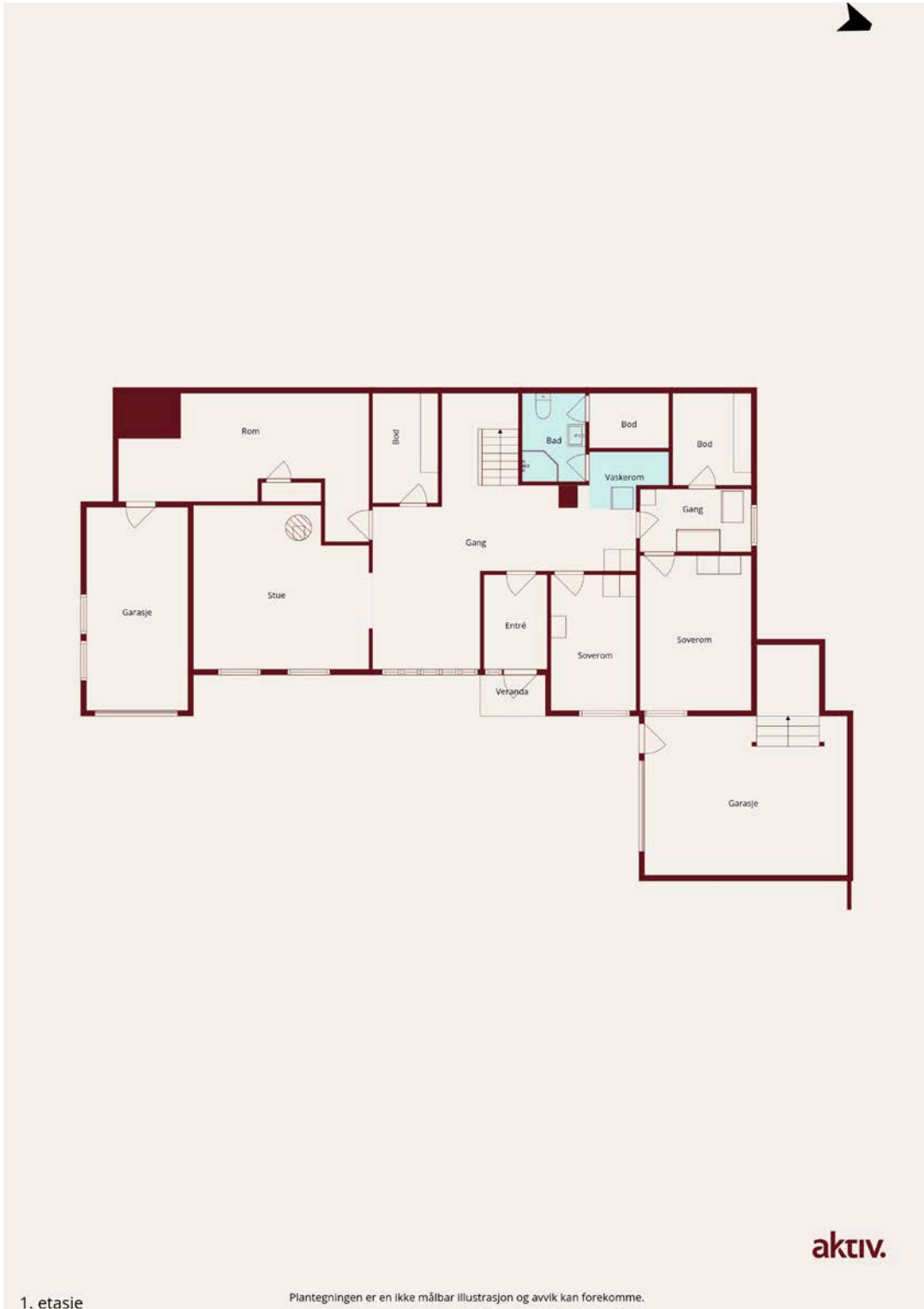
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Underretasje:

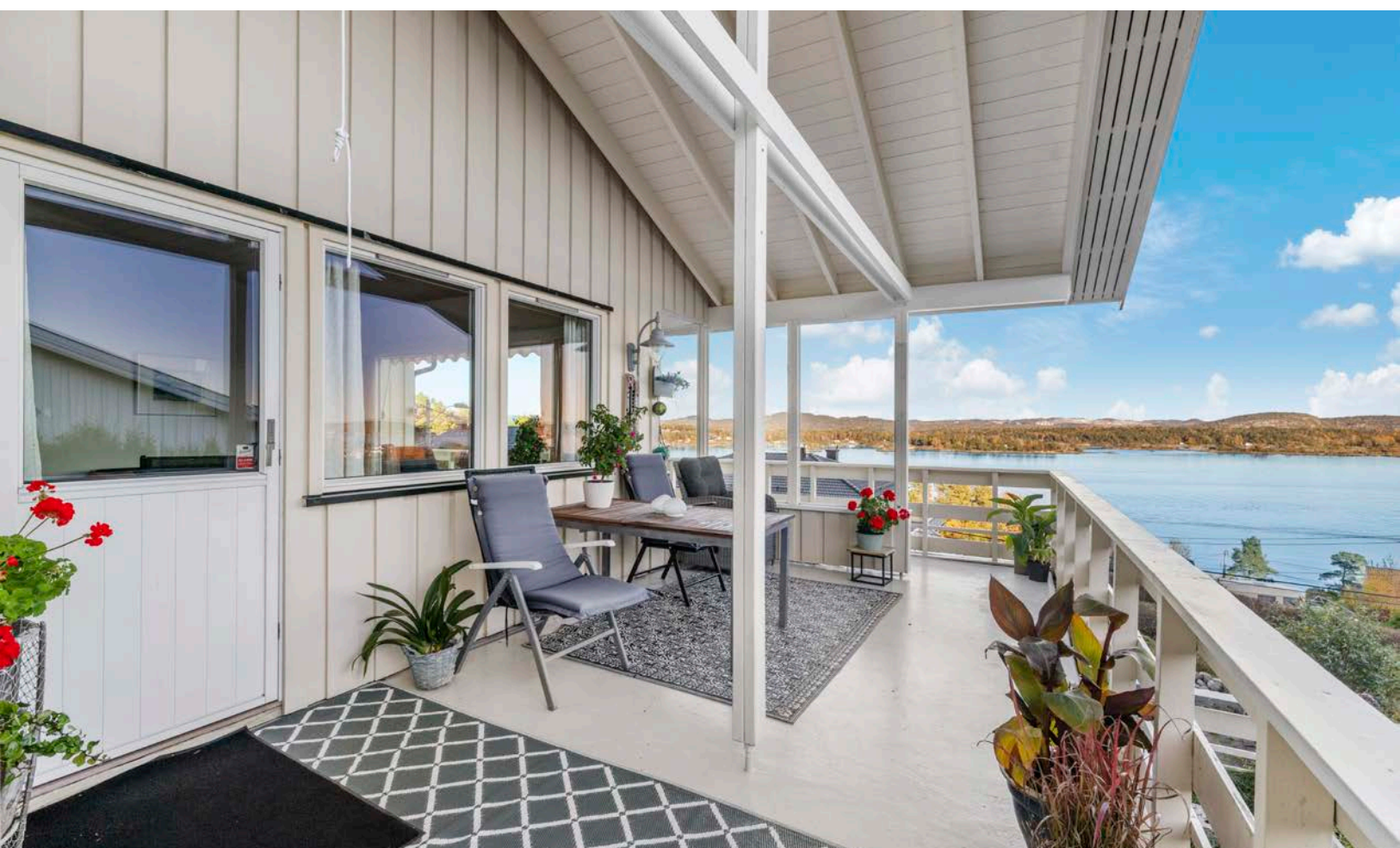


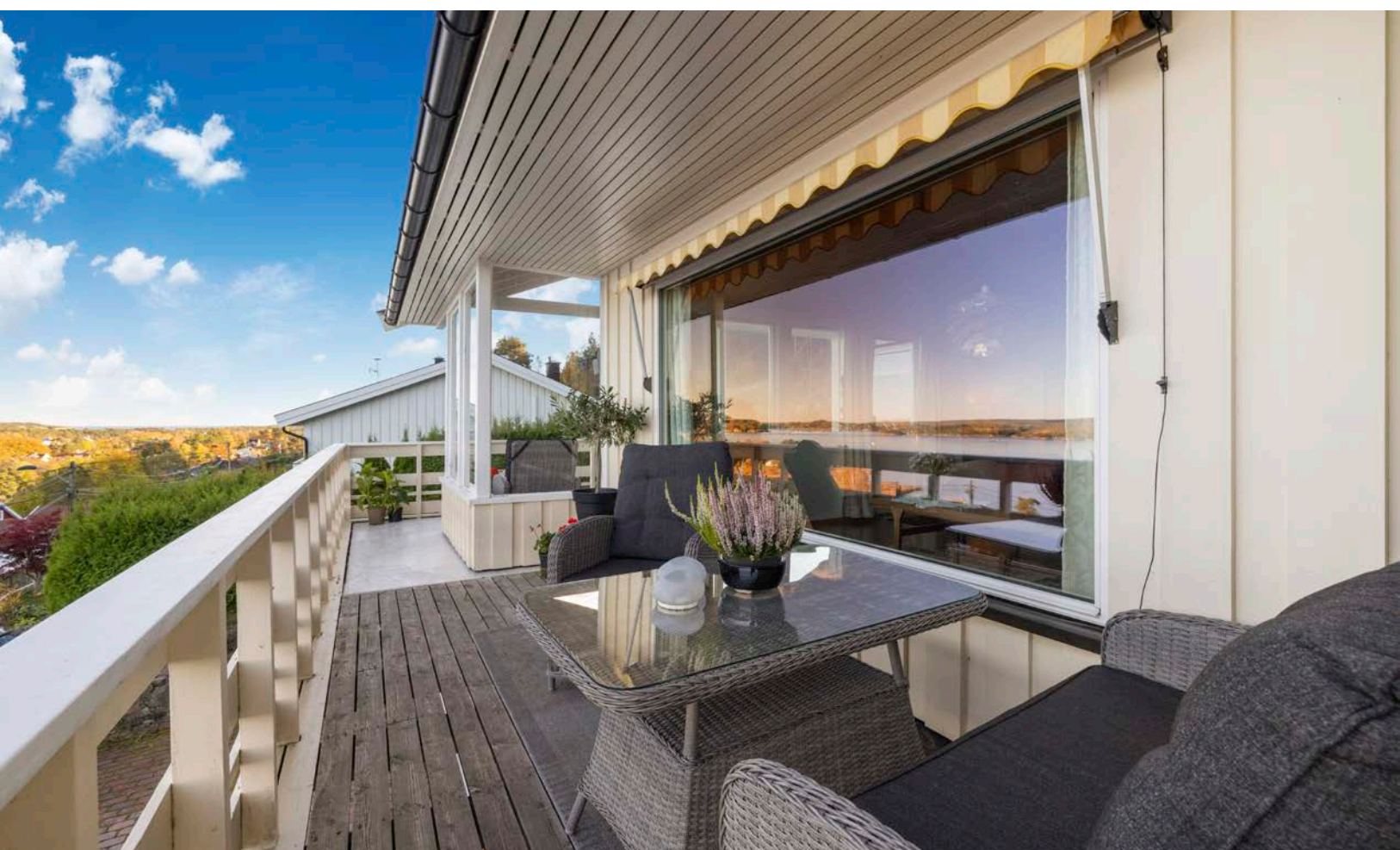






Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.











Vedlegg

Nabolagsprofil

Postveien 26 - Nabolaget Fagerheim/Hydal - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hydal Linje M1	5 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	27 min 19.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	5 min 3 km
Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	7 min 4.9 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	8 min 4.7 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min 4.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Skjærgården Hotel	12 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

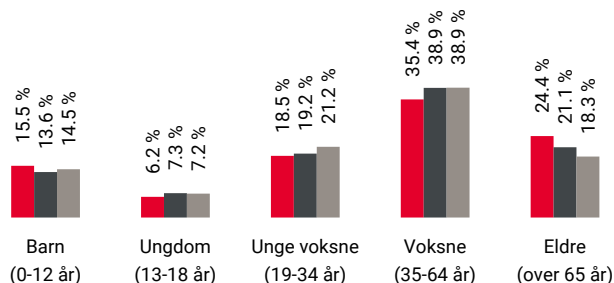
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	21 min 1.3 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	30 min 1.8 km
Solstua kulturbarnehage (1-5 år) 37 barn	30 min 1.9 km

Dagligvare

Spar Skjærgården PostNord	11 min 1.1 km
Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord	4 min 2.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



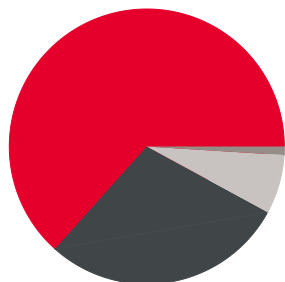
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Skjærgårdshallen, flerbrukshall Aktivitetshall, fotball, friidrett	13 min	1.2 km
	Kjærlighetsstien, ballplass Fotball	19 min	1.4 km
	Puls Skjærgårdshallen	13 min	
	MOVA Langesund	13 min	

Boligmasse

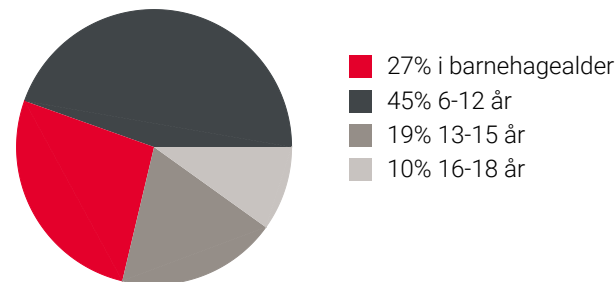


- 64% enebolig
- 29% rekkehus
- 1% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	8 min
	Vitusapotek Langesund	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



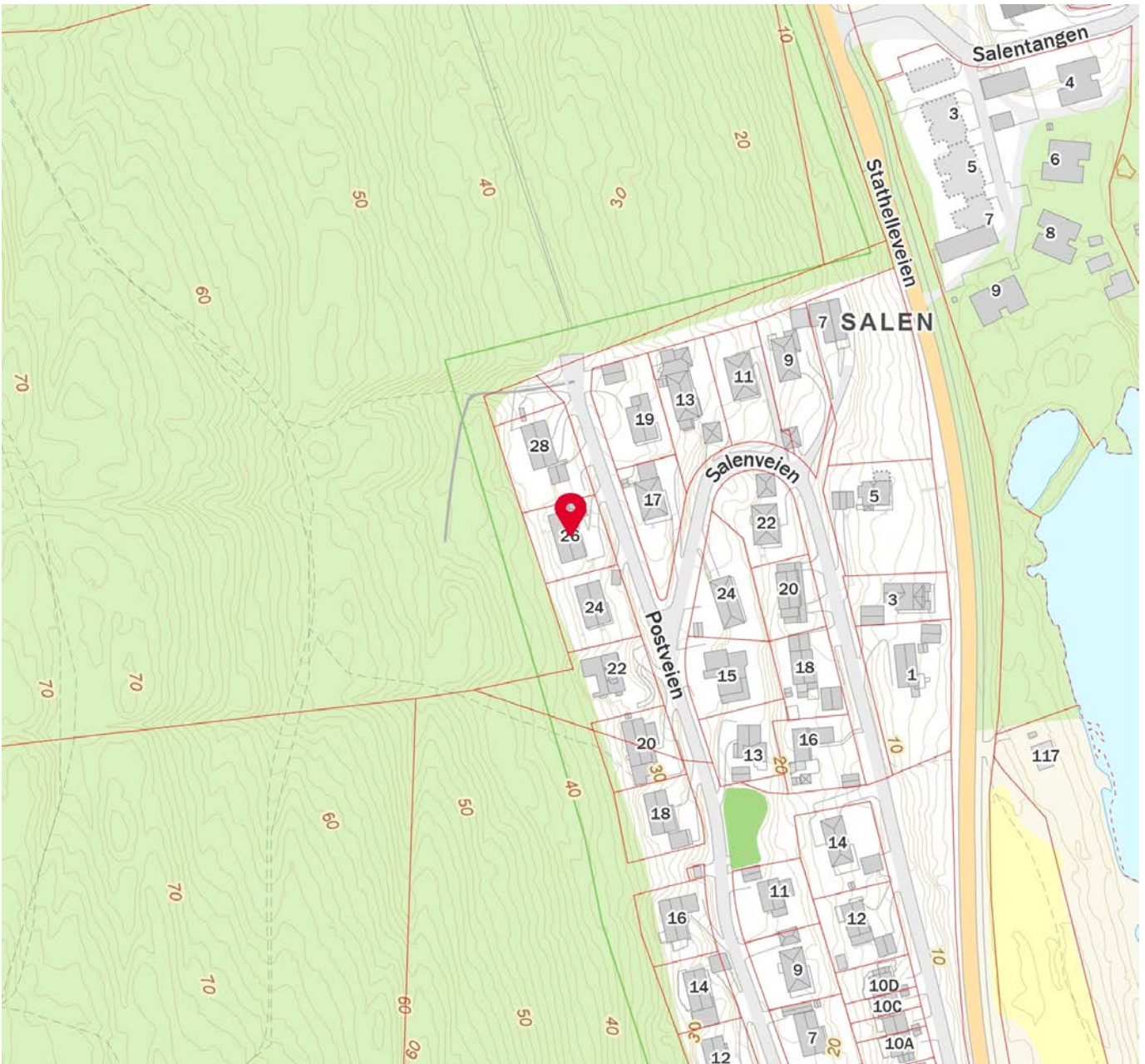
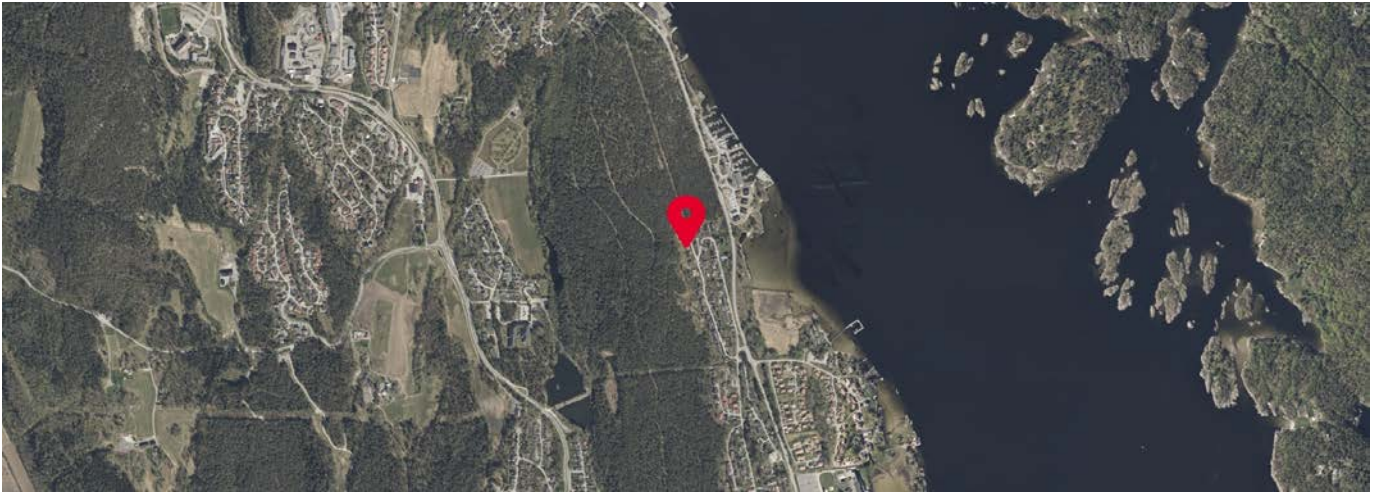
0%

43%

- Fagerheim/Hydal
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ingrid Risland

Kurt Wittrup

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2008
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Postveien 26

3970 Langesund

4012-29/171/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det er sprekker i noen få fliser på badet i underetasjen, badet blir svært lite brukt, toalettet blir brukt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: kjenner ikke firmanavn

Beskrivelse av arbeidet: Står oppført i boligsalgsrapporten fra forrige eier (2008) at badet i overetasjen er pusset opp av forrige eier, etter opplysning fra datter i 2008 var dette gjort av fagfolk

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

noe sprekker i noen av kledningsbordene på yttervegger, ingen lekkasje eller råte.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

Beskrivelse av arbeidet: byttet skadde kledningsbord på yttervegger.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

Firmanavn: Birk Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 7 vinduer til tre-lags glass + dør til veranda i overetasjen.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Mustad Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskiebord nord og syd

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: skiftet kledningsbord med sprekk på alle sider av huset.

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

♦ Ja

Tre vinduer i underetasjen er noe trege ved åpning

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Langesund Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet kuleventil ved hovedledningen i huset

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Kjeldal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Service på varmpumpe

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Skagerak elektro

Beskrivelse av arbeidet: montert to ekstra nettverkspunkt

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til rentbrennende ovn i stue i underetasjen. Samme løp som forrige ovn. Inspisert av feier etter montering

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Oljetanken ble tømt og sanert 26. november 2025 av Trygg Tank - Envico. Firmaet skulle innhente informasjon fra kommunen før sanering og sende attest for utført arbeid.



Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: TLV

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe

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

Firmanavn: Kjeldal Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilkoblet utelys og markise med fjernstyring

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

Firmanavn: El Service

Beskrivelse av arbeidet: Diverse stikk og utelampe

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: El Service Grenland

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk arbeid i forbindelse med oppgradering av kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Boligsalgsrapport fra 2008

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

I garasje under altanen er det noe avskalling i malingen mot porten på v. side.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Norsk Kjøkkenfornyng

Beskrivelse av arbeidet: Oppgraderte kjøkkenet med bytte av flere skap og benk med ny oppvaskkum.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Postveien 26 , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 29, bnr. 171

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 269 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3048

Eiendomsverdi ref nr: KK3284

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@tttakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er oppført 1978. Nåværende eiere har eid boligen siden 2008.

Bolig har etablert grunnmur i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss og teglstein. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig utlektet og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilt takverk bærende på yttervegger. Takverk teknet med krum betongtakstein. Takrenner i lakkert stål. Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av to og tre-lags isolerglass vinduer med varierende alder. Innvendig overflater består av parkett, belegg, teppe og fliser på gulvflater. Tapet, malt panel og MDF panel på veggflater. Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Pipe i murt teglstein tilkoblet 3 ildsteder. Varmepumpe etablert i stue. Boligen inneholder vindfang, hall med trapp, bad, kjellerstue, 2 soverom, boder og garasje i underetasje. Kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom og 3 soverom i 1.etasje.

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

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekk består av krum betong takstein fra byggeår. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Taktekk med begrenset videre levetid. Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Takrenner og nedløp i lakkert stål skiftet 2000. Taknedløp ført til terreng og rør. Stigetrinn med synlig rustskader. Hel beslått pipebeslag skiftet 2000. Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig fasader består av stående trepanel fra byggeår. Stedvis skiftet værslitt fasadepanel de senere år. Antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Innvendig platet/tapetsert. Fasader er sist malt 2023-25. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen. fasader i god funksjonell stand med lite vær slitasje sett med tanke på alder. Fasader bærer preg av hyppige intervaller med vedlikehold/godt vedlikeholdt. Boligens takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilt takverk med W-takstoler. Undertak består av rupanel med papp membran teknet med krum betongtakstein. Adkomst til loft fra nedfellbar stige

i himling.

Over stue er det etablert sakse stol med nedsenket himling. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er godt ventilert og isolert i henhold til datidens krav.

Boligens vinduer består av tre-lags og noen to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1988 til 2011. 7 stk vinduer skiftet mot øst og sør 2011 til 3-lags isolerglass vinduer. Resterende vinduer stort sett fra 1988/byggeår. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. TG 1 settes på nyere vinduer fra 2011. TG 2 på eldre vinduer fra byggeår. Stedvis utskiftninger må beregnes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde. Balkongdør fra stue og soverom med isolerglass skiftet 2011 og 2005. Rammer og karmen i malt trevirke. Entredør i teak fra byggeår. Dører fyller sin funksjon. Dør fra vaskerom til uteareal skiftet 1995. Balkong over garasje med betong gulv med malt overflater. rekkverk i malt trevirke. Terrasse i front med impregneret gulvbord og bjelker. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse over bygget mot sør. Ukjent bruk av membran i betong dekke. Trolig kun malt overflater. Merknad på lysåpninger rekkverk som ikke bør overstige 25 mm i liggende trepanel.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består stort sett av parkett, laminat, teppe og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt MDF panel på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom. Sponplater som bærende undergulv i 1.etasje. Gulv i underetasje består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i underetasje. Pipe oppført i murt teglstein. Vedovn etablert i kjellerstue, fyrrom og peis med innsats i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Oppgraderinger de senere år. Byttet til rentbrennende ovn i stue i underetasjen. Samme løp som forrige ovn. Inspisert av feier etter montering 2020. Rom under terreng består av hall med trapp, kjellerstue, bad, soverom, garasje og boder. Det er etablert fliser, laminat og teppe på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg under trapp mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Det har også blitt foretatt visuelt kontroll i fritt eksponert murverk. Ingen tegn til utilsikket fukt ble registrert. Garasje under terrasse med synlig fukt i murverk. Synlig med salt utslag. Se bilde. Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Eik trinn. Rekkverk i malt trevirke. Innerdører består av malte finer dører fra byggeår. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Badet i 1. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert innredning med servanter med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Ventilasjonen består av ventil i himling.

Bad renoverert ca.2003.

Målt med laser ble ca. 20 mm fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

Bad har etablert banemembran under støp i gulv. Sluk i plast/PVC. Hulltagning foretatt fra vegg i soverom mot våtzone. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Det har også blitt foretatt fuktmålinger ved fuktindikator på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt tapet på veggflater. Gulv er flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål. Ventilasjon består av ventil i himling. Dør fra vaskerom til uteareal.

Ingen unormale fuktverdier ble målt på vaskerom ved bruk av fuktindikator.

Bad

Badet i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og dusjnise med glassdører. Ventilasjonen består av ventil i himling. Bad etablert ca. 1998.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Merknad på sprekker i fliser.

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

Hulltagning foretatt fra vegg i hall/under trapp mot våtzone. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Det har også blitt foretatt fuktmålinger ved fuktindikator på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av slette folierte dør og skuffe fronter fra byggeår. Nye fronter til dør og skuffronter etablert 2023. Noen nye skaper etablert 2023. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål skiftet 2023. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg.

Innredning fyller sin funksjon.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør består av kobber med plastkappe.

Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Røranlegg fra byggeår.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og

manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereider fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

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

Varmepumpe etablert i stue fra 2012.

VV tank på 200 liter fra byggeår

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i gang 1.etasje.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at

det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse

eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften

inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne

risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll

utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra områdekunnskap og synlig fjell på tomten, antas att hele boligen er etablert på fjell/sprennings stein. Det er ikke avdekket setningsskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen

Utvidelig fuksikring består av knotteplast på grunnmur og drepsrør i perforert plast. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser.

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

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med murpuss med teglstein forblending i front mot øst. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert i grunnmur. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Vannmåler etablert.

Oljetanken ble tømt og sanert 26. november 2025 av Trygg Tank - Envico. Firmaet har innhente informasjon fra kommunen før sanering og sendt attest for utført arbeid.

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

[Gå til side](#)

Utvidelig rekkverk med store lysåpninger. Trapp mellom etasjer med store lysåpninger mellom trinn. Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

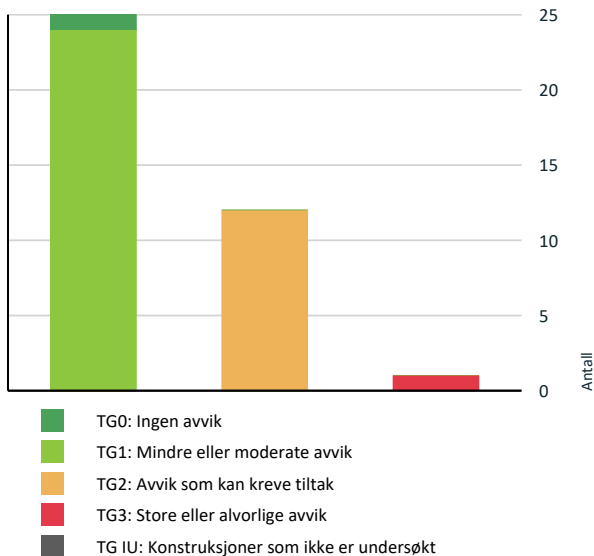
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rom i underetasje stemmer ikke med dagens bruk.

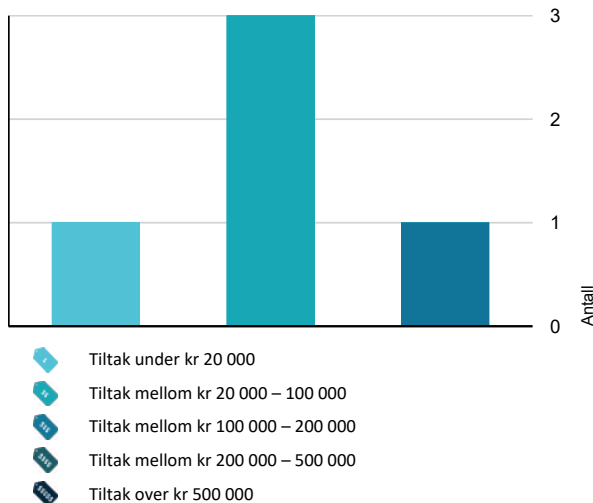
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens taktekke består av krum betong takstein fra byggeår. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Taktekke med begrenset videre levetid. Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

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

TG 2 på grunn av alder og en begrenset videre levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Taktekke må beregnes skiftet innen 3-10 år.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål skiftet 2000. Taknedløp ført til terreng og rør. Stigetrinn med synlig rustskader. Hel beslått pipebeslag skiftet 2000.

Årstall: 2000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig fasader består av stående trepanel fra byggeår. Stedvis skiftet værslitt fasadepanel de senere år. Antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Innvendig platet/tapetsert. Fasader er sist malt 2023-25. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen. fasader i god funksjonell stand med lite vær slitasje sett med tanke på alder. Fasader bærer preg av hyppige intervaller med vedlikehold/godt vedlikeholdt.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilt takverk med W-takstoler. Undertak består av rupanel med papp membran tekking med krum betongtakstein. Adkomst til loft fra nedfellbar stige i himling. Over stue er det etablert sakse stol med nedsenket himling. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er godt ventilert og isolert i henhold til datidens krav.



W-stol over deler av 1.etasje.



Saksestol, over stue.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av tre-lags og noen to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1988 til 2011. 7 stk vinduer skiftet mot øst og sør 2011 til 3-lags isolerglass vinduer. Resterende vinduer stort sett fra 1988/byggeår. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. TG 1 settes på nyere vinduer fra 2011. TG 2 på eldre vinduer fra byggeår. Stedvis utskiftninger må beregnes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 på eldre vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre isolerglass vinduer fra byggeår med begrenset videre levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør fra stue og soverom med isolerglass skiftet 2011 og 2005.

Rammer og karmen i malt trevirke. Entredør i teak fra byggeår.

Dører fyller sin funksjon.

Dør fra vaskerom til uteareal skiftet 1995.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong over garasje med betong gulv med malt overflater. rekkverk i malt trevirke. Terrasse i front med impregneret gulvbord og bjelker.

Rekkverk i malt trevirke.

Terrasse over bygget mot sør. Ukjent bruk av membran i betong dekke.

Trolig kun malt overflater. Merknad på lysåpninger rekkverk som ikke bør overstige 25 mm i liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

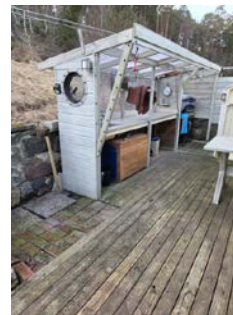
Ukjent tilstand og alder på eventuelt membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 på grunn av ukjent tetting mellom garasje og terrasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består stort sett av parkett, laminat, teppe og fliser på gulvflater. Tapet, panel og malt MDF panel på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom. Sponplater som bærende undergulv i 1. etasje. Gulv i underetasje består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i underetasje.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt teglstein. Vedovn etablert i kjellerstue, fyrrom og peis med innsats i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Oppgraderinger de senere år. Byttet til rentbrennende ovn i stue i underetasjen. Samme løp som forrige ovn. Inspisert av feier etter montering 2020.



TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av hall med trapp, kjellerstue, bad, soverom, garasje og boder. Det er etablert fliser, laminat og teppe på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Hulltagning foretatt i vegg under trapp mot tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Det har også blitt foretatt visuelt kontroll i fritt eksponert murverk. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert.

Garasje under terrasse med synlig fukt i murverk. Synlig med salt utslag. Se bilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Murverk i garasje med synlig salt utslag/fukt

Konsekvens/tiltak

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

Alle flater består kun av murflater og faren for store fuktskader vurderes som liten i garasje. Ønskes utbedringer må ny drenering etableres rundt garasje.



Synlig salt utslag i murverk.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Eik trinn. Rakkverk i malt trevirke.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører består av malte finer dører fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert innredning med servanter med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett. Ventilasjonen består av ventil i himling. Bad renoveret ca.2003.

Årstall: 2003 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2003

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble ca. 20 mm fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

Årstall: 2003

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad har etablert banemembran under støp i gulv. Sluk i plast/PVC.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

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

TG 2 på grunn av alder (23 år).

Konsekvens/tiltak

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

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert innredning med servanter med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.

Årstall: 2003

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

El-ventil bør etableres.

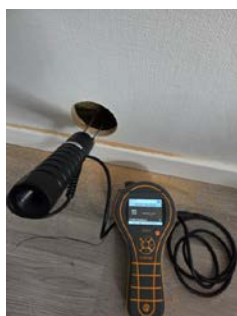
Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltagning foretatt fra vegg i soverom mot våtsone. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Det har også blitt foretatt fuktmålinger ved fuktindikator på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt tapet på veggflater. Gulv er flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål. Ventilasjon består av ventil i himling. Dør fra vaskerom til uteareal.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 setts på vaskerom på grunn av alder (over 25 år).

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppgradering av vaskerom må beregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen unormale fuktverdier ble målt på vaskerom ved bruk av fuktindikator.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i underetasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og dusjnise med glassdører. Ventilasjonen består av ventil i himling. Bad etablert ca. 1998.

Årstall: 1998

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 1998

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Merknad på sprekker i fliser.

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Gulv har noen sprekte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Utbedring av sprekte fliser og membran bør beregnes innen kort tid om bad ønskes brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Årstall: 1998

Vurdering av avvik:

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

Ukjent tilstand på membran.

Konsekvens/tiltak

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

Ønskes bad brukt videre til dusjing bør tett dusjkabinett etableres.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett og dusjnische med glassdører.

Årstall: 1998

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventil i vegg og himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltagning foretatt fra vegg i hall/under trapp mot våtsone. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Det har også blitt foretatt fuktmålinger ved fuktindikator på bad. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av slette folierte dør og skuffe fronter fra byggeår. Nye fronter til dør og skuffefronter etablert 2023. Noen nye skaper etablert 2023. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål skiftet 2023. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning fyller sin funksjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannrør består av kobber med plastkappe. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Røranlegg fra byggeår. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekommer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue fra 2012.

Årstall: 2012

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- VV tank med alder over 20 år.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i gang 1.etasje.
Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Hvilket år ble jobben fullført: 2024. Firmanavn: Kjeldal elektro.
Beskrivelse av arbeidet: Service på varmpumpe
Firmanavn: Skagerak elektro. Beskrivelse av arbeidet: montert to ekstra nettverkpunkt.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfjør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ut fra områdekunnskap og synlig fjell på tomten, antas att hele boligen er etablert på fjell/sprengnings stein. Det er ikke avdekket setningsskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utvidelig fuksikring består av knotteplast på grunnmur og drenerør i perforert plast. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser. Boligen er etablert på oppfylt steinmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med murpuss med teglstein forblending i front mot øst. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert i grunnmur. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

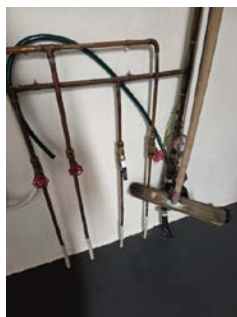
Beskrivelse

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Vannmåler etablert.



TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Oljetanken ble tømt og sanert 26. november 2025 av Trygg Tank - Envico. Firmaet har innhente informasjon fra kommunen før sanering og sendt attest for utført arbeid.

Årstall: 2025 Kilde: Egenerklæring

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

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvidelig rekkverk med store lysåpninger. Trapp mellom etasjer med store lysåpninger mellom trinn. Brannvarslere og brannslukningsapparat etablert.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

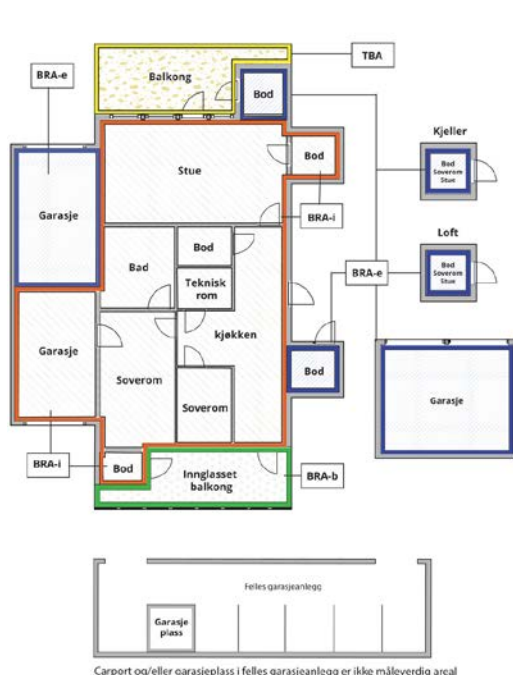
Hva er måleverdig areal?

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 bod'er
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	134			134	39
Underetasje	135	26		161	
SUM	269	26			39
SUM BRA	295				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, soverom, soverom 2 med rømning kun til garasje., kjellerstue, bad, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, garasje		

Kommentar

Tilbygget garasje har ett areal på ca. 26 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom i underetasje stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Ett soverom i underetasje har rømnings vindu ut i garasje.

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)
Enebolig	218	51
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Ingrid Risland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	29	171		0	842.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Postveien 26

Hjemmelshaver

Risland Ingrid, Wittrup Kurt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevene bolig er beliggende i Postveien/blindvei i Bamble kommune. Sentral beliggenhet med flott utsikt over Langesundsfjorden med Bjørkøya og Siktesøya i det fjerne. Nærområdet er bestående av eneboliger med spredt bebyggelse. Mot vest grenser boligen mot LNF areal. Gangavstand til barnehage og nærbutikk.

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

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig. Pent opparbeidet uteareal med prydbusker og noe grøntareal. Romslig gårdsplass med biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1991

Standard

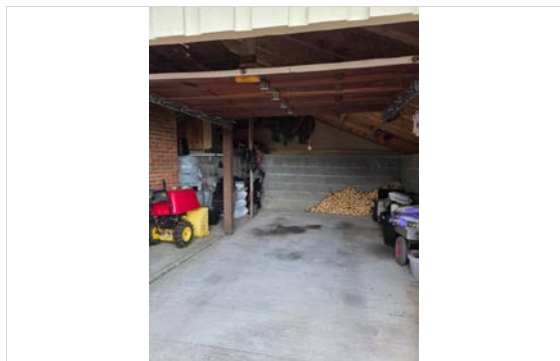
Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Tilbygget garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i murverk/lettklinker blokker. Plassbygget pulttak teknet med betong takstein. Garasje har etablert leddport i trevirke med el-åpner. Ny vindskier skiftet 2016.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	07.04.2026	
3	07.04.2026	
4	10.04.2026	
5	10.04.2026	
6	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 171	Kommune:	4012 Bamble
Adresse:		Grunnkrets:	405 Fagerheim
Veiadresse:	Postveien 26, gatenr 7150 3970 Langesund	Valgkrets:	4 Langesund
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5090401 Langesund
		Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Postveien 26	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	10.05.1976	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	842,6 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4012/29/171	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4012/29/171	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	10.05.1976	Avgiver	4012/29/1	-845,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4012/29/171	845,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Postveien 26	Bolig	254,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	274,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	274,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	165259688			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			141,0		141,0				
H01	1		133,0		133,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	12.10.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	12.10.1988
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	30,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	14.08.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17710303			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				30,0	30,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

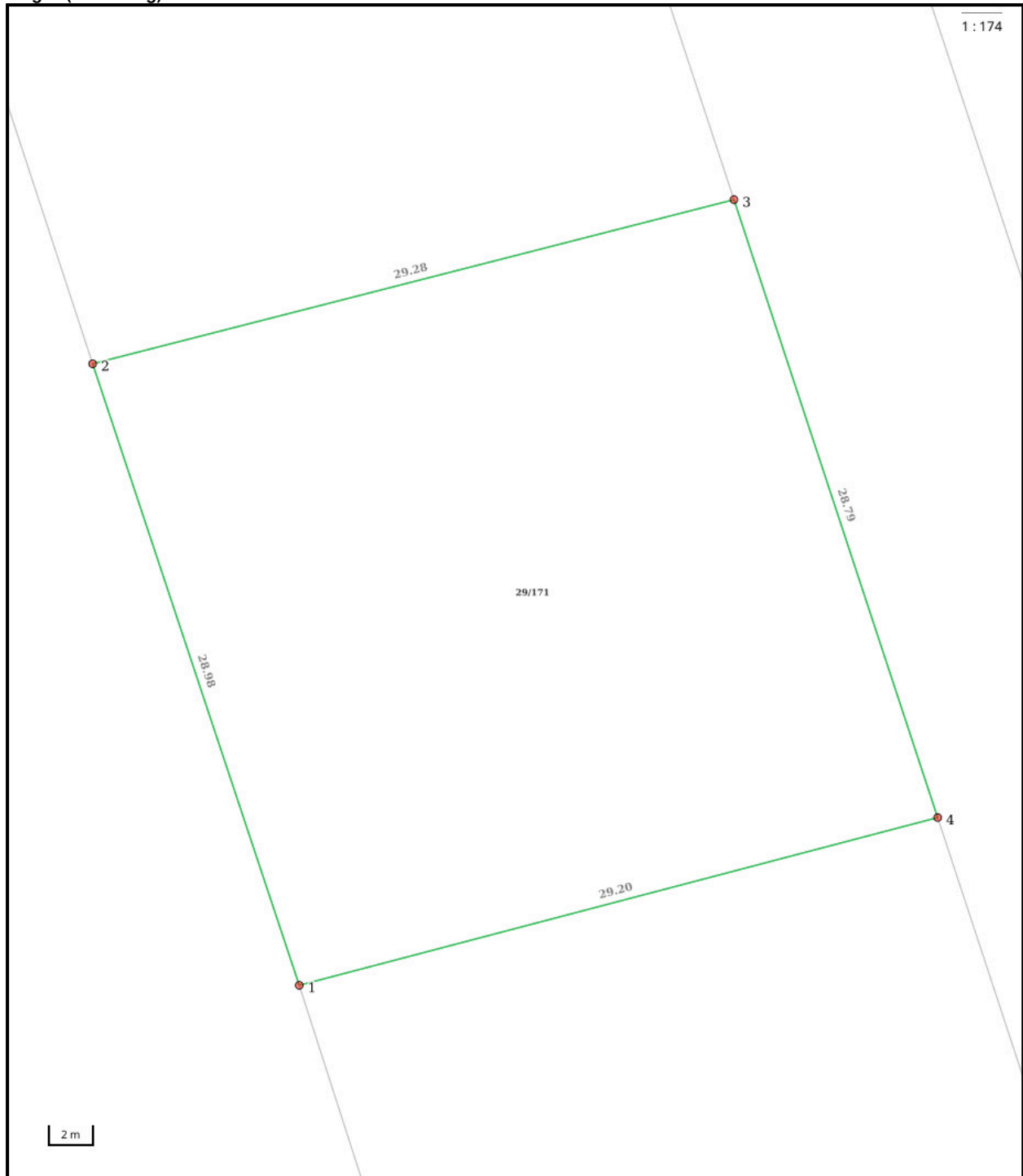
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 842,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 542 589,55	542 139,16	28,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Fjell	Nei	Bolt
2	6 542 616,12	542 127,59	29,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 542 625,89	542 155,19	28,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 542 599,47	542 166,62	29,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

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

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

Kommune: 4012 Bamble
 Eiendom: 4012/29/171/0/0

Eiendomsgrenser

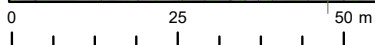
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 3.3.2026



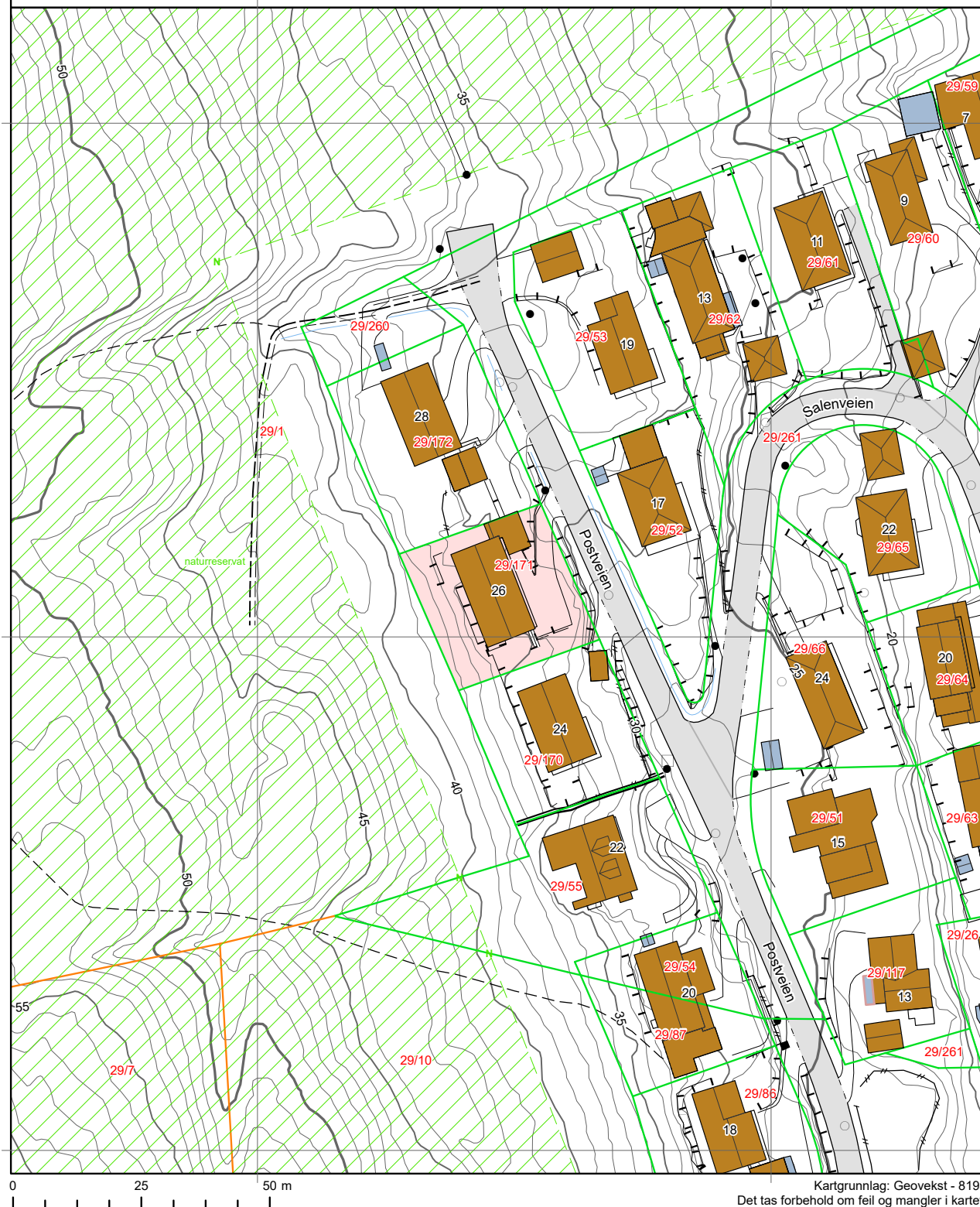
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene



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












Eiendomsgrenser







- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste









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

Tegnforklaring









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

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	29	171	0	0	Postveien 26, 3970 LANGESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)	842.63m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 20	Salen-Hydal (22.1.1975)	Boliger	842.63m ²

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:



Det tas forbehold om feil og mangler.



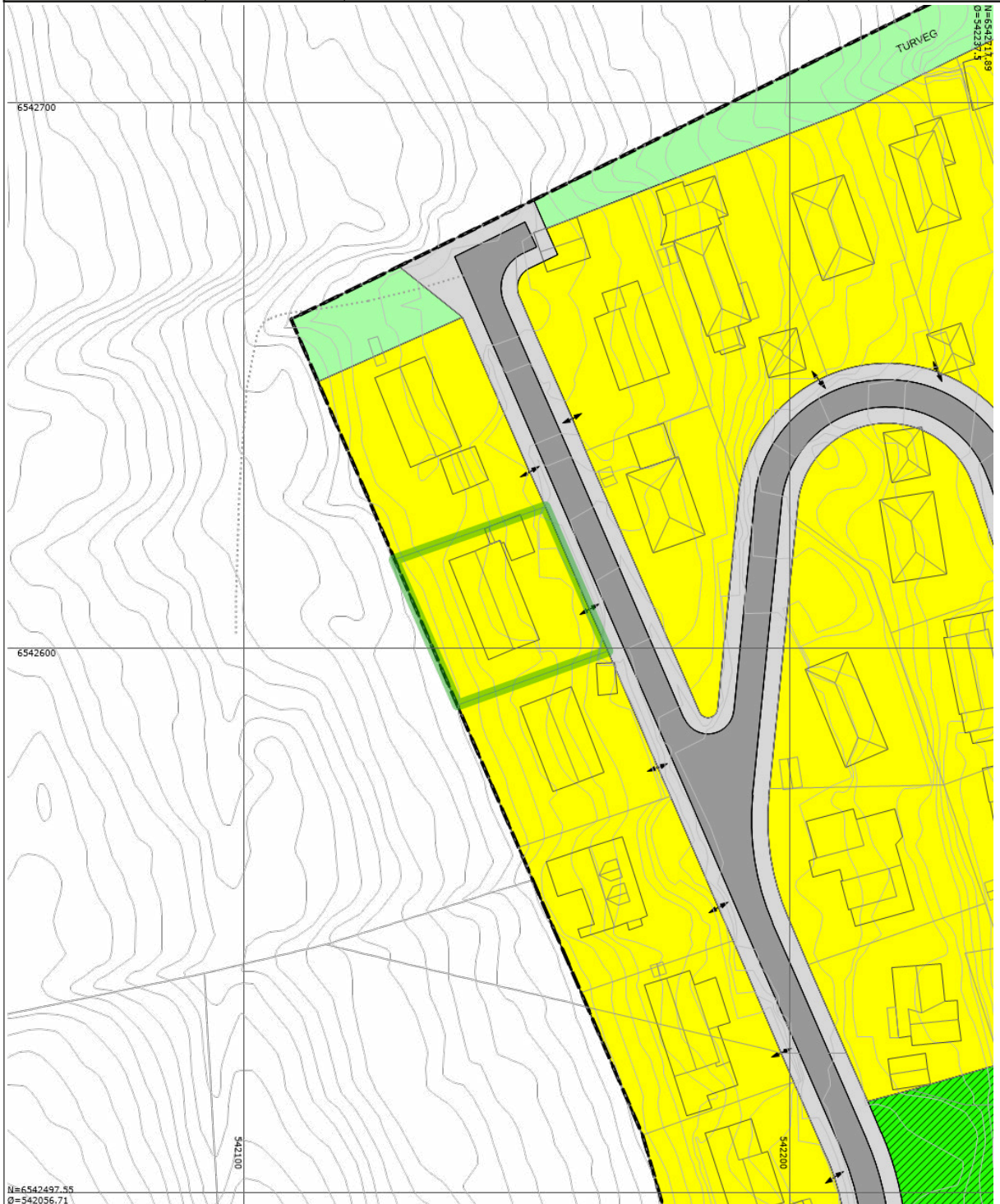
Bamble kommune

Reguleringsplaner



















Eiendom:	Gnr: 29	Bnr: 171	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Postveien 26 3970 LANGESUND			
Annen info:	Salen-Hydal			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Bygning		Høydekurve
A	Påskrift reguleringsplan	.	Avkjørsel		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		Flomfare
	RbFormålOmråde		Boliger		Offentlig trafikkområde
	Annen veigrunn		Turvei		Felles lekeareal
	Kjøreveg		Fortau		Eiendomsteig



Bamble kommune

TEKNISK ETAT
BYGNINGS-AVDELINGEN

Olav H. Aas
Postvn.26

3970 LANGESUND

Langesund, 14.08.91

Vår ref. 05013/88/EWJ

Deres ref.

FERDIGATTEST PÅ EIENDOM GNR. 00029 BNR. 0171 FNR. 0000

ARBEIDSSTED : POSTVN.26
ARBEIDETS ART : TILBYGG
BYGGETS ART : GARASJE

Ferdigattesten gjelder for hele bygget.

Med hilsen

Finn Nenseth
byggekonsrollør

BAMBLE KOMMUNE
Bygningsvesenet

Ellen W. Johnsen
Ellen Wold Johnsen
fullmektig I

Kopi: Bamble Folkeregister, 3970 Langesund.
Anmelder.
Ansvarhaver.
Kommunerevisjon, her.

91014442/BRE91.TK

Ferdigattest

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSI
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og

62/89

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Postveien 26			Registrernr. (Gnr./bnr./feste nr./evt. underf.nr.)	29/171
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.		
Tilbygg	Garasje	12.9.88	12.10.88	Refer.s		
Byggherre	Adresse		Tif.			
Olav H. Aas, Postveien 26	3970 LANGESUND					
Anmelder	Adresse		Tif.			
Olav H. Aas, Postveien 26	3970 LANGESUND					
Ansvarshavende	Adresse		Tif.			
Olav H. Aas, Postveien 26	3970 LANGESUND					

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Vegg mot nabo må utføres som B - 30 vegg før garasjen tas i bruk
2. Utvendig pussarbeid
3. Taknedløp ufullstendig

29/7 '91.
F. Nenseth

Arbeidet må være utført innen: 1 - ett - år fra dato

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Langesund 30. august 1989	Ge. B. Nenseth Ge. B. Nenseth etter fullm. Underskrift

Sendes til

Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøymyndighet

Komm. rev.
Folkereg.

Kommunenes arkivnøkkel: 5

K-blankett 2128
Forlag: Sern & Stenersen A/S, Oslo 2-85

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselInr		
Postveien 26		29/57		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Forstøtningsmur		20.9.82	1.10.82	Refr.sak
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Olav Aas	Holte, 3160 STOKKE			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
Torger Waag	Svoldervn.3, 3960 STATHELLE			

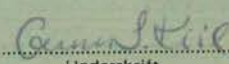
Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Nr 2129 Forlag: Sern & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Sted og dato	Stempel
Langesund	16.11.1982
 Underskrift	

Gunn I. Kill
etter fullm.

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Postveien 26, Langesund		29/171		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	boligbygg	31.8.76	16.10.76	Refr.sak
Byggherre	Adresse			Tif.
Olav Aas	Postveien 26, 3970 Langesund			
Anmelder	Adresse			Tif.
" "	"			"
Ansvarshavende	Adresse			Tif.
Olav Mofossbakke	Fr. Nansensgt., 3900 Porsgrunn			

Areal: 845,4 m². Leieareal: 187 m². Vann og kloakkavgift fra 22.2.78.

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Renovasjonsavgift fra 22.2.78. 1 søppelstativ

 hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Grunnmur delvis pusset utvendig.
2. Innv. ventilrister i grunnmur ikke innsatt.
3. Kjellervinduer ikke innpusset.
4. Feieluke ikke innsatt.
5. Garasje ikke pusset.
6. Garasjeport ikke innsatt + vinduer + B-30 fra bod.
7. Sponplater i gjesterom + kontor mangler maling/belegg + gulvbelegg.
8. Grunnmursplate skal festes til grunnmur med plastlist eller impregnert trelist.

Diverse:

1. Arm.jern i garasjetak overdekkes.
2. Huller i Lecablokk fylles.
3. Priming av jerndrager.
4. Vaskeromsdør sikres + terrasse rekkverk tettes til trapp er på plass
5. Beslag under stuedør/terrasse utv.
6. Just. av isolasjon rundt luftkanaler på loft.
7. Papir eller papp over all isolasjon mot kældert rom.
8. Varmluftanlegg ikke montert.
9. Noe belistingsarb. gj.står i kjeller.
10. Taknedløp kobles til (vest).
11. Igjenfylling rundt huset.

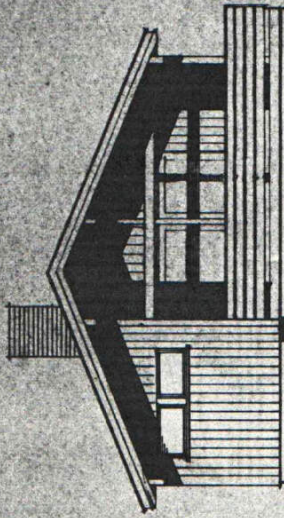
Arbeidet må være utført innen: 1 år fra dato.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

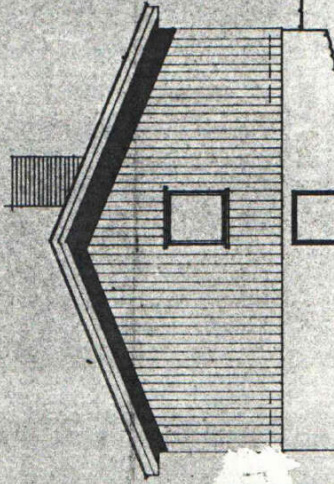
Sted og dato	Stempel
Langesund	22.2.78
	Lars J.Nicolaysen
	Underskrift bygn.sjef

Sendes til	
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder
<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvermyndighet
2 eks.	
<input checked="" type="checkbox"/> Kommunekassa	
x Kommunerevisor	
x Ligningssjefen	

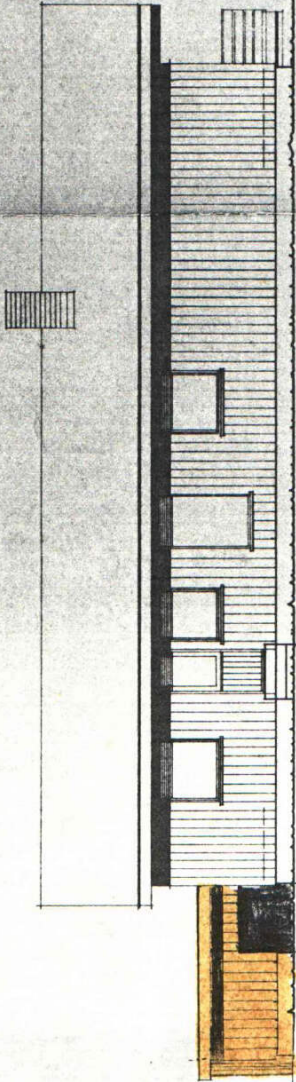
Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 1-77



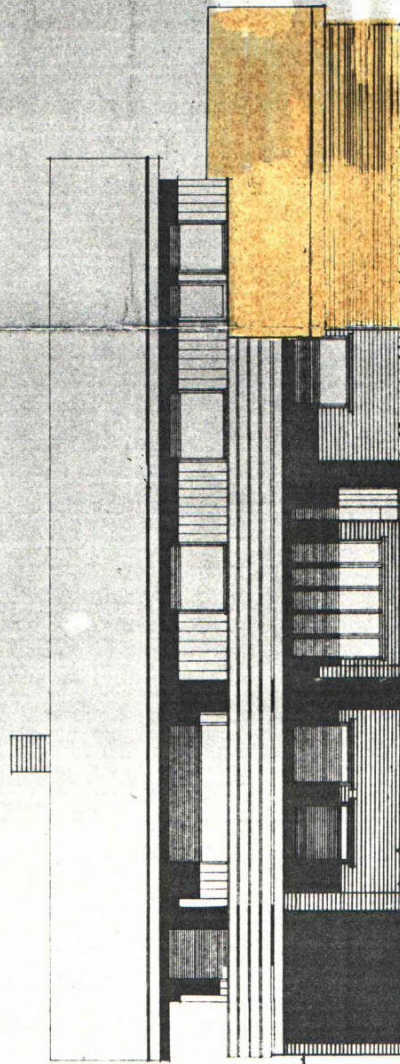
Sør




Nord



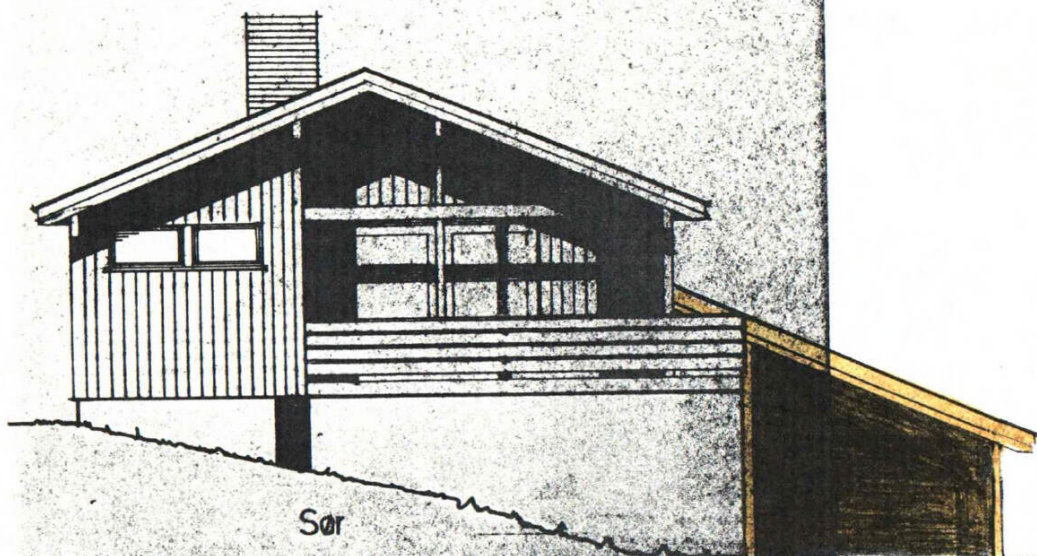
Vest



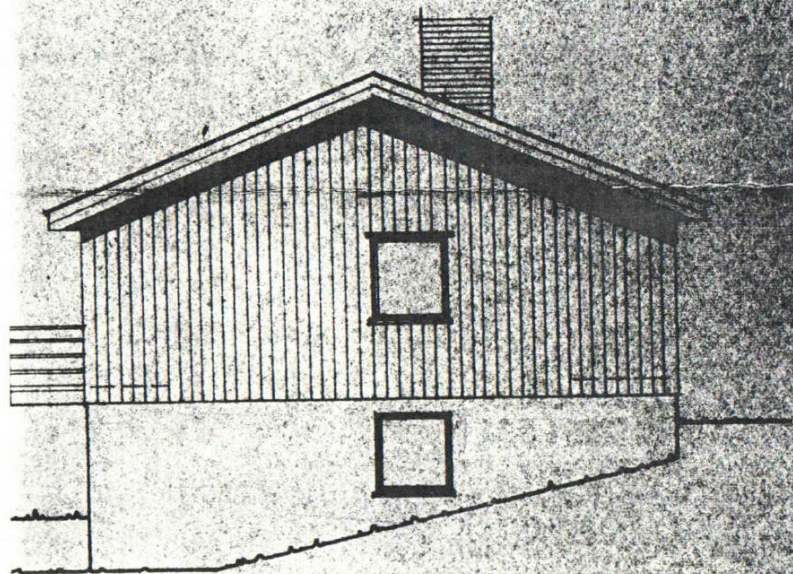
Øst

REG.NR.: 41310		TEGN. NR. J	
TYPE		SIGN. OL.	
Olav Aas, Tomt nr. 10, Salen/Hydal, BAMBLE		MÅL 200 1:100	
Grunnflate 140,7m ²		Fasader	
 NESLANDSVATN BRUK AS TLF. (025) 88 100 - 3200 3790 NESLANDSVATN		DATO 26.10.76 A. OL. 09.11.76 B. OL. 18.11.76 C. OL. 22.11.76 K. 1/97/77 OL. 30.03.77	

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES, BENYTTES
ELLER GJØRES TILGJENGELIG FOR ANDRE UTEN
Å HA TILLATELSE FRA MOTTAEREN ER ANSVARLIG
FOR ETTRVET MISBRUK.



Sør

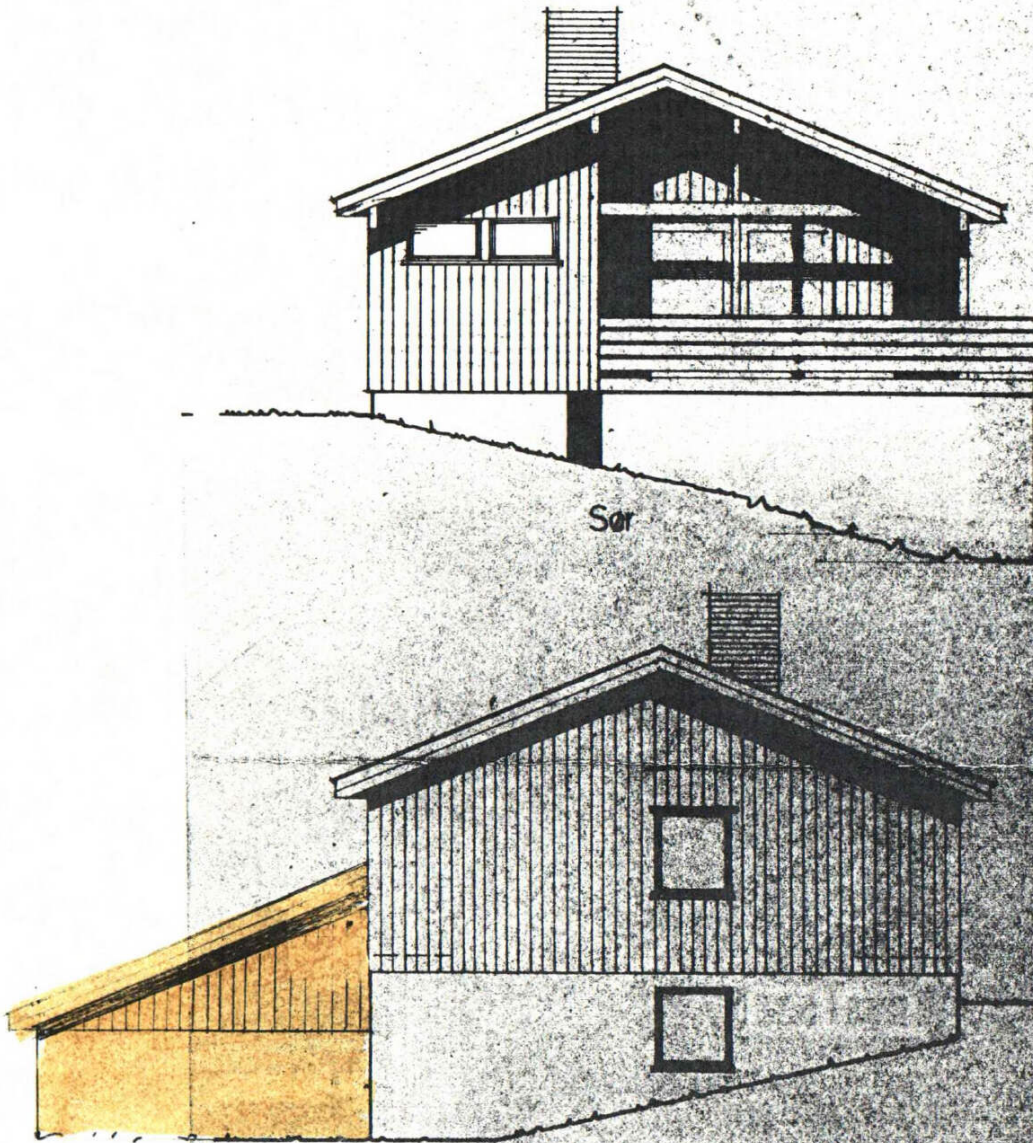


Nord

FORELØPIG GODKJENT.

Sevnaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 12.10.88 er oppfylt.

TN	Olav Aas, Tomt nr. 10, Salen/Hydal, BAMBLE	REG.NR.: 41310	TEGN. NR.													
		TYPE														
TN	Grunnflate 1407m ²	MÅL 1: 100	SIGN. OL.	<table border="1"> <tr> <th>DATE</th> <th>26</th> </tr> <tr> <td>A. OL.</td> <td>09</td> </tr> <tr> <td>B. OL.</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>C. OL.</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>OL.</td> <td>30</td> </tr> </table>	DATE	26	A. OL.	09	B. OL.	18	C. OL.	25	12	14	OL.	30
		DATE	26													
A. OL.	09															
B. OL.	18															
C. OL.	25															
12	14															
OL.	30															
		Fasader														



Nord

LOEPIG GODKJENT
 Saken er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 12.10.87 er oppfylt.

[Handwritten signature]

SLANDSVATN
A/S
 SLANDSVATN

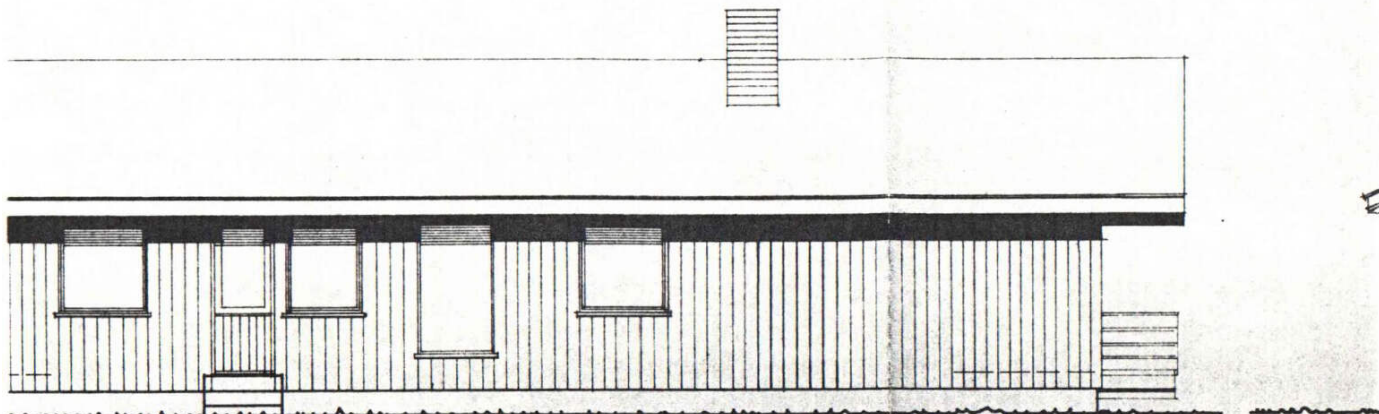
Olav Aas,
 Tomt nr. 10,
 Salen/Hydal,
 BAMBLE

REG.NR. 41310

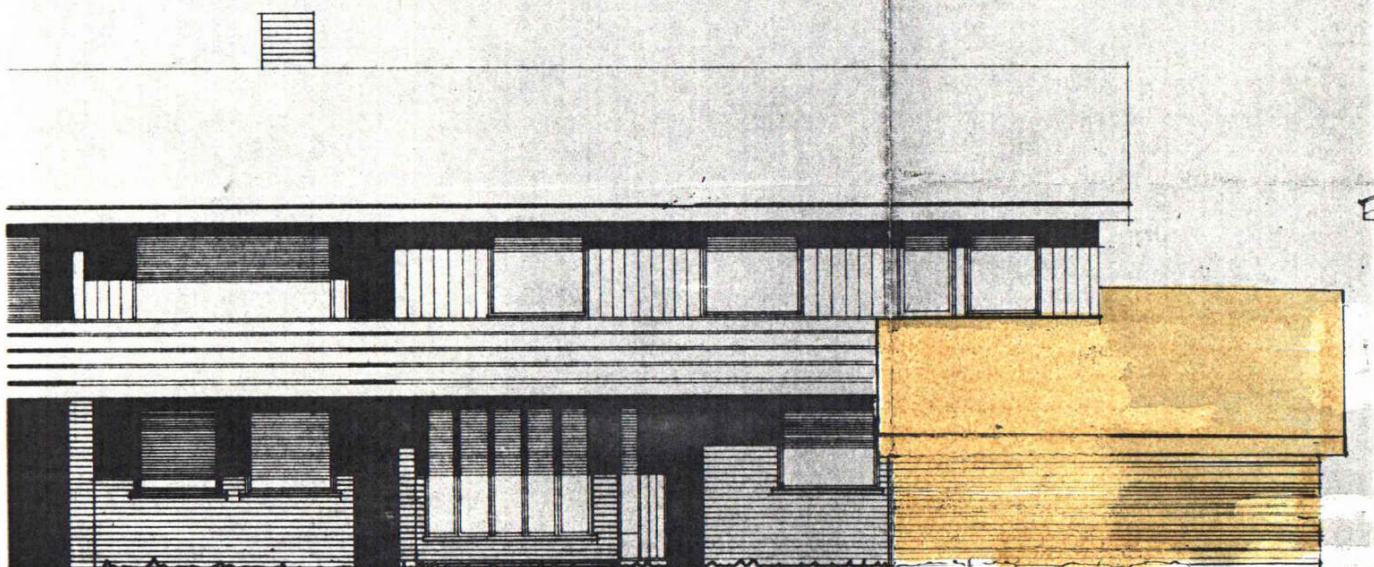
TYPE		FASADEN	
MAL	SIGN.	DATE	
1: 100	OL	12.10.87	
		B. GJ. 10.87	
		E. OL. 2.87	
		K. 1/10.87	
		OL. 12.10.87	

Grunnflate 140,7m²

Fasader



Vest



Øst

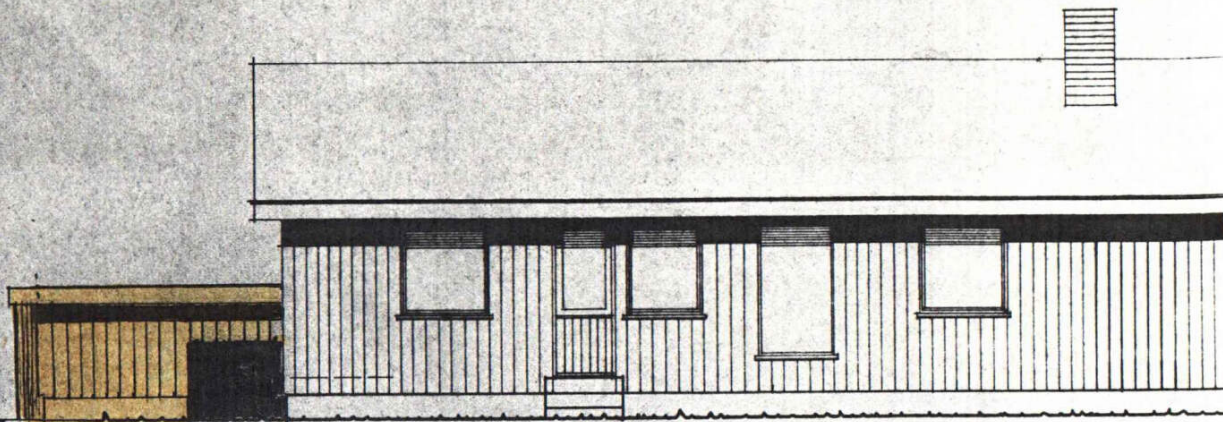
FORELØPIG GODKJENT.

Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 12.10.88 er oppfylt.

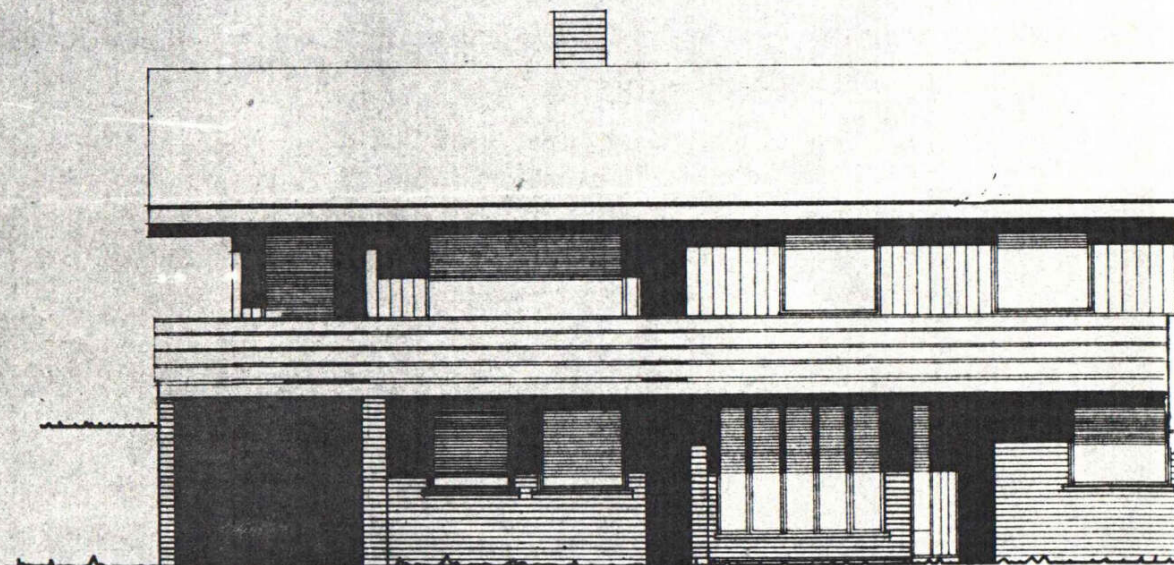


**NESLANDSVATN
BRUK A/S**

TLF. (035) 86 100 - 3200 3760 NESLANDSVATN



Vest



Øst

FORELØPIG GODKJENT.

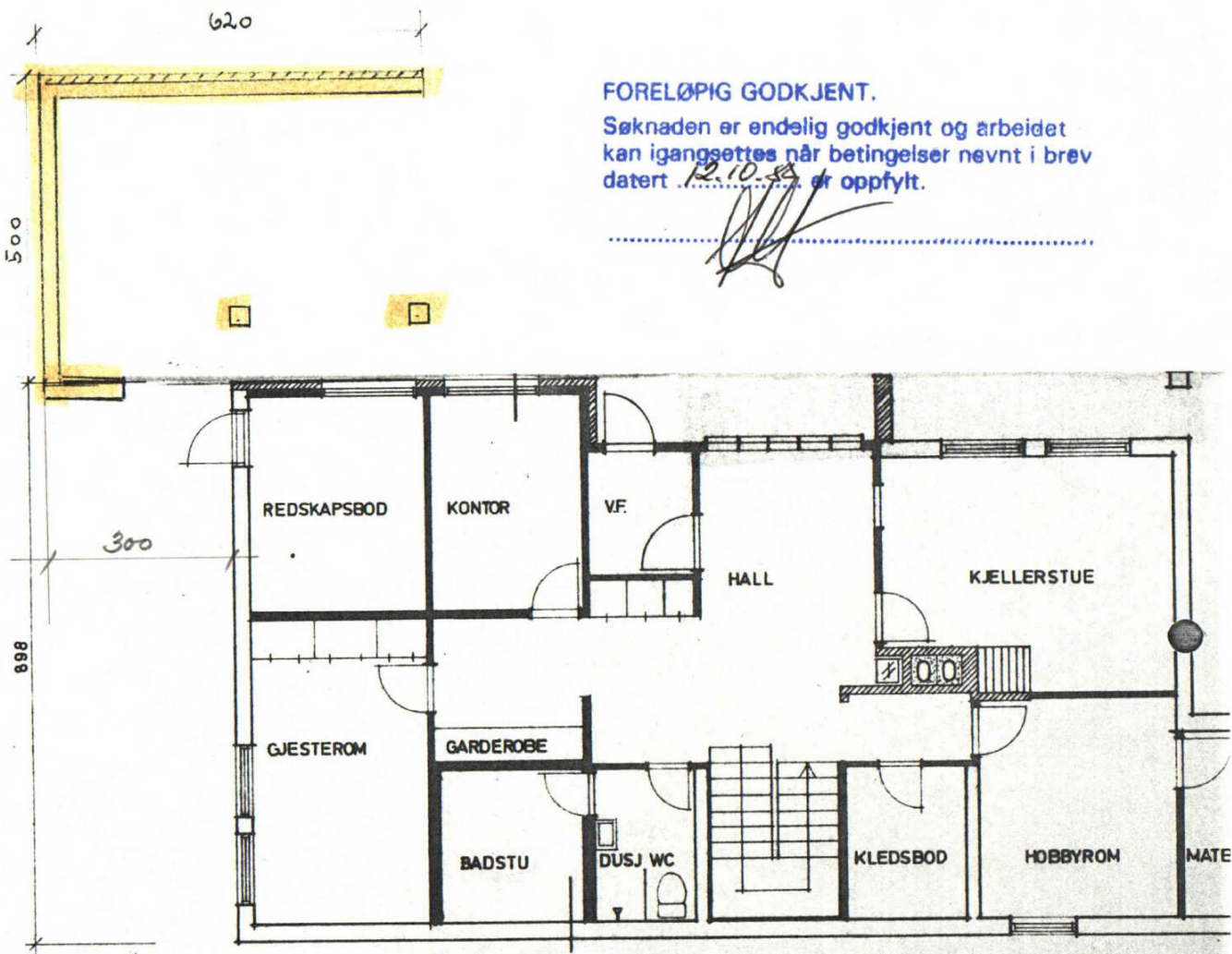
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 12.10.88 er oppfylt.

[Handwritten signature]

DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES, BENYTTES
ELLER GJØRES TILGJENGELIG FOR ANDRE UTEN
VÅR TILLATELSE. MOTTAKEREN ER ANSVARLIG
FOR ETHVERT MISBRUK

BAMBLE KOMMUNE
Teknisk etat

Dato: 28.09.88
 Reg. nr.: 010250
 Journ. nr.: 05013
 Avd.: B76
 Saksbeh.: ARH
 Kopi til: _____
 Arkiv: Bmp



FORELØPIG GODKJENT.
 Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 12.10.88 er oppfylt.

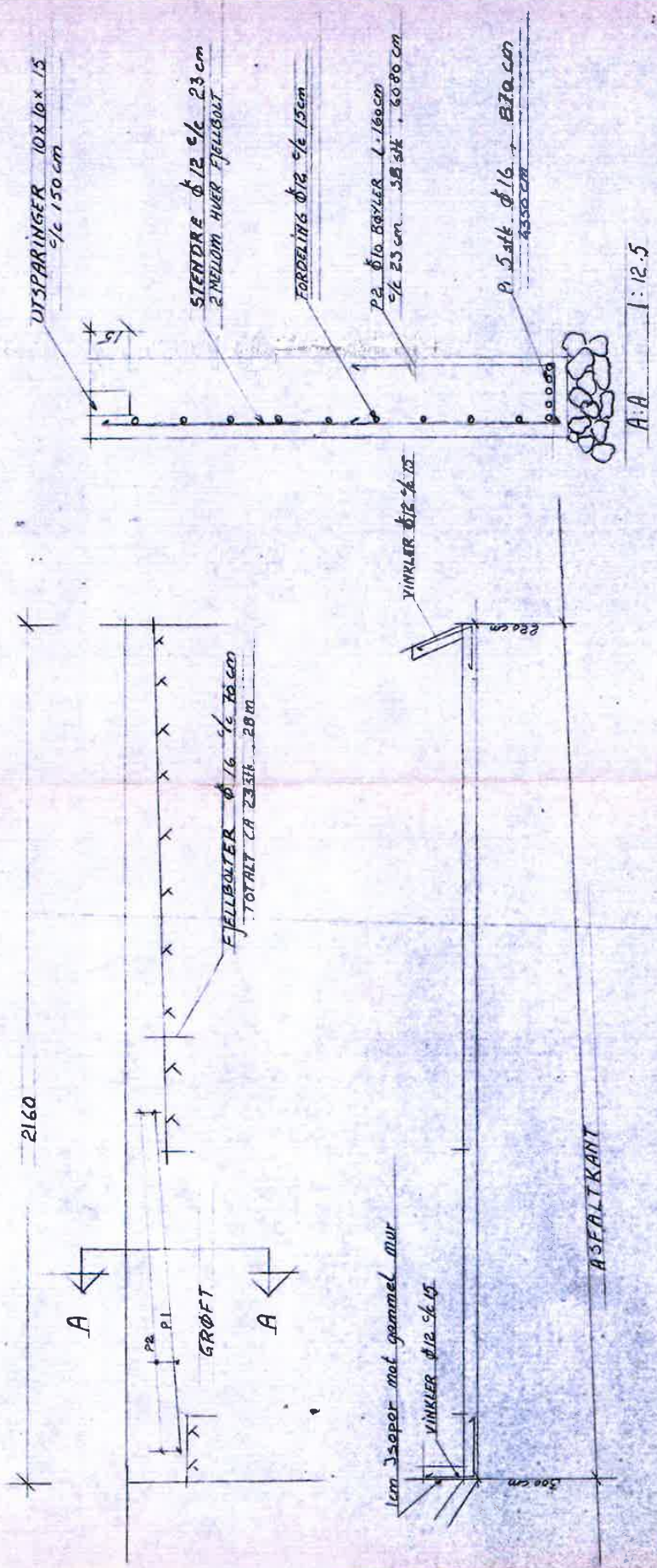
[Handwritten signature]

Plan underetasje

Olav Aas
 Posten. 26
 1:100

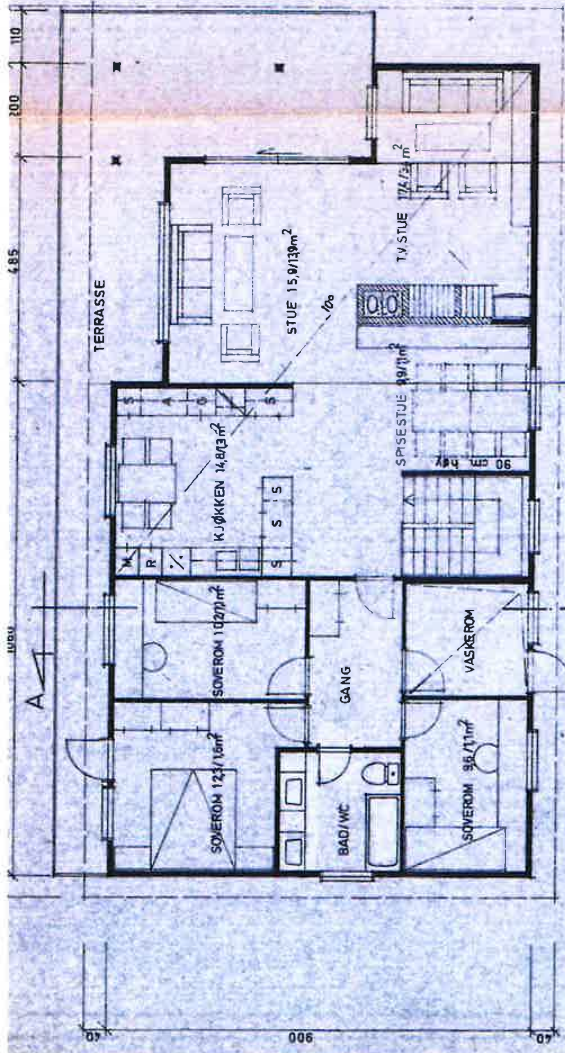
DENNE TEGNING MÅ IKKE KOPIERES, BENYTTES
 ELLER GJØRES TILGJENGELIG FOR ANDRE UTEN
 VÅR TILLATELSE. MOTTAKEREN ER ANSVARLIG
 FOR ETHVERT MISBRUK.

APPROBERTE TEGNINGER
1 / 10 1982

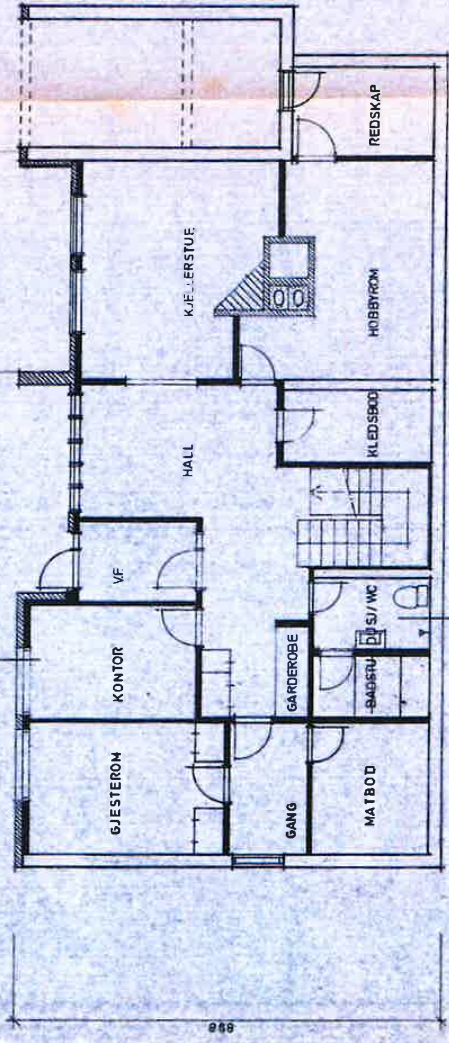


OVERDEKKNING 3cm
ARM. Ks 40
Ø14. C25

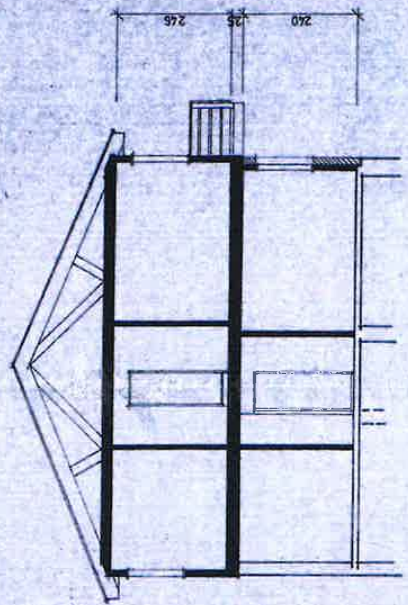
Dato		Målestokk	
Kontroll		1:100	
Signert	Trekk	Sjettegang nr.	
Stens. kontroll	Gedfient	Saga Petrokjeml a.s. & co.	
I.S. NORPOLEFN OLAV AAS POSTVEIEN 26 3970 LANGESUND		Etablert 1971 GNR 29 bnr 171	



Plan 1. etasje



Plan underetasje



Snitt A-A

APPROBERTE TEGNINGER
6/2 1978

<p>REG.NR. 41310</p> <p>TYPE</p> <p>MAL 1:100</p> <p>SIGN. OK</p> <p>DATE 25.10.78</p> <p>A. OLAV 09.11.78</p> <p>B. OLAV 18.11.78</p> <p>C. OLAV 24.11.78</p> <p>TEGN. NR. 10</p> <p>OK 310178</p>	<p>Olav Aas, Tomt nr. 10, Salen /Hydal, BAMBLE</p> <p>Grunnflate 140,7m²</p> <p>Planer og snitt</p>	<p style="text-align: center;">NESLANDSVAN BRUK AS</p> <p style="font-size: small;">T.L.F. (0251) 88 100 - 3200 3760 NESLANDSVAN</p>
---	--	---

DENNE TEGNING MA IKKE KOPIERES, BRUYTTES
ELLER I ANNEN MÅNDE BRUKES UTOVER
FOR ETNVERT MISBRUK

BAMBLE KOMMUNE
OPPMÅLINGSSJEFEN05405 - 10.5.76
PORSGRUNN OG SKIEN
BYFOGDEMBETES.
Jnr. 2302
Kartblad 12 D 11

MÅLEBREV

Ar 1976 den 18. mars ble det i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 29 bnr. 1 Salen

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaver Halvor Aas

Fradelingen er utført i samsvar med Reguleringsplan for området stadfestet 22/1-1975.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av Nils O. Prestholdt med kartvitne Arne Rogn Hansen

Ved forretningen møtte: Ingen. Hjemmelsinnehaver av 29-1, Halvor Aas og av 29-6, H. Salen v/Aslaug Salen var enige om en grensejustering av mindre vesentlig betydning, bekreftet i brev av 15.3.1976. Grensene ble oppmålt i henhold til stadfestet reguleringsplan av 22/1-1975.

Grensebeskrivelse.

Grensene er som vist på kart i M = 1 : 500 på neste side.
Arealet utgjør: 845,4 m²

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909 § 11 ble det samtidig med kart- og oppmålingsforretning holdt skylddeling.

Grensene er som beskrevet ovenfor.

Parsellen skal anvendes til: Byggetomt

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: skm. 0,01

Hovedbrukets gjenværende skyld:

Vi erklærer å ha utført skylddeling etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Parsellen har fått betegnelsen gnr. 29 bnr. Postveien 26

Forretningen sluttet den 25. mars 1976

Arne Rogn Hansen
for oppmålingssjefen

Arne Rogn Hansen
kartvitne

Nils O. Prestholdt

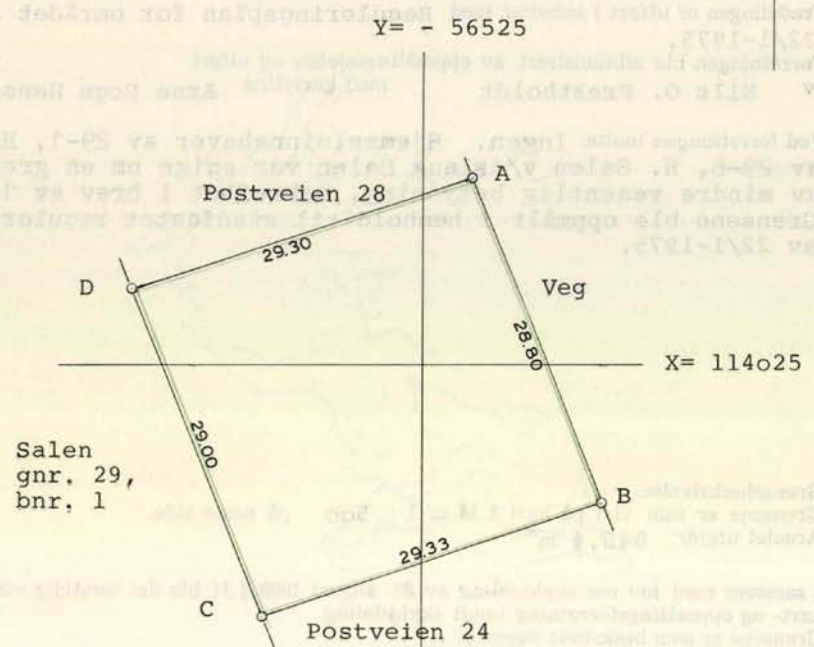
For tinglysningen kr.
Ført inn i dagboken ved Porsgrunn og Skien byfogdembete som nr. den 19
Ført inn i grunnboken.
Heftelser anmerkes mot kr.
Etter tinglysningslovens § 11 anmerkes:

K A R T
 over
 gnr. 29, bnr.
Postveien 26
 $A = 845,4 \text{ m}^2$
 M = 1 : 500

02482 - 13770
 BYFØDEMÅTE
 PORSGRUNN OG SKIEN

MÅLEBBEV

S. N.



Koordinater

Pkt.	Y	X
a.	- 56520,90	114040,31
b.	- 56510,15	114013,59
c.	- 56537,98	114004,33
d.	- 56548,76	114031,25

Koordinatsystemet er N.G.O.'s akse 3.

S K J Ø T E

Dok. avg. kr. 120.
10916 12.8.76
PORSGRUNN OG SKIEN
BYFOGDEMBETE

Undertegnede Halvor Aas, født 24. desember 1937, Sundby ved Langesund, skjøter og overdrar til Ernst Haugland, Neslandsvatn, eiendommen Postvn. 26, gnr. 29, bnr. 171 i Bamble kommune.

Tomtene selges i en dybde av 30 meter av hensyn til kalk i undergrunnen og kontrakt med A/S Norcem. Kjøper es kjent med enne kontrakt datert 28.5.1970.

Kjøpesummen er kr. 10.145, kronertitusenetthundreogførtifem.

Tinglysnings og oppmåling betales av kjøper.

Sundby, Langesund, 2.7.1976

Halvor Aas
Halvor Aas

Jeg samtykker i dette skjøtet.

Sundby, Langesund, 2.7.1976

Ida Aas
Ida Aas

Det bekreftes at Ida og Halvor Aas egenhendig har undertegnet dette skjøtet og at de er over 20 år.

Arne Ødegaard,
Arne Ødegaard
Øygardevn. 35,
3900 Porsgrunn
Født: 8.2.39

Halvor Dyrland,
Halvor Dyrland
Fossum,
3700 Skien
Født: 19.5.28



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Postveien 26
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Arne Sandersen

Telefon: 959 98 000
E-post: per.arne.sandersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre