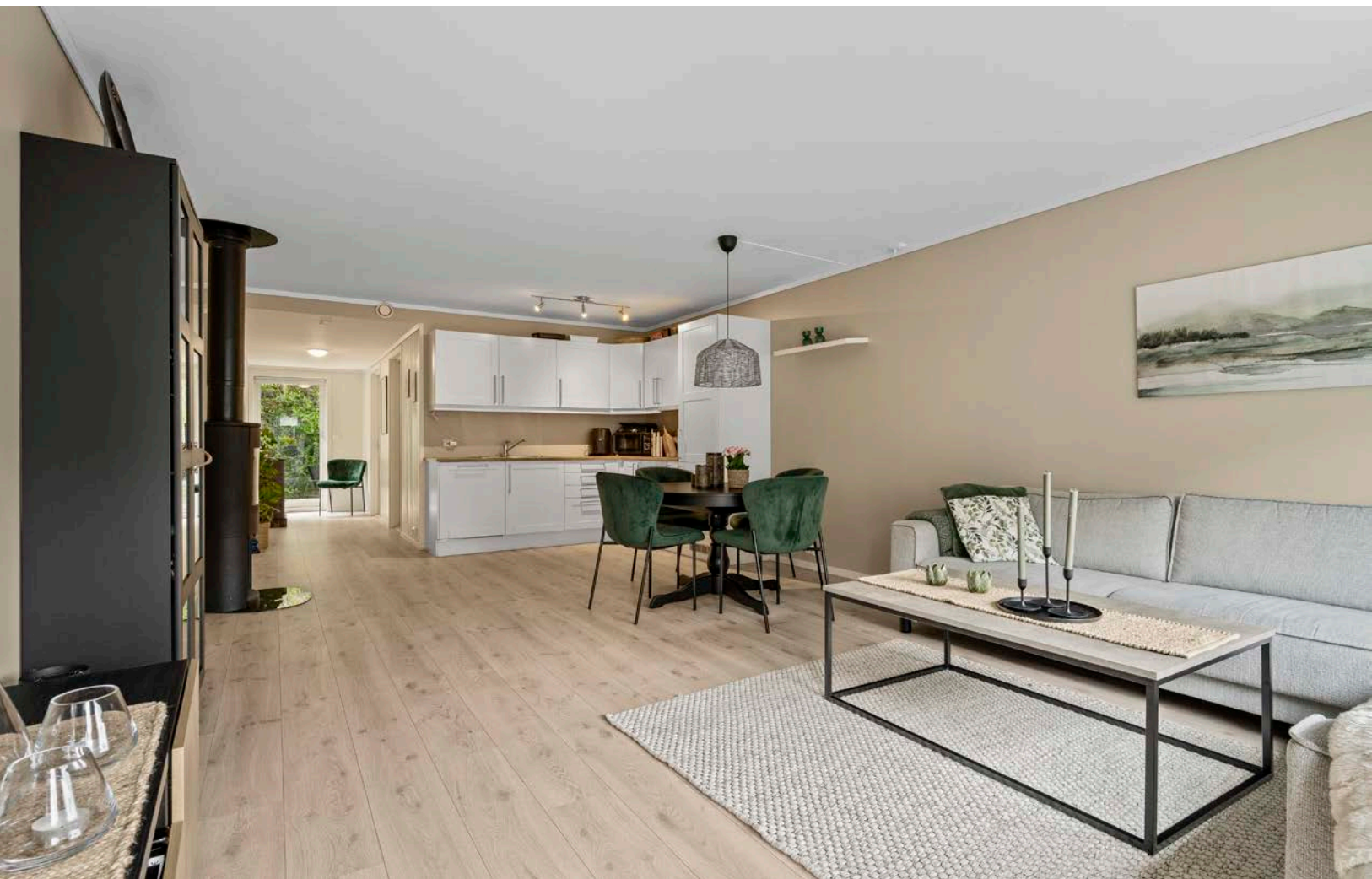






Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550

E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 71 100,-
Total ink omk.: Kr 2 861 100,-
Felleskostn.: Kr 3 302,-
Selger: John Fredrik Bråthen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 75/96 kvm
Tomtstr.: 4838.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 398
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1304250055

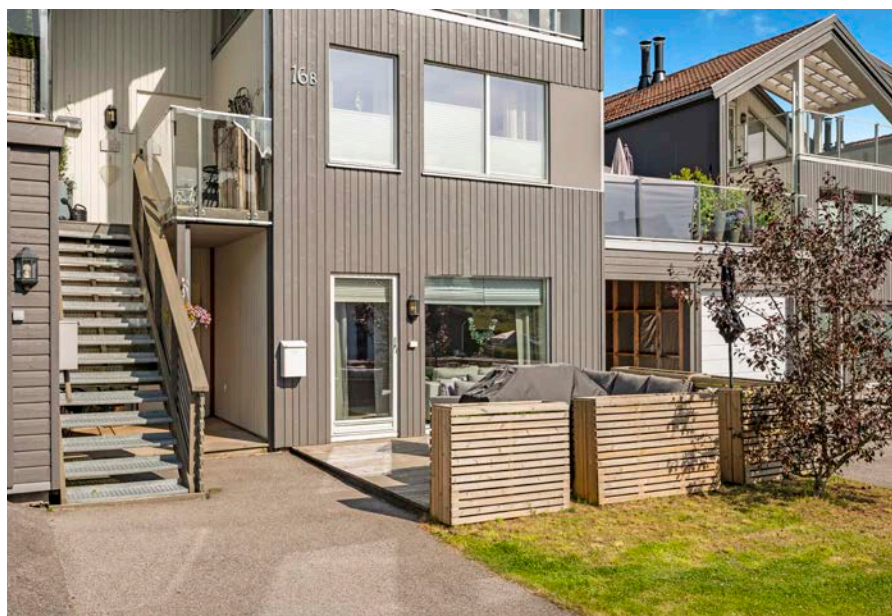
Lettstelt leilighet med alt på en flate! Meget solrik terrasse. Ingen fellesgjeld og lave felleskostnader!

Velholdt leilighet med alt på 1 flate og enkel adkomst i et hyggelig sameie på Nustad. Leiligheten har et oppdatert preg, med tidsriktige fargevalg, rikelig med naturlig lys og balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Åpen løsning mellom kjøkken, stue og spisestue gir god flyt og romfølelse. Meget solrik terrasse mot vest. Det er ingen fellesgjeld på leiligheten og lave felleskostnader! Nustad ligger sentralt til, med kort vei til skole, dagligvare og øvrige servicefunksjoner. Det er også kort vei til sjøen, småbåtbrygger, bademuligheter og andre tur- og rekreasjonsmuligheter.

Leilighet med alt på en flate:

1. Etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
En parkeringsplass i carport m/bod, samt parkering utenfor carport.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	29
Egenerklæring	32
Tilstandsrapport	37
Boligopplysninger	54
Ordensregler	56
Vedtekter	58
Matrikkeldata	60
Eiendomskart	66
Planstatus	68
Reguleringkart	70
Ferdigattest	72
Tegninger	73
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 96 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 75 m² Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 sov, bad, vaskerom og gang.

BRA-e: 21 m² Carport m/bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4838.8 m²

Tomtebeskrivelse

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

Overbygget inngangsparti med enkel, trappeløs adkomst til leiligheten.

Foran leiligheten, mot vest, er det laget til en hyggelig terrasse med god plass til sittegruppen. Her kan de gode solforholdene nytes store deler av dagen! Det er også laget en fin uteplass bak leiligheten, mot øst, med terrasse og enkel adkomst til gressplen.

Beliggenhet

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eiksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en halvpart av en to-mannsbolig beliggende i rekke oppført 2012. Beskrevne leilighet er beliggende i 1.etasje med areal over en etasje. Boligen er fundamentert på morene/leire med oppfylte steinmasser/pukk. Grunnmur består av ringmur med armert og støpt prefabrikkerte ringmurs elementer. Gulv i 1.etg. består av støpt isolert betongplate på grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er tekket med stående trepanel. Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverkstoler som er tekket med krum betongtakstein. Takrenner i lakkert stål. Vinduer består av to-lags energiglassvinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Pipe i stålelementer med peisovn. Ventilasjon består av varme gjenvinningsanlegg med ventiler i alle oppholdsrom. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt MDF panel og malt veggflater. Malt slette himlinger. Fliser på vegg og gulvflater på våtrom. Leiligheten inneholder entre, kjøkken, stue, bad, vaskerom og 2 soverom. Tilbygget garasje med bod. Romslig utvendige plattinger i impregnert trevirke.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak)
Ingen.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 19.06.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og rapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eier har i forbindelse med salget fylt ut et egenerklæringsskjema, som kjøper bør gjøre seg kjent med. Skjemaet følger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Leilighet med alt på en flate:

1. Etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.
En parkeringsplass i carport m/bod, samt parkering utenfor carport.

Standard

Velkommen til Øvre Nustadvei 16A!

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: MDF panel og malte overflater/gipsplater.

Tak: Malte flater/gips.

Overbygget inngangsparti med videre adkomst til entré, hvor det er god plass til møblement for oppbevaring av yttertøy og sko.

Videre inn i åpen stue- og kjøkkenløsning. Et lunt og koselig allrom, med god plass til stuemøblement ved de store vinduene mot vest. Det er utgang til terrassen fra stuen. Mellom stue og kjøkken oppstår det en naturlig spisestuedel, hvor måltider kan nytes i god selskap! Det er balansert ventilasjon i leiligheten med varmegjenvinning, samt vedovn i stuen.

Kjøkkenet har innredning med profilerte skap- og skuffronter og integrerte hvitevarer. Et pent, funksjonelt kjøkken med gode oppbevaringsmuligheter og fin arbeidsplass på kjøkkenbenk.

Det er to soverom i leiligheten. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og oppbevaringsmøblement for klær. Det andre soverommet er romsilg, med gode oppbevaringsmuligheter i klesskap og god plass til både soveromsmøblement, samt kontorpulten.

Helfliset, lyst bad med frittstående dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

Romslig bod med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Meget gode oppbevaringsmuligheter i skapløsning og på hyller.

Ute:

Mot vest er det laget til en hyggelig og solrik uteplass hvor finværsdager kan nytes ute! God plass til både sittegruppe og grill.

Mot øst, bak leiligheten er det opparbeidet en mindre terrasse med plass til sittemøblement.

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser. En i carport, hvor det også er en praktisk bod, og en parkeringsplass utenfor carporten.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og internett inngår i felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger to parkeringsplasser til leiligheten. En plass i carport og en parkeringsplass på utsiden av carporten.

Sameiet har egen gjesteparkering for gjester.

Forsikringsselskap

Fremtind forsikring AS

Polisenummer

2565202

Diverse

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

Leiligheten har vært et utleieobjekt siden anskaffelse. Selger har derfor noe begrenset kunnskap om objektet. Se tilstandsrapport.

Energi

Oppvarming

Vedovn etablert i stue. Det er også balansert ventilasjon med varmegjenvinning i leiligheten.

Energikarakter

Oransje C

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 790 000

Kommunale avgifter

Kr 23 356 for 2025.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

Info eiendomsskatt

Grunnlag for eiendomsskatt i 2025: 1 395 500,-.

Formuesverdi primær

Kr 808 866 pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 235 462 pr. inntektsåret 2023.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

115/2835

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader, drift: 3 302.

Driftskostnadene inkluderer blant annet: kabel-TV og internett, brøyting/strøing, serviceavtaler og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 302

Kommentar fellesgjeld

Det er pr. i dag ingen fellesgjeld på leiligheten.

Det er heller ikke opplyst om noe planlagt opptak av felleslån.

Andel fellesformue

Kr 66 283

Andel fellesformue dato

11.06.2025

Sameiet

Sameienavn

Nustadtoppen Sameie

Organisasjonsnummer

914 234 328

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Grenland Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 398, seksjonsnummer 5 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/31/398/5:

12.06.2025 - Dokumentnr: 662784 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Grenland Eiendomsmegling AS

Org.nr: 988 796 638

Elektronisk innsendt

22.11.2012 - Dokumentnr: 992915 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 115/2835

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på "bolig i rekke / fler bolig 18 stk. bolig seksjoner", datert: 15.08.2011.

Det er mottatt tegninger fra kommunen. Dagens bruk av leiligheten stemmer med disse.

Vei, vann og avløp

Avkjørsel fra kommunal vei til privat vei. Den private veien er inne mellom sameiets bygninger.

Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning vann/avløp.

Regulerings- og arealplaner

Leiligheten ligger i et regulert område:

PlanID: 4012 200, Plannavn: Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011),

Reguleringsformål: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen. Se punkt om konsesjon.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

September - etter avtale.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

71 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 861 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 877 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 879 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 71 100

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedspakke, fotograf og innhenting av opplysninger fra boligbyggelag. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

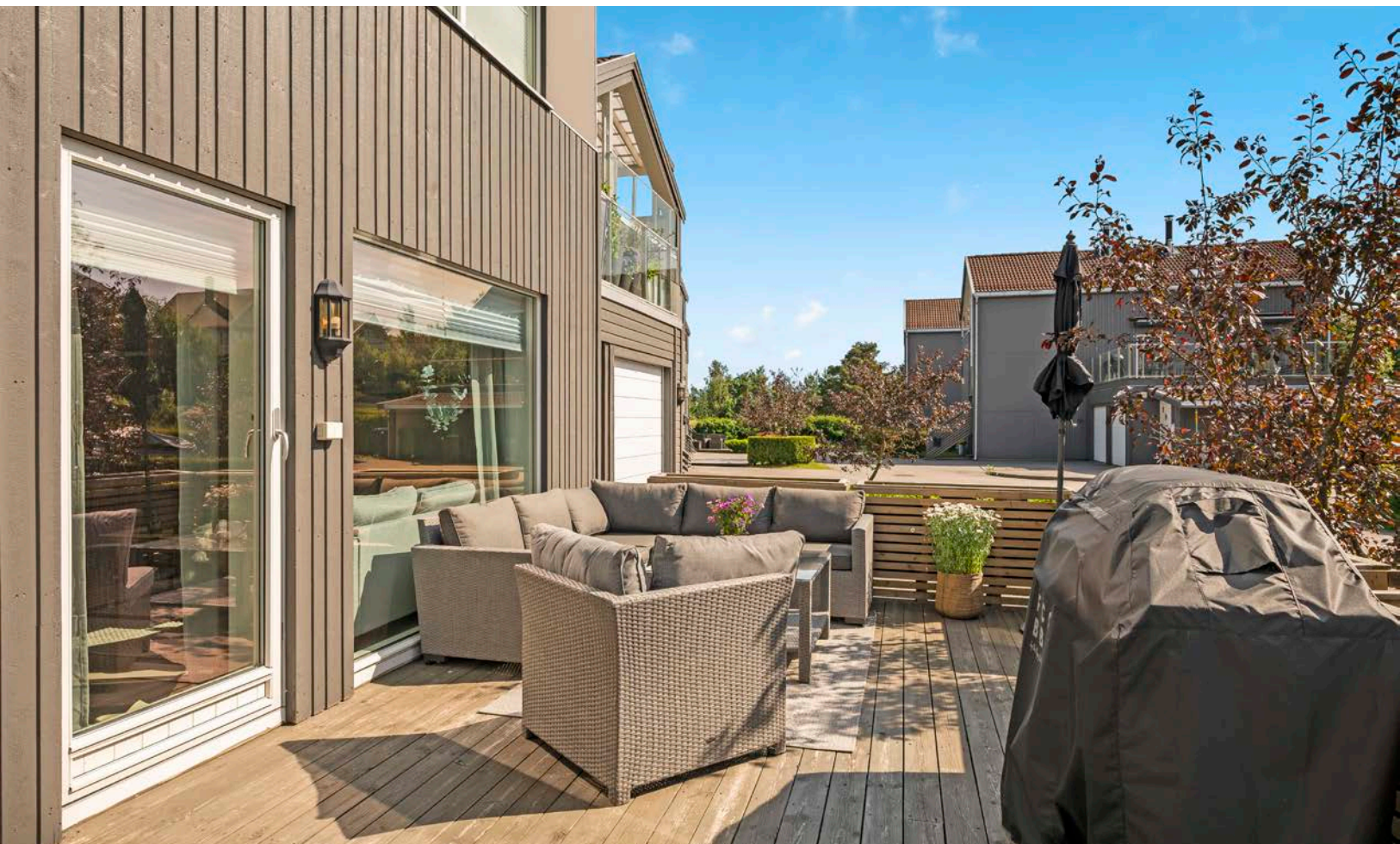
Jørn Amlie
Eiendomsmegler / Daglig leder
jorn.amlie@aktiv.no
Tlf: 965 00 550

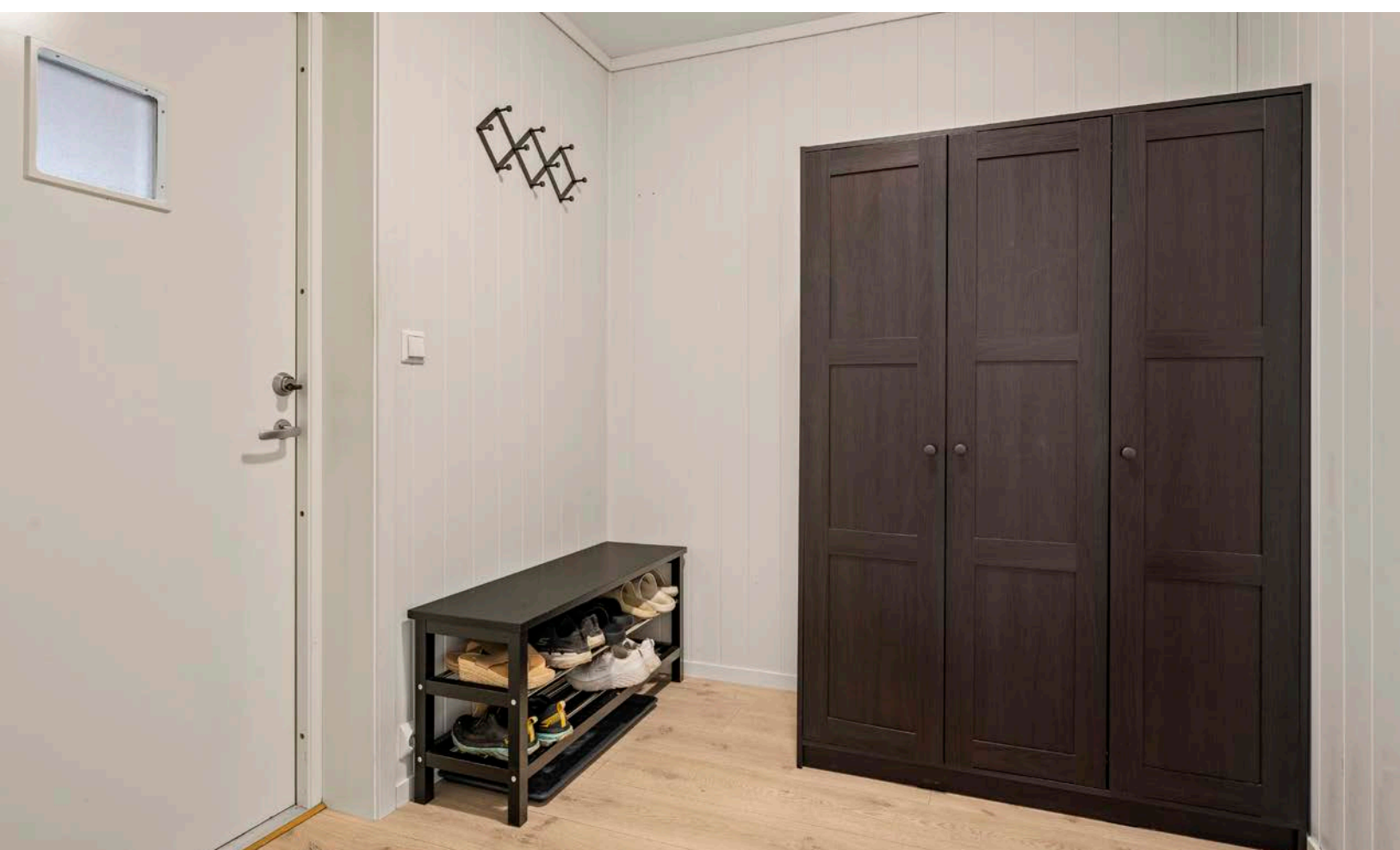
Oppdragstaker

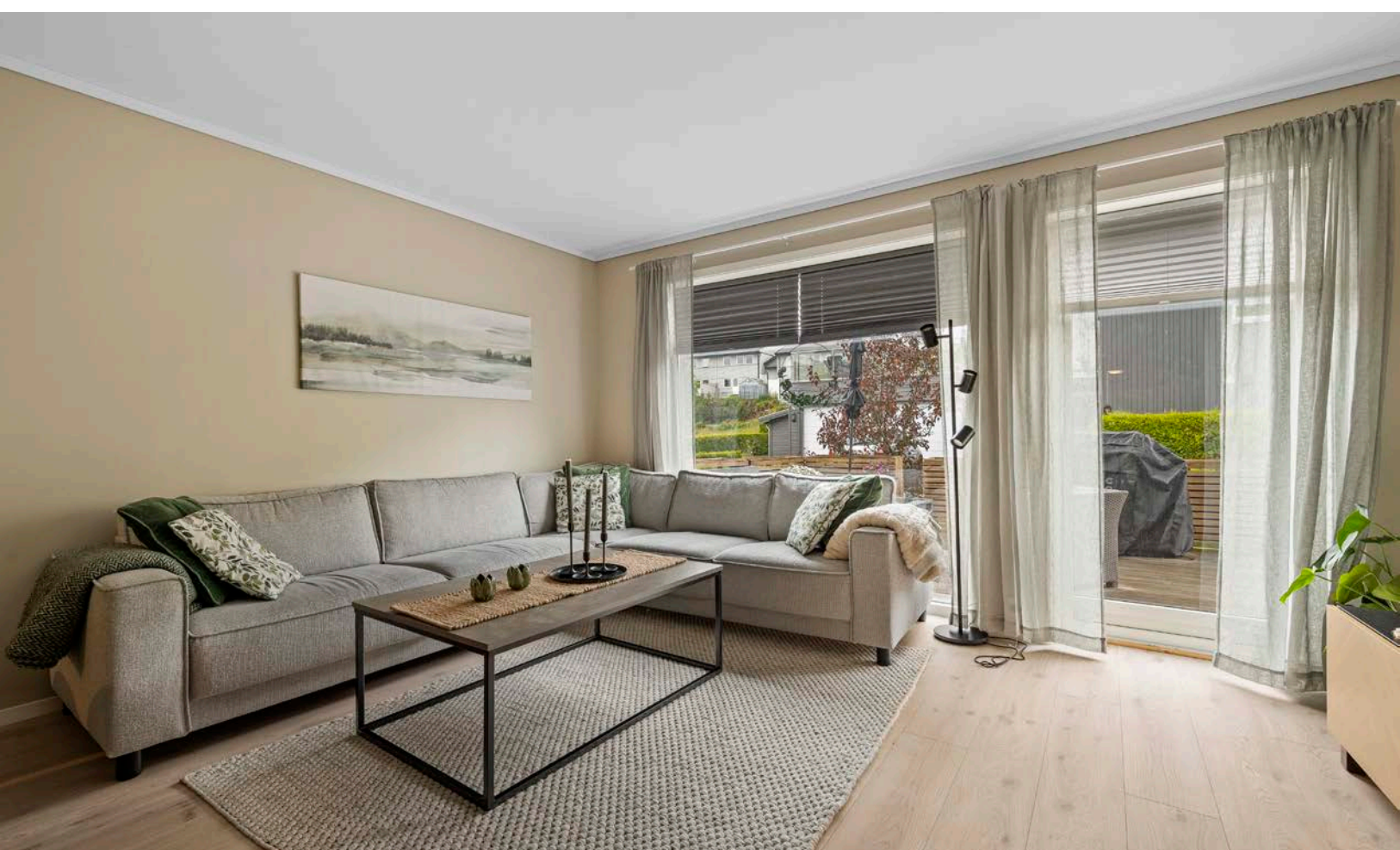
Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

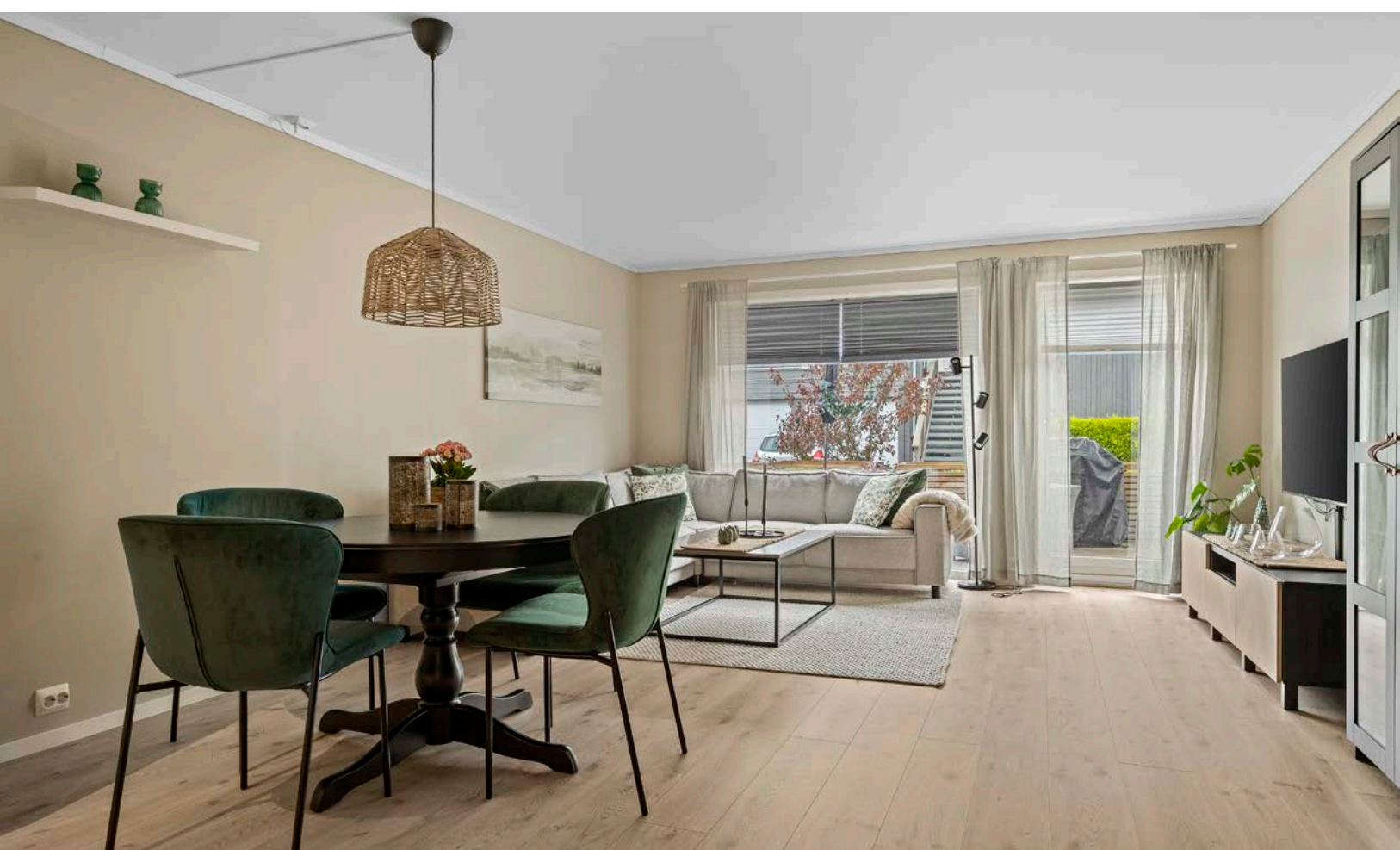
Salgsoppgavedato

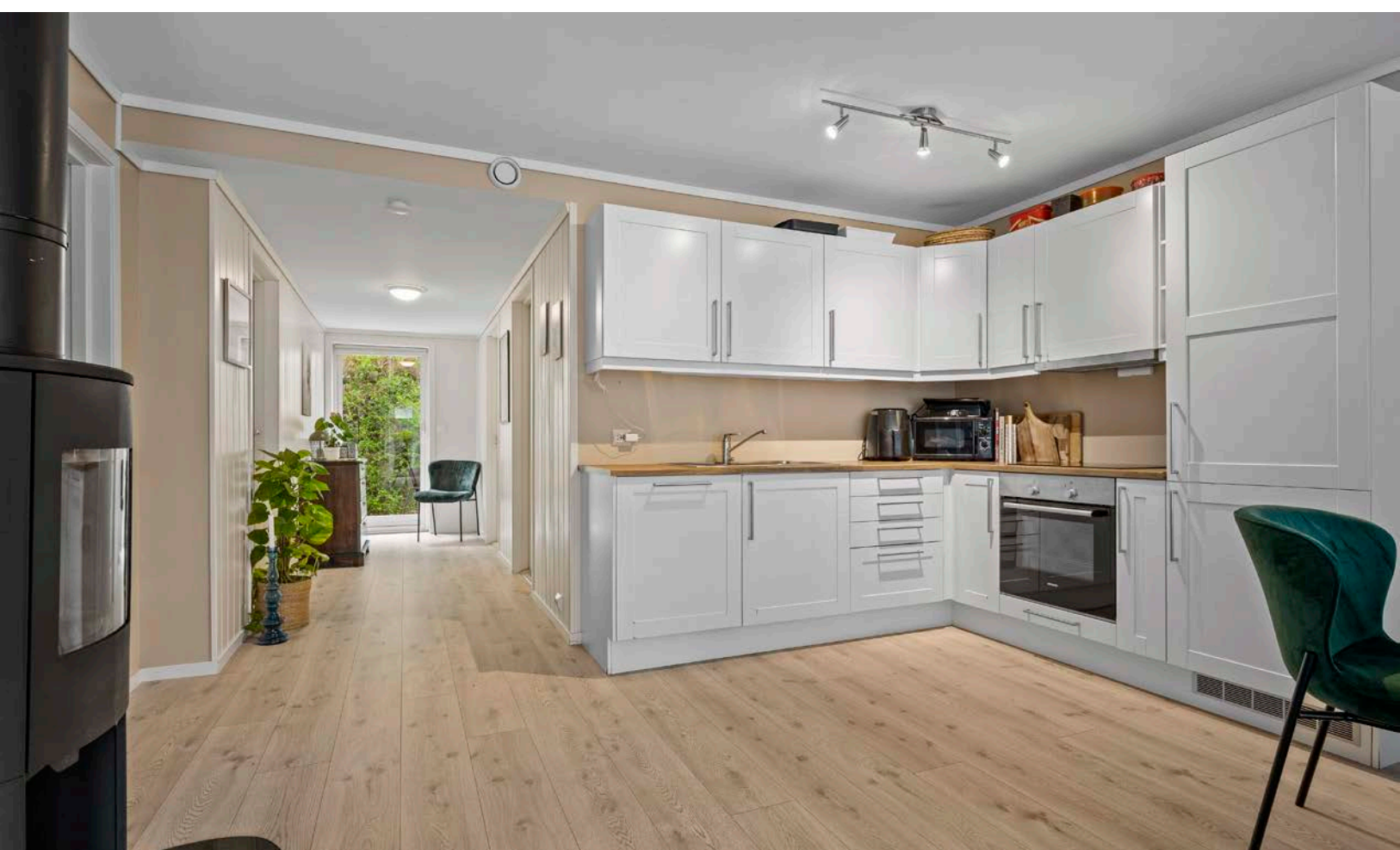
19.06.2025

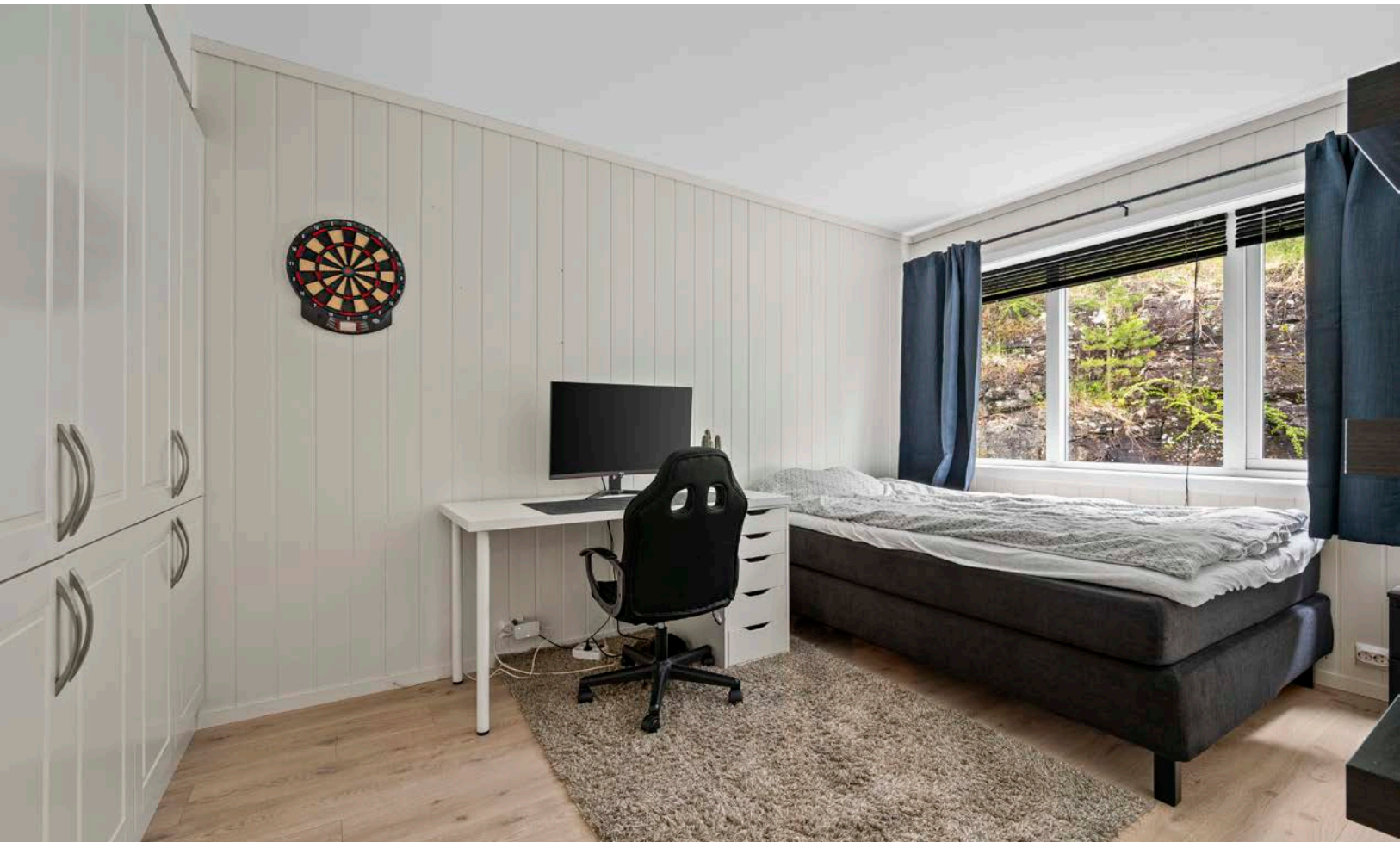












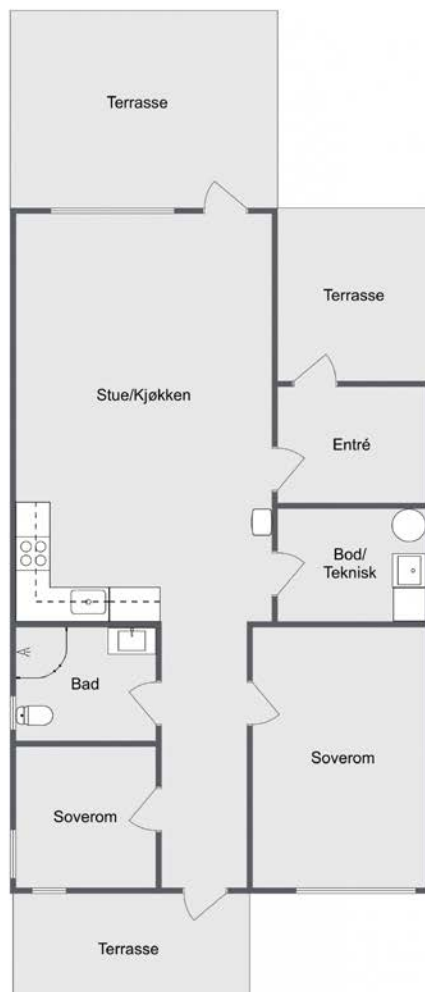
Helfliset, lyst bad med frittstående dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

Bod med praktiske oppbevaringsmuligheter og opplegg til vaskemaskin



Øvre Nustadvei 16A

1. Etasje

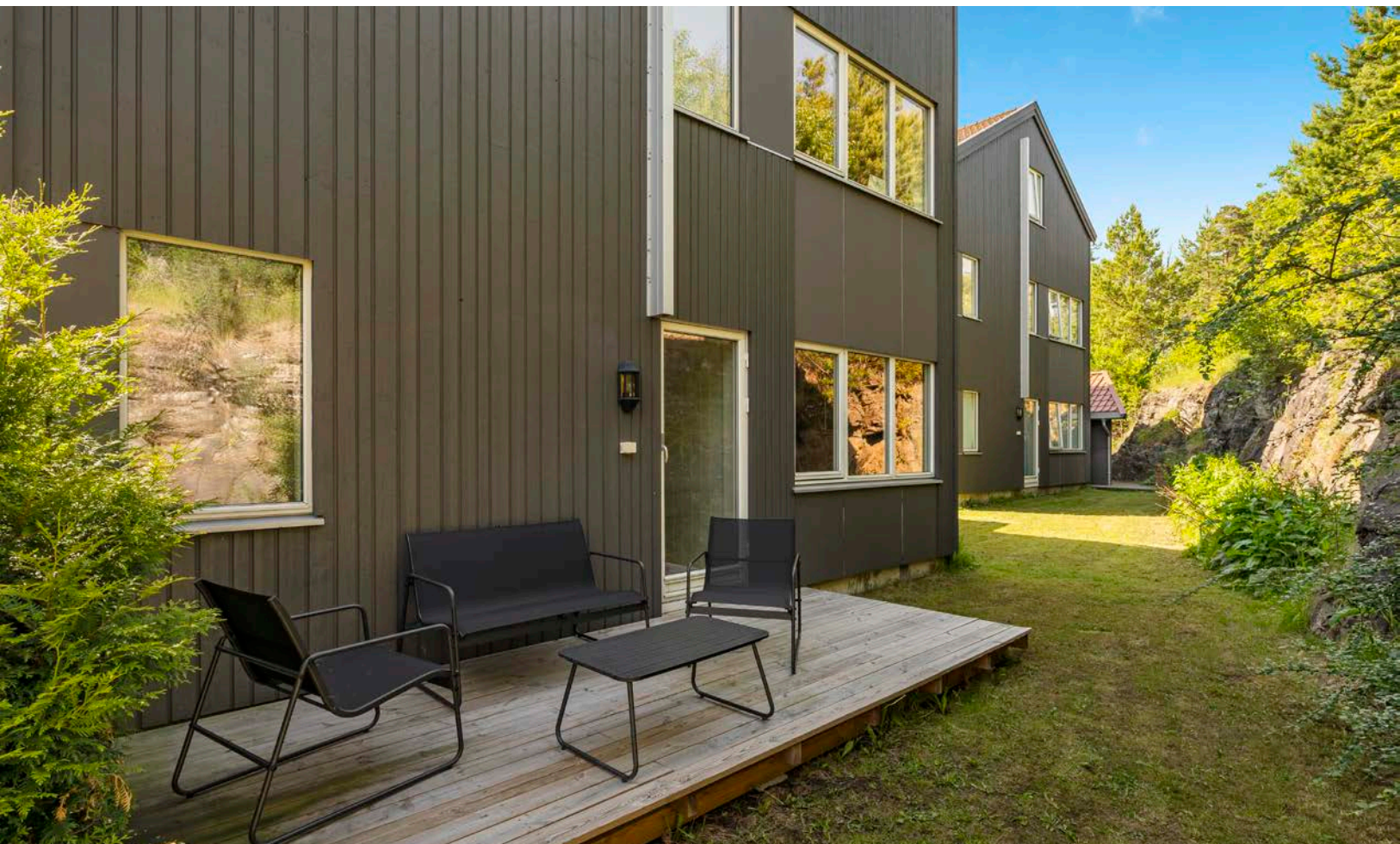


aktiv.

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

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





Vedlegg

Nabolagsprofil

Øvre Nustadvei 16A - Nabolaget Langesund/Nustad - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Gjømleåsen Linje M1, M1N	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	25 min 23.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	16 min 1 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	5 min 2.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	4 min 2.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min 4.9 km

Ladepunkt for el-bil

Skjærgården Hotel	29 min
-------------------	--------

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

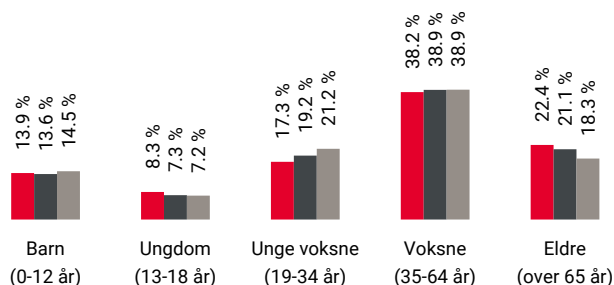
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Langesund Post i butikk, søndagsåpent	18 min 1.6 km
Kiwi Grasmyr PostNord	4 min 2.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽	Kjærlighetsstien, ballplass	6 min	🚶
	Fotball	0.5 km	
⚽	Nustadsløyfa balløkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
🚴	Puls Skjærgårdshallen	29 min	🚶
🚴	MOVA Langesund	29 min	🚶

Boligmasse



61% enebolig
18% rekkehus
21% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

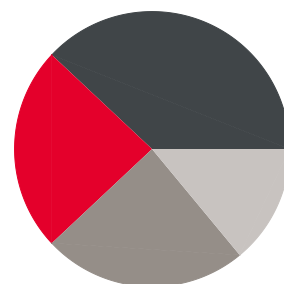
7 min 🚗



Vitusapotek Langesund

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



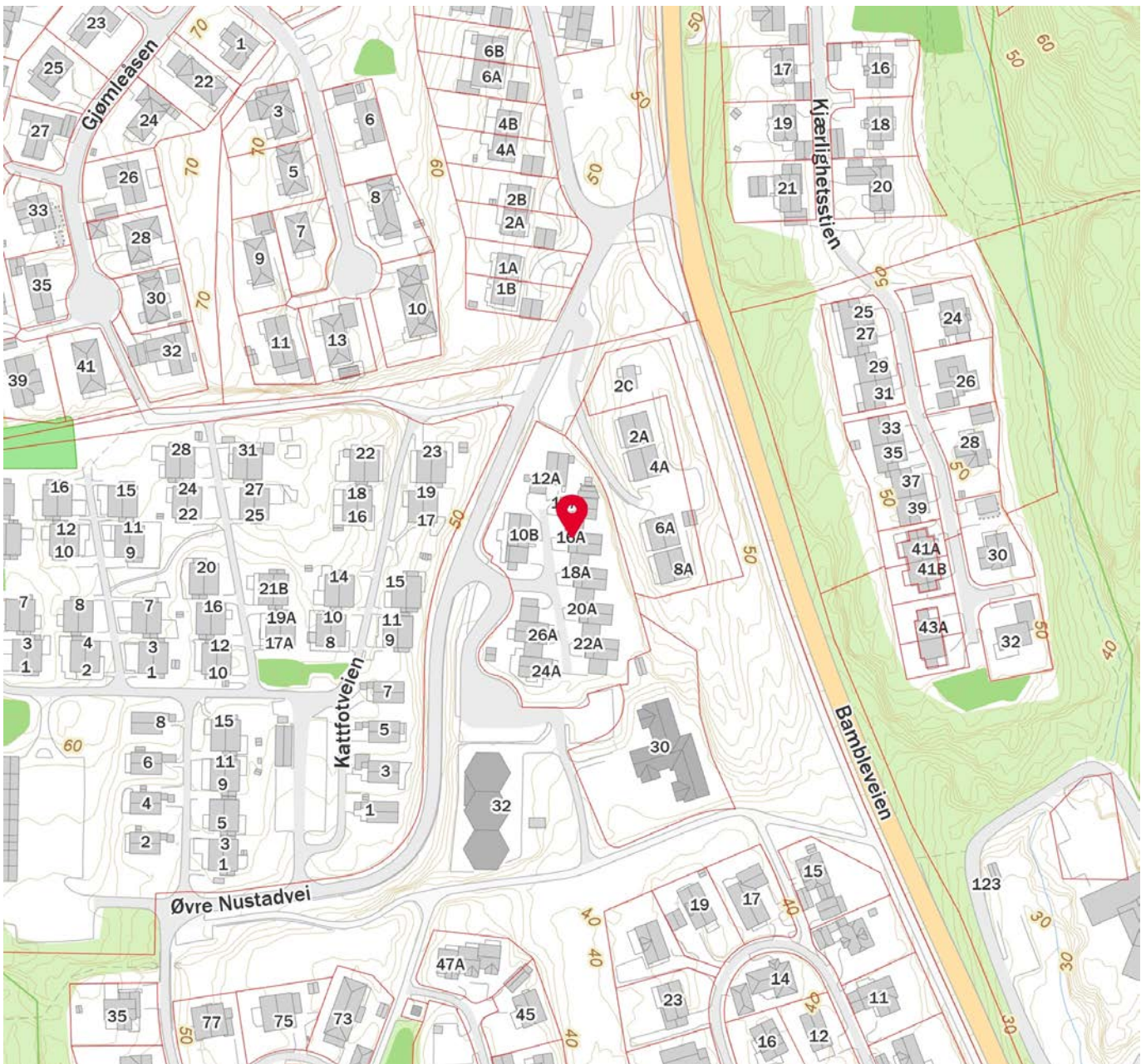
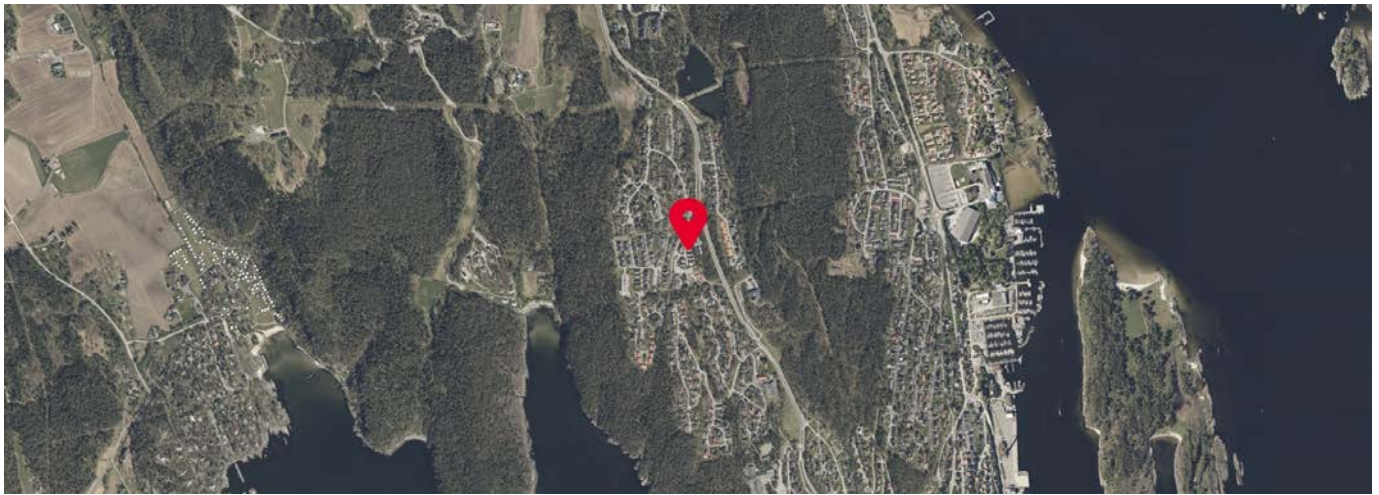
0%

43%

Langesund/Nustad
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250055	

Selger 1 navn
John Fredrik Bråthen

Gateadresse	
Øvre Nustadvei 16A	

Poststed	Postnr
LANGESUND	3970

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1304250055

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Undertegnede har aldri bodd i boligen, men vet det ble gjort noen utbedringer på terrasser over garasjer for mange år siden, men har ikke kjennskap til om dette gjaldt denne aktuelle boligen og har aldri hørt om utettheter i den aktuelle garasjen fra leietakere av boligen. Dette skal uansett være håndtert og utbedret i regi av styret i sameiet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført rens og sjekk av ventilasjonsanlegget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid på terrasser er utført av håndverksbedrifter i regi av sameiet. Undertegnede har aldri bodd i boligen, men mener Frøiland bygg er en bedrift som var innleiet ifb med terrassene. Dette kan evt sjekkes med styret om ønskelig.

Arbeid utført av

Frøiland bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1304250055

Eier har aldri bodd i boligen. Den er kjøpt ny i 2015 med tanke på å leies ut og vært leiet ut kontinuerlig siden. Eier har kun vært inne i boligen 3-4 ganger på 10 år. Med unntak av rens av ventilasjonsanlegg har evt utbedringer i sameiet skjedd i regi av styret og eier har ikke særlig kjennskap til dette da eier aldri har bodd der selv eller fulgt spesielt nøye med på hva sameiet har utført av vedlikehold eller evt utbedringer etc. Vet det har vært terrasser over garasjer som har vært utbedret mange år tilbake i regi av styret i sameiet, men kjenner ikke til om dette gjelder garasjen til denne boligen eller om det gjelder andre boliger i sameiet. Er ikke kjent med noen problemer for garasjen som selges med leiligheten og har ikke fått rapporter om problemer fra tidligere leietakere opp igjennom årene. Leietakere har selv malt tak, vegger og utført vanlig vedlikehold ved endt leieforhold. Eier har heller ikke fått oppgitt fra leietakere at det har vært mangler ved boligen under leieforholdet. Interessenter på boligen bør evt kontaktet styret i sameiet for å få vite hva som evt er utbedret gjennom årene i sameiet eller evt hva som står for tur av vedlikehold osv da eier ikke sitter på kunnskap om dette.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Fredrik Bråthen	33a8e761b00cc4d9191ba 25a8e32b45a539769fc	16.06.2025 19:12:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250055

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

Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Øvre Nustadvei 16 A, 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 31, bnr. 398, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 18885-2697

Referansenummer: OJ2080

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en halvpart av en to-mannsbolig beliggende i rekke oppført 2012. Beskrevne leilighet er beliggende i 1. etasje med areal over en etasje. Boligen er fundamentert på morene/leire med oppfylte steinmasser/pukk. Grunnmur består av ringmur med armert og støpt prefabrikkerte ringmurs elementer. Gulv i 1. etg. består av støpt isolert betongplate på grunn. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er teknet med stående trepanel. Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt fagverkstoler som er teknet med krum betongtakstein.

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

Pipe i stålelementer med peisovn.

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

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til 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.

Kjedehus - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

TG 1.

Hvit en-fløya inngangsdør fra byggeår. 2 stk. en-fløya terrassedører med isolerglass fra stue til terrasse fra byggeår. Leiligheten har etablert plattinger som består av impregnerte materialer. Terrasse gulv består av gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Plattinger fremstår i god funksjonell stand.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

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

Om mulig, innhent dokumentasjon.

Pipen er oppført i stål elementer med peisovn i stue. Avstand fra pipe og ildsteder til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig. TG 0.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

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

Gulvflater teknet med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør (kun 15 mm).

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

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

Vaskerom

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

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

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

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

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Merknad på stedvis synlig slitasje på dørfronter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

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

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen.

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

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

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

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Leiligheten har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert.
På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.
Grunnmur består av prefabrikkerte isolert ringmurs elementer, armert og fylt med betong. Det er ikke observert tegn til at grunnmur ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

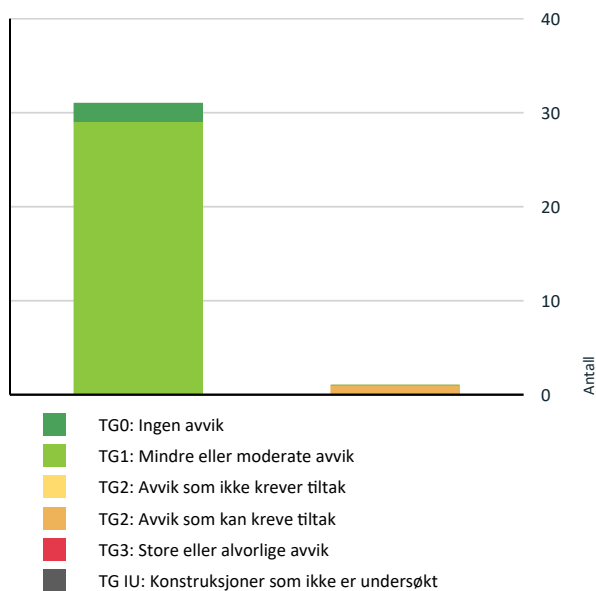
[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
2014

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.



UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

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

Årstall: 2014

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Hvit en-fløya inngangsdør fra byggeår. 2 stk. en-fløya terrassedører med isolerglass fra stue til terrasse fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

Om mulig, innhent dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er oppført i stål elementer med peisovn i stue. Avstand fra pipe og ildsteder til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig. TG 0.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

1.1.1 Innvendige dører

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstill: 2014



1. ETASJE > BAD

1.1.1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD

1.1.1 Overflater Gulv

Gulvflate tekket med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør (kun 15 mm).

1. ETASJE > BAD

1.1.1 Sluk, membran og tettesjikt

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

1. ETASJE > BAD

1.1.1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

1.1.1 Ventilasjon

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

1. ETASJE > BAD

1.1.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > VASKEROM

1.1.1 Overflater vegger og himling

Malt MDF panel på veggflate. Malt himling.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

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

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert anlegg. Ventil i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

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

Merknad på stedvis synlig slitasje på dørfronter.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventil i alle oppholdsrom. Aggregat etablert på vaskerom/teknisk rom.

! TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert på vaskerom.

Tilstandsrapport



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 1 Fuksikring og drenering

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

På bakgrunn av dette vurderes fuksikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

Årstall: 2014

! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

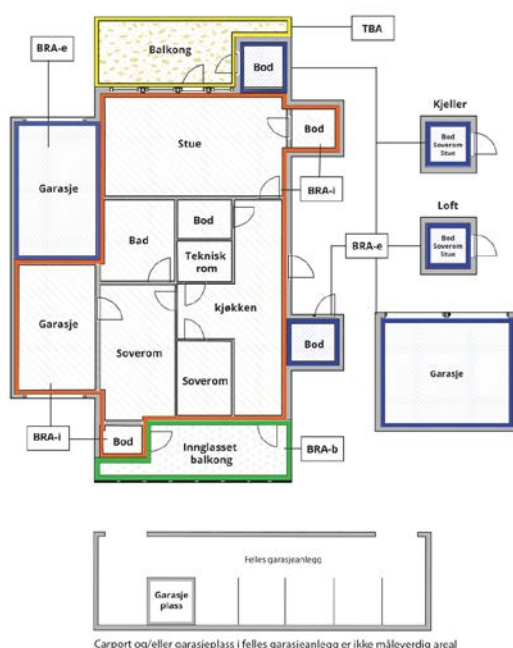
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	75	21		96	24
SUM	75	21			24
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Vaskerom, Gang, Soverom, Soverom 2	Bod, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	75	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	398		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Nustadvei 16 A

Hjemmelshaver

Bråthen John Fredrik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OJ2080>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 11.06.25 Side 1 av 2

Nustadtoppen Sameie	V³ r ref.:	961/5
d VRE NUSTADVEI 16 A	Type:	Sameie
3970 LANGESUND	Eiere:	John Fredrik Br³ then
Organisasjonsnr: 914 234 328	Seksjonsnr:	5

1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned: 3 302

Felleskostnader: Felleskostnader drift

3 302

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	5 247
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	103 834

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Davidson Hamre

Adresse: Buerl³kka 14

Postnr/-sted: 3711 SKIEN

Telefon: Mob.: 93242054

E-post: nustadtoppen@mittpbbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2025

Utes³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	66 283	Gjeld:	5 247	Andre inntekter:	1 411
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 5		Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 31/398 - seksjon:5

Bygningstype: Horisontaldelt Tomannsbolig

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	2565202
--------------	------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Pr. bolig
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utkjørt: 11.06.25 Side 2 av 2

Nustadtoppen Sameie

V³ r ref.: 961/5

ØVRE NUSTADVEI 16 A

Type: Sameie

3970 LANGESUND

Eiere: John Fredrik Brathen

Organisasjonsnr: 914 234 328

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

tv og internett er inkludert i fellesutgiftene

Annen informasjon:



TRIVSELSREGLER
FOR
NUSTADTOPPEN
SAMEIE

Vedtatt på årsmøte 15. april 2015

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

Alminnelige bestemmelser

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

Avfall og miljø

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

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

Bilkjøring

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

Husdyrhold

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

Parkering

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

Opplag av større ting

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

Generelt

Arbeid som krever bruk av naboens areal bør avtales.



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

VEDTEKTER FOR

SAMEIET NUSTADTOPPEN GNR 31 BNR 398 I BAMBLE KOMMUNE

Endret i sameiermøte den 22.03.18.

1. FORMÅL

Sameiets navn er Nustadtoppen, og består av 18 boligseksjoner.

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

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

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

2. FORHOLDET MELLOM SAMEIERNE

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

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

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

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes bruttoareal.

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

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

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

3. SAMEIERMØTE

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

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

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

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

4. STYRET

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

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

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

5. DRIFTSUTGIFTER

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

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

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

6. HUSORDEN

Det er opptil sameiet å vedta eventuelle husordensregler.

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

7. MISLIGHOLD

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 398, Seksjonsnr 5	Kommune:	4012 Bamble
Adresse:		Grunnkrets:	406 Nustad
Veiadresse:	Øvre Nustadvei 16 A, gatenr 9700	Valgkrets:	4 Langesund
(fra bruksenhet)	3970 Langesund	Kirkesogn:	5090401 Langesund
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Nustadvei 16 A	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	87,0	Rammetillatelse:	15.08.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	235,0	Igangset.till.:	02.03.2012
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	13.02.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	235,0	Midl. brukstil.:	28.11.2014
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300319877			Antall etasjer:	3

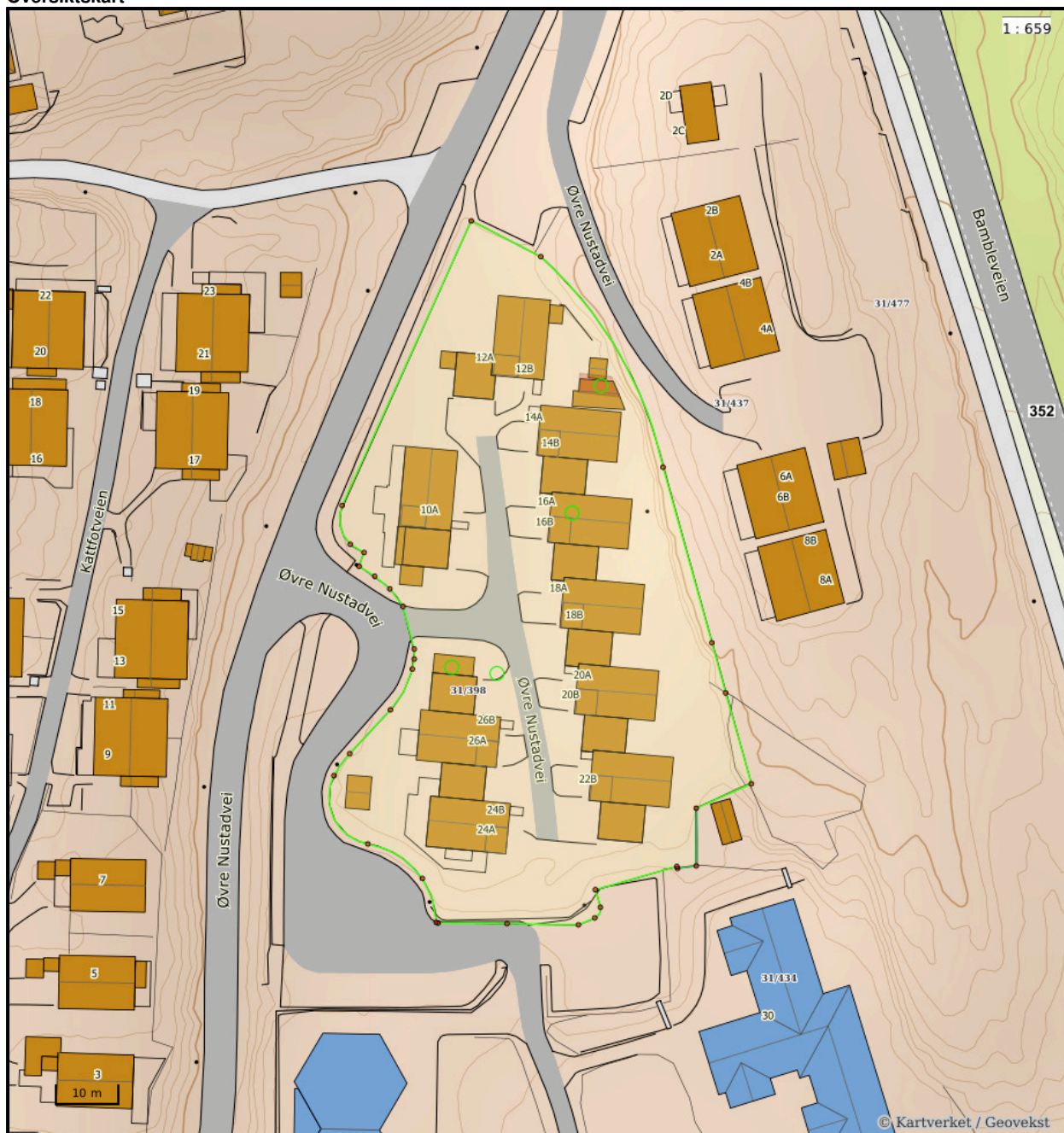
Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

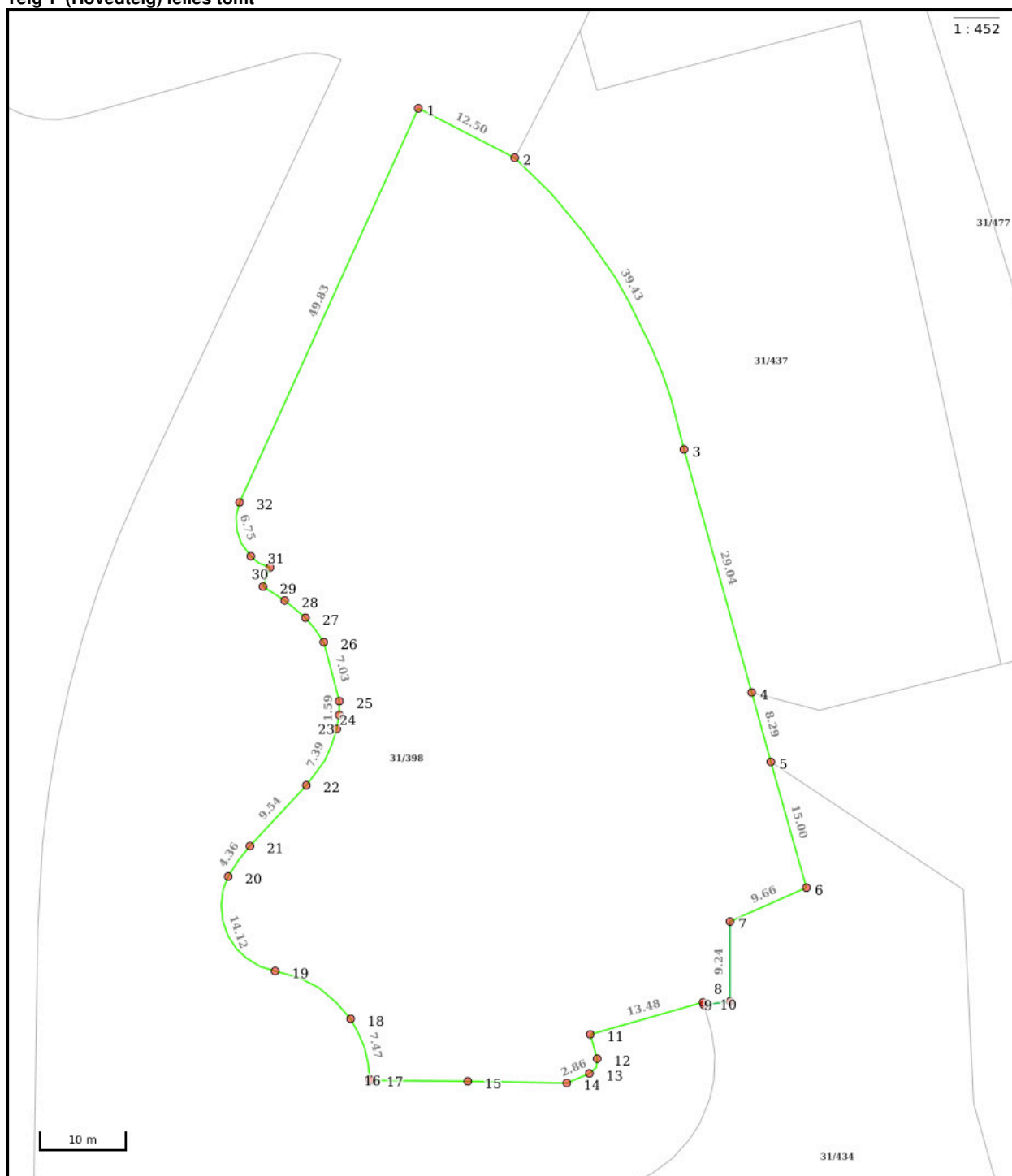
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

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

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

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

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

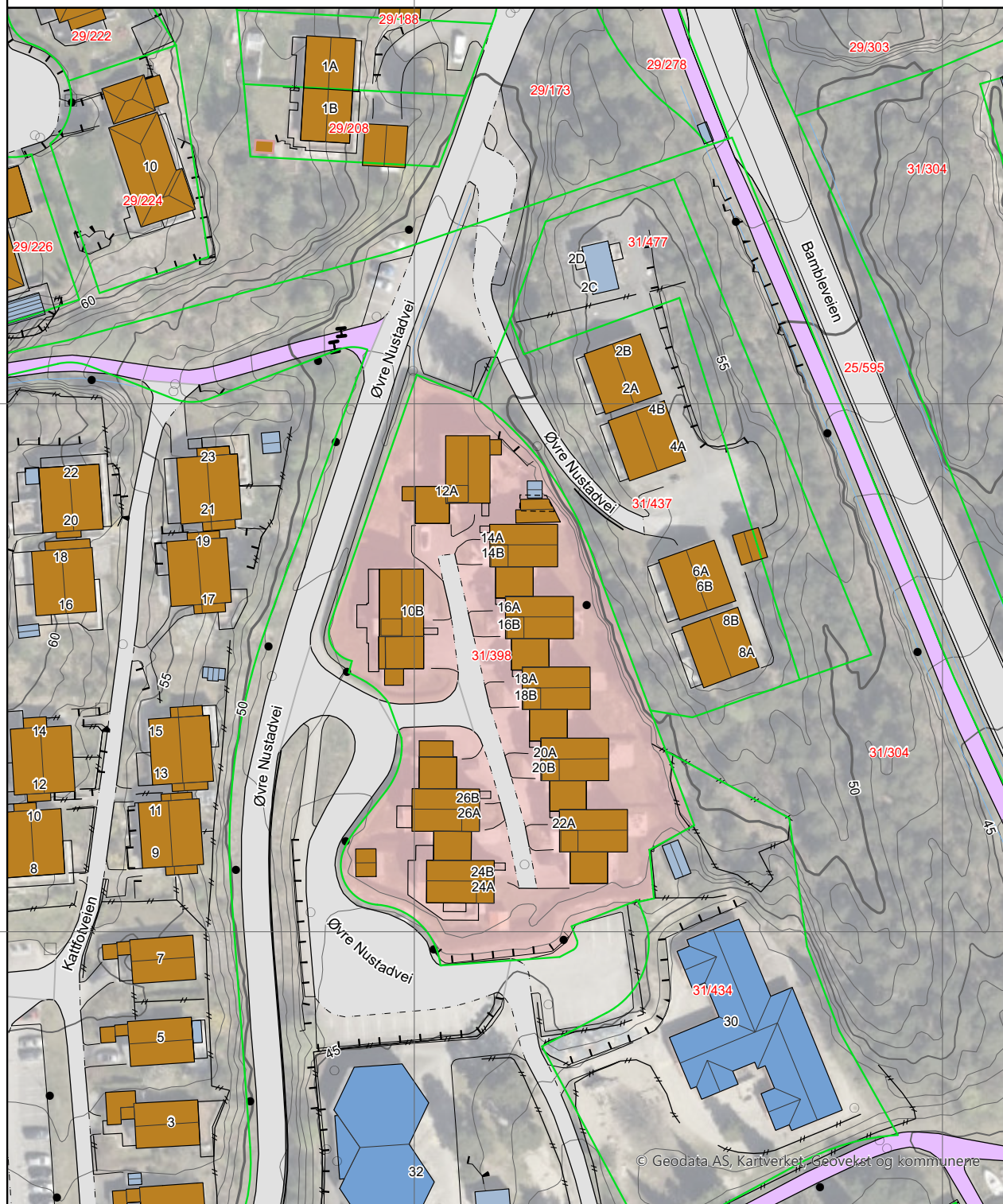
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/31/398/0/5

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 6.6.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	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
	Trafikkøyr
	VegKjørende

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



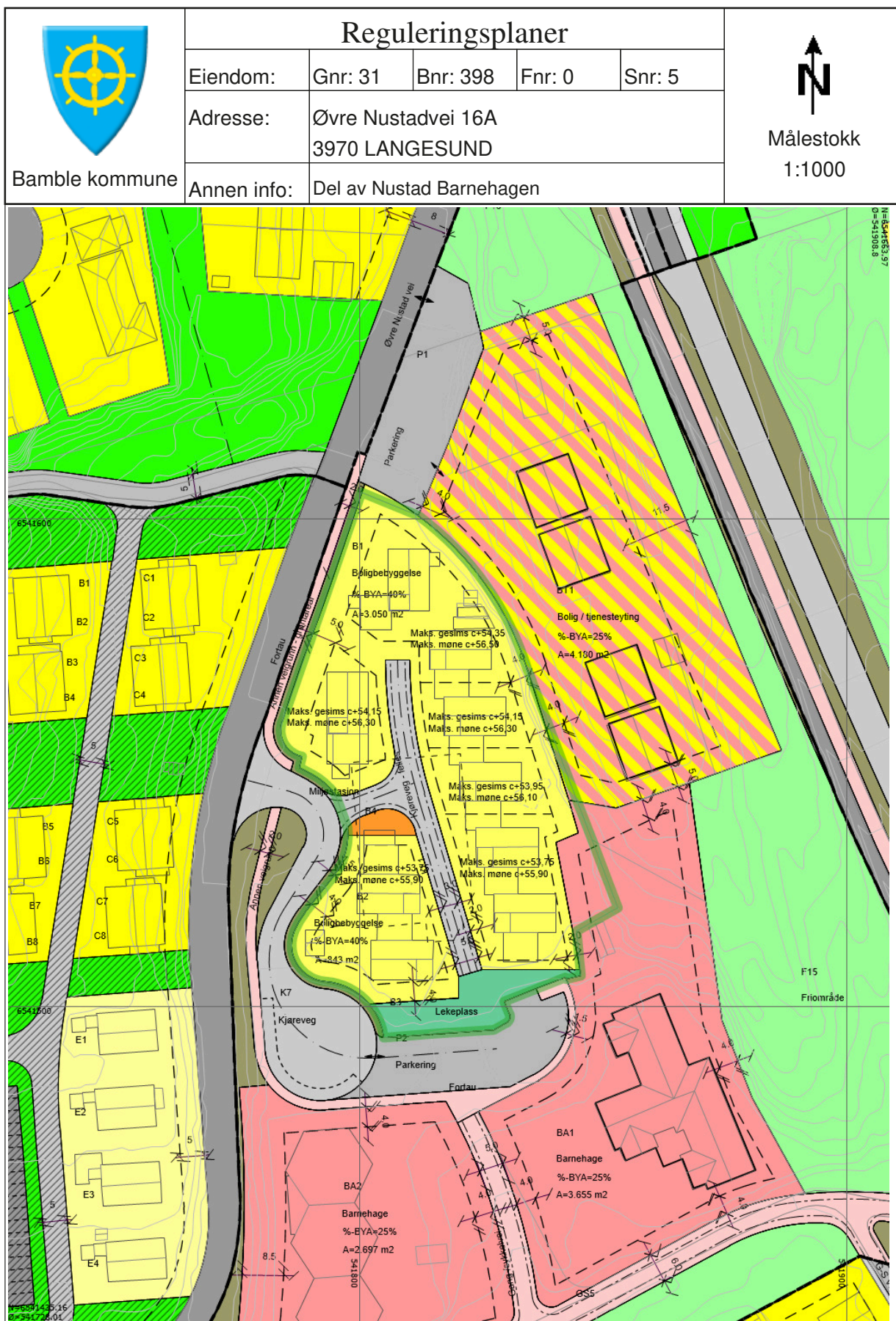
Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	31	398	0	5	Øvre Nustadvei 16A, 3970 LANGESUND
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Boligbebyggelse - Nåværende					
Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende					
					4666.11m ²
					171.43m ²
GJELDENE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				Reguleringsformål
Ja					
4012 200	Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011)				Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
4012 200	Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011)				Barnehage
4012 200	Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011)				Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
4012 200	Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011)				Kjørereveg
4012 200	Del av Nustad Barnehagen (21.6.2011)				Lekeplass
RELATERTE PLANER					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				
220	Nustad øst (4.4.2013)				
55	Nustad (2.4.1985)				
BEBYGGELSESPPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
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.



Tegnforklaring

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



AVKL AS
V/Steffan Lithell

Deres ref.

Vår ref.
16/03723-3

Dato
13.02.2017

FERDIGATTEST

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Svein Magne Myrvang
Saksbehandler
3596 5096

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi: Brann og feiervesenet § 13
Tekniske tjenester
Eiendomsskatt kontoret



Postadresse
Bamble kommune,
Postboks 80
3993 LANGESUND

Besøksadresse
Kirkeveien 12
3970 LANGESUND

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

Epost: postmottak@bamble.kommune.no

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

www.bamble.kommune.no



MOTTATT
01.03.2011 2011

HUS 9
type D
c+47.25

HUS 1
type A
c+47.5

HUS 2
type B
c+47.5

HUS 3
type B
c+47.25

HUS 4
type B
c+47.25

HUS 5
type B
c+47.0

HUS 6
type B
c+47.0

HUS 8
type C
c+47.0

HUS 7
type C
c+47.0

rev: A RAMMESØKNAD

dato: 30.05.11

BOLIGER NUSTAD

PLAN 1. ETASJE

dato: 23.05.11

j.nr: 4179-00

010

mål: 1:200 (A2)

sign: gg

nr.

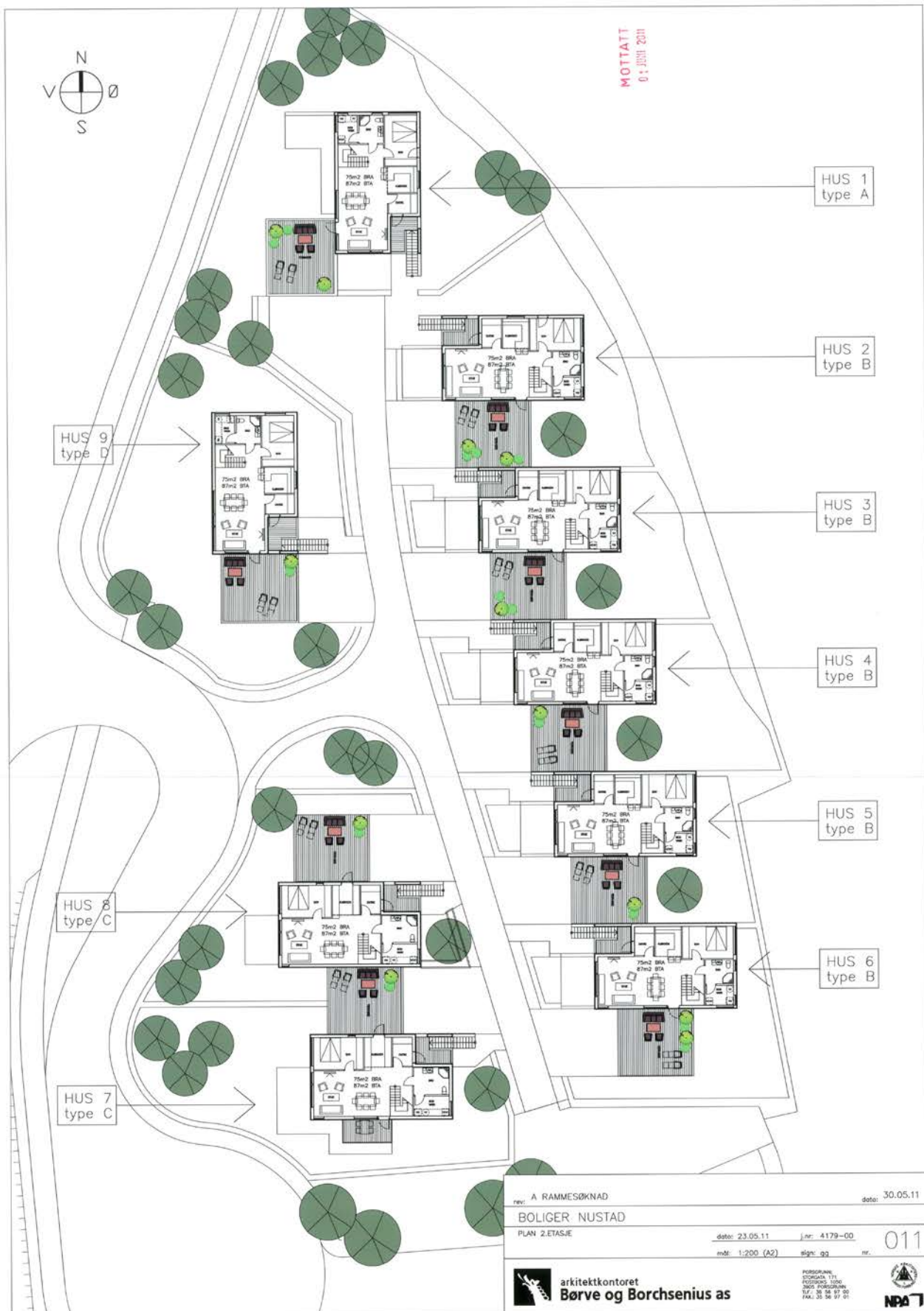


arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PORSGRUNN
STORGATA 171
POSTBOKS 1660
3605 PORSGRUNN
Tlf.: 35 56 97 90
Fak.: 35 56 97 91



NPA 173





MOTTATT
01. JUNI 2011



rev: A RAMESØKNAD

dato: 30.05.11

BOLIGER NUSTAD

PLAN LOFTSETASJE

dato: 23.05.11

j.nr: 4179-00

012

mål: 1:200 (A2)

sign: gg

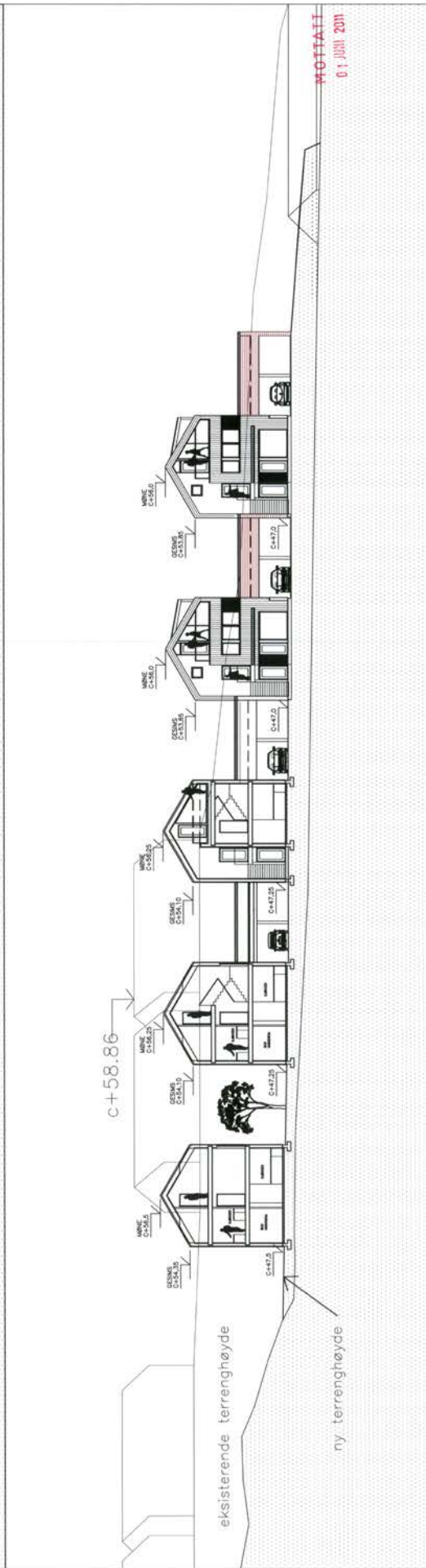
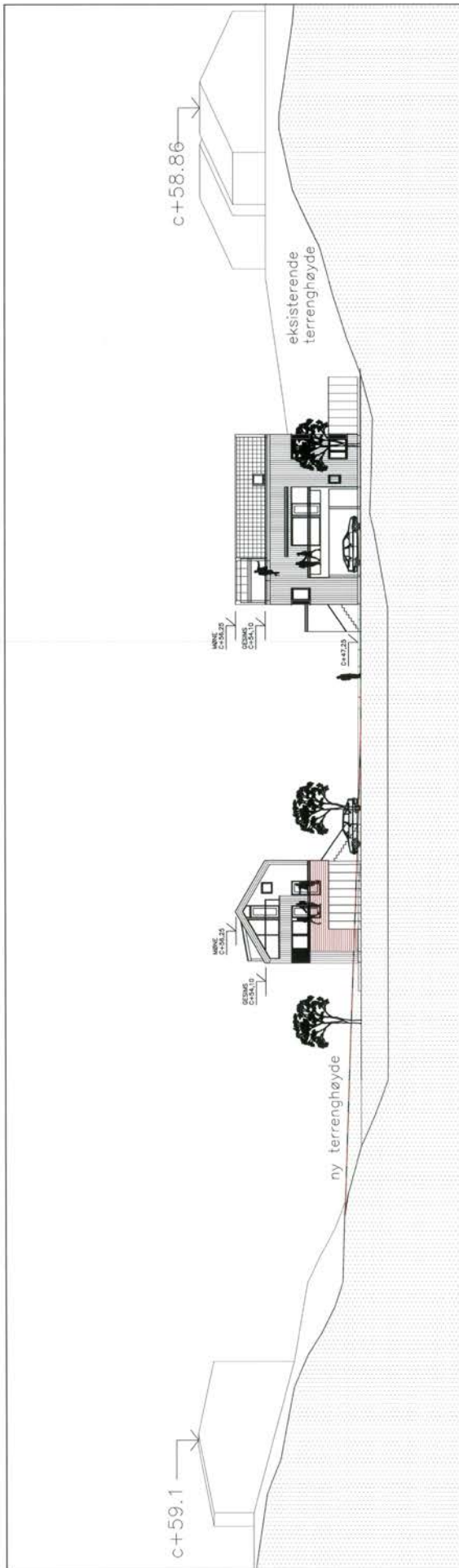
nr:



arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

FORSGRAN
STORGRATA 171
POSTBOKS 1050
3605 FORSGRAN
TEL: 35 56 87 00
FAX: 35 56 87 01





rev.	A	RAMMESØKNAD	dato:	30.05.11
BOLIGER NUSTAD				
Snitt				
dato:	30.05.11	nr.	4179-00	017
skala:	1:200 (A2)	egn:	GG	nr.
PROSJEKTANT: Børve og Borchsenius as Postboks 1006 0403 Kongsberg Tlf: +47 35 28 91 00 Fax: +47 35 28 91 01				
arkitektkontoret Børve og Borchsenius as				





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Nustadvei 16A
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre