





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 800 000,-
Omkostn.: Kr 96 350,-
Total ink omk.: Kr 3 896 350,-
Selger: Terje Andreassen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 138/176 kvm
Tomtstr.: 813.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 445
Oppdragsnr.: 1304250081

Koselig familiebolig med usjenert hage og svært gode solforhold! Svært attraktivt område

Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Nustadveien 57!

En koselig familiebolig med svært praktisk planløsning - Alt på én flate samt. 2. etg. med loftstue, soverom og bad. Tomten byr på en svært usjenert hage med gode solforhold, dbl. garasje og asfaltert gårdsplass.

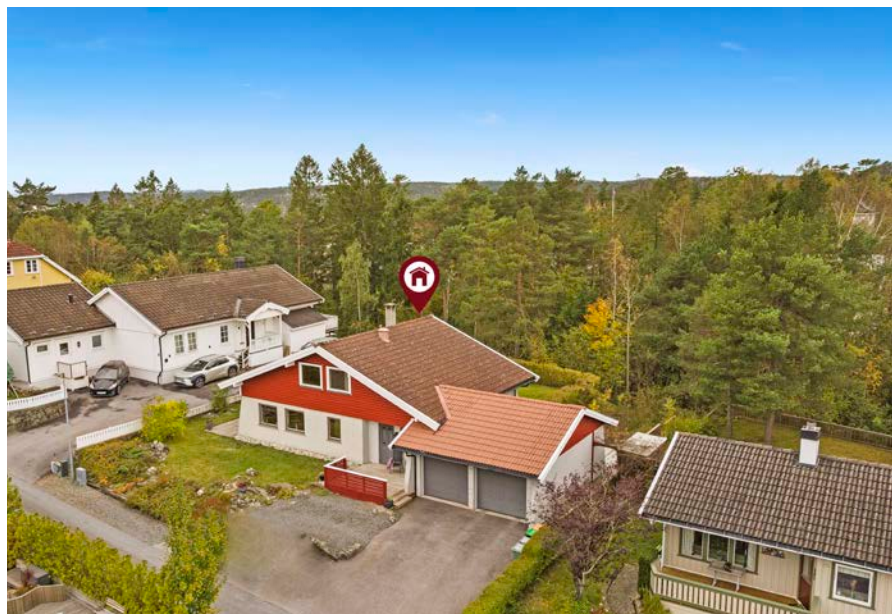
Nustad er et svært attraktivt boligområde, både sentralt og barnevennlig. Her har du bl.a. kort gange til Langesund sentrum, skole og barnehager, umiddelbar nærhet til nydelige turområde og kort vei til fine badeplasser.

Boligen har en planløsning som inneholder:

1. etg.: Entré og gang, kjøkken med spiseplass, romslig stue med vedfyring og utg. til hage, bad, soverom, vaskerom og bod
2. etg.: Loftstue, bad, to soverom og gang.

Dbl. garasje med elbillader

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Egenerklæringsskjema fra selger	42
Tilstandsrapport fra takstmann	47
Situasjonskart	66
Planstatus	68
Reguleringskart	70
Hustegning fra Bamble Kommune	71
Matrikkelrapport	72
Midlertidig brukstillatelse	74
Tinglyst heftelse - Forkjøpsrett slettet	76
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 m²

BRA - e: 38 m²

BRA totalt: 176 m²

TBA (terrasse- og balkongareal): 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 94 m² Entré, kjøkken, stue, soverom, bad, vaskerom og bod

BRA-e: 38 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 44 m² Loftstue, 2 soverom og bad.

Ikke målbare arealer

I andre etasje er det et ikke-målbart areal, som tilsvarer ca. 16 kvm i gulvflate.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 813.3 m². Tomten er romslig og består av flere fine uteplasser.

Asfaltert gårdsplass i forkant av garasje med plass til biloppstilling og liten frokostterrasse med formiddagssol ved inngangsparti.

Hagen består i all hovedsak av gressplen med noe beplantning. Inngjerdet med hekk.

Hagen er svært usjenert med gode solforhold. Her kan man nyte late sommerdagen med lek og moro på gressplen, frem til solen går ned ca. kl. 21 på midtsommer. I

bakkant av garasje er det koselig terrasse med god plass til utemøblement. Praktisk lekestue/bod til lagring av utemøbler mm.

Beliggenhet

Nustad er et meget godt etablert og populært boligområde bebodd av mennesker i alle aldre. Omgivelsene er usjenerte og rolige, med nærhet til "alt" man trenger. Området passer ypperlig for barnefamilier, med kort vei til barnehagen på Nustad, barneskolen i Langesund og til Grasmyr med både ungdomsskole og videregående skole. Ved ungdomsskolen er det laget til en flott idretts- og svømmehall.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra i Langesund, eller Kiwi på Grasmyr, som begge kun er få minutters kjøretur fra boligen. Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, med blant annet Kyststi, Krogshavn og Dammane. Fra boligen er det også kort vei til Langesund sentrum. Det sjarmerende sentrumsområdet yrer av liv på sommerstid, med festivaler, restauranter, butikker og konserter på Wrightegaarden.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Nustad Barnehage med to separate avdelinger for de minste, 0-3 år, og de eldre barna, 3-6 år. <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/nustad-barnehage/>
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år). <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/grasmyr-barnehage/>
Grasshoppa barnehage (0-5 år). <https://grashoppa.no/>
Falkåsen kunst- og kulturbarnehage (0-6 år). Barnehagen har fire avdelinger fordelt på to hus. Avd. Lyngbakken)0-3 år) og hovedhuset (3-6 år). <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/falkasen-barnehage/>

Skole:

Langesund barneskole (1. til 7. trinn), med SFO tilbud. <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/langesund-barneskole/>
Bamble ungdomsskole (8. - 10. klasse). <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/>
Bamble VGS tilbyr både 3-årig studiespesialiserende og 2-årig yrkesfaglig utdanning. <https://telemarkfylke.no/no/skoler/bamble-vgs/>

Fritid:

Det er en rekke fine fritidstilbud for mennesker i alle aldre i Langesund, samt i Bamble generelt. Her er det idrettslag, ungdomsklubber og mye mer!
LIF, eller Langesund IF, har blant annet grupper innen ski, turn og fotball. <https://www.langesundif.no/next/p/5929/nyheter>
Mandagsklubben på "Knutepunktet" (Grasmyr). <https://www.bamble.kommune.no/SB/ungdom/>
På nettsiden til UngFritid kan man også finne en rekke flotte fritidstilbud for unge i Langesund og i nærområdet rundt. Her er det samlet tilbud innenfor alt fra villmarkscamper til dansetimer. <https://ungfritid.no/>

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1994. Nåværende eier har bebodd eiendommen siden oppførings år. Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell. Yttervegger i Theromomur med utvendig murpuss og tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat, fliser og teppe på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Panel i himlinger. Bad med fliser og belegg på gulvflater. Malt panel på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Boligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom, bod og garasje i 1.etasje. Loftstue, bad og 2 soverom i 2.etasje. Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Bad, 1. etg., generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad med høy alder. Gulv mangler fall til sluk. Dør mangler flomkant (25 mm over sluk). Membran med utgått levetid.

Vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 på grunn av alder / over 25 år.

Bad, 2. etg., generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Påregnelig oppgradering.

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

Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Overflater og innredning, kjøkken: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning ut over normal slitasjegrad.

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

Elektrisk anlegg: El-anlegg har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. For videre vurdering av el-anlegg bør el-fagmann kontaktes. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i god stand.

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/
nedløp/beslag.
Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. TG2 på grunn av eldre
og begrenset levetid.
Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er
passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Bygningsdeler med grå TGIU (bygningsdeler som ikke er undersøkt):
Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til
vurdering ut over alder og observasjoner fra underliggende etg.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert
07.10.2025 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 forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige
symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at
tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Boligen har en planløsning som inneholder:

Første etasje: Entré og gang med plass til sko og yttertøy, kjøkken med spiseplass,
romslig stue med vedfyring og utg. til hage, bad med videre adkomst til hovedsoverom,
vaskerom med oppbevaringsplass og en praktisk bod
Andre etasje: Loftstue / soverom, bad, to soverom og gang.

Dbl. garasje med elbillader og lekestue/bod i hage

Standard

Velkommen til Nustadveien 57 - En velholdt familiebolig med praktisk planløsning over
to etasjer og koselig hage - Både usjenert og solrikt!
I gårdsplassen møter man asfaltert biloppstillingsplass samt. dobbel garasje med
elbillader. Fra garasje er det utg. til hagedel mot vest, opparbeidet med terrasse.
Ved inngangsparti er det "frokostterrasse" med formiddagssol.

Inn kommer man til entré/gang med plass til sko og yttertøy. Entrémøblement følger
med. Gulvet er flislagt med varmekabler, panel på vegger og i himling.
Dører til kjøkken og stue med glassfelt skaper et åpen løsning.
Kjøkken har profilert, malt innredning fra byggeår. Kjøkkenet har integrert komfyr og
platetopp, frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Samtlige hvitevarer medfølger.
Godt med skap- og benkeplass og ikke minst god plass til eget kjøkkenbord.

Stue er av god størrelse med vindusflater ut mot usjenert hage, vedfyring og god plass til både tv-krok og spisestue. Utg. til hage.

I del av stue er det trapp til 2. etg.

Badet har adkomst fra gang, med dør videre til hovedsoverom. Flislagt gulv med varmekabler og panel på vegg samt himling. Innredet med dusjkabinett, toalett og servant.

Praktisk vaskerom med opplegg til vask/tørk, vv-bereder på 200L fra 2015 og lagringsplass.

Andre etasje er et svært praktisk tilleggsareal, både for barn/ungdom og gjester. Her er det en koselig loftstue med svært god lagringsplass i kott mot knevegg. Det er satt inn verandadør til tiltenkt balkong (også tegnet inn på opprinnelig hustegning).

Badet i etasjen fremstår som funksjonelt men bør oppgraderes pga. alder. Innredet med dusjkabinett, toalett og servant.

To soverom i etasjen, begge av god størrelse og med god lagringsplass i kott mot knevegg. Et soverom har garderobeskap som medfølger

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber i boligen, både fra Telenor og Altibox med mulighet til å selv velge leverandør.

Parkering

Dobbel garasje i tilknytning til boligen. Asfaltert gårdsplass med biloppstilling.

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn i stue. For øvrig elektrisk oppvarming med varmekabler i gang, bad og vaskerom.

Energikarakter

Rød E

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

Kommunale avgifter

Kr 23 479,- pr. 2025.

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 917 045,- pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 3 668 180,- pr. inntektsåret 2023.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 445 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:

4012/31/445:

25.04.1994 - Dokumentnr: 5995 - Erklæring/avtale

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 10.10.1994.

Det foreligger byggetegninger mottatt fra Bamble Kommune. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

PlanID 4012 55 - Nustad. Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

95 000 (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))

96 350 (Omkostninger totalt)

112 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

115 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 896 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 912 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 915 050 (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 96 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16900,-, oppgjørshonorar kr 7490,- og visningshonorar kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Barbro Trotland
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
barbro.trotland@aktiv.no
Tlf: 954 85 113

Oppdragstaker

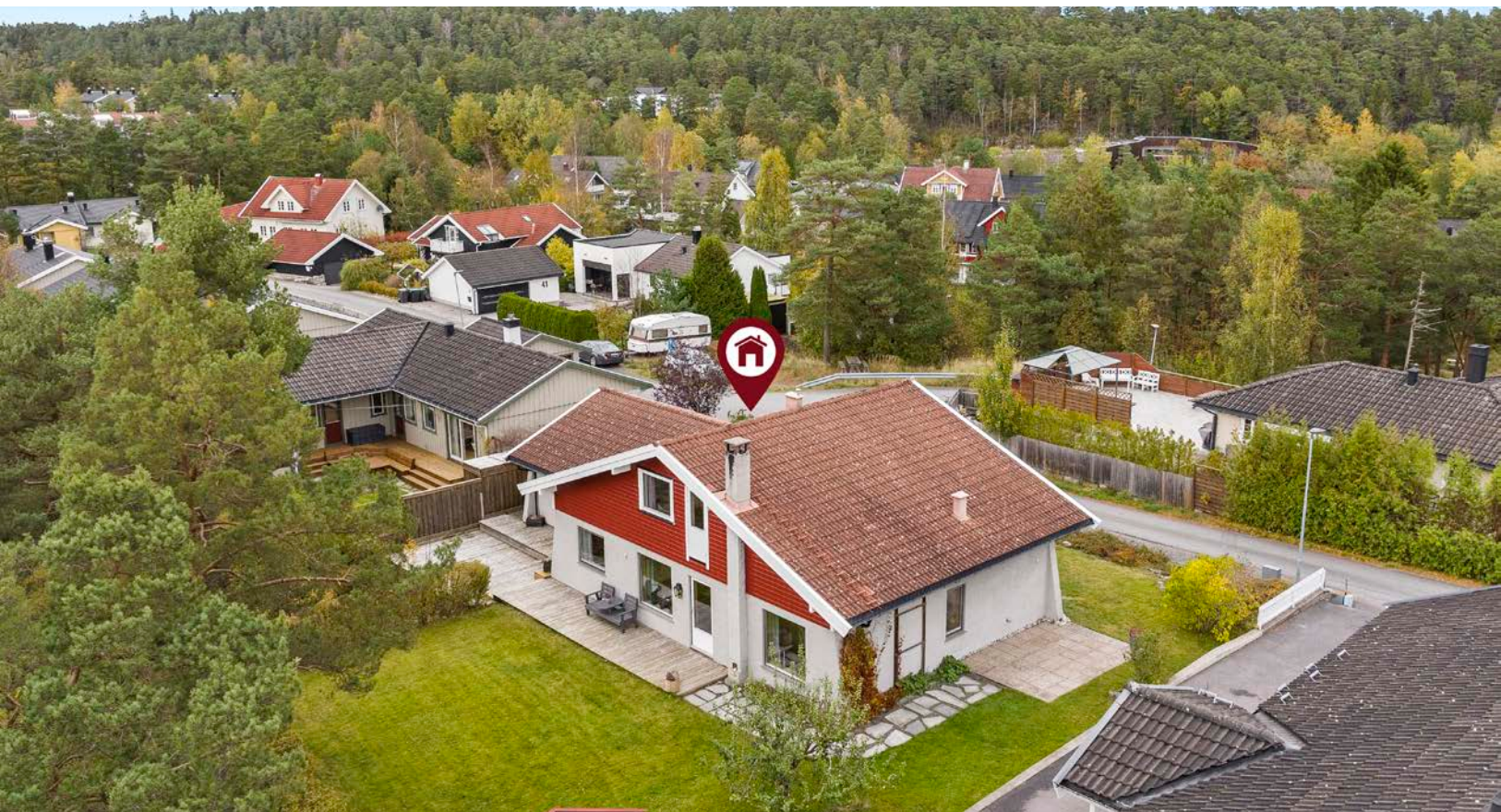
Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

10.10.2025



Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Nustadveien 57!



Koselig og velholdt familiebolig med svært attraktiv beliggenhet på Nustad - Solrik og usjenert hage



Boligen ligger i et etablert område, sentralt og i umiddelbar nærhet av fine turområder



Boligen har dobbel garasje med elbillader, asfaltert gårdsplass og fine uteområder





Flat gressplen som åpner for både ballspill, selskap og lek!



I bakkant av garasje er det koselig terrasse, et lunt hjørne med god plass til utemøblement





Ved inngangsparti er det en liten "frokostterrasse" med formidagssol



Velkommen inn!





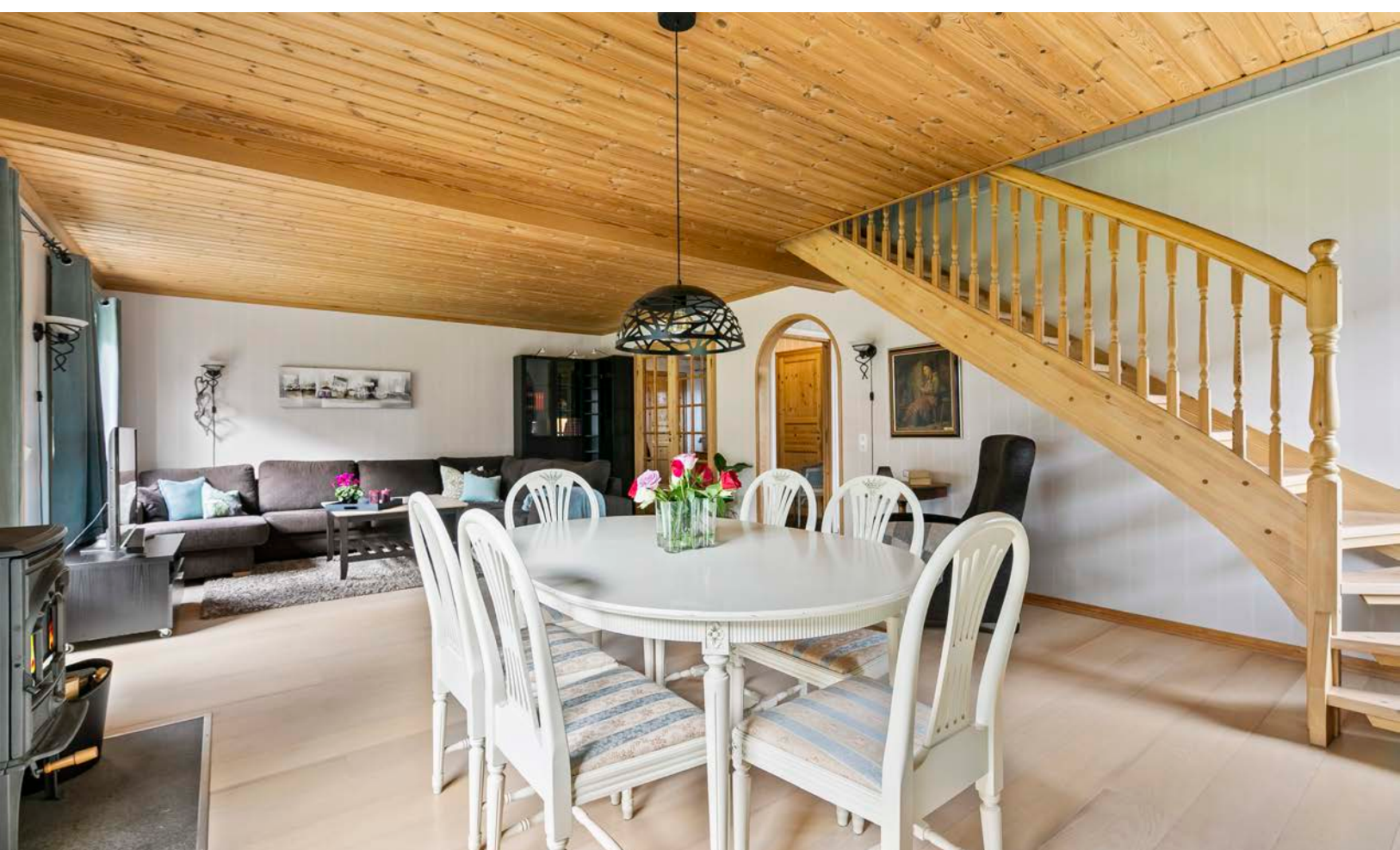
Stue med store vinduer mot usjenert hage



Dør med glassfelt til gang og åpent til kjøkken skaper gode, gjennomgående lysforhold









Kjøkkenet ligger i tilknytning til stue og er av god størrelse



Plass til eget kjøkkenbord og store vindusflater









Hovedsoverom har stor skyvedørsgarderobe med innredning



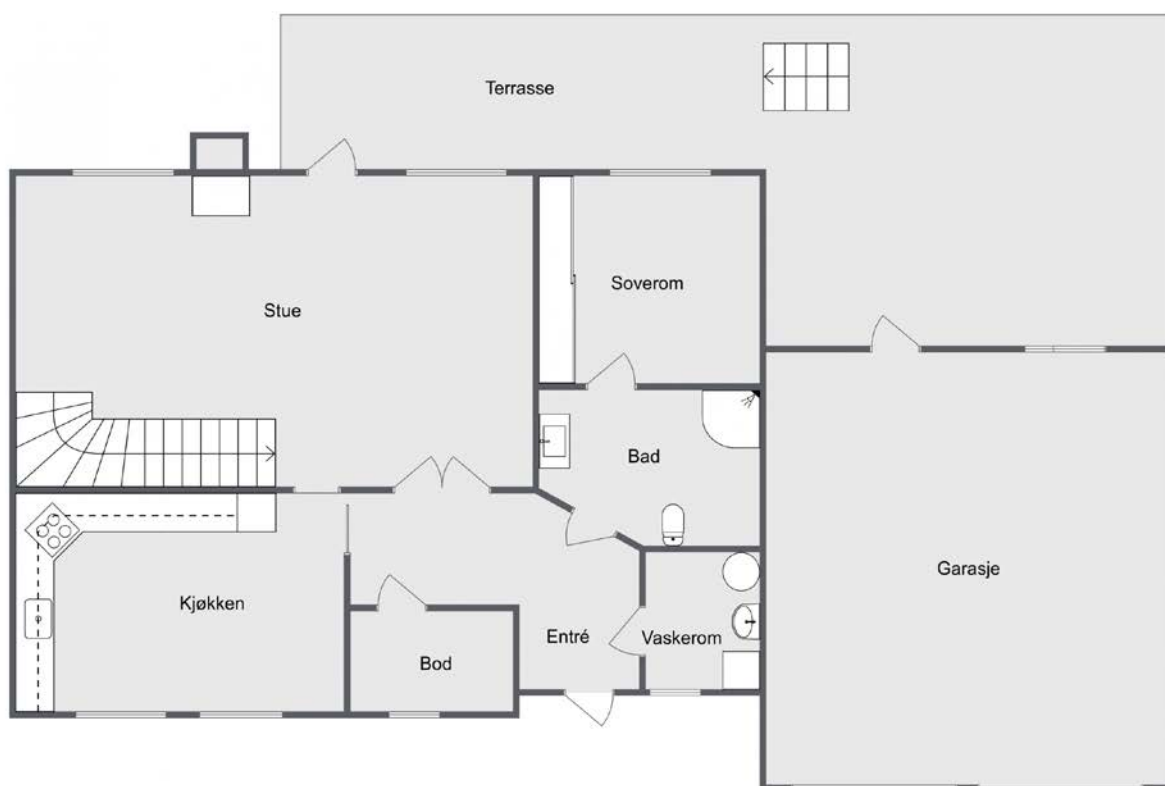
Opp i 2. etg. er det koselig loftstue/soverom, bad og to soverom





Bad i 2. etg. med dusjkabinett, servant og toalett

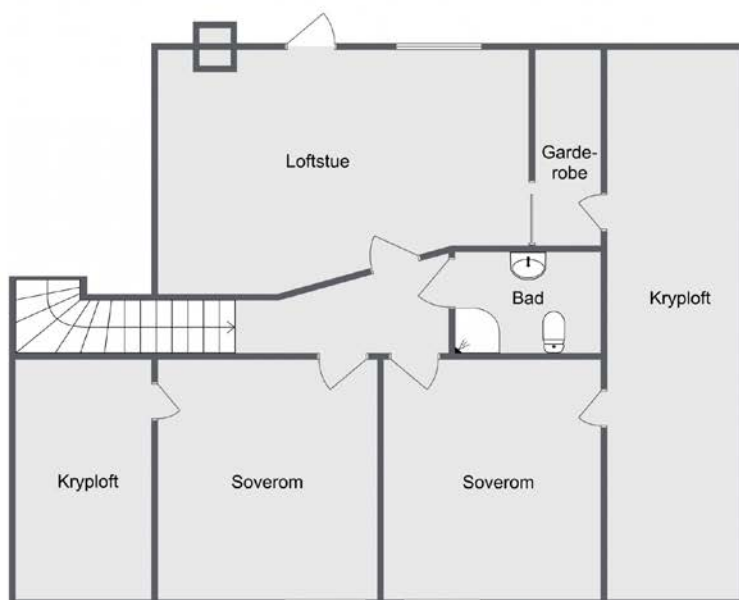
1. Etasje



aktiv.

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

2. Etasje



aktiv.

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







Vedlegg

Nabolagsprofil

Nustadveien 57 - Nabolaget Langesund/Nustad - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Nustad Linje M1, M1N	6 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	26 min 24.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	10 min 0.6 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	6 min 3.7 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	5 min 3.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	9 min 5.7 km

«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

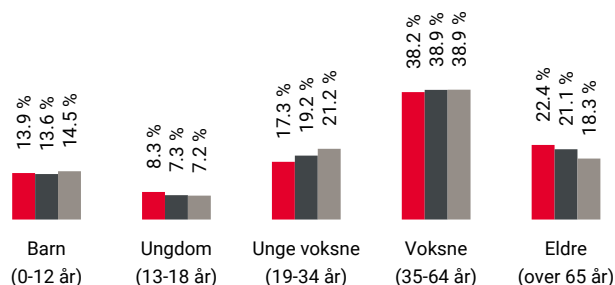
Bra 72/100



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	4 min 0.3 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	17 min 1.5 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min 1.4 km
Spar Skjærgården PostNord	6 min 2.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



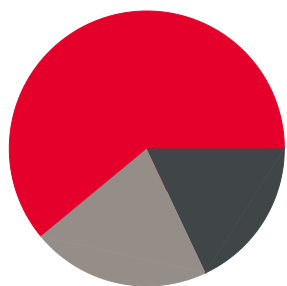
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽ Nustadsløyfa balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Langesund barneskole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.7 km	
🚴 MOVA Langesund	5 min	🚗
🚴 Puls Skjærgårdshallen	5 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

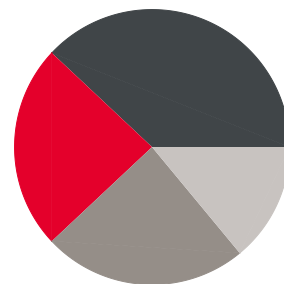
8 min 🚗



Vitusapotek Langesund

21 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



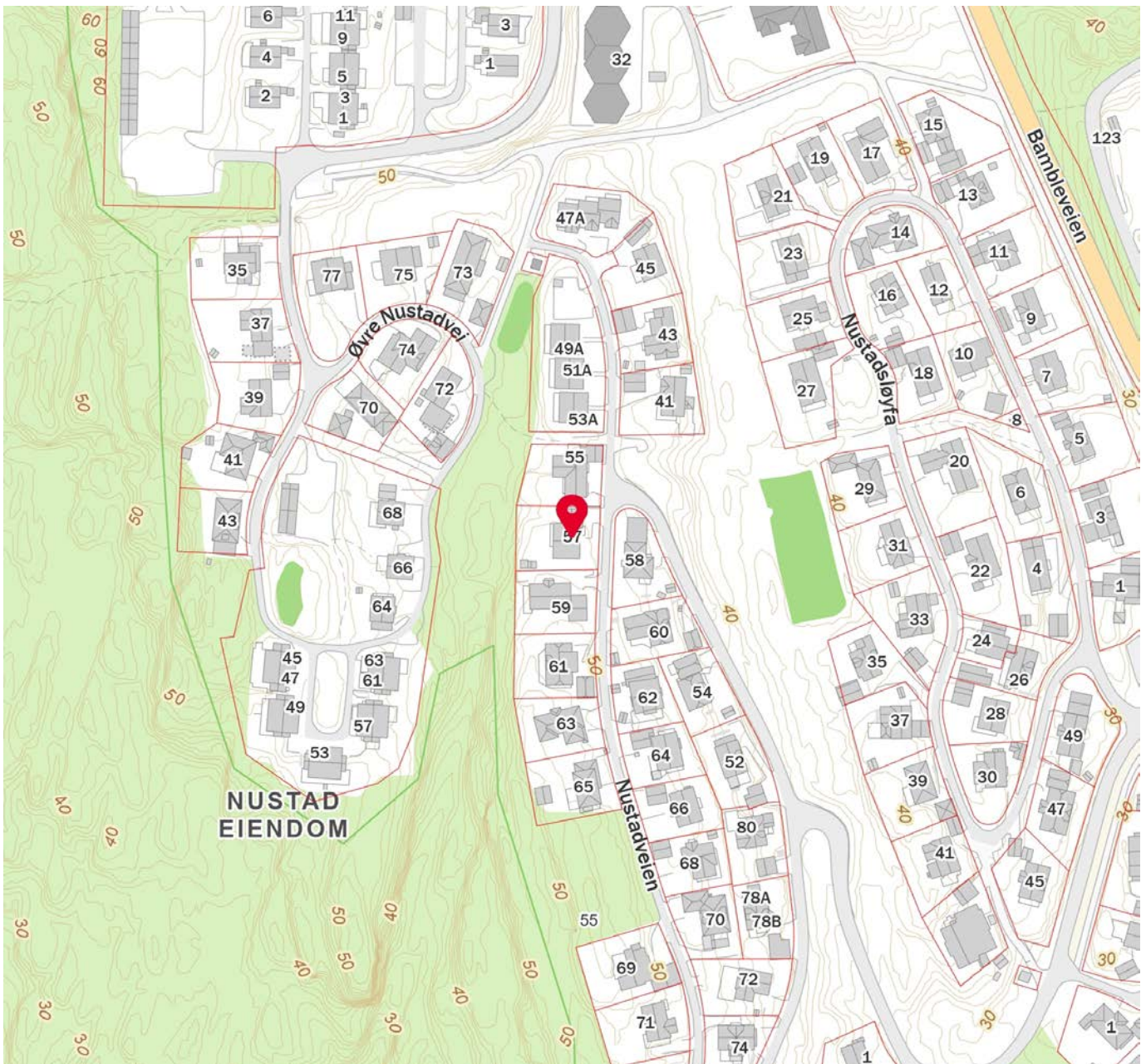
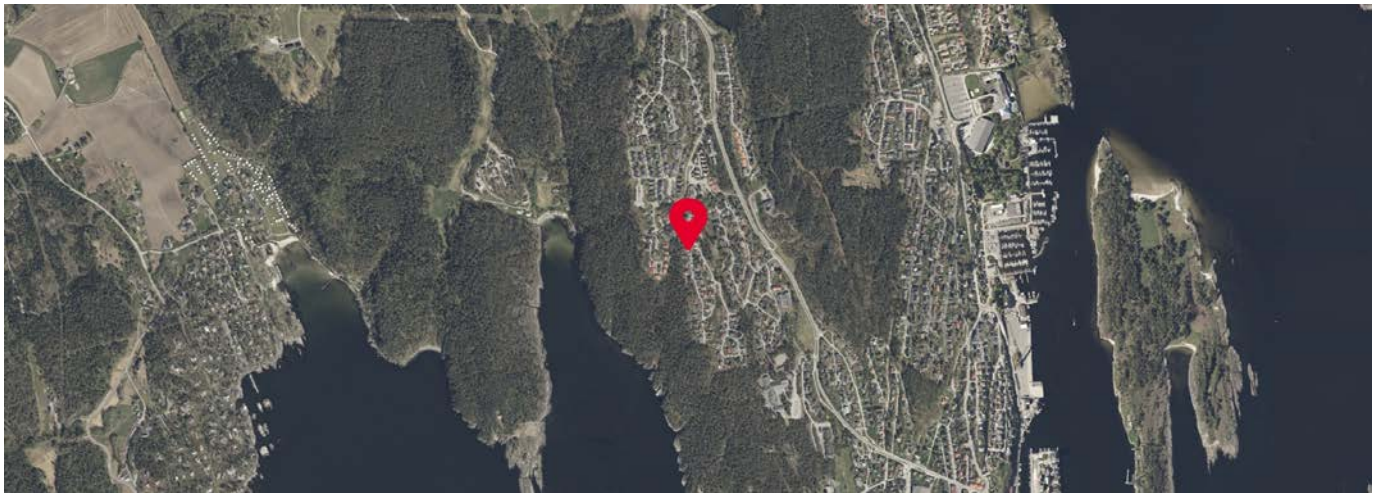
0%

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.	
1304250081	

Selger 1 navn
Terje Andreassen

Gateadresse	
Nustadveien 57	

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: 1304250081

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dusjet tidligere rett på fliser, tok vekk disse, byttet platene bak. Har nå dusjkabinett.

Initialer selger: TA

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Telemiljø la gulvbelegg når huset var nytt, har senere lagt skifer på belegget selv.

Arbeid utført av

Telemiljø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

rist ble lagt inn i skiferen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Senere byttet servant selv.

Arbeid utført av

John Haugerud rørleggerforening da huset var nytt.

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

Etter spyling av tak ble gradrenner tette, kom litt vann i taket i garasjen. Ikke sett noe vann siden.

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

Beskrivelse

Er noen sprekker og sår i murpuss på termomuren

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 skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Brevik Elektro når huset var nytt, senere noe stikk og billader av Kjeldal Elektro.

Arbeid utført av

Brevik Elektro / Kjeldal Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lede har utført kontrol

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert av Kjeldal Elektro

Document reference: 1304250081

- 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
 Beskrivelse Bygget ble satt opp av Haukedal Bygg. Innredet av min svoger som er snekker og meg selv.
- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Terrasser rundt på huset er satt opp av meg selv.
- 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
 Beskrivelse Har midlertidig brukstillatelse på eiendommen.
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Hadde måler en stund etter bygget var nytt. Ingen utslag.
- 21.1 Radonmåling
 År 1997
 Verdi Vet ikke
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse Har midlertidig brukstillatelse på eiendommen.
- 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

Document reference: 1304250081

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250081

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Andreassen	c7d355d6c72a954ca9627 ec684542b7bf09482f0	28.09.2025 18:59:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250081

- 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



Enebolig



Nustadveien 57, 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 31, bnr. 445

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 07.10.2025

Oppdragsnr.: 18885-2849

Referansenummer: SD8188

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1994. Nåværende eier har bebodd eiendommen siden oppføringsår.

Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell. Yttervegger i Thermomur med utvnedig murpuss og tradisjonelt isolert bindingsverk teknet utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer.

Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk teknet med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.

Innvendige overflater består av laminat, fliser og teppe på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Panel i himlinger. Bad med fliser og belegg på gulvflater. Malt panel på veggflater.

Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue.

Boligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom, bod og garasje i 1.etasje. Loftstue, bad og 2 soverom i 2.etasje.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

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

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens består av krum betong takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det er ikke observert mangler/skader i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere.

Normal levetid på betong takstein er 35 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmeseiere. Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Tak-hat og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Takrenner og beslag fra byggeår.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av Thermomur i 1.etasje. Utvendig teknet med murpuss/fiberpuss. Tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom i 2.etasje. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon i hulrom. Utvendig teknet med liggende trepanel i 2.etasje.

Innvendig overflater består av plater/tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasadepanel nylig malt 2025. Stedvis noe værslitt panel. Fiberpuss med stedvis nylig utbedringer. Mindre riss ble registrert.

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget A-takstoler med sadlet takverk. Undertak i trevirke med papp membran. Inspisert fra kott ble 50 mm luftespalte registrert mellom undertak og isolasjon. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens fra taktekking ble registrert. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i funksjonell stand.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke.

Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

Punktering av isolerglass er påregnelig. TG 2 settes derfor her.

Malt entredør fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue med isolerglass. En-fløya balkongdør (fjernet håndtak) etablert i loftstue. Dører fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

Boligen har etablert romslig platting på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Det er også etablert mindre platting/trapp i impregnert trevirke.

I følge eier er deler av terrasser etablert på jernbanesviller i kreosot trevirke. Ukjent hvordan terrasser er telesikret til grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat, fliser og teppe på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og panel. MDF panel i gang 2.etasje. Panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Malt panel på veggflater.

Boligen er generelt lite oppgradert på overflater de senere år.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Merknad på laminat i stue/kjøkken med slitt overflate. Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg. Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert store avvik på overflater registrert.

Mindre avvik ble registrert i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 10 mm

Boliger bygget i 1994 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17).

Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue.

Pipe og brannmur forblendet med naturstein. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk med profilerte balustere i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Mindre merknad på manglende håndlist på vegg.

Innvendige heltre furu fyllingsdører fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Malt panel på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett håndarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i tak. Det er etablert sluk under dusjkabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater. Gulv er flatt. Bad fra byggeår. Innredning og dusjkabinett skiftet 2015.

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

Vaskerom

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og skyllekar i stål. Gulv har fall til sluk. Ventilasjon består

Beskrivelse av eiendommen

av ventil i vegg.

Vaskerom fyller sin funksjon, men har fått en høy alder (31 år). TG 3 settes derfor her.

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

Bad

Bad i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt panel på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant og tett dusjkabinett til baderom.

Gulv er flatt. Flomknet etablert ved dør. ventilasjon består av ventil i himling.

TG 3 settes på grunn av alder (31 år). Oppgradering er påregnelig.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte dør og skuffronter i MDF. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Kobberrør til benk. Plast avløpsrør.

Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, panel på veggflater.

Innredning med synlig slitasje på fronter.

Avtrekk over kokemuligheter ført over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i kobber.

Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert i vaskerom. Anlegget fra byggeår.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. 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.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderom ført over tak.

Øvrige rom ventileres via ventiler i vegg og spalteventiler, hovedsakelig i soverom. Løsningen vurderes å være i samsvar med normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

VV tank på 200 liter fra 2015 etablert i vaskerom.

El-anlegg har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. For videre vurdering av el-anlegg bør el-fagmann kontaktes. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i god stand.

Røykvarsler og brannslukning apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell.

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

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

Ringmur oppført i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss.

Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vann og avløpsnett er kun visuelt kontrollert. Ved funksjonstest fungerte avrenning bra. Godt vanntrykk på vannledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

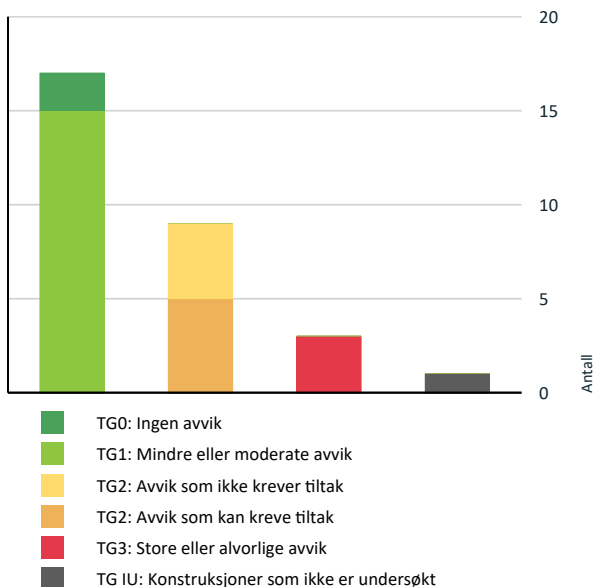
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger stemmer ikke med rom i 2.etasje. Oppsatt vegg i loftstue. Utvendig balkong ikke etablert på vestvegg i 2.etasje i henhold til tegninger.

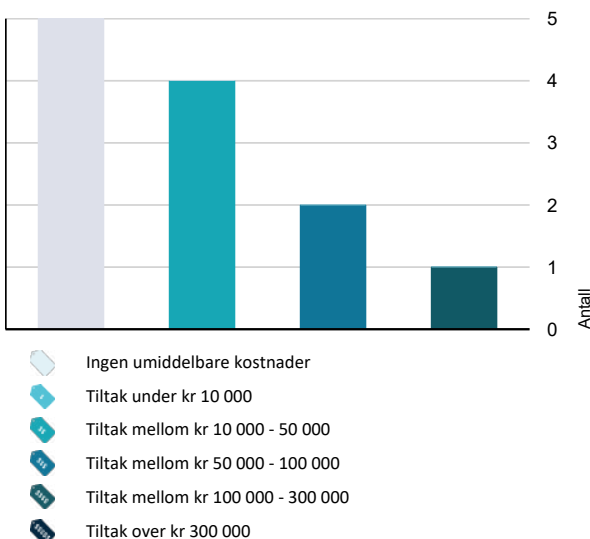
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1994

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens består av krum betong takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkningen ser ut til å være tett. Det er ikke observert mangler/skader i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere.

Normal levetid på betong takstein er 35 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmeleshavere.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Takrenner og beslag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av Thermomur i 1.etasje. Utvendig tekket med murpuss/fiberpuss. Tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom i 2.etasje. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel i 2.etasje. Innvendig overflater består av plater/tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasadepanel nylig malt 2025. Stedvis noe værslitt panel. Fiberpuss med stedvis nylig utbedringer. Mindre riss ble registrert.



Riss i murpuss.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget A-takstoler med sadlet takverk. Undertak i trevirke med papp membran. Inspisert fra kott ble 50 mm luftespalte registrert mellom undertak og isolasjon. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens fra taktekking ble registrert. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i funksjonell stand.

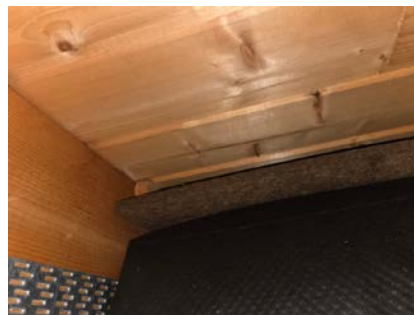
Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Luftespalte ved raft.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. Punktering av isolerglass er påregnelig. TG 2 settes derfor her.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 på grunn av eldre og begrenset videre levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Utskiftninger må beregnes på grunn av alder. Stedvis noe værslitt trevirke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

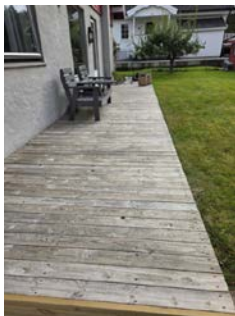
TG 1 Dører

Malt entredør fra byggeår. En-fløya balkongdør i stue med isolerglass. En-fløya balkongdør (fjernet håndtak) etablert i loftstue. Dører fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.

Årstall: 1994

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig platting på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Det er også etablert mindre platting/trapp i impregneret trevirke. I følge eier er deler av terrasser etablert på jernbanesviller i kreasot trevirke. Ukjent hvordan terrasser er telesikret til grunn.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av laminat, fliser og teppe på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og panel. MDF panel i gang 2.etasje. Panel i himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Malt panel på veggflater.

Boligen er generelt lite oppgradert på overflater de senere år. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Merknad på laminat i stue/kjøkken med slitt overflate. Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Slitt overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg. Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registrert i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 10 mm

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1994 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue. Pipe og brannmur forblendet med naturstein. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk med profilerte balustere i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Mindre merknad på manglende håndlist på vegg.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige heltre furu fyllingsdører fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Malt panel på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Det er etablert sluk under dusjkabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater. Gulv er flatt. Bad fra byggeår. Innredning og dusjkabinett skiftet 2015.

Vurdering av avvik:

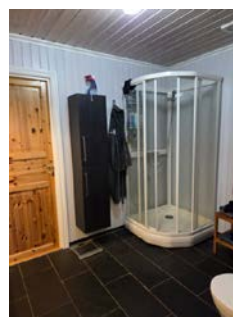
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad med høy alder. Gulv mangler fall til sluk. Dør mangler flomkant (25 mm over sluk). Membran med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bad med utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Vaskerom har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 200 liter og skyllekar i stål. Gulv har fall til sluk. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Vaskerom fyller sin funksjon, men har fått en høy alder (31 år). TG 3 settes derfor her.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 på grunn av alder /over 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt panel på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant og tett dusjkabinett til baderom. Gulv er flatt. Flomknat etablert ved dør. Ventilasjon består av ventil i himling.

TG 3 settes på grunn av alder (31 år). Oppgradering er påregnelig.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Påregnelig oppgradering.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 på grunn av alder og flatt gulv/mangler fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte dør og skuffronter i MDF. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført over tak. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Kobberrør til benk. Plast avløpsrør. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, panel på veggflater. Innredning med synlig slitasje på fronter.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Innredning med synlig slitasje

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Utbedringer må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Slitt fronter

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i kobber. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert i vaskerom. Anlegget fra byggeår.

Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og badet rom ført over tak. Øvrige rom ventileres via ventiler i vegg og spalteventiler, hovedsakelig i soverom. Løsningen vurderes å være i samsvar med normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter fra 2015 etablert i vaskerom.

Årstall: 2015



TG 2 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 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. For videre vurdering av el-anlegg bør el-fagmann kontaktes. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegg, og el-anlegget blir derfor vurdert å være i god stand.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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 forenklete 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 brannslukningsapparat 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

Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell.

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringsfunksjon 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. Boligen er etablert på oppfylt steinmasser på fjell, noe som i seg selv er godt drenerende. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur oppført i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsnett er kun visuelt kontrollert. Ved funksjonstest fungerte avrenning bra. Godt vanntrykk på vannledning.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

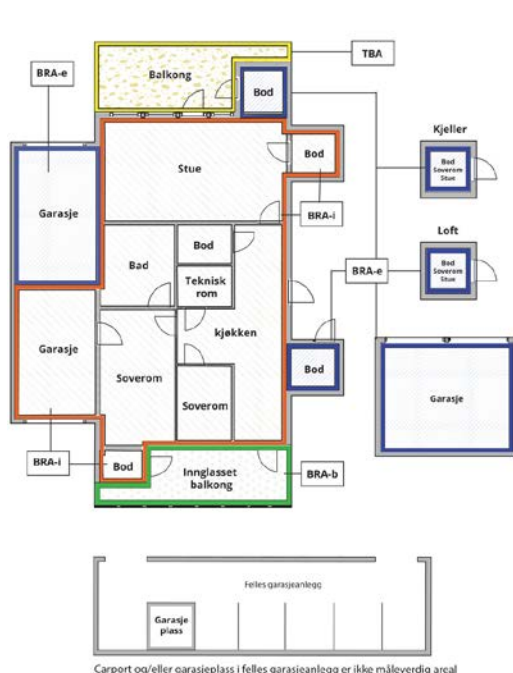
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	94	38		132	60		132
Etasje	44			44		16	60
SUM	138	38			60	16	192
SUM BRA	176						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, vaskerom, soverom, bod	Garasje	
Etasje	Loftstue, gang, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med rom i 2.etasje. Oppsatt vegg i loftstue. Utvendig balkong ikke etablert på vestvegg i 2.etasje i henhold til tegninger.

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)
Enebolig	134	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Terje Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	445		0	813.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nustadveien 57

Hjemmelshaver

Andreassen Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende på Nustad i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittstående eneboliger med spredt bebyggelse. Bra beliggenhet med gangavstands til barnehage og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet enebolig med areal over to-plan. Tilbygget garasje. Pent opparbeidet grøntareal med plen og prydbusker. Mot vest grenser tomten mot LNF areal.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
21 978	1994

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	
2	08.10.2025	Mindre endringer - 63 ampere sikringer, Mekanisk ventil kjøkken og bad ført over tak.

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/>

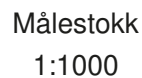
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SD8188>

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



Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 445	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nustadveien 57 3970 LANGESUND			
Annen info:				



Tegnforklaring

	Naturvernområder - Naturreservat		Hekk		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Grunnmur
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Bygning tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Annet gjerde		Loddrett mur		Trapp
	Gang- og sykkelveg		Veg		Forsenkingskurve
	Høydekurve 5m		Høydekurve		Lekeplass
	Eiendomsteig		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikkelnummer		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.
	Gård				



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	31	445	0	0	Nustadveien 57, 3970 LANGESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende		813.27m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 55	Nustad (2.4.1985)	Boliger	813.27m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
200	Del av Nustad Barnehagen (22.6.2011)
220	Nustad øst (4.4.2013)

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

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

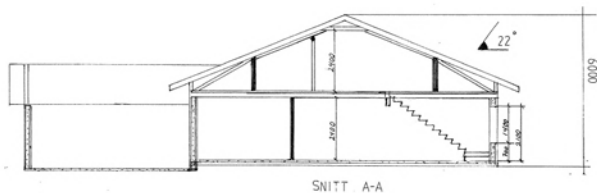
22.09.2025 09:49:16

Side 1 av 2

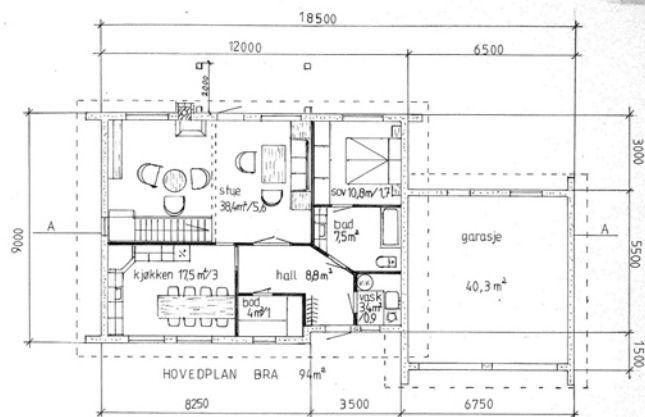
Nei

KOMMENTARFELT:

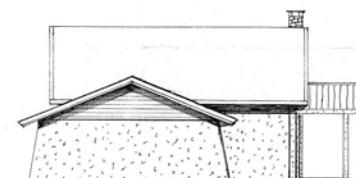
Det tas forbehold om feil og mangler.



SNITT A-A



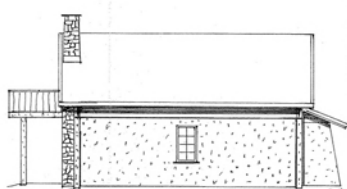
VEST



NORD



ØST



SYD



LOFTPLAN BRA 44 m²

FORBEHOLD GODKJØRT.
Saken er endelig godkjent og anbudet
kan innbringes og berøges innsett i brev
datter. Datoen er opplyst.

BYGGHERRE : Tørje Andreassen
Siv Andreassen
Følsten 11
3970 STATHELLE

BYGGADR : Nustadvn. 57
3970 LANGESUND

Dato 6.3.94	Konstr./Tegnet	Tracet	Målestokk 1:100
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent	
FASADE-SNITT OG PLANTEGNING			
Planering		Bergring	
		S. V. 11.11.94	

Nr 77.185 P8 tegner: Sem & Stenmann A/S, Oslo.



Bamble kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4012 - Bamble kommune	31	445	0	0	Grunneiendom	NUSTADVEIEN 57	Ja	813,3	814	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 6541265.78 Øst: 541792 System: EPSG:25832			
12.04.1989	Nei	Nei	Nei							

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			31/445	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			31/445	0
Kart- og delingsforretning	12.04.1989		30-1989	Avgiver	31/304	-814
				Mottaker	31/445	814

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
17691384	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	160	0	160

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nustadveien	57			Nord: 6541267 Øst: 541798 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Langesund SKOLEKRETS 4-Langesund Postnummerområde 3970-LANGESUND Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Stemmekrets 4-LANGESUND Grunnkrets 406-Nustad

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

B-Bolig

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

22.09.2025 09:49:01 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
813,3	Nord: 6541265,78007293 Øst: 541791,9999981 System: EPSG:32632		Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedflate	Medium		

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Bamble kommune

OPPMÅLING-REGULERING-BYGGESAK

Terje Andreassen
Nustadveien 57

3970 LANGESUND

Vår ref.:

Deres ref.:

Arkiv:
31/445//

Dato:
10.10.94

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOMMEN GNR. 31 BNR. 445 FNR.

ARBEIDSSTED : Nustadveien 57.
ARBEIDETS ART : Nybygg
BYGGETS ART : Boligbygg
BEREGNET AREAL : 120 m²
TOMTE AREAL : 814 m²

Brukstillatelsen gjelder for hele bygget

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

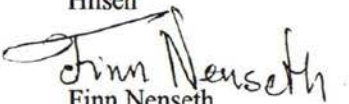
1. Planering med fall fra grunnmur.
2. Overflatebehandling av grunnmur.
3. Forskriftsmessige trapper ved utganger.
4. Innvendige trapper skal ha håndlist og rekkverk.
5. Veranda ikke ferdig/før må sikres før huset tas i bruk.
6. Røykvarsler monteres før huset tas i bruk.
7. Håndslukkeapparat eller frostfri vannslange monteres før huset tas i bruk.
8. Husnummerskilt.
9. Div. belistingsarbeid gjenstår utvendig/innvendig.
10. Garasje må utføres i h.h.til gjeldende brannbestemmelser og ventileres forskriftsmessig.
11. Sjøpelstativ kjøres ut fra kommunen.
12. Isolering av innspeksjonsluker mot kaldt loft.
13. Takbeslag, taknedløp og stigetrinn på tak for feiing av pipe.
14. Netting i luftespalte ved gesims mot kaldt loft.

15. Kloakklufting føres over tak ?
16. Ventilator tilkoples på kjøkken.
17. Ildsted ikke montert.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 1-ETT ÅR FRA DATO.

Hilsen


Finn Nenseth
bygn.kontrollør

Kopi til: Bamble Folkeregister, her.
 Kommunerevisjon, her
 Ansvarshavende.

[Returneres til:

REGISTRERT
25 APR 1994
Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: ...5995

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0814	Bamble	31	445			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhets:

☒ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd

Anvendelse av grunn:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☒ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr	Utløst til salg på det frie marked
21.978,-	☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifte/oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

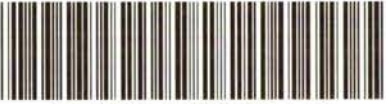
Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
	Bamble kommune	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
05 06 62	Terje Andreassen	


Doknr: 5995 Tinglyst: 25.04.1994 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Parsellen er fri for pengeheftelser. Ubebygget tomt kan ikke selges eller overdras til andre enn Bamble kommune og da for samme pris som er betalt for den, uten omkostninger for kommunen. er bebyggelsen på tomta ikke påbegynt innen 1-ett-år, og fullført innen 2-to-år etter skjøte er utstedt, går tomta tilbake til kommunen. Ved salg av eiendommen tas forbehold om at kommunen har forkjøpsrett til den pris en annen bevislig vil gi. Denne forkjøpsrett kan dog ikke gjøres gjeldende ved salg til slektning i rett opp- eller ned-stigende linje eller ved arvefall. Forkjøpsretten vikes for lån i statsbankene. Kjøperen overtar Byggetomten slik den er, og han er selv ansvarlig for bortledning av overflate og grunnvann.

Nr. 48 På lager: Sam & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90



XXXXXXXXXXXX

Det tas forbehold om rett til å legge kommunale og private kloakk- og vannledninger over tomte. Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med overdragelsen. Tomten kan ikke deles uten samtykke fra styret i Bamble Tomteselskap A/S.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾☐ Jeg/vi er ugift(e)☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

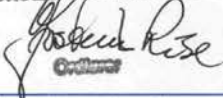
Langesund, 08.03.94.

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

BAMBLE KOMMUNE

Jostein Rise


Ordfører

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 kontraktssignering 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Nustadveien 57
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre