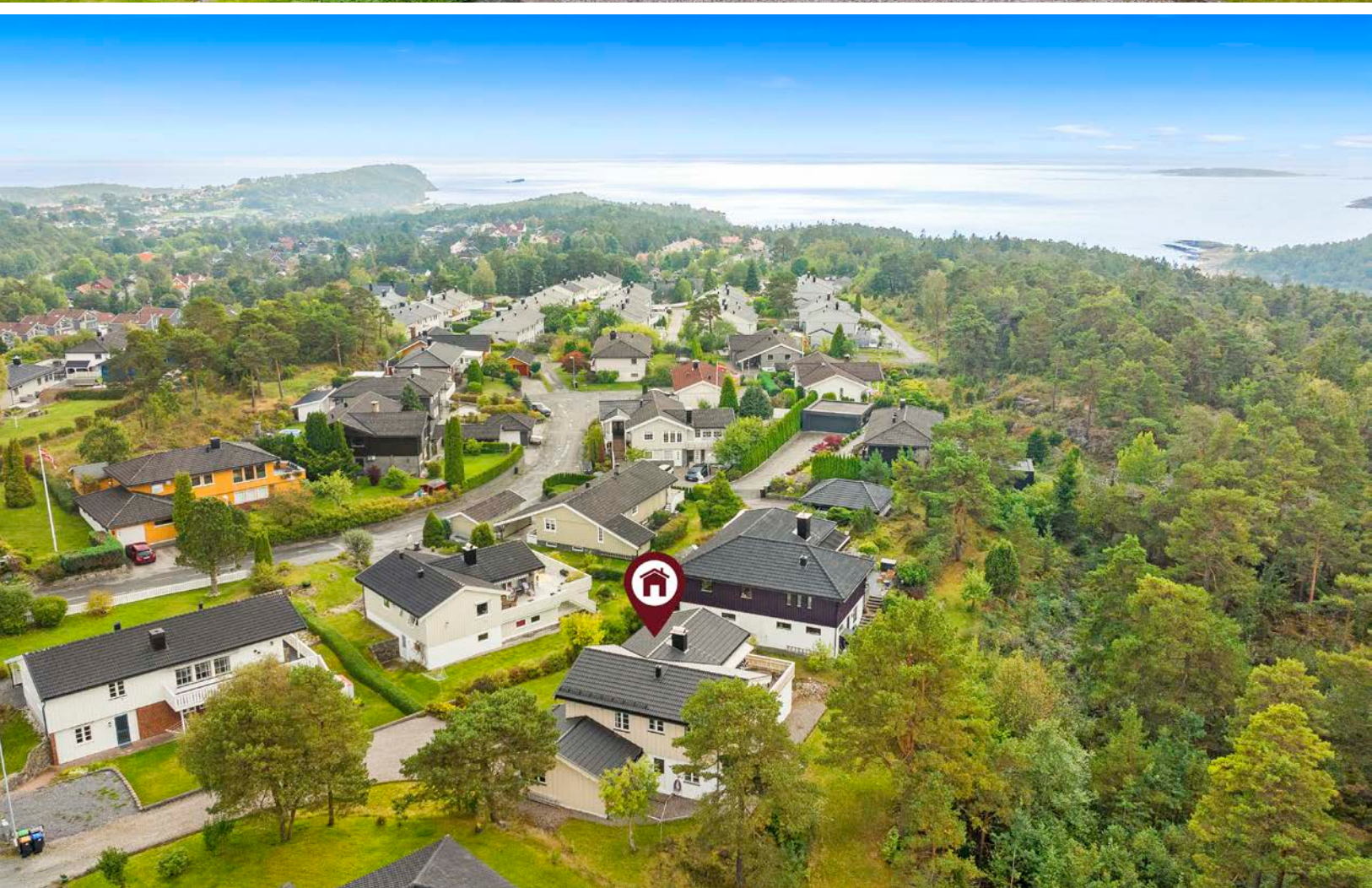


aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550

E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Selger: Elna Siv Kristoffersen v/
fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 182/207 kvm
Tomtstr.: 894.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 245
Oppdragsnr.: 1304250068

Familiebolig i attraktivt og populært boligområde i blindvei! Solrikt og sentralt. Garasje. 3 sov.

En meget attraktivt beliggende enebolig i solrike og barnevennlige omgivelser på Gjørmeåsen. Fra stue er det adkomst til terrasse som strekker seg fra vest til sør og øst, med meget gode solforhold. Oppholdsrommene i hovedetasjen har meget god takhøyde og fremstår meget koselige, med et luftig og lyst preg. Det er behov for noe oppussing og enkelte, tidsriktige løsninger, men her er det massevis av potensiale for den som ønsker å skape seg noe helt eget! Planløsningen strekker seg over to etasjer og inneholder blant annet en stor, kombinert stue og spisestue, 3 soverom, bad og toalettrom.

Boligen ligger veldig fint til i en blindvei i et rolig boligområde med lite gjennomgangstrafikk og kort vei til skole/barnehage og øvrige servicefunksjoner.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	43
Egenerklæring	46
Tilstandsrapport	51
Matrikkelkart og -rapport	70
Eiendomskart m/grenser	76
Planstatus	78
Reguleringskart	80
Midlertidig brukstillatelse	82
Tegninger	83
Målebrev	86
Tinglyst erklæring/avtale	88
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 207 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:

BRA-i: 90 m² Entré, hall, 2 soverom, kjellestue, kontor, vaskerom og bod.

BRA-e: 25 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 92 m² Kjøkken, stue/spisestue, 2 soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

894.9 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiet tomt på ca. 895 kvm. Oppkjørselen er gruset, og leder frem til enkel garasje og overbygget inngangsparti. Hagen er pent opparbeidet, med gressplen både foran og bak boligen. Foran boligen er gressplenen pent rammet inn av hekk og kantstein. Deler av tomten består av naturtomt.

Beliggenhet

Gjømleåsen 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 Bamblekolene, 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://](https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/falkasen-barnehage/)

www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/falkasen-barnehage/

Skole:

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

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 tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1984. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående villmarks panel. Boligens vinduer består av stort sett av tre-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av gulvbord, teppe, fliser og teppe på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Panel i himlinger. Våtrom med belegg på gulvflater og våtroms tapet på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet 2 ildsteder. Boligen inneholder vindfang, hall med trapp, vaskerom, toalettrom 2 soverom, kontorrom, boder og tilbygget garasje i underetasje. Kjøkken, stue, gang, bad og 2 soverom i 1.etasje. Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Bad, generell: Våtrom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom, generell: Våtrom må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Veggkonstruksjoner: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Vinduer: Karmene er slitte og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrassert og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Deler av trebjelkelag mangler panel i himling i bod. Panel eller plater bør etableres i himling.

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

Avtrekk, kjøkken: Det er manglende forsert, mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Elektrisk anlegg: 63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer fra byggeår.
Elskap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.
El-kontroll utført 2025 av Kjeldal elektro.

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

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

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

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

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 08.09.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og rapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget utarbeidet et egenerklæringsskjema som følger vedlagt salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at boligen selges av fullmektig for dødsbo. Selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Innhold

Boligen har en meget arealeffektiv planløsning over to etasjer som inneholder:

Underetasje: Entré, hall, soverom, toalettrom, vaskerom, hobbyrom og diverse bodrom.

Hovedetasje: Stue/spisestue m/utgang til terrasse, kjøkken, 2 soverom og bad.

Enkel garasje i tilknytning boligen.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbord, belegg, parkett, flis og teppe.

Vegger: Tapet, panel og våtromstapet.

Tak: Panel.

Foran boligen er gårdsplassen gruset, med enkel garasje i tilknytning boligen og det hyggelige inngangspartiet. Inngangspartiet er overbygget og fører videre inn til i entré og hall hvor det er videre inngang til soverom, toalettrom og øvrige rom i etasjen. Like ved trappen til hovedetasjen er det installert vedovn for oppvarming.

Underetasje:

Det er et soverom i underetasjen, hvor det er fin plass til ønsket soveromsmøblement, samt store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.

Toalettrommet er like ved entréen og innredet med toalett og servant.

Vaskerommet fikk i 2024 ny varmtvannstank og dør ut til baksiden av boligen. Her er det utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

Hobbyrom med fliser på gulv og trepanel på vegg. Her er det plass til det meste, samt videre adkomst til to meget praktiske boder, hvor en også har utvendig adkomst.

Hobbyrommet er ikke dokumentert godkjent for varig opphold, se pkt. om ferdigattest.

For øvrig består etasjen av diverse bodrom. Et av rommene har vært i bruk som kontor, men er ikke dokumentert omsøkt til rom for varig opphold. Se pkt. om ferdigattest.

Hovedetasje:

Opp i hovedetasjen møtes man av den store stuen, hvor det også er god plass til spisestue - et skikkelig allrom! Her er det høyt under taket og det er god plass til møblering i forskjellige soner. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra stuedelen er det utgang til terrasse. Vedfyrt peis og varmepumpe for oppvarming.

På kjøkkenet har man den samme, gode takhøyden som i stuen. Innredningen fra Sivesind kjøkken har profilerte fronter i heltre, integrerte hvitevarer og god plass i skuffer og skap. Det er fliser mellom over- og underskap og fine glass-detaller i enkelte skapdører. Kjøkkenbordet er det også fin plass til!

Det er to soverom i hovedetasjen. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltsengen og egen inngang til badet.

Soverom nummer to har en stor skyvedørsgarderobe og har vært i bruk som garderoberom.

Badet er enkelt, med servant i innredning, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Terrassen nås fra dør i stue og strekker seg fra vest, mot sør og rundt til øst. Her kan fine dager og gode solforhold usjenert og uforstyrret nytes fullt ut. Blir solen for mye er det installert terrassemarkise.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2023: Nytt tak, utført av Byggfirma Rolf Hegge.

2024: Ny varmtvannstank på vaskerom.

2024: Ny utvendig dør vaskerom.

2025: Service på varmepumpe, Kjeldal elektro.

2025: EL-kontroll, Kjeldal elektro.

Parkering

Fine parkeringsmuligheter i oppkjørsel og garasje i tilknytning boligen.

Forsikringsselskap

Fremtind, polisenr.: 7833380

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)

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig for dødsbo. Fullmaktshaver/arving har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Lukket peis og varmepumpe i andre etasje. Vedovn i første etasje. Forøvrig elektrisk oppvarming. Panelovner i flere rom.

Energikarakter

Oransje F

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 23 078 for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er inndelt i månedlige betalinger på ca. 1923,-.

Info eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt for 2025 er: 1 419 300,-.

Formuesverdi primær

Kr 913 814 pr. inntektsåret 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 655 257 pr. inntektsåret 2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 245 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/29/245:

31.08.1977 - Dokumentnr: 11967 - Erklæring/avtale

Forpliktelse til å ha bolter som markerer eiendommens grenser.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1977 - Dokumentnr: 7383 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:29 Bnr:174

01.01.2020 - Dokumentnr: 846756 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:29 Bnr:245

01.01.2024 - Dokumentnr: 500399 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:29 Bnr:245

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligen, datert: 22.12.1983.

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.

Megler har mottatt tegninger fra Bamble kommune. Dagens bruk av enkelte rom stemmer ikke overens med tegningene og det er ikke mottatt dokumentasjon på at bruken av rommene er omsøkt.

Avvikene gjelder følgende rom:

*Kjellerstue i underetasje er oppført som hobbyrom på mottatte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen er søkt/godkjent.

*Begge soverommene nærmest vaskerom og trapp i underetasje er oppført som boder på mottatte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen er søkt/godkjent.

*I tilknytning hobbyrom/kjellerstue er det oppført to bodrom. Disse er ikke oppført på mottatte tegninger og det foreligger ikke dokumentasjon på at disse er søkt oppført eller godkjent.

*Terrasse i hovedetasje er større enn på mottatte tegninger, grunnet de oppførte bodene i etasjen under.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.12.1983.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger.

Avkjøring fra kommunal vei. Kort, privat vei frem til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et regulert område:

PlanID: 4012 28, Plannavn: Aas-Gjomle (6.7.1976), Reguleringsformål: Boliger.

Adgang til utleie

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen. Se punkt om konsesjon.

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

3 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

80 000 (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))

81 350 (Omkostninger totalt)

97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 297 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 300 050 (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 81 350

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatte bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

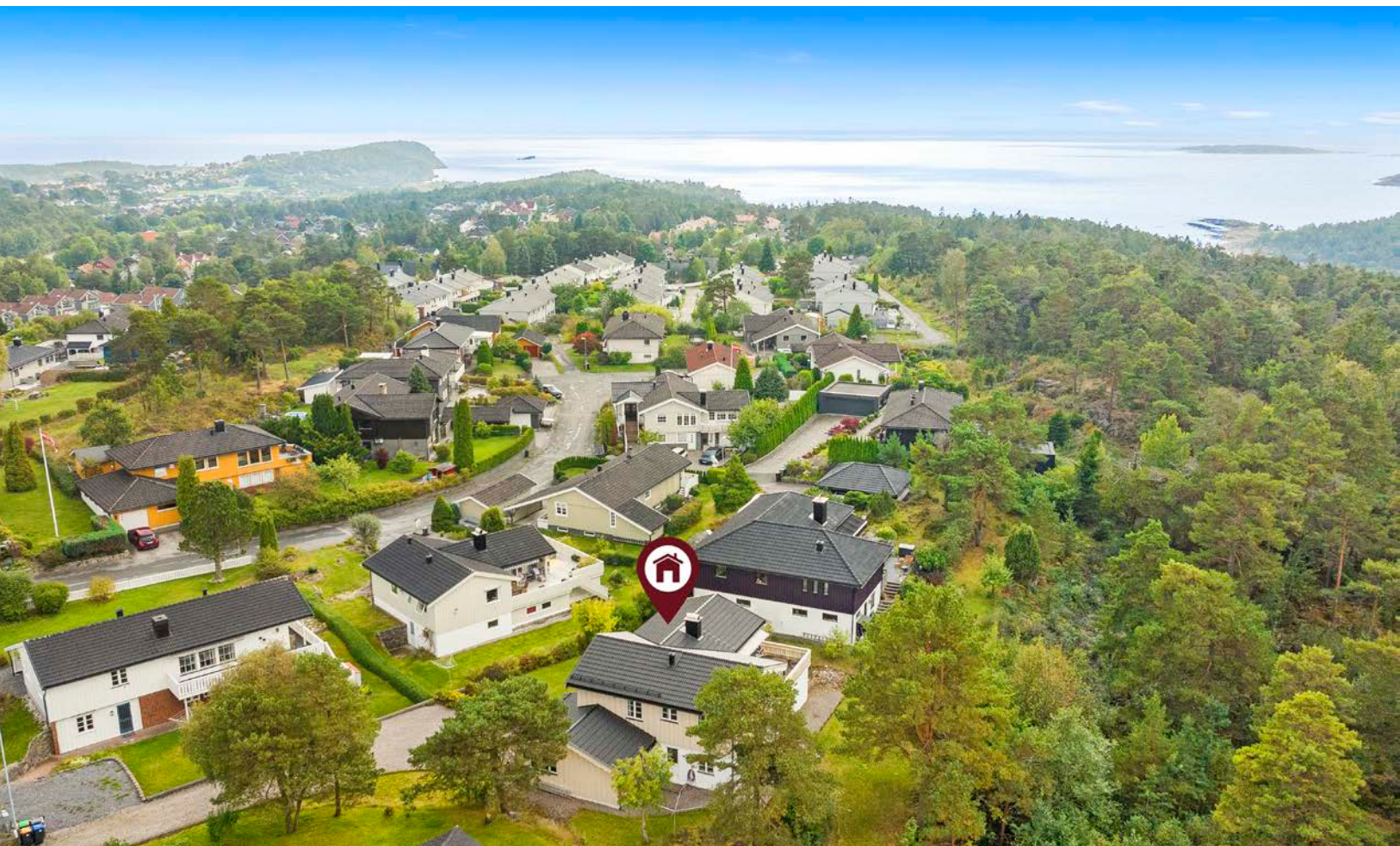
Jørn Amlie
Eiendomsmegler / Daglig leder
jorn.amlie@aktiv.no
Tlf: 965 00 550

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

12.09.2025







Hovedetasjen:



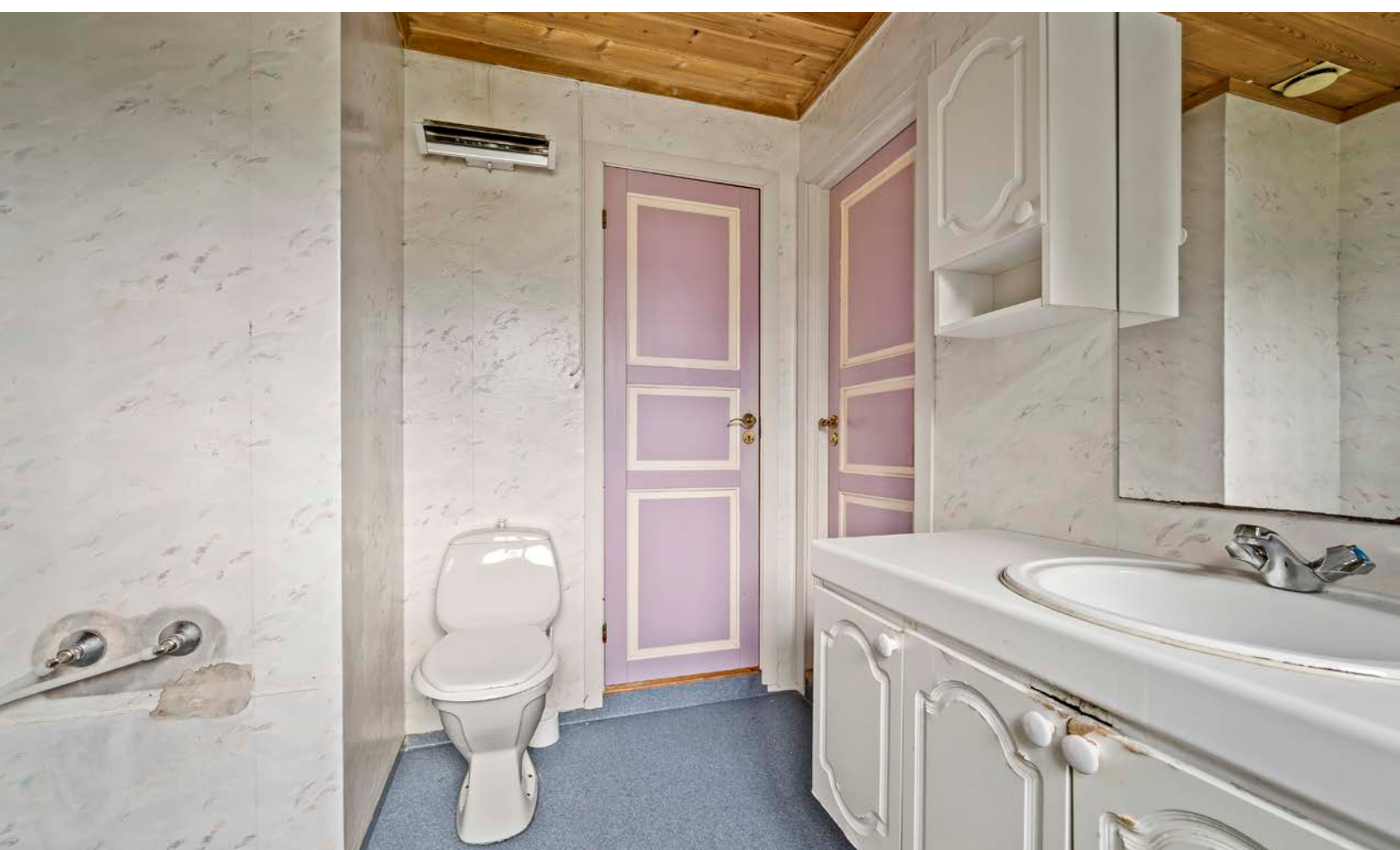






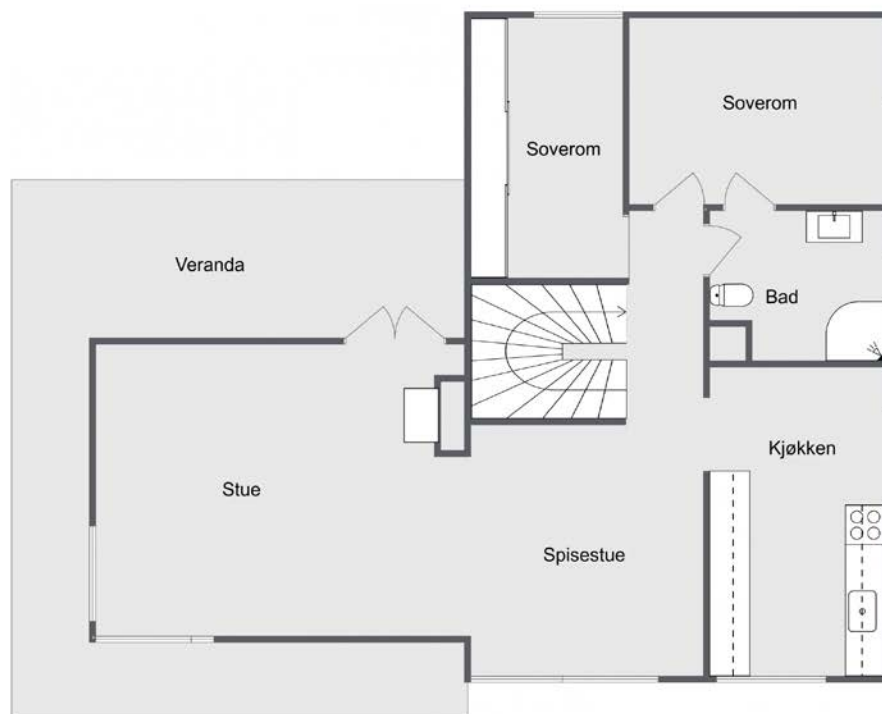






Gjømleåsen 21

2. Etasje



aktiv.

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

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

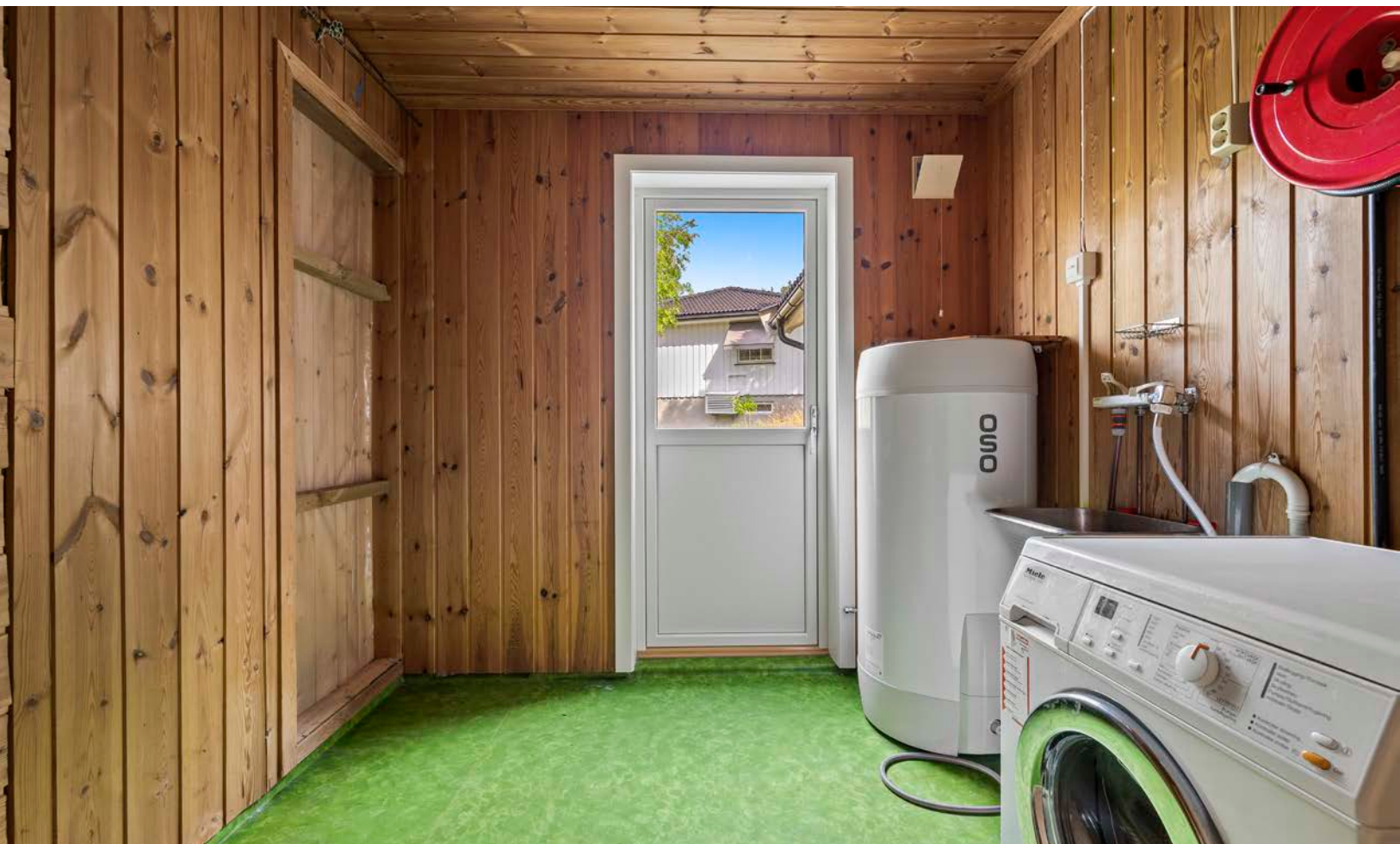
Underretasje:





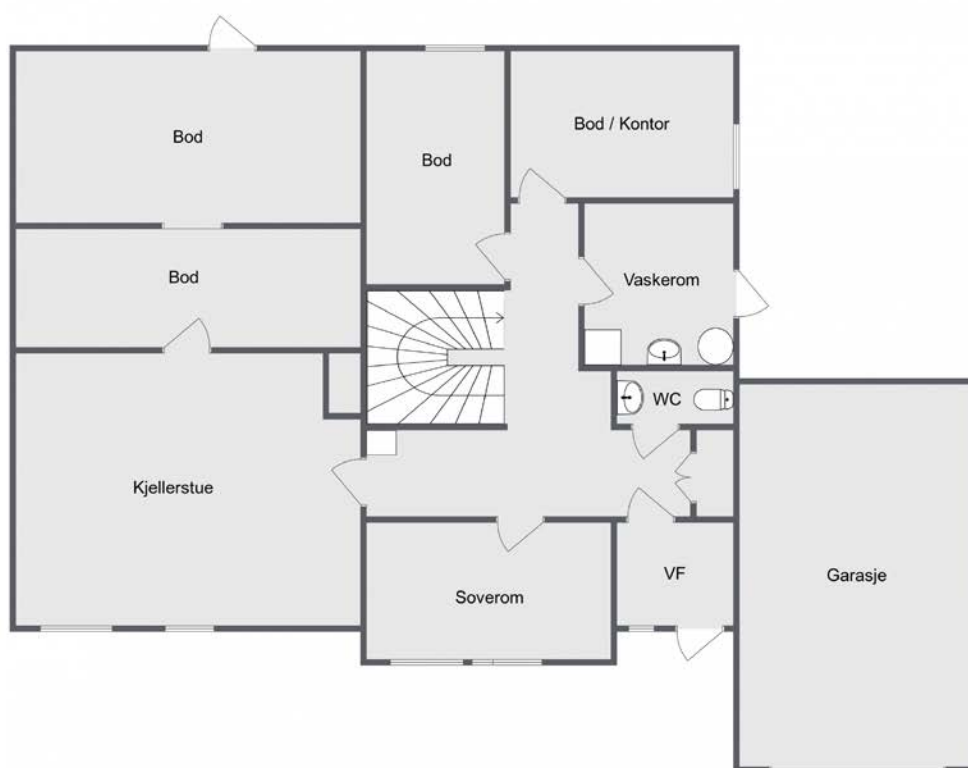


I underetasjen er det et praktisk toalettrom og et vaskerom. På vaskerommet ble det satt inn ny varmtvannstank i 2024, samt ny dør ut, for enkel tilgang til utvendig tørkestativ.



Gjømleåsen 21

1. Etasje



aktiv.

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

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

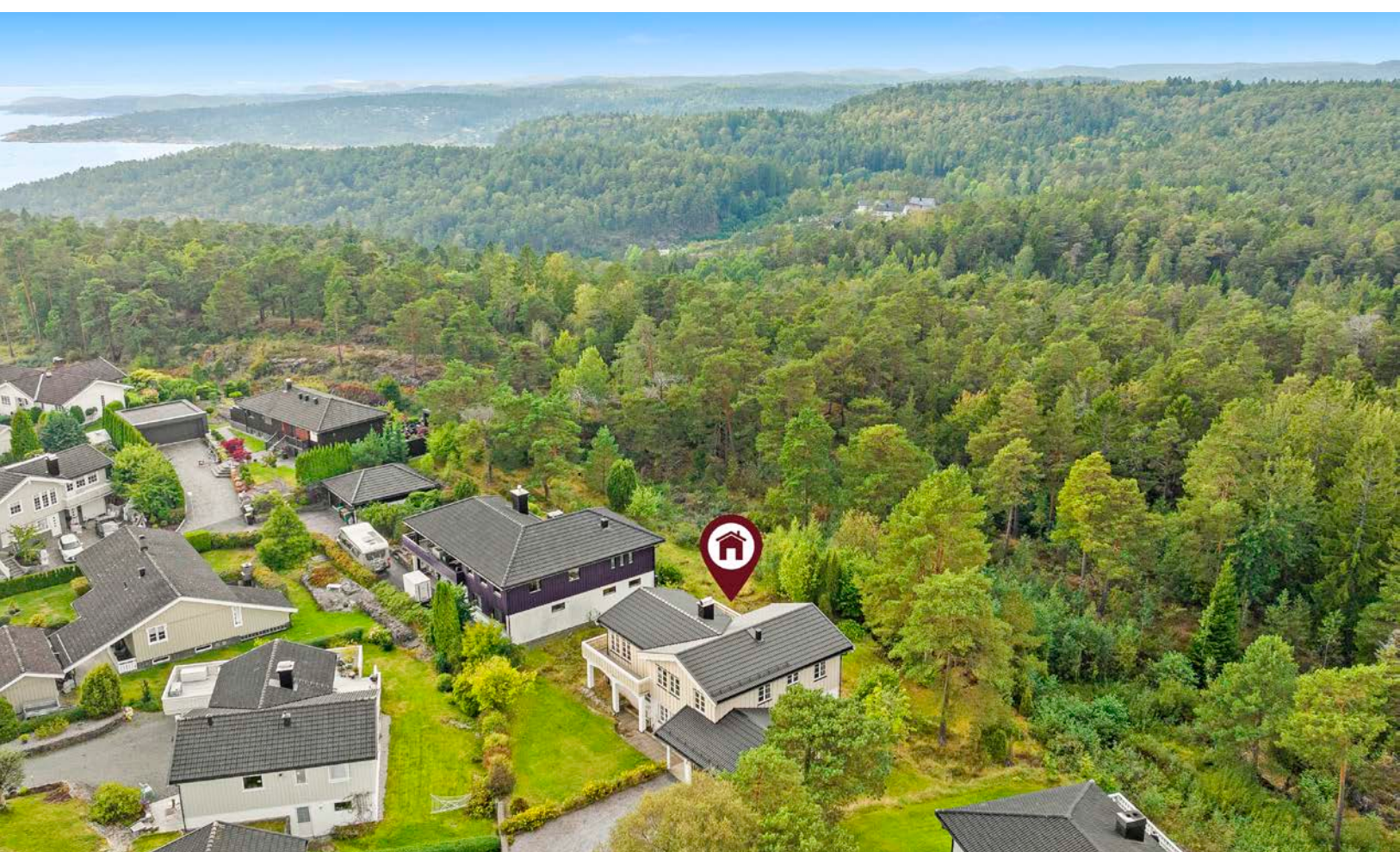












Vedlegg

Nabolagsprofil

Gjømleåsen 21 - Nabolaget Langesund/Nustad - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Gjømleåsen Linje M1, M1N	6 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	25 min 23.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	17 min 1.2 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	5 min 3.1 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	5 min 2.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min 5.1 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

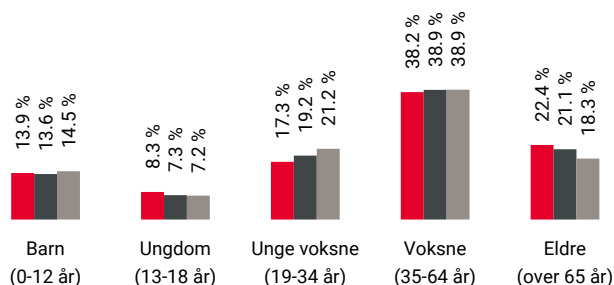
Bra 72/100



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	6 min 0.5 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	11 min 1 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 2.6 km

Dagligvare

Spar Skjærgården PostNord	27 min 1.7 km
Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	22 min 2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



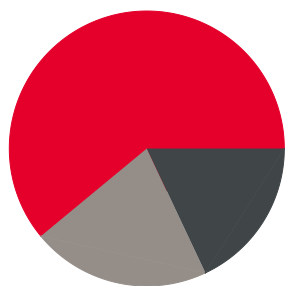
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

	Gjømleåsen balløkke	2 min	
	Ballspill	0.2 km	
	Kjærlighetsstien, ballplass	8 min	
	Fotball	0.6 km	
	MOVA Langesund	28 min	
	Puls Skjærgårdshallen	28 min	

Boligmasse



61% enebolig
18% rekkehus
21% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

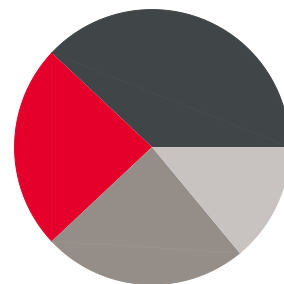
7 min



Vitusapotek Langesund

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



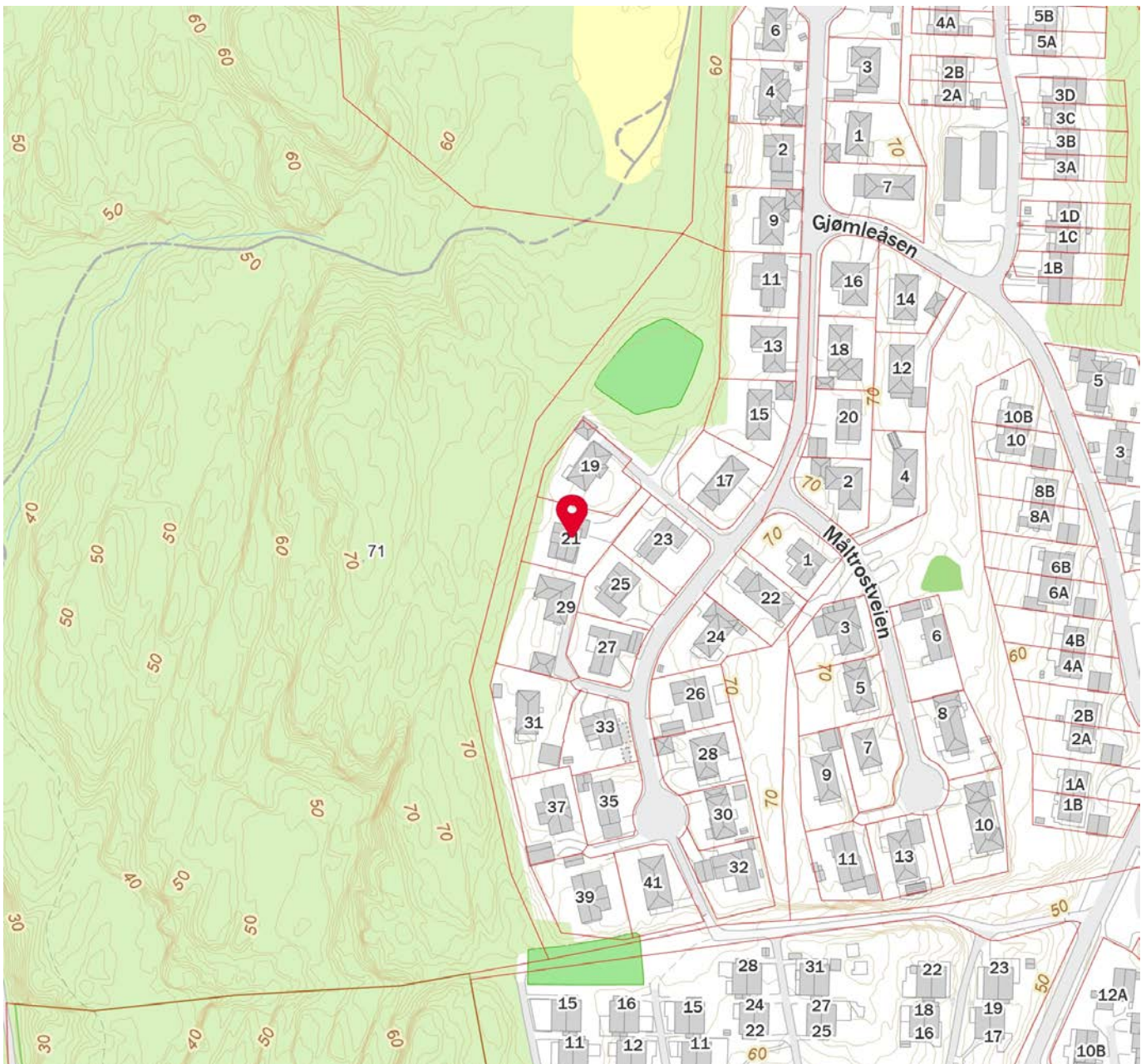
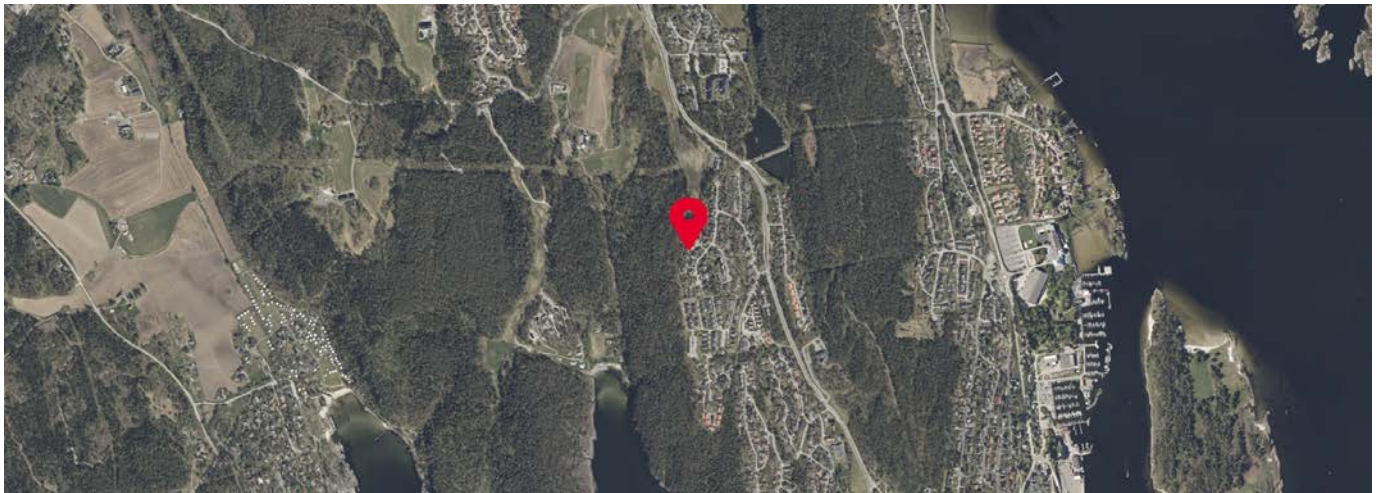
0%

43%

Langesund/Nustad
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250068	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Elna Siv Kristoffersen	Bjørn Arvid Kristoffersen
Gateadresse	
Gjørmeåsen 21	
Poststed	Postnr
LANGESUND	3970
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Bjørn Arvid Kristoffersen
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Elna Siv Kristoffersen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1989
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	fremtind
Polise/avtalnr.	7833380

Document reference: 1304250068

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandskontroll og mindre feilretting av el. anlegg samt service på varmepumpe, august/september 2025, Kjeldal elektro, Stathelle.

Filer

[NHO 5 Sikre Samsvarserkløring Inst. Sign. \(1\).pdf](#)

[NELFO Per. kontr. Bolig NEK405-2 .pdf](#)

[NHO Rapport fra risiko. og slutt .pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt tak på hele bygningen, 2023

Arbeid utført av

Byggmester Rolf Hegge, Langesund

Filer

[Byggfirma Rolf Hegge nytt tak Gjørmeåsen 21.pdf](#)

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

Beskrivelse

Eier Bjørn Arvid Kristoffersen har selv innredet noen rom i 1. etasje og pusset opp rom i 2 etasje.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1304250068

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250068

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elna Siv Kristoffersen	c74cc8b84a4c935bcffbf9 78d8c23d0421133f14	08.09.2025 14:43:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250068

- 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



Gjømleåsen 21, 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 29, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 207 m² BRA-i: 182 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 18885-2796

Referansenummer: WF1813

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 1984. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående villmarks panel. Boligens vinduer består av stort sett av tre-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.

Innvendige overflater består av gulvbord, teppe, fliser og teppe på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Panel i himlinger. Våtrom med belegg på gulvflater og våtroms tapet på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet 2 ildsteder. Boligen inneholder vindfang, hall med trapp, vaskerom, toalettrom 2 soverom, kontorrom, boder og tilbygget garasje i underetasje. Kjøkken, stue, gang, bad og 2 soverom i 1.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 taksmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningsselementene.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekke består av krum betong takstein skiftet 2023. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner skiftet når taktekke er skiftet. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående villmarks panel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Fasadepanel med stedvis mindre råteskader. Se bilder. Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget takstoler bærende på yttervegg og dragere i limtre. Undertak med rupanel, papp membran og krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Vindskier med synlig slitasje/mindre råteskader. Deler av konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon/skrå himlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt og lakkert trevirke. Vinduer med synlig slitasje/avskaling av utvendig kitt falser og slitasje i trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (41 år). Utskiftninger er påregnelig.

Malt entredør og dør fra vaskerom til uteplass nylig skiftet 2024. TG 1. Balkongdør med isolerglass fra stue til terrasse fra byggeår. Dører fyller sin funksjon. Boligen har etablert balkong over boder. Gulv i betong. Rekkverk i malt trevirke. Ukjent om membran er etablert. Mindre lekkasje ble registrert i bod underetasje. Boligen har også etablert lufte terrasse mot øst. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med dragere i front. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av gulvbord, belegg, parkett, fliser og teppe på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og panel. I himling er det stort sett panel. På våtrom er det etablert belegg på gulvflater. Våtromstapet på veggflater. Generelt lite oppgradert på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg. Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert avvik på overflater. Deler av trebjelkelag mangler panel i himling bod. Tiltak må beregnes. Boliger bygget i 1984 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 hall. Peis med innsats etablert i stue 1.etasje. Pipe og brannmur tekket med malt murpuss. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Innvendige dører består av lakkerte furu massive fyllingsdører fra byggeår. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon. Tilbygget garasje har etablert gulv i betong. Vegger i murt lettklinker blokker. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Garasje har etablert leddport i trevirke og dør til uteareal. Garasje fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling. Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Bad fra byggeår. Synlig fuktskader i vegg rundt dusjkabinett (trolig fra tidligere dusj rett på vegg). Innredning med fuktskader på dør og skuffronter. Bad med utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes. Bad fremstår med behov for oppgradering. Hulltagning ansees ikke som nødvendig.

Vaskerom

Vaskerom i underetasje har etablert belegg på gulvflater med

Beskrivelse av eiendommen

oppkant på vegg. Panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 200 liter. Dør fra vaskerom til uteareal. Ventilasjon består av ventil i vegg. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Vaskerom fra byggeår. Vaskerom fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 3 settes derfor her. Vaskerom har vegger/våtsone mot yttervegg og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vaskerommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre dør og skuffronter type Sivesind kjøkken. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i stein/granitt med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Integrert hvitevarer. Kjøkkeninnredning skiftet de senere år. Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv, tapet på veggflater og panel i himlinger. Innredning mangler avtrekksvifte.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Varmepumpe etablert i stue. VV tank på 200 liter etablert i vaskerom skiftet 2024. 63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer fra byggeår. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. El-kontroll utført 2025 av Kjeldal elektro. Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Boligen har ikke etablert noen rom under terreng. Drenering har kun sekundær effekt. Boligen er etablert på oppfylt steinmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig etablert malt murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon. Noen mindre sprekker ble registrert. Terreng rundt boligen er flatt. Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og

funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

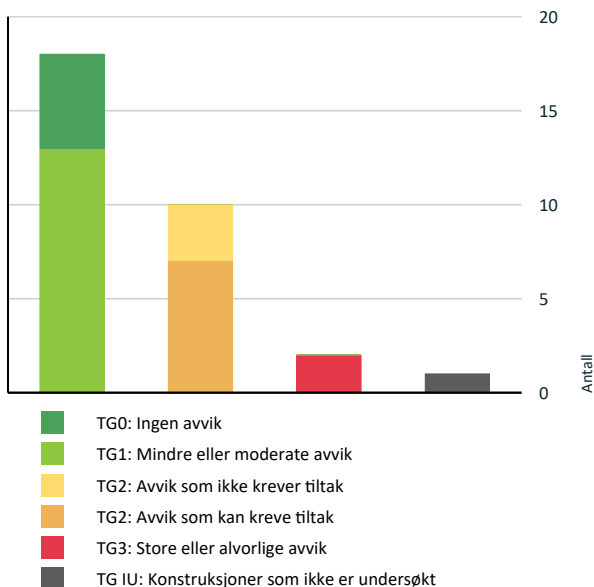
[Gå til side](#)

Enebolig

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

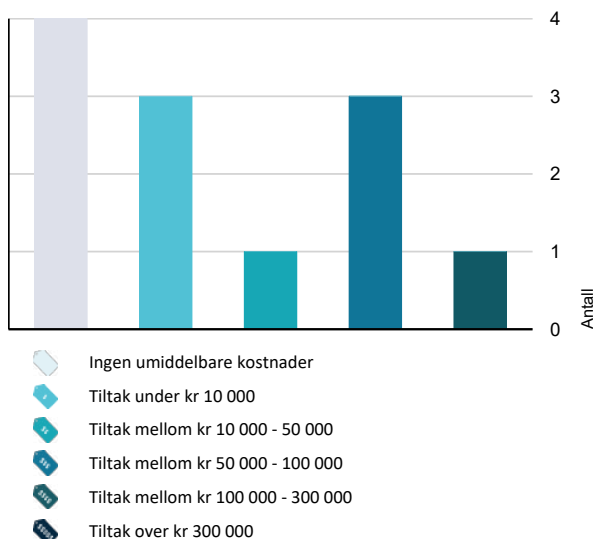
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1984

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av krum betong takstein skiftet 2023. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 0 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner skiftet når taktekke er skiftet. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Årstall: 2023

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående villmarks panel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Fasadepanel med stedvis mindre råteskader. Se bilder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Synlig råteskader i fasadepanel.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget takstoler bærende på yttervegg og dragere i limtre. Undertak med rupanel, papp membran og krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Vindskier med synlig slitasje/mindre råteskader. Deler av konstruksjonen er bygget som en lukket konstruksjon/skrå himlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt og lakkert trevirke. Vinduer med synlig slitasje/avskaling av utvendig kitt falser og slitasje i trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (41 år). Utskiftninger er påregnelig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Stedvis utbedringer/utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Malt entredør og dør fra vaskerom til uteplass nylig skiftet 2024. TG 1. Balkongdør med isolerglass fra stue til terrasse fra byggeår. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2024

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert balkong over boder. Gulv i betong. Rekkverk i malt trevirke. Ukjent om membran er etablert. Mindre lekkasje ble registrert i bod underetasje. Boligen har også etablert lufte terrasse mot øst. Terrasse opphengt i vegg og bærende på piler med dragere i front. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av gulvbord, belegg, parkett, fliser og teppe på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og panel. I himling er det stort sett panel.

På våtrom er det etablert belegg på gulvflater. Våtromstapet på veggflater. Generelt lite oppgradert på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg. Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert avvik på overflater. Deler av trebjelkelag mangler panel i himling bod. Tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panel eller plater bør etableres i himling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panel må etableres i himling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Boliger bygget i 1984 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.

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i hall. Peis med innsats etablert i stue 1.etasje. Pipe og brannmur tekket med malt murpuss. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.



! TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av lakkerte furu massive fyllingsdører fra byggeår. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre innvendige forhold

Tilbygget garasje har etablert gulv i betong. Vegger i murt lettklinker blokker. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Garasje har etablert leddport i trevirke og dør til uteareal. Garasje fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Bad i 1.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servanter med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv under kabinett. Sluk består av plastsluk type Joti.

Bad fra byggeår. Synlig fuktskader i vegg rundt dusjkabinett (trolig fra tidligere dusj rett på vegg). Innredning med fuktskader på dør og skuffronter.

Bad med utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

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: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktskader i fronter baderommsinnredning.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad fremstår med behov for oppgradering. Hulltagning ansees ikke som nødvendig.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i stål og VV tank på 200 liter. Dør fra vaskerom til uteareal. Ventilasjon består av ventil i vegg. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Vaskerom fra byggeår. Vaskerom fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 3 settes derfor her.

Vurdering av avvik:

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

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har vegger/våtsone mot yttervegg og vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i vaskerommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte heltre dør og skuffronter type Sivesind kjøkken. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i stein/granitt med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Integrert hvitevarer. Kjøkkeninnredning skiftet de senere år. Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv, tapet på veggflater og panel i himlinger.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Innredning mangler avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg.
Ventilasjon består av ventil i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken.
Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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

Årstall: 1984

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TO 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.

TO 0 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom skiftet 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer fra byggeår. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.
El-kontroll utført 2025 av Kjeldal elektro.

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

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har ikke etablert noen rom under terreng. Drenering har kun sekundær effekt. Boligen er etablert på oppfylt steinmasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig etablert malt murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon. Noen mindre sprekker ble registrert.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

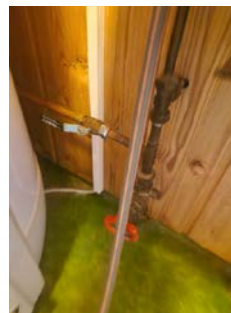
Vurdering av avvik:

- 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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

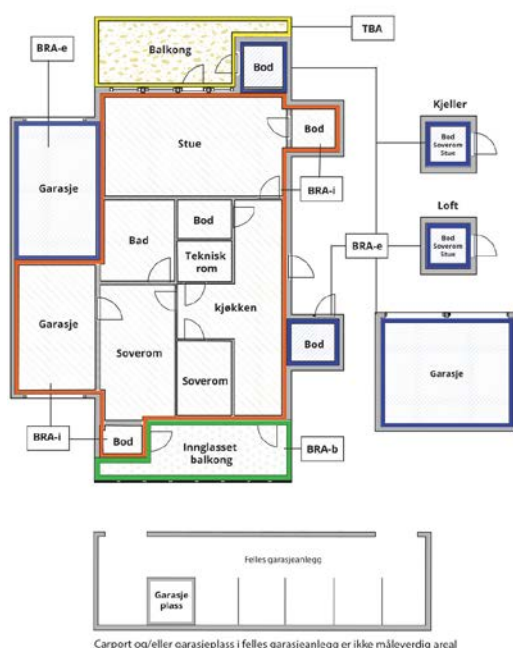
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	92			92	30
Underetasje	90	25		115	
SUM	182	25			30
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, soverom, soverom 2, kjellerstue, kontor, vaskerom, bod, bod 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger ikke innhentet,

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Taktekke skiftet 2023. Nye dører skiftet 2024.

☒ 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	162	45

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	29	245		0	894.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gjømleåsen 21

Hjemmelshaver

Kristoffersen Bjørn Arvid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevene bolig er beliggende i Gjømleåsen i Bamble kommune. God beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold med utsikt over nærområdet. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og LNF areal.

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

Flat tomt. Pent opparbeidet med grøntareal/plen og prydbusker. Mot vest grenser tomten mot LNF areal. Gruset romslig gårdsplass. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig med areal over to plan.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	10.09.2025	
3	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WF1813>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 29, Bruksnr 245	Kommune:	4012 Bamble
Adresse:		Grunnkrets:	406 Nustad
Veiadresse:	Gjømleåsen 21, gatenr 3900	Valgkrets:	4 Langesund
	3970 Langesund	Kirkesogn:	5090401 Langesund
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Gjømleåsen 21	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.06.1977	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	894,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4012/29/245	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4012/29/245	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	03.06.1977	Avgiver	4012/29/174	-895,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4012/29/245	895,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gjømleåsen 21	Bolig		Kjøkken	4		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	184,0	Igangset.till.:	15.08.1981
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	184,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	13.09.1984
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117784215			Antall etasjer:	2

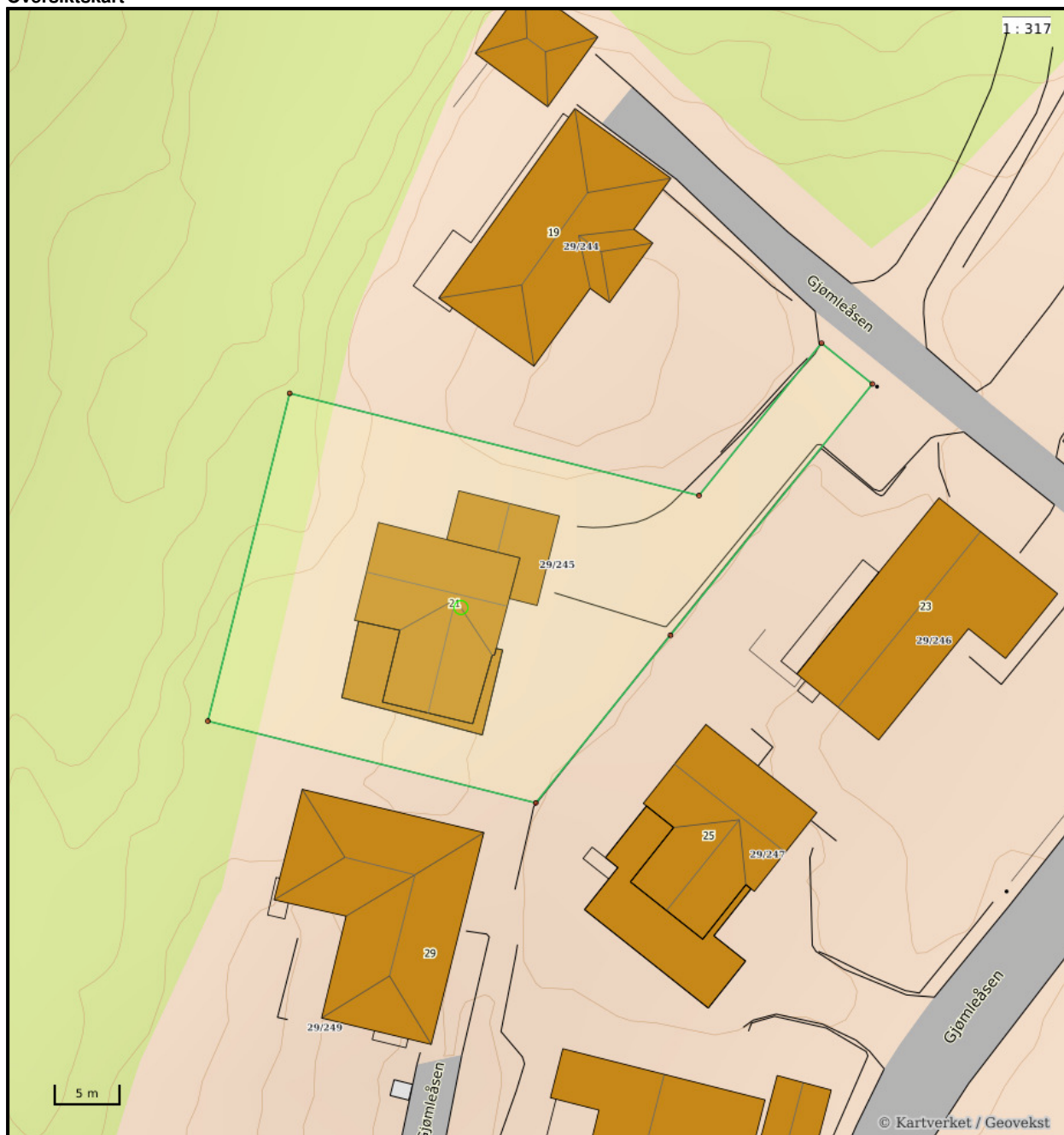
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			98,0		98,0				
H01	1		86,0		86,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

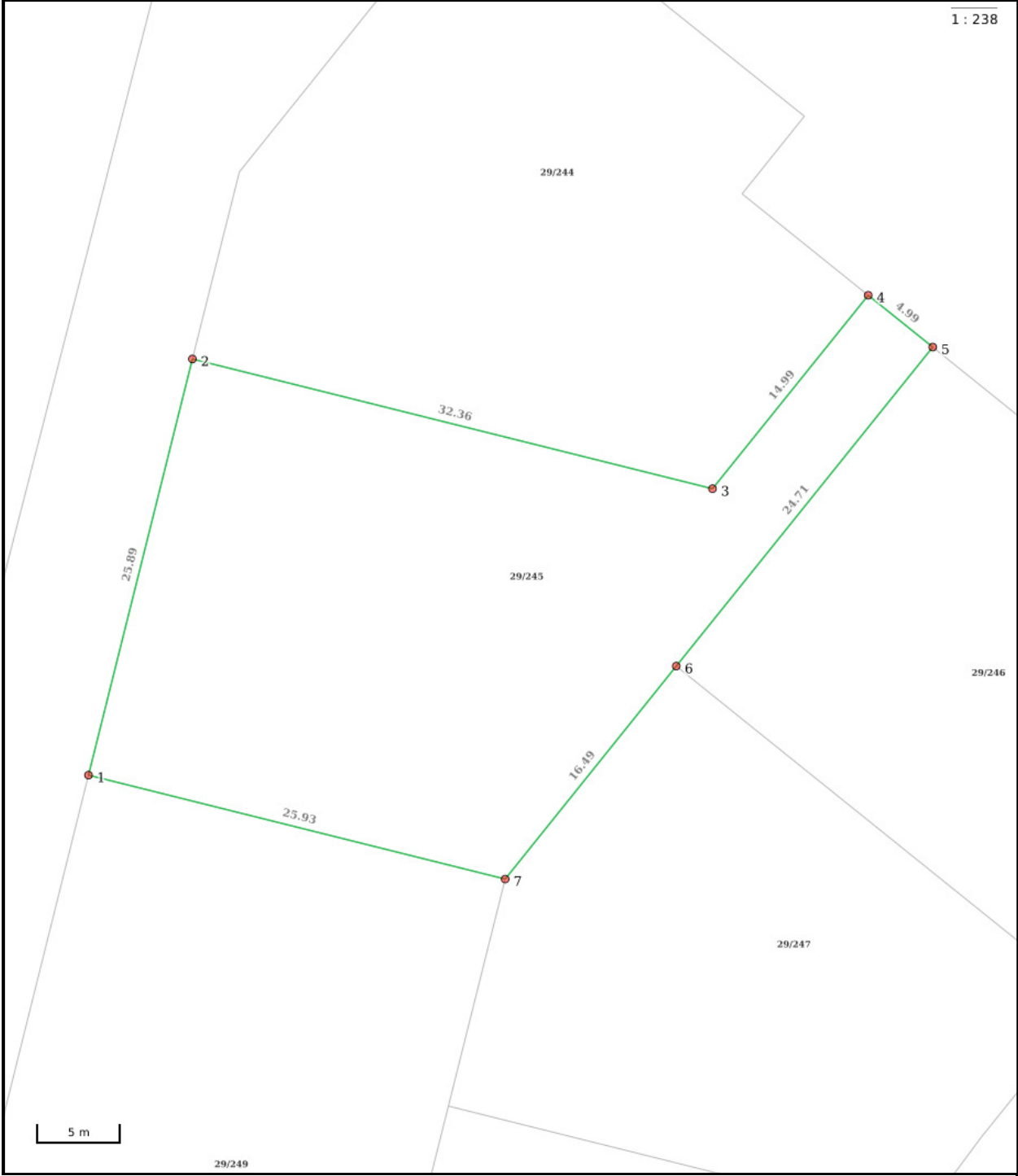
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 894,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 541 731,59	541 560,44	25,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 541 757,17	541 564,44	32,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 541 752,19	541 596,41	14,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 541 764,66	541 604,72	4,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 541 761,90	541 608,88	24,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
6	6 541 741,33	541 595,19	16,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
7	6 541 727,60	541 586,06	25,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

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

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

Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/29/245/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · · · · Fiktiv grenselinje
- · · · · Teigdelelinje
- · · · · Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 23.7.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune

Gnr Bnr Fnr Snr Adresse

4012 - Bamble kommune 29 245 0 0 Gjømleåsen 21, 3970 LANGESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til

Plan (vedtaksdato)

Areal

Boligbebyggelse - Nåværende

894.9m²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn (vedtaksdato)

Reguleringsformål

Areal

Ja

4012 28 Aas-Gjømle (6.7.1976)

Boliger

894.9m²

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Ekisterer det planforslag som berører eiendommen?

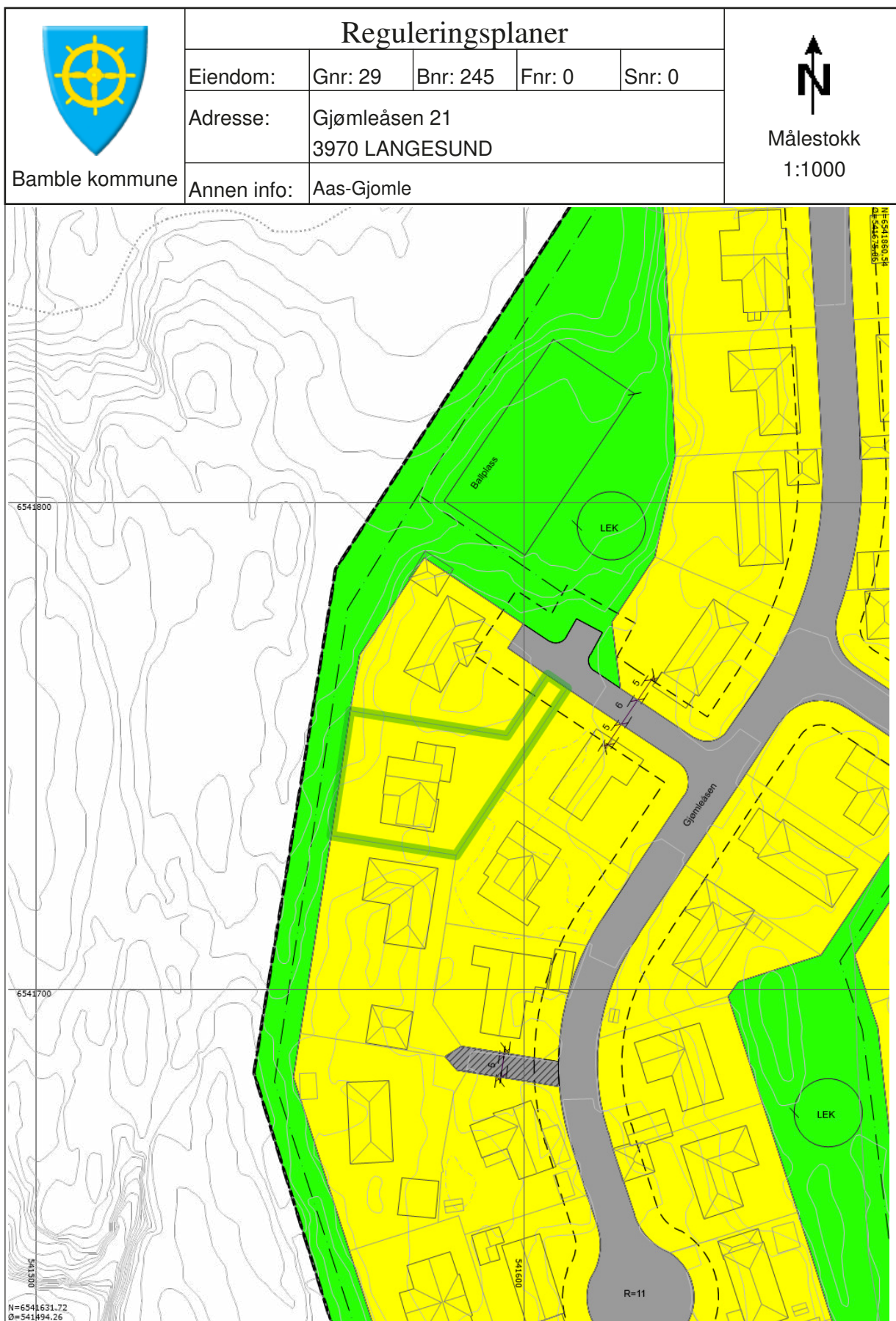
PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

--

Der tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Traktorveg midtlinje
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Kanal og grøft		Høydekurve		Forsenkingskurve
	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense		Regulert senterlinje
	Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense		RpGrense
	RbFormålOmråde		Boliger		Offentlig trafikkområde
	Offentlig friområde		Felles avkjørsel		Eiendomsteig

Midd. brukt still. for
nytt boligbygg

Areal: 895,4 m²

Regn. nr. M6-9295

NAV: Kasper E. Idem GNR: 29
ADRESSE: Gjøvikveien 21 BNR: 245

Skal søppelstativ kjøres ut fra kommunen JA/NEI

Dersom svaret er NEI
oppgi adresse hvor stativet er tatt med fra.....

Overtatt etter andre

Bor utenfor renovasjonsområdet.

Inngangstrapp ikke ferdig

Grunnmur ikke pusset innvendig og utvendig over terreng

Ventil i grunnmur ikke innsatt

Kjellervinduer ikke innpusset/innsatt

Kjellergolv ikke støpt/pusset

Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller

Feieluke ikke innsatt

Garasje ikke oppført ferdig

Garasje ikke pusset

Garasjeport ikke innsatt

Garasje må kles med plater av klasse A-10 eller bedre/garasje
tillates ikke tatt i bruk

Dør garasje - kjeller må være branndør, minst B-15

Kjellertrapp ikke montert/må sikres

Våtrom mangler maling/belegg

Vifte/ventil inkludert avtrekk mangler i vaskerom, bad og toalett

Ventilasjonskanal fra bad og WC..... ikke ført over tak, ikke
isolert på "loft"

Lufting av kloakk skal føres over tak

Stigetrinn på tak for feiling av pipe

Veranda ikke ferdig/dør må sikres

Diverse: Div utvendig belistingsarb. gjenstår samt noe kleddingsarb.

Vifte ikke montert på kjøkken! Torvtak ikke lagt.

Trapp med rekkeverk forutsettes utført for belistingsarb. i trinn
i h.h.t. gjeldende bestemmelser. Dato: 22/12-83 Sign: F. Nansen

Pis/ovn ikke montert

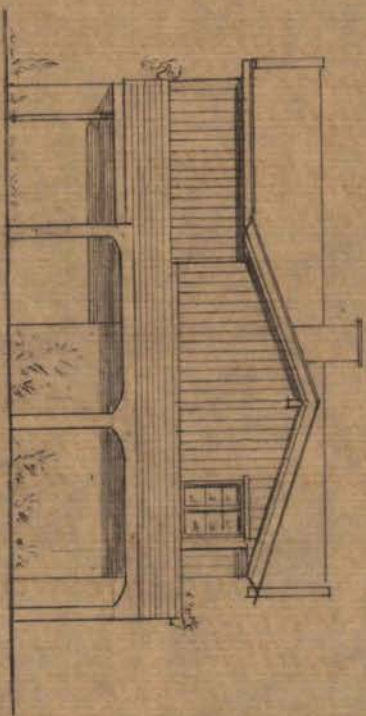
Boiske/uthus finnes

Noe innvendig belistingsarb. gjenstår

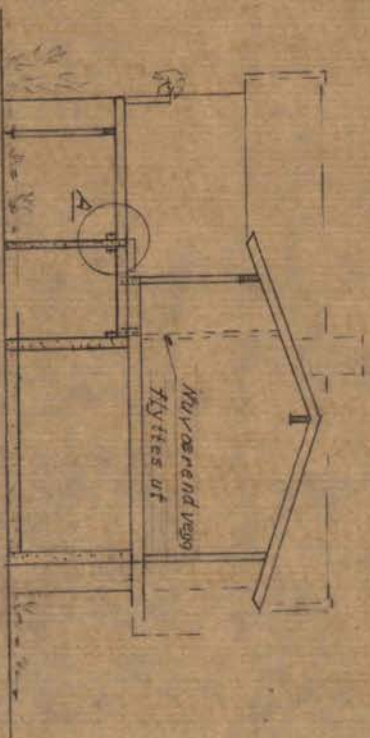
Taknekk opp utfyllingsarbeid

Terrasse Understøttelse av leca blokker på høykant ikke tillatt/må rettes
efter forskr.

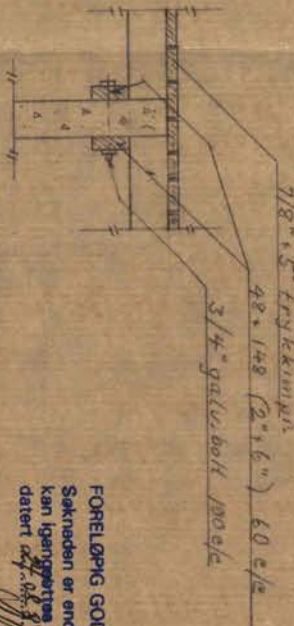
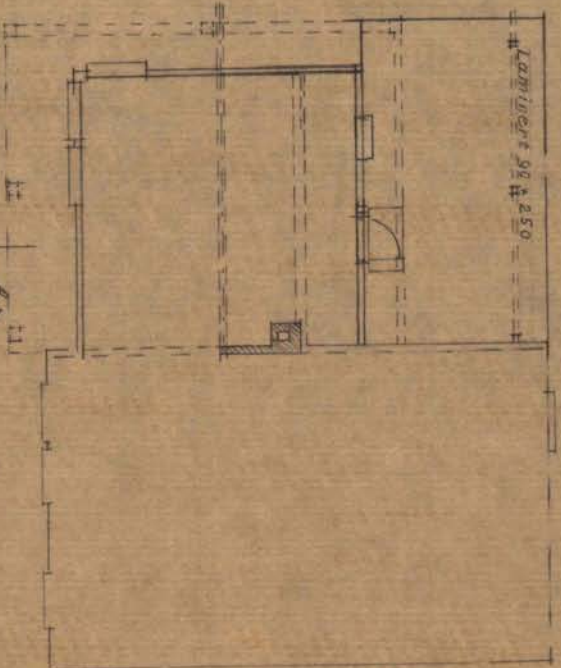
Det bemerkes for øvrig lite melding om kontroll.



Syd



Snitt A-A



Det. A M=1:20

FORELØPIG GODKJENT.
Saken er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 24.08.87 er oppfylt.

[Signature]

Date	Kontor / Tegning 15/7-87 GPC	Tracé	Målestokk 1:100 1:20	Erstatning for	Erstatet av
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent			
Just Wright					
Gjømleåsen 21 Bamble					
Hensikts:		Beregning:			

Garnageutsporing ille felt med
1 m⁰leare.

Fiskant p^o 16,08 x 10,08 plasteres.

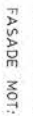
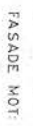
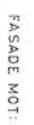
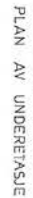
13/3-81

Atad

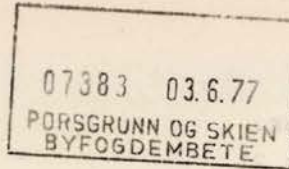
~~27,5
- 16,1

11,4
- 5,2

6,2~~

[illegible]

BAMBLE KOMMUNE
OPPMÅLINGSSJEFEN



S.
Jnr. 2564
Kartblad 12 D 4

MÅLEBREV

Ar 1977 den 16. mai ble det i medhold av § 62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av gnr. 29 bnr. 174 Gjørleåsen B.

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaver Olav Gjørle.

Fradelingen er utført i samsvar med plan stadfestet 6.7.76.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av Stein Sævik med kartvitne Geir Berg Hansen.

Ved forretningen møtte:

ingen.

Hovedbruket var fastlagt ved tidligere målebrev som respektertes.

Grensebeskrivelse.

Grensene er som vist på kart i M = 1 : 500 på neste side.

Arealet utgjør: 895.4 m².

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

Grensene er som beskrevet ovenfor.

Parsellen skal anvendes til: bebyggelse

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: Skm. 0.01

Hovedbrukets gjenværende skyld:

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

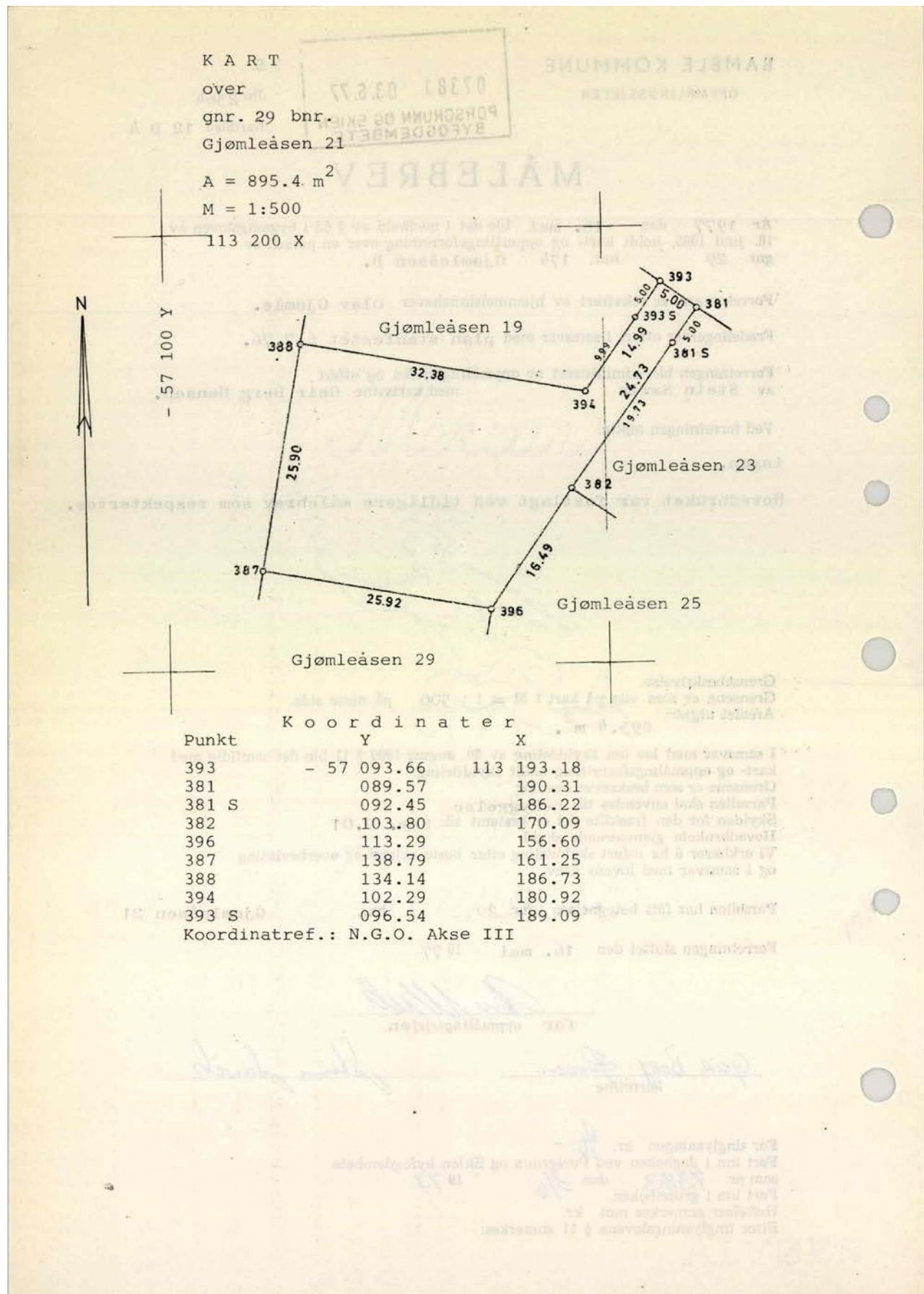
Parsellen har fått betegnelsen gnr. 29 bnr. Gjørleåsen 21

Forretningen sluttet den 16. mai 1977

Stein Sævik
for oppmålingssjefen

Geir Berg Hansen
kartvitne

For tinglysningen kr. 40.-
Ført inn i dagboken ved Porsgrunn og Skien byfogdembete som nr. 7383 den 3/6 1977
Ført inn i grunnboken.
Heftelser anmerkes mot kr.
Etter tinglysningslovens § 11 anmerkes:



ERKLÆRING

11967 - 31.6.77
 PORSGRUNN OG SKIEN
 BYFOGDEMBETE

Undertegnede erklærer for seg og etterfølgende eiere av eiendommene gnr.29 bnr 232,231,229,228,227,225,221,217,216, 177,176,209,212,214,218,223,224,226, 183,210,211,213,215,219,220,222,230, 182,184,185,186,187,188,189,190,191,192, 193,194,195,196,197,198,199,200,201,202, 203,204,205,206,207,208,181,179,180,178, 233

1 Bamble Kommune.

1. Det er satt ut bolter som markerer tomtens grenser. Dersom boltene blir ødelagt under utsprenging av tomten eller senere skal tomtekjøperen være ansvarlig for å få satt ut nye bolter og betaler alle omkostninger forbundet herved.
2. Asfaldtekke som blir skadet, eller andre skader på tekniske anlegg som følge av arbeider på tomten skal tomtekjøperen være ansvarlig for. Han er forpliktet til umiddelbart å foreta nødvendige reparasjonsarbeider for egen regning.
3. Dersom tomtarbeidet blir igangsatt før hovedentreprenøren er ferdig med sitt anlegg, skal tomtekjøperen være ansvarlig for de økonomiske konsekvenser av eventuelle forsinkelser for hovedentreprenøren som hans arbeide forårsaker.
- 4- Eventuelt overvann fra vei skal kunne ledes inn på tomten uten erstatning til tomtekjøperen.
5. Skulle mulige justeringer av veitraseer medføre at veien for endel blir lagt inn på den oppmålte tomt, kan tomtekjøperen ikke gjøre krav gjeldende mot selger eller kommunen. Kommunen elektrisitetsverket, telefon og telegrafverket har rett til vederlagsfritt å fremføre nødvendige anlegg i tomtfeltet og over tomtene. Ledninger som ligger på privat grunn må ikke avgraves slik at det blir fare for frost. Det må heller ikke foretas påfylling eller oppføring av murer eller annet som kan skade ledningene og vanskeliggjøre eller fordyre vedlikeholdet av ledningene. For slike offentlige ledninger som går over tomten har kommunen rett å utføre nødvendige tilsyn, vedlikehold og reparasjoner. For urimelige skader som måtte oppstå i forbindelse med slikt tilsyn, vedlikehold og reparasjoner, betaler kommunen erstatning etter minnelig avtale eller voldgift i h h t rettergangslovens § 32

Erklæring blir å tinglyse på eiendommen og kan ikke avlyses uten samtykke av Bamble bygningsråd.

Bamble, den 31/8 1977

.....Halv Aas.....



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 musikk-anlegg 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.



Lavere strømregning og bedre rente?

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

Se www.skagerraksparebank.no for mer informasjon om våre grønne boliglån!

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!





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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gjørmeåsen 21
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre