





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 640,-
Total ink omk.: Kr 2 553 640,-
Selger: Inger Schrøder
Audhild Kleven
Karine Lund-Tangen
Ole Jacob Lund-Tangen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 96/176 kvm
Tomtstr.: 844.2 kvm
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 155
Oppdragsnr.: 1304260034

Enebolig med med alt på én flate - Svært usjenert og solrik hage - Attraktivt område

Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Øvre Hydals Vei 9 -

Enebolig med alt på én flate med gjennomgående oppussings/moderniseringsbehov.

Muligheter til å skape sitt drømmehjem på en nydelig tomt - svært usjenert og solrikt. Her kan man skape en koselig plass i solen, med stor terrasse, gressplen med bærbusker mm.

Attraktiv beliggenhet med kort vei til de fleste fasiliteter, nydelige turområder langs sjø og i skogen med lysløype. Området er veletablert, attraktivt og er bebodd av personer i alle aldre.

Planløsning med:

Entré og gangareal, stue med varmepumpe og vedfyring, spisestue med utg. til veranda/hage, kjøkken, bad, to soverom og eget vaskerom med utg. til hage

Loft med mulighet for lagring

Kjeller med garasje og videre adkomst til tre store bodrom



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport fra takstmann	43
Matrikkelrapport	65
Målebrev	66
Tinglyst festekontrakt	70
Fstekontrakt med kommentarer	72
Midlertidig brukstillatelse	74
Svarbrev fra bortfester	76
Planopplysninger fra Bamble Kommune	78
Reguleringskart	80
Situasjonskart	82
Bygningstegninger fra Bamble Kommune	85
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 kvm

BRA - e: 80 kvm

BRA totalt: 176 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller: BRA-e: 80 kvm Garasje, bod, bod 2, bod 3, kryperom

1. etasje: BRA-i: 96 kvm Vindfang, gang, stue, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 844 m². Nydelig beliggende i blindvei med skogen og friområde som nærmeste nabo mot vest og nord. Tomten består i all hovedsak av gressplen som strekker seg rundt boligen, med flotte prydrær og diverse bærbusker. Med utg. fra stue/spisestue er det en romslig veranda med svært gode solforhold. Her sitter man helt usjenert med skogen som nærmeste nabo, en idyll som må oppleves.

Opplysninger om festeforhold: Årlig festeavgift: 16 012,- reguleres årlig etter KPI.

Neste avtalte regulering: 01.04.2027. Grunneier har forkjøpsrett. Grunneier har erklært i skjema vedlagt i salgsoppgave at forkjøpsretten ikke vil bli benyttet ved dette salg. Det opplyses om mulighet for å innløse festetomt, ta kontakt med grunneier Sigurd Selmer for info.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et populært boligområde. Med gode solforhold, nærhet til de fleste fasiliteter og kort vei til både sjø og skog, har denne boligen det meste man kunne ønske seg!

Området er veletablert, attraktivt og er bebodd av personer i alle aldre. Meget barnevennlig med kort og trygg gangvei til barneskole (etablert sti gjennom skogen) samt kort kjørevei til Grasmyr med ungdomsskole og videregående). For øvrig er det svært kort gangavstand til dagligvare, Skjærgårdshallen og badeparken, lekeplasser mm. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, sommer som vinter med bl.a. lysløype i skogsterreng, skibakke med heis, skøytedam og bademuligheter. I tillegg til at man har umiddelbar tilgang til en av Norges vakreste skjærgårder!

Man har også kort vei til Langesund sentrum som er en av Norges vakreste sommerbyer med Wrightegaarden som er sommerens høydepunkt med konsertarrangement gjennom hele sommeren. Sommeren i Langesund byr også på mange festivaler som Fiskefestivalen, Shantyfestivalen, Revyfestivalen mm. Quality Hotel Skjærgården med badepark er et populært supplement til sjøen for de badelystne på sommeren med 31 grader i vannet hele året, badstue og vannsklier.

Bamble ligger sentralt til med kort vei til et stort jobbmarked både innenfor kommunegrensen samt Porsgrunn, Skien, Larvik og Kragerø.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

I all hovedsak etablert eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

I området ligger flere av kommunale tjenester, slik som:

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

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

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

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

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

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

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1974. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag.

Sadlet plassbygget takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner plast.

Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater.

Pipe i murt teglstein tilkoblet to ildsteder i stue. Boligen inneholder vindfang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang og 2 soverom i 1.etasje. Garasje og 3 kjellerrom i kjeller. Kryperom under deler av boligen.

TG2

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. TG 2 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Taktekke med membran må beregnes skiftet innen kort tid (1-5 år).

Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. TG 2 pga. behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Værslitt panel må beregnes skiftet. Det anbefales og tilleggs isoler yttervegg når fasadepanel skiftes som ett energisparende tiltak.

Vinduer: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer med stedvis punktert isolerglass og aldriingslitt.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Utskiftninger må beregnes.

Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

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

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Tiltak må beregnes.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Synlig saltutslag/fukt i murverk.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Ny utvendige fuktsikring(Drenering må beregnes.

Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. TG 2 pga. alder.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I

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

Utskiftning av røranlegg må beregnes når bad og kjøkken oppgraderes.

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

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

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Utvendige vann- og avløpsledninger: 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. Avløpsanlegget må sjekkes.

TG3

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner og nedløp med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Utskiftninger må beregnes når taktekke omlegges.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverk med synlig råteskader.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Råteskadet trevirke må beregnes skiftet.

Utvendige trapper: Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Frostskafer i betong.

Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres. Utbedring må beregnes.

Bad - Generell: Badet fremstår med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg.

Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusinisje, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant. Bad er renoverert på 1990 tallet av eier.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Bad med utgått levetid. Renovering av bad må beregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad med utgått levetid. Ett utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Potensielle kjøpere må beregnes renovering av baderom.

Vaskerom - Generell: Vaskerom fremstår med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og skyllekar i plast. Dør fra vaskerom til uteareal. Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Vaskerom med utgått levetid. Renovering av vaskerom må beregnes. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 pga. av alder.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk. Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik.

Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhold

Planløsning med:

Entré og gangareal, stue med varmepumpe og vedfyring, spisestue med utg. til veranda/hage, kjøkken, bad, to soverom og eget vaskerom med utg. til hage

Loft med mulighet for lagring

Kjeller med garasje og videre adkomst til tre store bodrom og delvis krypkjeller.

Standard

Velkommen til Øvre Hydals vei 9 -

Eiendommen har garasje i boligens underetasje med videre adkomst til tre store bodrom samt. delvis krypkjeller. Fra garasje er det laget trapp til inngangsparti.

Det er også muligheter for gateparkering ved inngangsparti evt. etablere større gårdsplass på egen tomt.

Boligen har en gjennomgående enkel/eldre standard med behov for oppussing og modernisering. Bad og kjøkken av eldre dato.

Overflater består i all hovedsak av parkett på gulv, panel på vegger, panel samt malte himlinger.

Inn kommer man til entré med plass til sko og yttertøy. Glassdør med sidedør inn til gang med direkte adkomst til kjøkken, soveromsgang med bad og stor stue med utg. til veranda og hage.

Stuen er meget romslig med plass til flere miljøer, som tv-stue og spisestuedel. Her er det både åpen peis, vedovn og varmepumpe. Store vindusflater slipper inn godt med lys samt. verandadør til terrasse og hage.

Kjøkkenet har eldre innredning med plass til frittstående hvitevarer. Vindu mot koselig hage.

Fra kjøkken er det dør til vaskerom med videre utg. til hage. På vaskerommet er det lofts Luke til lagringsloft, opplegg til vask/tørk og noe innredning.

Det er to soverom i boligen. Begge av praktisk størrelse og innredet med garderobeskap.

Det medfølger også garderobeskap i soveromsgang.

Badet har en enkel standard, med flis på gulv og panel på vegg. Innredet med toalett, dusjhjørne og servant.

Underetasje/kjeller har utvendig adkomst via garasje. Den består av garasje samt tre store bodrom med svært god lagringsplass. I tillegg til bodrom er det mot øst råkjeller/krypkjeller.

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 skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber fra Altibox.

Parkering

Garasje i boligens underetasje.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue. Vedfyring med både vedovn og peis i stue.

Energimerke

E.

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Omkostninger kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

63 640 (Omkostninger totalt)

80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 553 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 570 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 573 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 20 013 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 695 158 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 780 631 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsopp-gaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Årlig festeavgift: 16 012,- reguleres årlig etter KPI. Neste avtalte regulering: 01.04.2027.

Tilbud om 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 31, bruksnummer 155 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/31/155:

09.04.1974 - Dokumentnr: 4084 - Feste kontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 50 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 350

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Nye vilkår

08.02.1974 - Dokumentnr: 1459 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:31 Bnr:1

09.04.1974 - Dokumentnr: 4084 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:31 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22/10/1974.

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

Det er mottatt bygningstegninger fra kommunen som viser fasade og kjelleretasje. Det er av kommunen ikke mottatt tegninger av hovedetasje, men disse er sendt til megler av selger. Det er ikke bekreftet at disse er registrert hos kommunen eller at bruken er iht. hva som er registrert hos kommunen.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig jf. reguleringsplan "Hydal" med planID 42. Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgave.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

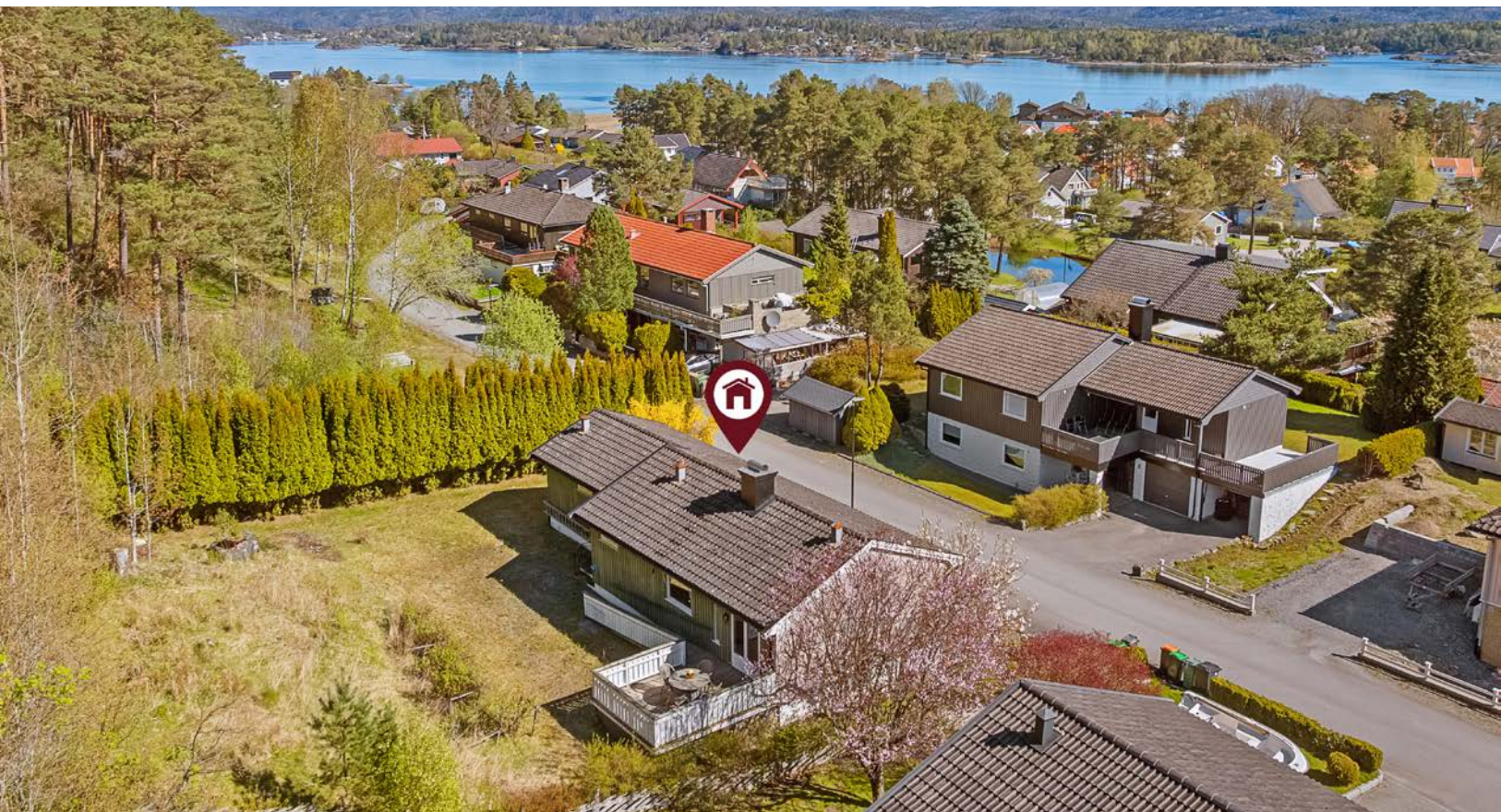
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

OBS: Eiendommen vil ikke bli yttligere rengjort etter visning.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.



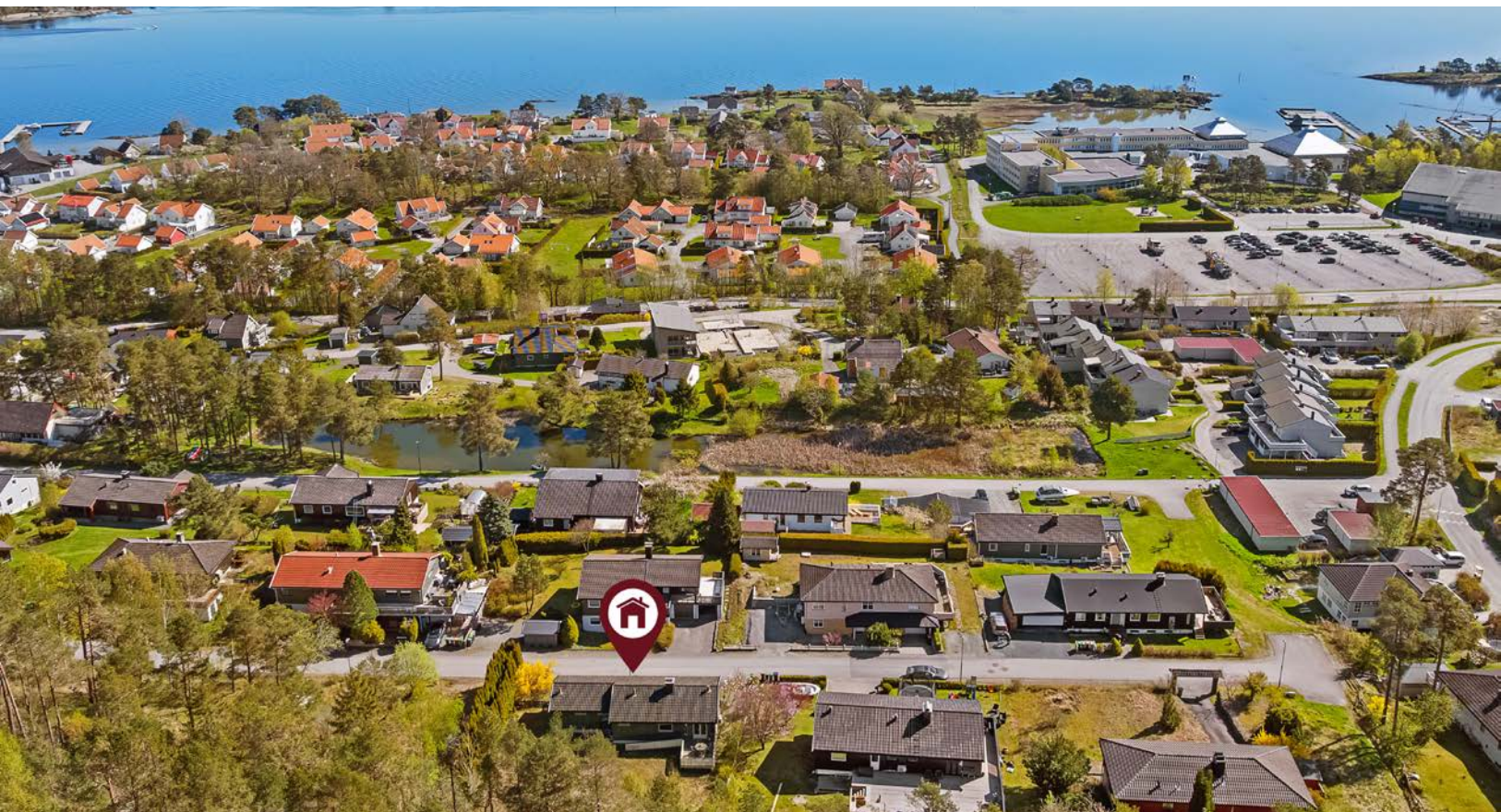
Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Øvre Hydals Vei 9!



Enebolig med alt på én flate - Muligheter til å skape sitt drømmehjem på en nydelig tomt - svært usjenert og solrikt.



Attraktiv beliggenhet med kort vei til de fleste fasiliteter, nydelige turområder langs sjø og i skogen med lysløype.



Området er veletablert, attraktivt og er bebodd av personer i alle aldre.







Velkommen inn!



Inn kommer man til entré med plass til sko og yttertøy



Glassdør med sidedør inn til gang med direkte adkomst til kjøkken, soveromsgang med bad og stor stue med utg. til veranda og hage



Stuen er meget romslig med plass til flere miljøer, som tv-stue og spisestuedel



Her er det både åpen peis, vedovn og varmepumpe





Kjøkkenet har eldre innredning med plass til frittstående hvitevarer. Vindu mot koselig hage.



Fra kjøkken er det dør til vaskerom med videre utg. til hage. På vaskerommet er det lofts Luke til lagringsloft, opplegg til vask/tørk og noe innredning.









Garasje med dør videre inn til kjeller



Det er kun utv. adkomst til kjeller via garasje. Her er det store kjellerrom med svært god oppbevaringsplass











Vedlegg

Nabolagsprofil

Øvre Hydals vei 9 - Nabolaget Fagerheim/Hydal - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

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

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	5 min	2.5 km
Stathelle barneskole (1-7 kl.) 382 elever, 19 klasser	7 min	4.8 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 468 elever, 36 klasser	8 min	4.6 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min	4.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min	4.6 km

Ladepunkt for el-bil

Skjærgården Hotel	8 min
-------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

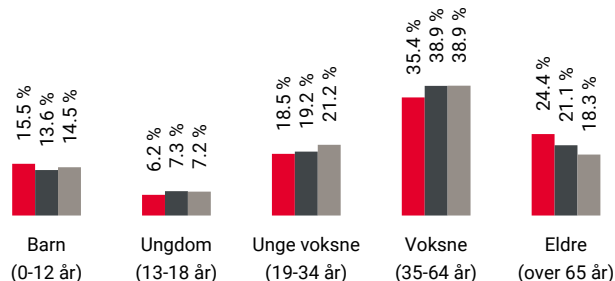
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	28 min	1.8 km
Tirilltoppen barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min	4.1 km
Grashoppa barnehage (0-5 år) 46 barn	7 min	4.3 km

Dagligvare

Spar Skjærgården PostNord	7 min	0.6 km
Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord	21 min	1.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



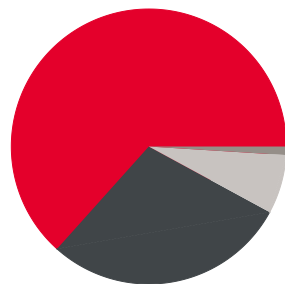
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

Skjærgårdshallen, flerbrukshall	8 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.8 km
Slåttnes stadion kunstgress	4 min
Fotball	2.1 km
Puls Skjærgårdshallen	9 min
MOVA Langesund	9 min

Boligmasse

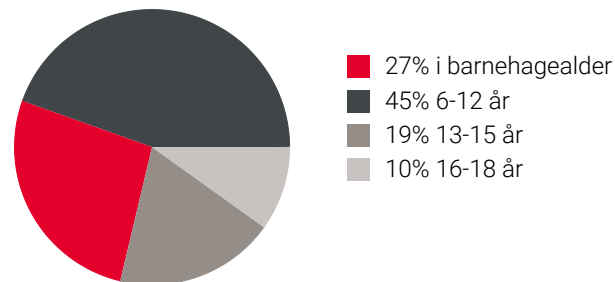


- 64% enebolig
- 29% rekkehus
- 1% blokk
- 7% annet

Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet	7 min
Vitusapotek Langesund	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

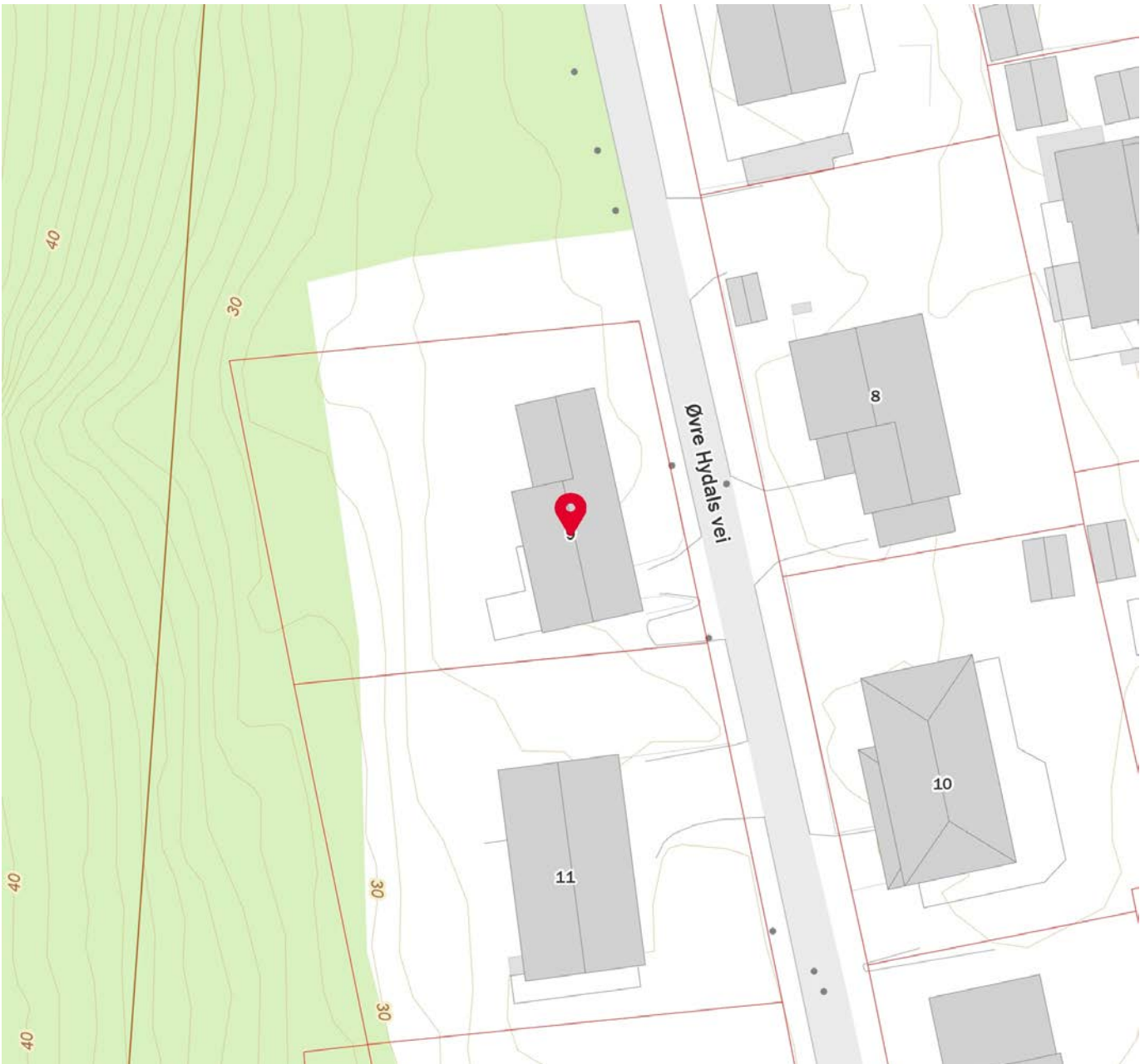
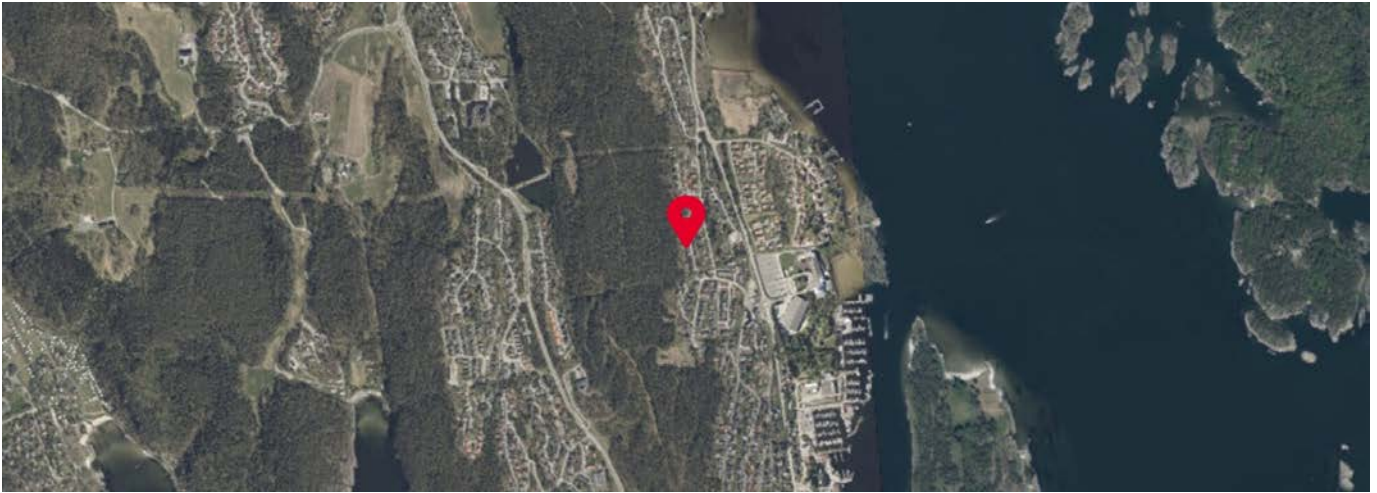


0% 43%

- Fagerheim/Hydal
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Inger Schrøder

Boligen

Øvre Hydals Vei 9
3970 Langesund

4012-31/155/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

1



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Øvre Hydals vei 9 , 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 31, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 18885-3115

Eiendomsverdi ref nr: WL1976

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@tttakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1974. Boligen er etablert på fjell/oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet plassbygget takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner plast.

Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater.

Pipe i murt teglstein tilkoblet to ildsteder i stue.

Boligen inneholder vindfang, kjøkken, stue, bad, vaskerom, gang og 2 soverom i 1.etasje. Garasje og 3 kjellerrom i kjeller. Kryperom under deler av boligen.

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med krum betong takstein. Pipegjennomføring med beslag. Takteking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

Det registreres værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring med mose. Dette er forventet for denne type tekking.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i plast. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet.

Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår aldringslitt og har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes når taktekke skiftes.

Heltekket pipebeslag skiftet de senere år. Stigetrinn med synlig rustskader.

Ytterveggene er utført med liggende og stående bordkledning montert på bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse.

Konstruksjonen antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom.

Innvendig platet/tapetsert.

Kledningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder, med med synlig vær slitasje og behov for vedlikehold/utsiftning.

Spesielt er sørvegg værslitt.

Fasader med stedvis behov for tiltak og behov for overflatebehandling.

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon. Innvendige overflater består av panel i himling/undertak. Konstruksjonen

fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på opp- føringstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer

Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1974/byggeår. Rammer og karmen i trevirke.

Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold.

Det er registrert kondens mellom glass i enkelte vinduer, noe som indikerer svikt i tetting (punkterte isolerglass). Utskiftninger må beregnes.

3 store vinduer i stue skiftet isolerglass 2004.

Boligen har malte teak ytterdører fra byggeår. To-fløya balkongdør med isolerglass i stue fra byggeår. Dører med utgått levetid og utskiftninger må beregnes.

Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon, fundamentert på pilarer. Gulv er utført med terrassebord i impregneret trevirke. Konstruksjonen fremstår som normalt solid oppført, med tilkomst via trapp tilknytning til terreng.

Overflater bærer preg av værpåvirkning og naturlig slitasje med synlig slitasje på gulvbord.

Balkong med adkomst fra soverom med synlig råteskader i rekkverk. Høy slitasje på gulvbord.

Utvendig trapp i betong med rekkverk i smijern. Betong med synlig sprekker/skader etter frostpreg. Rekkverk i smijern med synlig rustskader.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet på vegger og noe malt panel. Takplater og panel i himling. Parkett i stue, soverom, gang og kjøkken.

Overflater i kjeller består kun av betong/murflater.

Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen. Overflatene er av eldre dato og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard.

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med overliggende furugulv.

Gulv fremstår som stabile ved visuell befaring, og det ble ikke registrert vesentlige skjelheter eller svikt i konstruksjonen.

Overflater består av parkett og fliser.

Boligen er utstyrt med mursteinspipe med synlig teglstein med tilhørende vedovn som peis i stue.

Pipen har sotluke plassert i kjeller. Feieluke etablert i kjeller.

Ildstedet er plassert på ubrennbar plate i skifer med kobberplate i front i henhold til vanlig praksis.

Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befaring.

Det registreres noe sot utslag på pipe loft. Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feiling.

Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger

Rom under terreng består av boder og garasje. Adkomst til kjeller via garasje. Alle overflater består av murflater og betong. Kryperom med gruset gulv. Synlig saltutslag i murverk.

Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes med fuktisikring av vegg og gulvflater.

Innvendige dører er hovedsakelig utført i finerdører fra byggeår med tilhørende karmen i tre.

Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden.

Beskrivelse av eiendommen

Det registreres normal bruksslitasje på dørblad og karmner.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet fremstår med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusjnisse, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant. Bad er renoverert på 1990 tallet av eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Bad med utgått levetid. Renovering av bad må beregnes. Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerom

Vaskerom fremstår med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og skyllekar i plast. Dør fra vaskerom til uteareal. Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Vaskerom med utgått levetid. Renovering av vaskerom må beregnes. Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår med slette fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Under kjøkkenbenk er rørforinger og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale. Innredning med utgått levetid. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber til baderom 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.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen. Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftespalter under dører. Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av

temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

Boligen har etablert varmepumpe i stue. VV tank på 120 liter etablert i kjeller fra byggeår. Boligen har et sikringskap med manuelle og automatsikringer. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold. Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereider. Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 50 A hovedsikring. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell. Fjell er synlig i kryperom og på tomten. Bygningen har kjeller i murverk/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Fuktsikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt smøremembran/Grydong på grunnmur fra byggeår. Takvann ledes delvis bort via nedløp. Bygningen er oppført på fjell og grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Grunnmuren er oppført i betongblokker og fremstår utvendig pusset. Betongblokker er et vanlig benyttet materiale i beskrevet tidsperiode. Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser. Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført. Tomten fremstår med lett skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terrengtilpasninger med opparbeidede gress arealer, gruslagte soner langs grunnmur og terrasser i impregnert trevirke. Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår. Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon. Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

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

[Gå til side](#)

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier

Beskrivelse av eiendommen

umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik.

Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

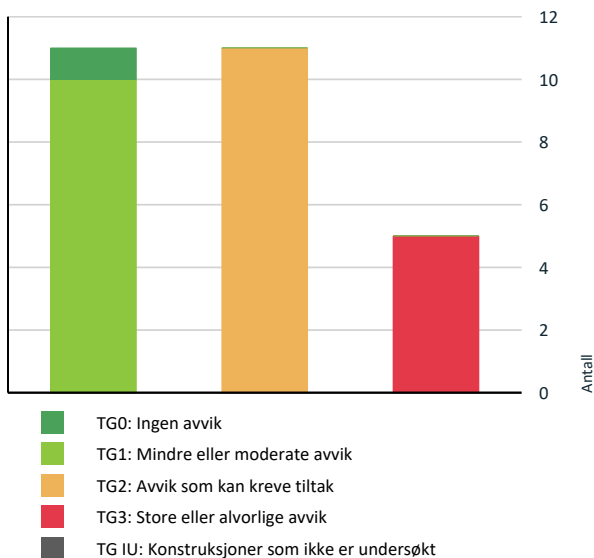
Enebolig

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

Tegninger innhentet.

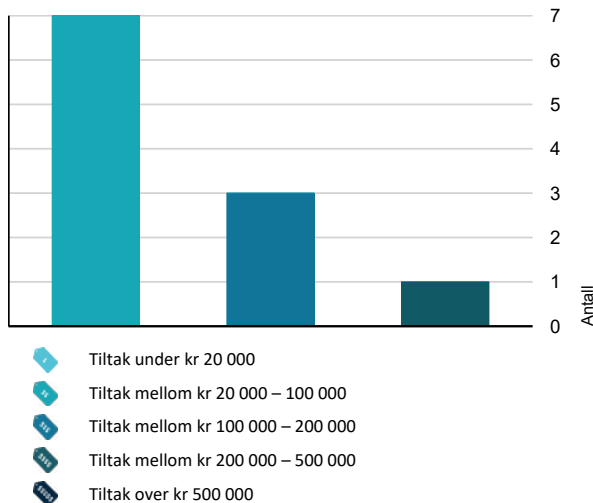
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1974

Kommentar

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med krum betong takstein. Pipegjennomføring med beslag. Takteking fremstår med jevn overflate og normal funksjon. Takstein ligger i hovedsak riktig og uten synlige forskyvninger eller større skader.

Det registreres værslitasje og alderspreg på takstein, herunder noe misfarging og begynnende overflateforvitring med mose. Dette er forventet for denne type tekking.

Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer.

Årstall: 1974

Vurdering av avvik:

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

TG 2 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taktekke med membran må beregnes skiftet innen kort tid (1-5 år).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takvannssystemet består av takrenner og nedløp i plast. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller deformasjoner i selve rennesystemet. Nedløp er ført ned langs yttervegger og avsluttes til terreng og rør. Beslag ved takfot, raft og overganger mellom tak og vegg fremstår aldriingslitt og har fått en høy alder. Utskiftninger må beregnes når taktekke skiftes.

Heltekket pipebeslag skiftet de senere år. Stigeirinn med synlig rustskader.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner og nedløp med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftninger må beregnes når taktekke omlegges.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført med liggende og stående bordkledning montert på bindingsverks konstruksjon i 10 cm tykkelse. Konstruksjonen antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom. Innvendig plattet/tapetsert. Kledningen fremstår generelt i normal stand sett i forhold til alder, med med synlig vær slitasje og behov for vedlikehold/utskiftning. Spesielt er sørvegg værslitt.

Fasader med stedvis behov for tiltak og behov for overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

TG 2 pga. behov for tiltak

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Værslitt panel må beregnes skiftet. Det anbefales og tilleggs isoler yttervegg når fasadepanel skiftes som ett energisparende tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

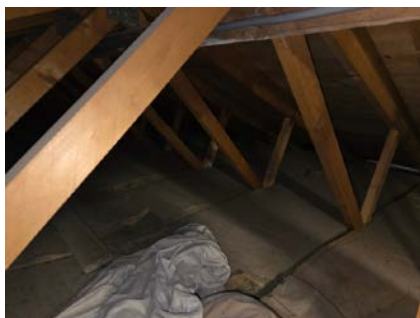
Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjon. Innvendige overflater består av panel i himling/undertak. Konstruksjonen fremstår som synlig bæresystem med sperrer bærende på yttervegg, noe som var en vanlig utførelsesmetode på opp- føringsstidspunktet. Loftet fremstår som enkelt utført uten synlig lekkasjer

Ved visuell befaring fremstår konstruksjonen uten tegn til deformasjoner eller synlige skader. Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1974/byggeår. Rammer og karmene i trevirke.

Vinduene fremstår med normal aldring og slitasje, herunder værpåvirkning på overflater og behov for vedlikehold.

Det er registrert kondens mellom glass i enkelte vinduer, noe som indikerer svikt i tetting (punkterte isolerglass). Utskiftninger må beregnes.

3 store vinduer i stue skiftet isolerglass 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med stedvis punktert isolerglass og aldringslitt

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har malte teak ytterdører fra byggeår. To-fløya balkongdør med isolerglass i stue fra byggeår. Dører med utgått levetid og utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Eiendommen har terrasse oppført i trekonstruksjon, fundamentert på pilarer. Gulv er utført med terrassebord i impregneret trevirke.

Konstruksjonen fremstår som normalt solid oppført, med tilkomst via trapp tilknytning til terreng.

Overflater bærer preg av værpåvirkning og naturlig slitasje med synlig slitasje på gulvbord.

Balkong med adkomst fra soverom med synlig råteskader i rekkverk. Høy slitasje på gulvbord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverk med synlig råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

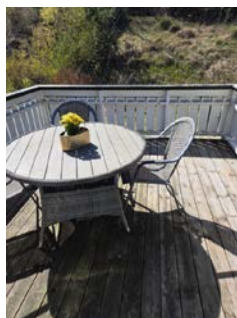
Råteskadet trevirke må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskade i rekkverk

Tilstandsrapport



⚠ TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong med rekkverk i smijern. Betong med synlig sprekker/skader etter frostpreg. Rekkverk i smijern med synlig rustskader.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

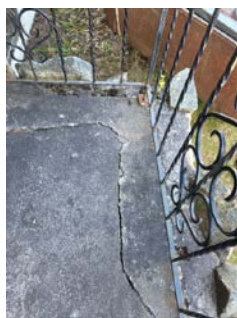
Frostskader i betong

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Utbedring må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

⚠ TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av tapet på vegger og noe malt panel. Takplater og panel i himling. Parkett i stue, soverom, gang og kjøkken.

Overflater i kjeller består kun av betong/murflater.

Overflatene fremstår generelt med normalt standard og gir et helhetlig preg i boligen. Overflatene er av eldre dato og tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til moderne standard.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag med overliggende furugulv.

Gulv fremstår som stabile ved visuell befarings, og det ble ikke registrert vesentlige skjevheter eller svikt i konstruksjonen.

Overflater består av parkett og fliser.

⚠ TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med mursteinspipe med synlig teglstein med tilhørende vedovn som peis i stue.

Pipen har sotluke plassert i kjeller. Feieluke etablert i kjeller.

Ildstedet er plassert på ubrennbar plate i skifer med kobberplate i front i henhold til vanlig praksis.

Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell befarings.

Det registreres noe sot utslag på pipe loft. Det er ikke dokumentert tilstand på innvendige pipeløp eller om det er foretatt nyere kontroller/feiling.

Alder tilsier at det kan foreligge behov for vedlikehold eller oppgraderinger

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av boder og garasje. Adkomst til kjeller via garasje. Alle overflater består av murflater og betong. Kryperom med gruset gulv. Synlig saltutslag i murverk. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes med fuktsikring av vegg og gulvflater.

Vurdering av avvik:

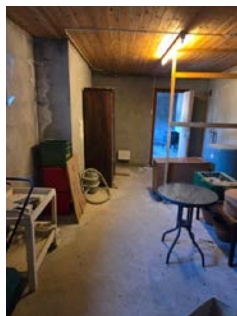
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Synlig saltutslag/fukt i murverk

Konsekvens/tiltak

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

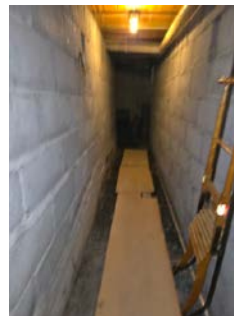
Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Ny utvendige fuktsikring(Drenering må beregnes.



Rom i kjeller



Synlig saltutslag



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er hovedsakelig utført i finerdører fra byggeår med tilhørende karmen i tre.

Dørene fremstår med en gjennomgående tradisjonell utførelse som er vanlig for byggeperioden.

Det registreres normal bruksslitasje på dørbled og karmen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet fremstår med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Rommet er utstyrt med dusjnise, gulvmontert toalett og baderoms innredning med servant. Bad er renoverert på 1990 tallet av eier. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Bad med utgått levetid. Renovering av bad må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

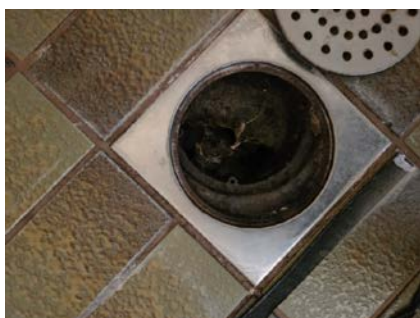
Bad med utgått levetid. Ett utvidet bruk av dusjing på eksisterende flater vil føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Potensielle kjøpere må beregnes renovering av baderom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fremstår med fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Rommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og skyllekar i plast. Dør fra vaskerom til uteareal. Vaskerom fra byggeår. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Vaskerom med utgått levetid. Renovering av vaskerom må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 pga. av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Renovering av vaskerom må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt kontrollmåling i våtsoner ved bruk av fuktindikator. Målingene viste ingen unormale fuktverdier. Manglende utslag på fuktmåling indikerer at det per kontrolltidspunkt ikke er tegn til fuktgjennomgang eller lekkasjer fra våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår med slette fronter, laminat benkeplate og benkebeslag i stål. Fliser mellom skaper. Under kjøkkenbenk er rørforinger og avløp synlige. Installasjonene fremstår som funksjonelle, men det anbefales jevnlig kontroll for eventuelle lekkasjer, spesielt i koblinger og slanger til oppvaskmaskin. Det er ikke observert synlige tegn til lekkasje i fremlagt materiale.

Innredning med utgått levetid.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber til baderom 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.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

Utskiftning av røranlegg må beregnes når bad og kjøkken oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler plassert i oppholdsrom. Ventilene fremstår hensiktsmessig plassert for å sikre tilførsel av frisk luft og bidra til luftutskifting i boligen.

Naturlig ventilasjon er en tradisjonell løsning som kan fungere tilfredsstillende forutsatt at ventiler holdes åpne og det er tilstrekkelig luftbevegelse mellom rom, eksempelvis via luftspalter under dører.

Det gjøres oppmerksom på at slik ventilasjon er avhengig av temperaturforskjeller og vindforhold, og kan ha varierende effekt gjennom året.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har etablert varmepumpe i stue.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 120 liter etablert i kjeller fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et sikringskapp med manuelle og automatsikringer. Anlegget er utført med fordelingskurser som er merket i kursfortegnelse, og det fremstår som ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Kursoversikten er tilgjengelig i skapdør og gir god oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike installasjonene, herunder kjøkken, oppvarming, våtrom og tekniske installasjoner. Dette vurderes som positivt med tanke på drift og vedlikehold. Det er registrert at det er installert tilstrekkelig antall kurser for normal boligbruk, inkludert egne kurser til større forbrukere som komfyr, oppvaskmaskin og varmtvannsbereeder. Elektrisk anlegg fremstår som funksjonelt og hensiktsmessig oppbygget med 50 A hovedsikring. Det anbefales som normalt å gjennomføre jevnlig kontroll av autorisert elektroinstallatør, samt verifisere dokumentasjon (samsvarserklæring) dersom dette ikke foreligger.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1974

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Tiltak må beregnes når våtrom, kjøkken og overflater oppgraderes.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell. Fjell er synlig i kryperom og på tomten.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen har kjeller i murverk/åpen konstruksjon mot terreng, og det er ikke etablert tradisjonell drenering rundt bygningen. Fuktsikring er i hovedsak basert på naturlig avrenning i terreng samt smørmembran/Grydong på grunnmur fra byggeår. Takvann ledes delvis bort via nedløp.

Bygningen er oppført på fjell og grove masser, noe som gir gode naturlige dreneringsforhold og lav risiko for oppsamling av fukt. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TC 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betongblokker og fremstår utvendig pusset. Betongblokker er et vanlig benyttet materiale i beskrevet tidsperiode. Fundamenteringen er utført på byggegrunn bestående av fjell og sprengstein, som gir gode og stabile bæreforhold. Det er ikke registrert tegn til setninger eller bevegelser.

Grunnmur i betong vurderes som normalt og funksjonelt utført.

TC 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår med lett skrånende terreng, hvor boligen er plassert i hellende landskap. Det er etablert terrengtilpasninger med opparbeidede gress arealer, gruslagte soner langs grunnmur og terrasser i impregnert trevirke.

Terrengforholdene vurderes som normalt tilpasset eiendommen, men med enkelte forhold som kan gi økt fukt- og belastningspåvirkning på konstruksjoner over tid.

TC 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være fra byggeår.

Vannrør med bra vanntrykk ved funksjonstest.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller utført kontroll som bekrefter tilstand på ledningene utover visuell vurdering der dette er tilgjengelig. Slike installasjoner ligger hovedsakelig skjult i grunnen, og tilstand vurderes derfor i stor grad ut fra alder og funksjon.

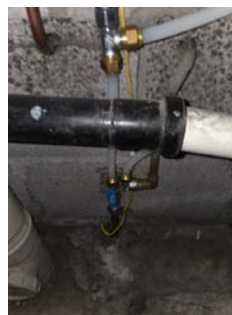
Ledningene vurderes som tidsmessige i forhold til byggeår, og materialvalg anses som tilfredsstillende.

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.
- Avløpsanlegget må sjekkes.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen fremstår med grunnleggende HMS-tiltak som røykvarslere og brannslukningsutstyr, og det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar helsefare ved normal bruk.

Det er likevel registrert enkelte sikkerhetsmessige avvik.

Det anbefales også å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåer i boligen. I tillegg bør det gjennomføres jevnlig kontroll av brannsikkerhetsutstyr for å opprettholde et forsvarlig sikkerhetsnivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

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

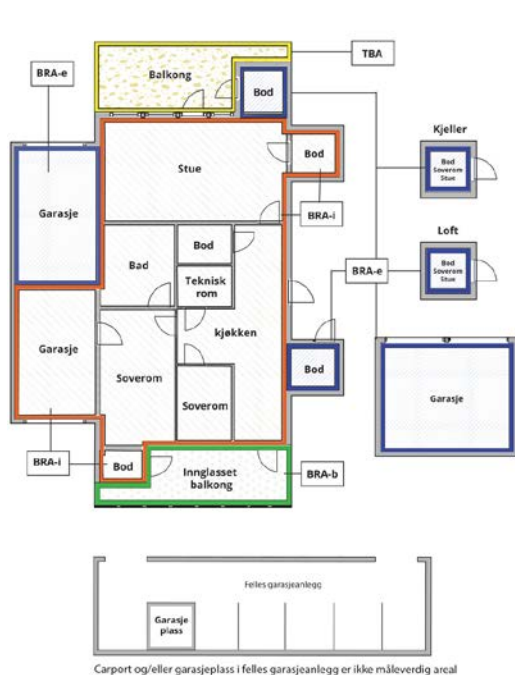
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	96			96	
Kjeller		80		80	
SUM	96	80			
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, stue, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, kjøkken		
Kjeller		Garasje, bod, bod 2, bod 3, kryperom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	155		0	844.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Hydals vei 9

Hjemmelshaver

Kleven Audhild, Schrøder Inger, Lund-Tangen
Karine, Selmer Kristin Marie, Lund-Tangen Ole
Jacob, Riise Per Kristian, Selmer Sigurd

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Øvre Hydals vei i Bamble kommune. Området fremstår som landlig og rolig, med spredt bolig bebyggelse. Tomten ligger i et lett skrånende terreng med innslag av plen og prydbusker. Beliggenheten gir et skjermet bomiljø med begrenset trafikkbelastning. Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, med daglige servicetilbud, skole og handel finnes innen kort gangavstand. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med sentral beliggenhet mellom Langesund og Stathelle

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 område avsatt til bolig formål. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til bolig, og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer. Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen. Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Om tomten

Tomten fremstår som en lett skrånende godt opparbeidet med innslag av grus og noe plen. Terrenget er skrånende, med naturlige høydeforskjeller som er delvis tilpasset.

Adkomst og gårds plass er mot øst, og det er etablert oppstillingsmuligheter for kjøretøy på egen grunn.

Samlet sett vurderes tomten som romslig og funksjonell, med gode solforhold med utsikt over nærområdet.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsregler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 27.04.2026 10:57



Eiendom 4012-31/155 Tomt nr. 27

Bruksnavn	Tomt nr. 27	Etablert dato	08.02.1974	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	854 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4012	Beregnet areal	844,2	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	31	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	155	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Øvre Hydals vei 9	3970 Langesund	Fagerheim	Langesund	Langesund

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.02.1974	Skylddeling	4012-31/1	Avgiver	-854
		4012-31/155	Mottaker	854
01.01.2020	Omnummerering	4012-31/155	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	4012-31/155	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	165265564	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igang satt		Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	2	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	161/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	161/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	0/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	98/0	0/0	98/0
K01	Kjelleretasje	0	63/0	0/0	63/0

Prt.koll

side

J. nr. 1766

L. nr.

8/ Dagbok nr. 1459 19 74
2/ Porsgrunn og Skien
byfogdembeta

.....Bamble..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Nustad" (eiend. navn), gr. nr. 31 br. nr. 1

Parsellen er gitt br. nr. 155 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Tomt nr. 27" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Ar 19 74 den 14/1 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

"Nustad" gnr. 31, bnr. 1

Forretningen er forlangt av Ragnhild Wilhelmsen

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjef Gunnar Tørnes

i nærvær av kartvitne Kjell Sverre Rogn og Arne Rogn Hansen

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Ragnhild Wilhelmsen, fullmakt for eier 31/1.
Per Stenborg, fester.
Per M. Røed, fullmakt for 31/147.

Grensene ble oppmålt etter påvising av de møtende og i henhold til utparselleringsplan dat. 30/3- 1971, godkjent av bygningsrådet 26/4- 1971 og Bamble formannskap 28/5- 1971.

Grensebeskrivelse.

Grensene målt i meter.

Mot sydvest fra bolt I til bolt II:	26,00
mot nordvest fra bolt II til bolt III:	32,65
mot nordøst fra bolt III til bolt IV:	25,95
mot sydøst fra bolt IV tilbake til utgangspunktet:	33,00

Arealet utgjør 854 kvadratmeter.

Målene ble tatt horisontalt med stål målebånd.

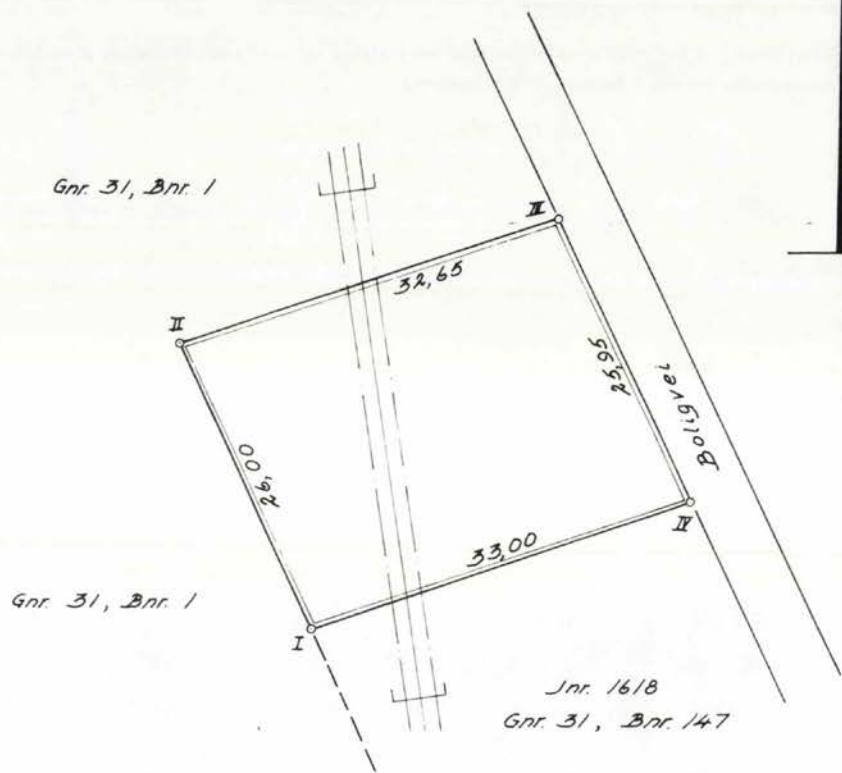
Ingen av de møtende ønsket noe mer tilføyet protokollen.

Forretningen sluttet.

¹⁾ Her føres navn og matrikelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.

For inntegning eller innliming av kart.

N



M = 1:500

Areal: 854 m²

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet "Tomt nr. 27"

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelings-
menns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Gjermund Tjønn

oppmålingssjef

A. Hansen

Gjermund Tjønn

oppmåler

Påtegninger: ³⁾

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.

²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst e.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelsel og sjourføringer.

9/14 Dagbok nr. 4084 1974
Porsgrunn og Skien
byfogdembete
st. nr. 5.-s.d.

GRUNNBREV

Undertegnede Ragnhild Wilhelmsen og Kristensa Riise som eiere av Nustad grn.nr. 31 bruk nr. 1 i Bamble herred fester herved bort for en tid av 50 år år en tomt benevnt tomt 27, 31/155 til Per Stenborg, Skien og etterfølgende eiere av de bygninger som oppføres på tomten. Tomtens grenser og areal fremgår av oppmålings- og skylddelingsforretningen den 14/1-74 tinglyst den 8/2-74. På tomten skal oppføres enebolig ^m/ garasje. For tomten erlegges en årlig leie av kr. 270,- som betales forskuddsvis og ukrevet innen hvert års 1 august. Første gang betales leien innen den 1 april 1974.

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i festeretten og de bygninger som til enhver tid står på tomten eller er under oppføring der med prioritet etter eventuelle banklån. Er der ikke banklån på bygningene, forbeholder grunneieren seg pant i assurancesummen. Betales ikke grunnleien i rett tid har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den, festeren, tilkommende løsningsrett herved fra skrives. I tilfelle søksmål vedtar festeren og pantets senere eiere Bamble forliksråd — etter varsel som for innenbygdsboende — forkynt for ham selv eller for den som på hans vegne har tilsyn med eiendommen. På tomten må bare oppføres ett beboelseshus.

Søppel og avfall som ikke kan brennes i peis eller på annen betryggende måte, må ikke tømmes utenfor den festede tomt.

Trær som felles på tomten kan leieren overta mot særskilt godtgjørelse, hvis ikke grunneieren ønsker å nyttiggjøre seg dem.

Avtreddet skal være av godkjent type.

Ved eventuelt salg av bebyggelsen på tomten med tilhørende festerett, forbeholder grunneieren seg forkjøpsrett til en pris som i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved skjønn. Skjønnets bekostes av leieren.

Sommerhytter kan bare bortleies etter overenskomst med grunneieren.

Adkomstvegen til tomten legges etter grunneierens bestemmelse.

Festeren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Forretningsvirksomhet kan ikke drives uten i samsvar med grunneieren.

Grunneieren forbeholder seg rett til å regulere tomteleien.

For leie av tomten gjelder dessuten følgende betingelser:

Nustad den 5/4- 1974

Ragnhild Wilhelmson og Kirsten Persen
som eier

Inn Venberg
som fester

Vi/jeg bekrefter at ovennevnte underskrifter
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Arnvid Monstheim. Sonya Norström

Alder: 50 år

alder: 49 år

adresse for begge:

Bambleveien, Nustad, 3970 Langesund.

GRUNNBREV

BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SK*Etter forlengelse fra '14-2024*

Undertegnede Ragnhild Wilhelmsen og Kristensa Risbøeiere av Nustad grn.nr. 31 bruk nr. 1 i Bamble herred fester herved bort for en tid av 50 år år en tomt benevnt. tomt 27, 31/155 til Per Stenborg, Skien og etterfølgende eiere av de bygninger som oppføres på tomten. Tomtens grenser og areal fremgår av oppmålings- og skylddelingsforretningen den * 14/1-74. tinglyst den 8/2-74. På tomten skal oppføres

enebolig ^m/garasje

1) For tomten erlegges en årlig leie av kr. 270,- som betales forskuddsvis og ukrevet innen hvert års. 1 ~~august~~ ^{april} Første gang betales leien innen den 1 april 1974

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i festeretten og de bygninger som til enhver tid står på tomten eller er under oppførelse der med prioritet etter eventuelle banklån. Er der ikke banklån på bygningene, forbeholder grunneieren seg pant i assurancesummen. Betales ikke grunnleien i rett tid har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den, festeren, tilkommende løsningsrett herved fra skrives. I tilfelle søksmål vedtar festeren og pantets senere eiere Bamble forliksråd — etter varsel som for innenbygdsboende — forkynt for ham selv eller for den som på hans vegne har tilsyn med eiendommen. På tomten må bare oppføres ett beboelseshus.

Søppel og avfall som ikke kan brennes i peis eller på annen betryggende måte, må ikke tømmes utenfor den festede tomt.

Trær som felles på tomten kan leieren overta mot særskilt godtgjørelse, hvis ikke grunneieren ønsker å nyttiggjøre seg dem.

Avtredet skal være av godkjent type.

Ved eventuelt salg av bebyggelsen på tomten med tilhørende festerett, forbeholder grunneieren seg forkjøpsrett til en pris som i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved skjønn. Skjønnets bekostes av leieren.

Sommerhytter kan bare bortleies etter overenskomst med grunneieren.

Adkomstvegen til tomten legges etter grunneierens bestemmelse.

Festeren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Forretningsvirksomhet kan ikke drives uten i samsvar med grunneieren.

Grunneieren forbeholder seg rett til å regulere tomteleien.

2) For leie av tomten gjelder dessuten følgende betingelser:

Tomte fester i Reidunntolleken

1) Tomteleien regulert med engangsløft

1. jan 2024: kr. 15301 pr år

2) Leien reguleres i h. til KPI, Konsumprisindeksen, hvert år fra og med 1.1.2025.

For Grunneierne: *S. Schuer*

Milsked den 19

Ragnhild Wilhelmsen og Lisbeth Riis
som eier

To Weinberg
som fester

Vil jeg bekrefte at
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Arnvid. Mørström. Lorya Korström

FESTERETTEN OVERDRAS, GRUNNLEIERS FORMØYER TIL KR 350,-

REIDUNN OG TOR TOLLÉSEN

270.- Reidunn Tollefen
Reidunn Tollefen
Hillevik
P. M. Riis
And Selnes

Birger Jacobsen. Bjørn Jacobsen.

DAGBOKFØRT
28.08.86 21985
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 270,-
Dok. avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11.

Uthelle


1.1.2024

Forlengelse av feste forholdet har
funnet sted som følge av festers
ufravikelige rett etter tomtefeste-
lovens § 33.

Se forside vedr. festeavgift og
bestemmelse om regulering

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hustadtjernet, Hydal, Langesund			31	155	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
Hybygg	Boligbygg	24.10.-73	dato 25.3.74	sak 105/74	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Per Stenberg		Hustadtjernet, Hydal, Langesund			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
" "		" " "			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Odd Bjørn Mustad		Langesund			

Areal: 854 m²

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdiggattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Kjellervinduer ikke innpusset
2. Garasje ikke pusset
3. Der garasje - kjeller må være brannøst, minst B - 15, ikke
innsett

Diverse:

1. Mangler plate foran peis
2. Terrasse ikke ferdig - dør må sikres
3. Kjellerdører ikke innsett

Dette arbeid må være fullført innen **1 år fra dato.****Langesund, 22. oktober 1974**
den

Sendes:

- byggherren **2 eks.**
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggesaksbehandler
- byggesaksbehandler
- Kommunekasserer
- Kommunerevisor
-

G. Ternes

bygnings sjef

KONTROLL FOR INNFLYTTING.

- Inngangstrapp ikke støpt
Grunnmur ikke pusset innvendig og utvendig over terreng
Ventil i grunnmur ikke innsatt
X Kjellervinduer ikke innpusset/~~innsatt~~
Kjellergolv ikke støpt/pusset
Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller
Feieluke ikke innsatt
Garasje ikke oppført
X Garasje ikke pusset
Garasjeport ikke innsatt
Garasjetak må kles med plater av klasse A- 10 eller bedre
X Dør garasje - kjeller må være branndør, minst B- 15 *ikke innsatt*
Kjellernedgang ikke malt
Kjellertrapp ikke montert
Boder mangler maling og belegg
Soverom ikke malt/tapetsert
Ventil mangler i matskap, bad, toalett og soverom
Ventilasjonskanal fra bad og toalett ikke ført over tak,
ikke isolert på "loft"
Belisting av vindfang, gang og soverom ikke utført

Diverse:

1. Mangler plate *terrasse* peris
2. Terrasse ikke ferdig, dør må sikres
3. Kjellerdører ikke innsatt.

15/10 24 *SP*
.....
Dato Sign.

Gebyr kr. *200.-*

Sigurd Selmer
Nustadringen 13
3970 Langesund

Vår referanse:
1304260034

Vår saksbehandler:
Barbro Trotland

Telefon:
35 96 72 31

Vår dato:
27.04.2026

**Salg av Øvre Hydals vei 9, 3970 Langesund,
gnr. 31, bnr. 155 (Ideell andel 1/1) i Bamble kommune
Eier: Reidunn Tollefsen (dødsbo)**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 16 012 kroner Forfallsdato: 1.4.26

Neste avtalte regulering: L4.27

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2025

Avtalt utløp av festekontrakten: Forlengt 1.1.24

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp 512 kroner

*Avtalt at Espen Schröder
betaler fra døds bo.*

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

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

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Ta kontakt med Sigurd Selmer

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Ja Nei

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: Ja Nei *På ny eier*

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift For grunneierne Sigurd Selmer
Sigurd Selmer

aktiv.

Telefonnummer 932 33 744 E-post sigurd.selmer@gmail.com

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Grenland

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



Bamble kommune

Adresse: Kirkeveien 12, 3970 Langesund

Telefon: 35 96 50 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bamble kommune

Kommunenr.	4012	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	155	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Hydals vei 9, 3970 LANGESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	364
Navn	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4012/dokumenter/2353/Bestemmelser%20og%20retningslinjer_Kommuneplanens%20arealdel%20Bamble_Revidert%20etter%20vedtak%2011.12.2025%20-revidert%2029.1.26.pdf
Delarealer	Delareal 844 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	443
-----------	-----

Navn	Hovedrullering av kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	42
Navn	Hydal
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.1980
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4012/dokumenter/2834/42_Hydal_RegBest.pdf
Delarealer	Delareal 844 m ² Formål Boliger



Bamble kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/155
Adresse: Øvre Hydals vei 9
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Offentlige trafikkområder
-  Annen veggrunn
-  Friområder
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

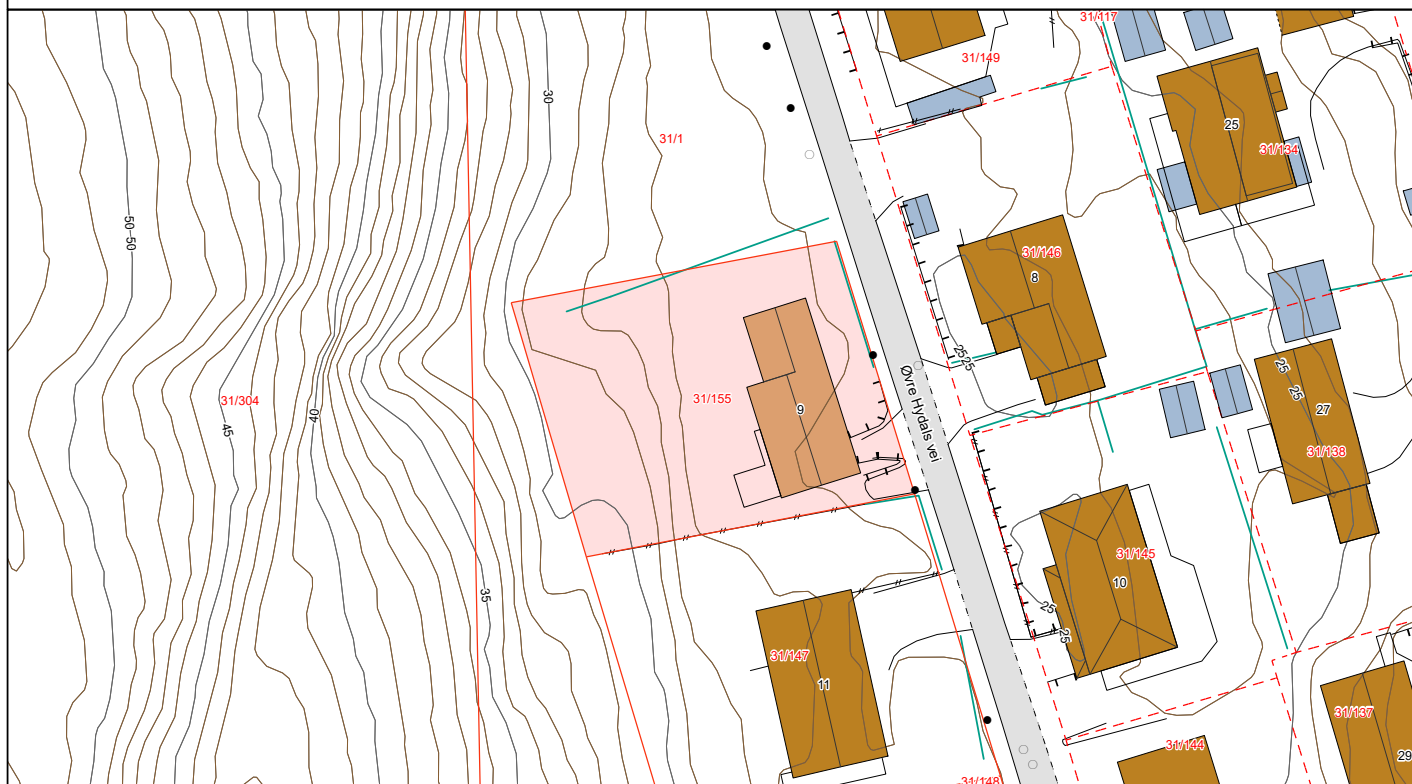
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Målelinje/Avstandslinje
- Abo Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Oversiktskart

Adresse: Øvre Hydals vei 9, 3970 Langesund
Gnr/Bnr: 4012/31/155/0/0



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 844 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026



Matrikkelkart

Adresse: Øvre Hydals vei 9, 3970 Langesund
Gnr/Bnr: 4012/31/155/0/0

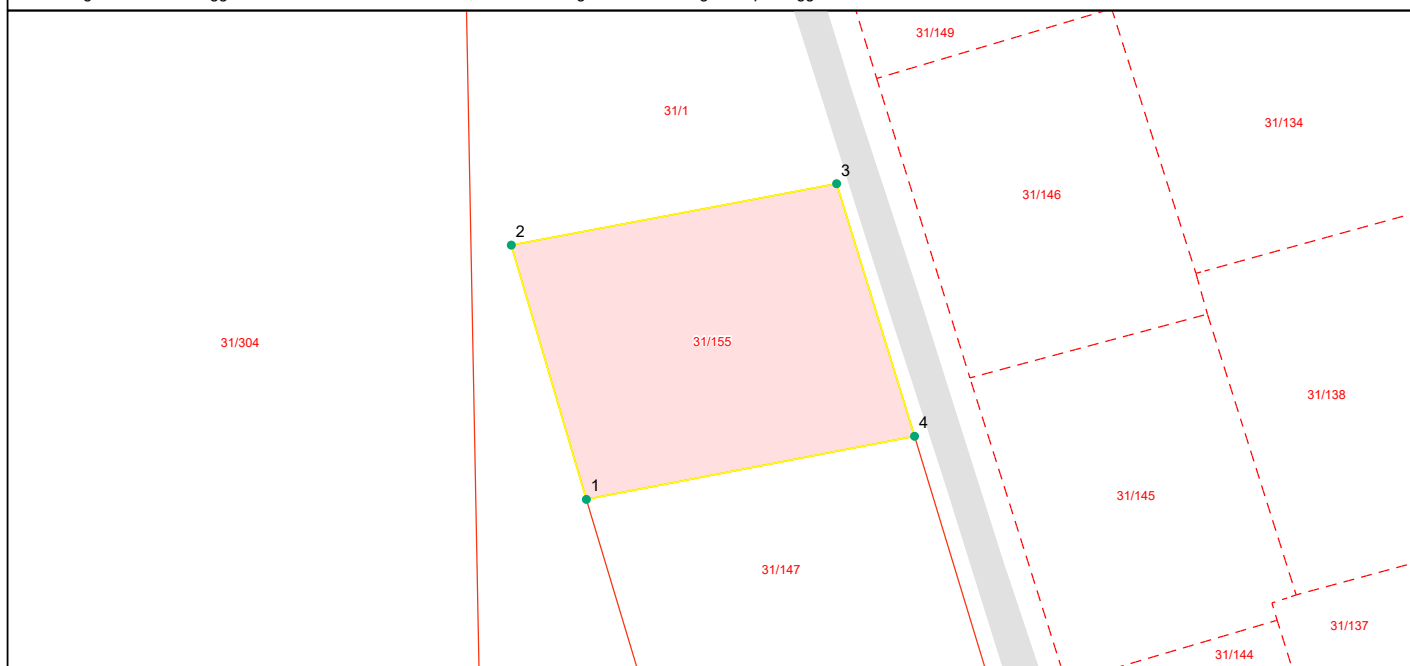


Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 844 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 844 m2

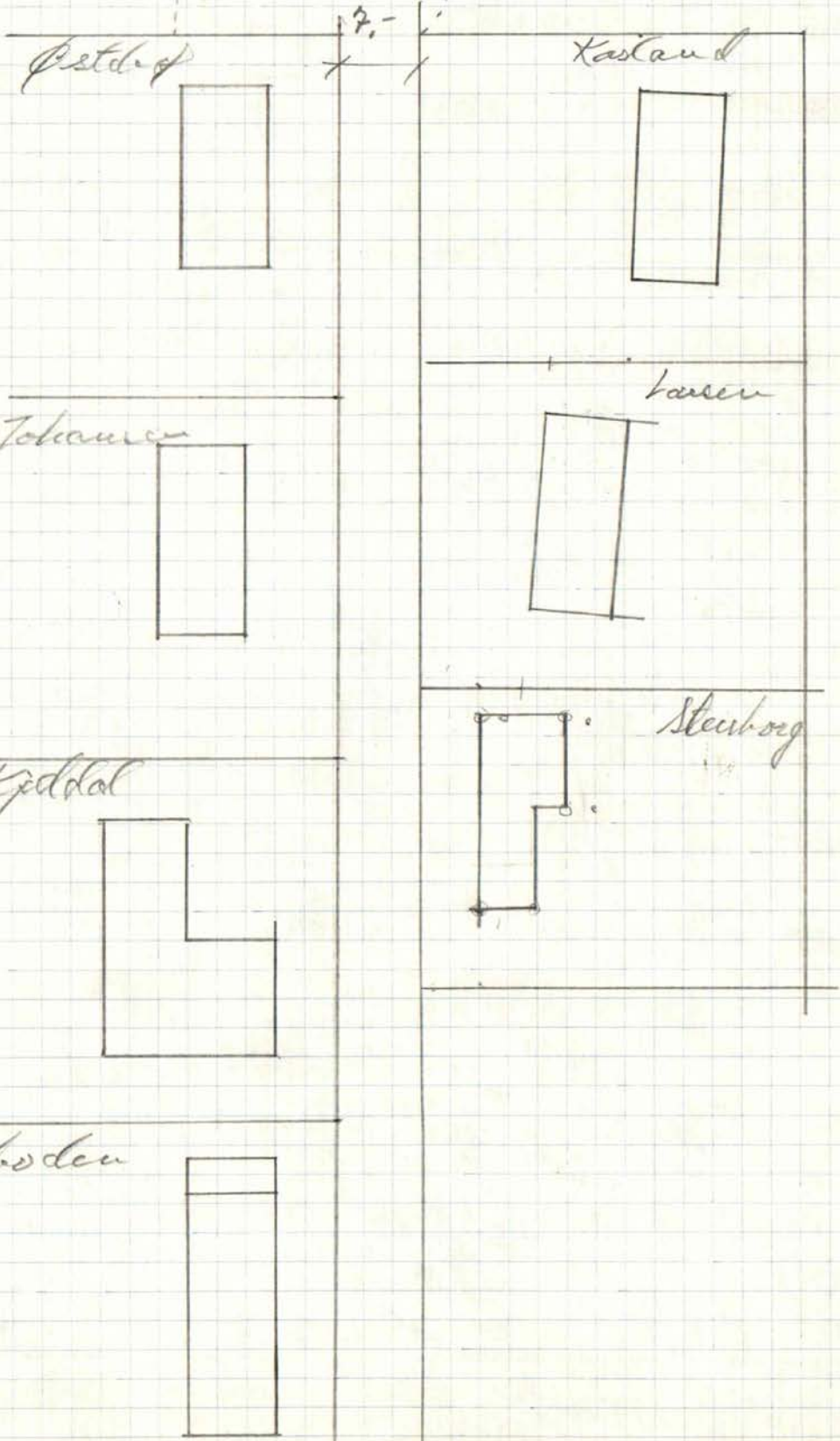
Arealmerknad:

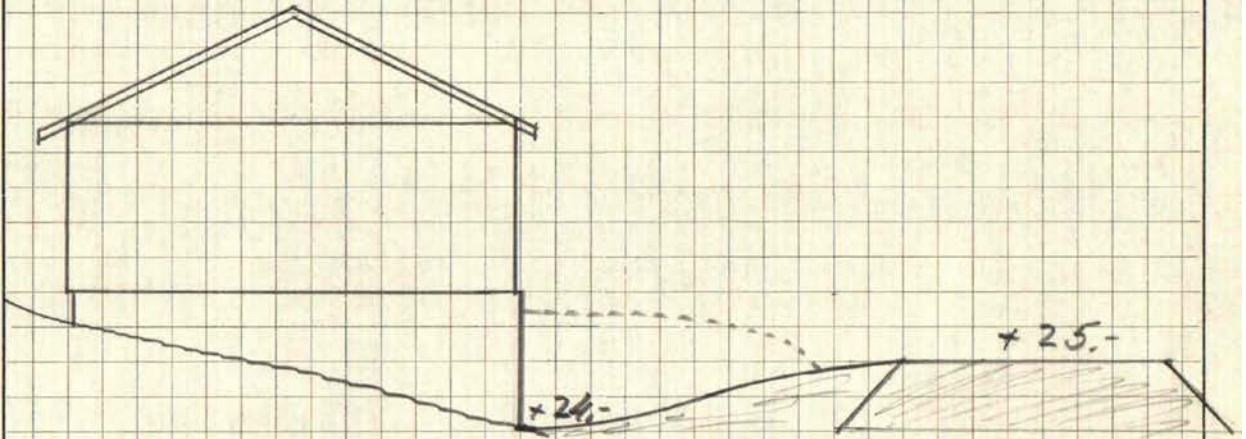
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541891.22	542326.31	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	26.06	0
2	6541916.19	542318.94	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	32.54	0
3	6541922.22	542350.88	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	25.98	0
4	6541897.42	542358.53	Ikke spesifisert	Bolt	Totalstasjon	13	32.85	0

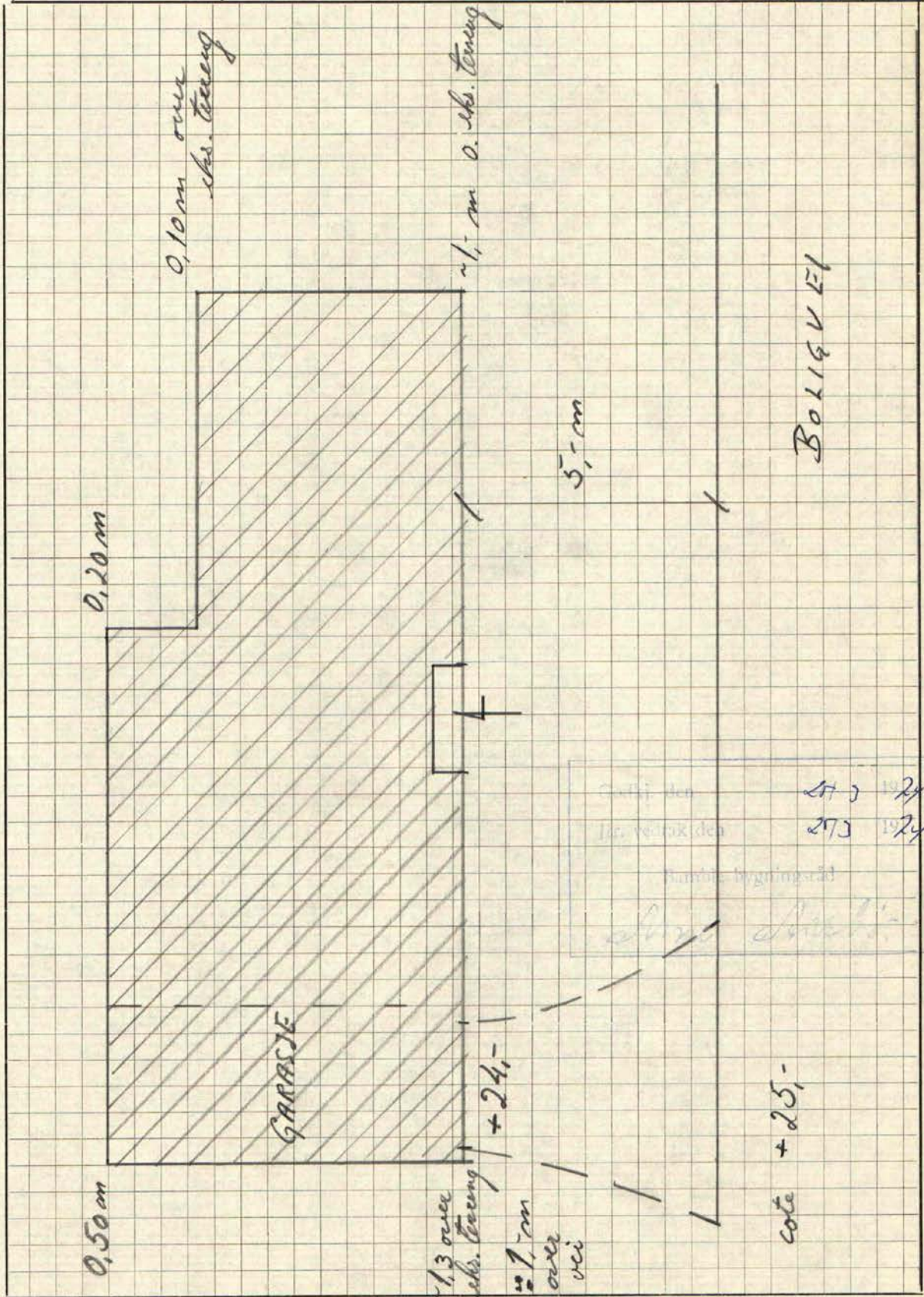
NUSTADT JERNET.

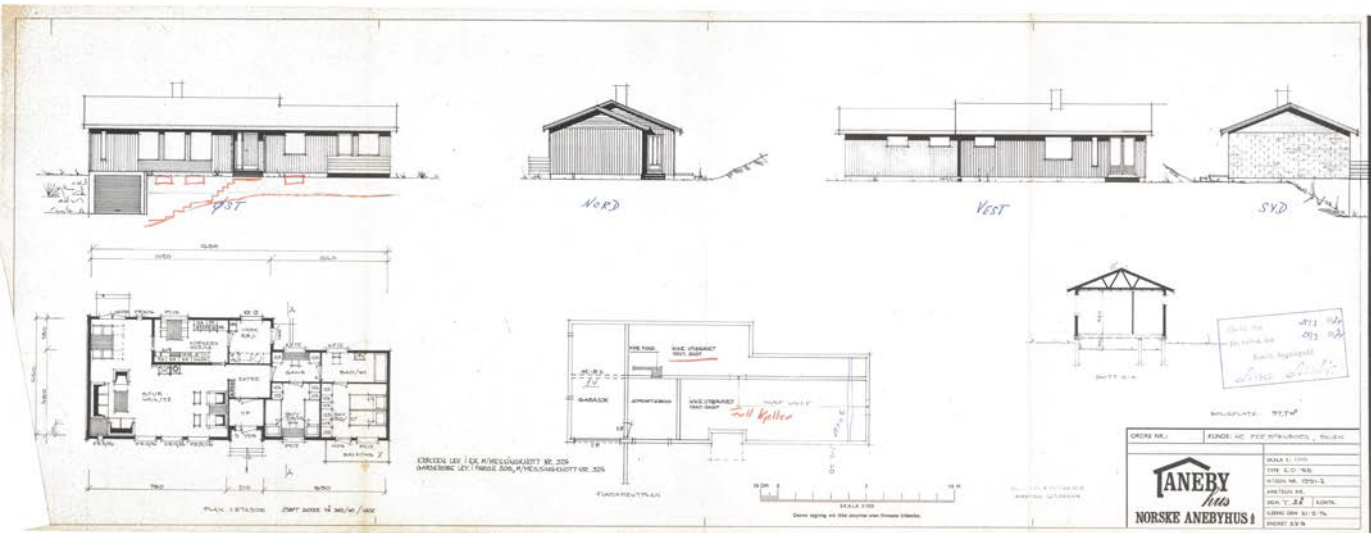
1:500





Godekj. den	28/3	1924
Tr. vedtak den	28/3	1924
Bamble bygningsråd		
<i>Arne Skarv</i>		







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Øvre Hydals vei 9
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre