

**aktiv.**



Nustadsløyfa 21, 3970 LANGESUND

**Nustad - Flott, romslig og  
familievennlig enebolig over 3  
plan | 6 soverom | Romslige  
oppholdsrom | Kort vei til skole.**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 40 19 19 19

**E-post** Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 990 000,-

**Omkostn.:** Kr 126 100,-

**Total ink omk.:** Kr 5 116 100,-

**Selger:**  
Joacim Jensen  
Anita Rambekk

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1984

**BRA-i/BRA Total** 208/225 kvm

**Tomtstr.:** 846.4 kvm

**Soverom:** 6

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 373

**Oppdragsnr.:** 1317250068

# Nustad - Flott, romslig og familievennlig enebolig over 3 plan | Romslige oppholdsrom

Minner om påmelding til visning.

Velkommen til Nustadsløyfa 21! - En innbydende enebolig på Nustad i Langesund.

Attraktiv enebolig i populært og barnevennlig område på Nustad i Langesund. Gangavstand til både barnehager og skole.

Stor og solrik sørvestvendt terrasse med utgang fra stuen - overbygd balkong med utgang fra loftet.

Kjøkken fra 2012 med kjøkkenøy og rikelig oppbevaringsplass.

Romslig oppholdsrom med åpen kjøkken- og stueløsning, vedovn og stilige detaljer.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	32
Egenerklæring .....	58
Energiattest .....	63
Nabolagsprofil .....	86
Budskjema .....	93

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 208 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA totalt: 225 kvm

TBA: 69 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 83 kvm 3 soverom, gang, bad, vaskerom, bod.

BRA-e: 17 kvm Boder i underetasjen.

#### 1. etasje

BRA-i: 88 kvm Stue(kontor/soverom), kjøkken, gang, stue, entré og wc.

#### 2. etasje

BRA-i: 37 kvm 2 soverom og bad.

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

65 kvm

#### 2. etasje

4 kvm

### Ikke målbare arealer

Deler av areal i loftetasje bortfaller pga retningslinjer for areal måling. Bod og bad er ikke måleverdige.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

846.4 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på ca. 846 kvm.

Tomten er lett skrånende nedover mot vest og har et velstelt uteområde. Eiendommen byr på en praktisk gruslagt innkjørsel med biloppstillingsplass, en frodig gressplen og en hekk som kranser eiendommen.

Rundt huset har boligen en flott uteplass/veranda retning i sydvest på ca. 65 kvm. Deler av verandaen er overbygd. Området har rikelig med plass til utemøbler.

Fra loftet er det en overbygd balkong på ca. 4 kvm.

### **Beliggenhet**

Velkommen til Nustadsløyfa 21- En attraktiv enebolig i et populært boligområde på Nustad i Langesund.

Nustad består av flere eneboliger og rekkehus. Området er høyst barnevennelig og det er gangavstand til både barnehager og barneskoler.

Nærmeste dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Extra Langesund. Fra boligen er det kort avstand med bil til Stathelle, hvor det er kjøpesenter og alle servicefunksjoner. Brotorvet har gode shoppingmuligheter, kaféer, bakeri, vinmonopol, apotek og treningssenter.

Langs kysten av Bamble kommune er det flotte turmuligheter i den idylliske skjærgården. Populære turområder er strendene Sandvika, Krogshavn og Rognstranda. Kort vei fra boligen ligger Sundbydammane. På vinterstid blir Sundbydammane ofte brukt som skøyteis av barn og voksne.

### **Adkomst**

Leiligheten er merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv. Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Nustad barnehage (0-5 år) | ca. 3 min | 300 meter

Sundby barnehage (0-5 år) | ca. 15 min | 1.4 km

Tirilltoppen barnehage (0-5 år) | ca. 4 min | 3 km

Skoler:

Langesund barneskole (1-7 kl.) | ca. 13 min | 700 meter

Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) | ca. 5 min | 3.5 km

Videregående skole:

Bamble videregående skole | ca. 5 min | 3.2 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Det er gode bussforbindelser i Grenland. Nærmeste bussholdeplass er ca. 400 meter fra boligen. Her går busslinje M1, som kjører i retning Langesund, Porsgrunn og Skien.

Tog: Nærmeste togstasjon er Porsgrunn stasjon, ca. 26 minutter unna med bil.

Fly: Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 46 minutter unna med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Nord Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Takstmann beskriver boligen på følgende måte:

Enebolig oppført i 1984 i et veletablert boligområde i Langesund. Boligen er oppført over tre plan med følgende planløsning.

- Underetasje: Gang, 3 soverom, bad, vaskerom, gang og bod samt to boder med utvendig tilkomst.
- 1.etasje: Kontor (soverom), entre, stue-kjøkken og toalett rom.
- Loftetasje: Stue og 2 soverom. Bo og knekott er ikke måleverdige.

Eier har påkostet boligen fra ca. 2011-2025 med ny kjøkkeninnredning, bad, modernisert vaskerom, utvidet veranda inkl dekke, enkelte nyere vinduer og ytterdør samt oppgraderinger på boligens el anlegg. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, dog det må forventes oppgraderinger i nærliggende fremtid på bla vinduer, dører, taktekke og drenering. Det bemerkes at boligen ble bygget i 1984 med uinnredet loftetasje, dette fremkommer også i midlertidig brukstillatelse. Innredning av etasjen er opplyst utført av tidligere eiere og er søknads pliktig tiltak. Dette er ikke utført.

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrensetresterende brukstid. Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2, TG3 og TGIU i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Utvendig:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er avvik: Alder, normal stlitasje-elde

Balkongdør loft og inngangsdør kjeller: Balkongdør på loft ses med økende slitasje fuktskader samt dør i gang har montert en katteluke. Katte luken medfører at isoleringsevne i døren er brutt.

Veranda - inngangsparti: Tretrapp er plassert direkte i løsmasser med fare for skjult svikt/fuktskader i nedre del.

Innvendig:

Overflater - Loftetasje: Det er en del sprekker mellom gulvbord samt skjolder.

Gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Pipe og ildsted: TG 3 settes som følge av ikke godkjent tetting av eldre røykrørs innføring. Utenom dette er det ikke registrert avvik med pipe.

Rom under terreng: Ved hulltaking er det registrert at isolasjon ligger tett mot

grunnmur uten lufting. Dette gjelder bod og vaskerom mot grunnmur. Fare for skjult svikt vil være tilstede. Mot bad mangler overflate med panel mot en side pga eier har utbedret en jordfeil på badet. Dette blir utbedret før salg. Resterende overflater ses med normal bruksslitasje og elde og har ingen større avvik.

Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er også naturlig bruksslitasje og elde på trappen.

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

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Varmesentral: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Elektrisk anlegg: Tilstandsgraden 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.

Boligens elektrisk anlegg er fra byggeår samt det er foretatt oppgraderinger i perioden 2011-2025. Sikringsskap er plassert i gang i underetasje og består av automatsikringer fra ca. 2011.

- Overspenningsvern: Ja
- Sikringer: 15-16 AMP
- Hovedsikring: 56 AMP

Tomteforhold: Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Drenering er over 40 år gammel og har begrenset restlevetid. Det er ikke registrert avvik idag som tilsier at den fortsatt ikke opprettholder sin tiltenke funksjon, men som følge av alder er det naturlig at denne må påregnes oppgradert i nærliggende fremtid.

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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.

Våtrom:

Underetasje > Bad: Overflater vegger og himling: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater er oppbrukt og manglende dokumentasjon. Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier svikt.

Overflater gulv: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater er oppbrukt og manglende dokumentasjon. Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier svikt. Årstall: 2013. Kilde: Eier

Ventilasjon: Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på avtrekk.

Underetasje > Vaskerom: Over halvparten av forventet levetid på sluk løsning er oppbrukt. Manglende dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og manglende dokumentasjon. Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier svikt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke avvik med som tilsier svikt, men pga alder kan plutselige skader oppstå.

Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Kommentar om hulltaking er fra rom under terreng, men oppbygging er lik på vaskerom mot yttervegg ifølge eier. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken/gang:

Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Utvendig:

Takvinduer: Takvinduer bærer preg av elde samt har mindre fukt/kondens skader.

Vinduer: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom: Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsone. TG 3 settes som følge av manglende membran/uegnede materialer i våtsone på vaskerom. Det er krav i NS 3600 at det skal være godkjent våtroms sjikt på våtrom. Avvik settes som følge av manglende dokumentasjon på utførte arbeider.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom: Overflater og konstruksjon: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist fuktskjolder i overflatene. TG 3 settes pga fuktskader på veggoverflater vegg servant. Resterende avvik settes til TG 3

Våtrom > Loft > Bad: Generell: Ikke fall på gulv. Fuktskader i nedre del av veggplater i dusj. Ikke tilfredsstillende avslutning på plater mot dør. Svertesopp i fuger langs dusj. Eldre bad og overflater har generelt liten/ingen forventet restlevetid.

Forhold som har fått TGIU i tilstandsrapporten:

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

Tilleggsopplysninger fra takstmann:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: Loft etasje er ikke innredet fra byggeår og denne har blitt innredet av tidligere eiere. Denne er ikke søkt om. Ytterste bod med utvendig tilkomst var opprinnelig åpent areal under veranda. Tiltaket er ikke søkt om. Endret planløsning i 1.etasje. Tiltaket er ikke søknads pliktig. Et vindu på kjøkken er erstattet med en balkongdør samt en balkongdør i stue er erstattet med et vindu. Takvinduer fremkommer ikke på godkjent tegnings grunnlag. Disse er trolig fra loftetasje be innredet av tidligere eiere.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapporten avholdt den 16.05.2025 av Nord Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Innhold**

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv har gleden av å presentere Nustadsløyfa 21 -En flott, romslig og familievennlig enebolig over 3 plan med store uteområder, romslige oppholdsrom, godt med lagringsplass og kort til både skole og barnehage.

Boligen er oppført i 1984 og går over 3 plan og er på hele 208 kvm i BRA-i og 225 kvm i BRA. Innvendige overflater består av furugulv i loftsetasjen og hovedsakelig laminat i hovedetasjen.

Boligen inneholder i underetasjen 3 soverom, bad, gang og vaskerom/bod. I 1.etasje finner man spisestue som i dag brukes som kontor/soverom, kjøkken, stue, hall, vindfang og wc. 2.etasje er det 2 soverom, bad og loftstue.

Påkostninger fra 2011-2025:

- Kjøkkeninnredning - 2012
- Bad - 2013

- Modernisert vaskerom - 2025
- Utvidet veranda inkl dekke - 2012
- Enkelte nyere vinduer
- Ytterdør
- Oppgraderinger på boligens el anlegg.
- Malt ytterdør fra 2012
- Balkongdør med isolerglass på kjøkken - 2013.
- Overflater i 1.etasje er pusset i perioden - 2018-2023
- Vedovn - 2018

Stue/kjøkken/gang: Et av boligens høydepunkter er det store og innbydende oppholdsrommet, som består av kjøkken med åpen løsning mot en romslig stue. Her er det i dag innredet med to gode sofagrupper, spisebord og TV-løsning. Rommet gir et helhetlig og moderne inntrykk, med spotter i taket, lyse overflater på vegger og himling, samt stilige spilevegger både mot sør og ved spiseplassen. Midt i rommet er det også en vedovn fra 2018.

Badet i underetasjen ble oppgradert i 2013. Her finner man badekar med massasje dyser, vegghengt toalett, dobbel servantinnredning og dusjnise med vegger. Oppbygging er utført av fagfolk samt noe egeninnsats. Ingen dokumentasjon foreligger. Overflater på vegger består av keramiske fliser. Overflater i himling består gips samt det er montert spotter. Måling ble utført ved måling i bunnsvill fra gang, der panel på vegg var fjernet uten å påvise noen unormale forhold i konstruksjonen.

Vaskerom i underetasje ble delvis pusset opp i 2025 med nytt belegg på gulv. Ingen dokumentasjon foreligger. Overflater på vegger består av malt murvegg samt ny tapet i 2025 (ikke våtroms tapet). Overflater i himling består av trepanel fra byggeår. Fra takstmannen: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fuktsøk er utført uten at det er registrert avvik ved denne.

Enkelt bad i 2.etasje fra, trolig oppgradert på 1990 tallet. Gulvet består av belegg med oppkant, ingen varmekabler (ikke søkt bruksendring).

IKEA kjøkken fra 2012 med benkeplate av laminat. Integreert oppvaskmaskin, komfyrtopp, mikro og komfyrer og dobbel kjøl/fryseskap. En kjøkkenøy hvor platetopp er montert. Kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg. Fra takstmannen: Det er utført fuktsøk i utsatte områder uten at det er registrert noen avvik på dette. Innredningen er hel og funksjonell og det er ikke registrert noen avvik på dette. Det anbefales montering av WaterGuard og komfyrvakt, Dette er anbefaling og ikke krav.

Stoppekran er plassert på vaskerom. Det er montert en 300 liters varmvannsbereder på vaskerom. Vannmåler er montert. Boligens avløpsrør består av PVC fra byggeår. Avløp er luftet over tak. Stakemulighet via gulvsluk på bad. Ingen avvik som tilsier svikt er registrert, i følge takstmannen. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på

yttervegger og i vinduer. Ingen avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, dog det må forventes oppgraderinger i nærliggende fremtid på bla vinduer, dører, taktekke og drenering., ifølge takstmannen.

Boligens elektrisk anlegg er fra byggeår samt det er foretatt oppgraderinger i perioden 2011-2025. Sikringsskap er plassert i gang i underetasje og består av automatsikringer fra ca. 2011. Hovedsikring: 56 AMP.

To stk luft-luft varmepumper. Pumpen i underetasje er fra 2013 (Mitsubishi). Pumpen i 1.etasje fra 2009 (Fujitsu-Simens). Siste service høsten 2024 (utført av eier som har elektro bakgrunn).

Er du/dere på utkikk etter en romslig og stor boligen med plass til hele familien?

Velkommen til visning. Minner om påmelding via annonsen.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Boligen er vesentlig pusset opp i perioden ca. 2011–2025, med blant annet ny kjøkkeninnredning, bad, modernisert vaskerom, utvidet veranda med nytt dekke, enkelte nyere vinduer og ytterdør, samt oppgraderinger av boligens elektriske anlegg.

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg, polisenummer 7398075

### **Diverse**

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

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Eiendommen benytter seg av elektrisk oppvarming samt fyring med ved.

Det er installert to varmepumper:

- Underetasje fra 2013 - Mitsubishi.
- 1.etasje fra Fujitsu-simens fra 2009

Husets vedovn er fra 2018, med elementpipe fra byggeår.

### **Informasjon om strømforbruk**

Dagens eiere opplyser om et årlig estimert strømforbruk på ca. 25.000 kw/h. Dette vil variere ut fra ønsket bruk og antall medlemmer i husholdningen.

### **Energimerke**

F

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

### Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

126 100 (Omkostninger totalt)

143 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 800 (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 29 793 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, og feie/tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. kr. 2 482,74.

**Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatt faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 108 332 for år 2023

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 433 329 for år 2023

**Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, internett, TV, og bredbånd, alarm, fyring/brensel og innvendig/utvendig vedlikehold.

**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 373 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:

4012/31/373:

10.10.1984 - Dokumentnr: 17588 - Rettigheter iflg. skjøte

Kjøperen er selv ansvarlig for bortledning av overflate- og grunnvann.

Det tas forbehold om rett til å legge kommunale og private kloakk- og vannledninger over tomta.

I tomtedele mellom eiendommen Nustadsløyda 19 - off. veg og innkjøring til denne eiendommen kan det ikke oppsettes en mur som hindrer sikten for utkjøringen fra denne eiendommen.

Se vedlagt servitutt.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 1984 for oppføring av eiendommen. Dette er normalt ut fra byggeår.

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 13.05.1985. Det er i den midlertidige brukstillatelse kommentert følgende forhold:

- 1: Grunnmur ikke pusset utvendig over terreng.
- 2: Ventil i grunnmur ikke innsatt.
- 3: Stigetrinn for feiing av pipe.
- 4: Beregninger av takkonstruksjon innsendes (oppheng av ark).
- 5: Terrassen ikke ferdig/dør sikres.
- 6: Ovn ikke montert.
- 7: Ventilator på kjøkken ikke montert.
- 8: Inngangstrapp provisorisk. Rekkverk monteres.
- 9: Div. planeringsarbeid.
- 10: Kloakklufting føres over tak.
- 11: Disp. rom på loft ikke innredet.
- 12: Maks utkraging av 150 mm Leca element 1 m (Fuge støpes med sementmørtel og ilegges 8 ø kamstål).

Det foreligger innvendige byggetegninger datert 25.06.1984 som beskriver følgende:

- Underetasjen: 3 soverom, bad, gang og vaskerom/bod.
- 1.etg.Spisestue som i dag brukes som soverom, kjøkken, stue, hall, vindfang og wc.
- Det foreligger godkjent bruksendring av Loftsetasjen datert 23.10.2025. Denne er nå godkjent til varig opphold.

Kun små endringer og plantegninger stemmer med dagens innvendig planløsning/bruken av boligen.

Fasadeendringer:

I 1. etasje er det gjort endringer på fasaden, der doble balkongdører mot sør er erstattet med ett enkelt vindu. I taket mot vest er det satt inn to vinduer. Et vindu på kjøkken er erstattet med en balkongdør. Disse endringene er fasadeendringer og er søknads pliktige til 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.

Det foreligger ikke ferdigattest for utvidelse av veranda med bod. Det foreligger dog tillatelse for tiltak "utvidelse/ny veranda med sportsbod/rom under - vestfasade" datert

03.9.2013. Med stor sannsynlighet er ikke ferdigattesten innsendt i siste instans av søknadsprosessen. 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.

Generelt informeres det om at aksept/tillatelse til de utførte endringene kan medføre vilkår med krav om utførelse av byggetekniske oppgraderinger/arbeider. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer. Kjøper oppfordres av denne grunn til selv å undersøke behovet for søknad og tillatelse for godkjenning av eksisterende planløsning. Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar for følgene av manglende samsvar mellom faktisk planløsning og omsøkt planløsning.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.05.1985.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Atkomst fra offentlig vei.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse – nåværende. Kommuneplanen er på ca 40 sider og kan fås ved henvendelse.

Eiendommen ligger under reguleringsplanene:

- «Del av Nustad Barnehage (21.6.2011)» Plan ID 4012 200
- «Nustad (2.4.1985)» Plan ID 4012 55 og er regulert til boliger.

Reguleringsplanen sier følgende om utnyttelsesgraden: «Utnyttelsesgraden, beregnet som forhold mellom brutto gulvareal, inkl. garasje og netto tomteareal, må ikke overstige 25%». Se vedlagt reguleringsplan fra 1985.

Relaterte planer:

220 - Nustad øst (4.4.2013)

55 - Nustad (2.4.1985)

200 - Del av Nustad Barnehagen (22.6.2011)

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av eiendommen.

#### **Adgang til utleie**

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

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

selvstendig boenhet.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Eiendommen ligger i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense, og 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.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. Kr 62 400 ved salg på kr 5 200 000,-. I tillegg er det

avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
Kommunale opplysninger kr 3 000,-  
Markedspakke kr 12 900,-  
Oppgjørshonorar kr 6 000,-  
Eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-  
Tilrettelegging kr. 15 900,-  
Visning/overtakelse pr. stk kr 3 500,-  
Sikring kr 545,-  
Fotograf, inne, ute og plantegninger kr 4 500,-  
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk kr 260,-

I tillegg kommer evt, kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport, avis, oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.000 utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

**Ansvarlig megler bistås av**

Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no  
Tlf: 401 91 919

**Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

09.04.2026






















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Nustadsløyfa 21, 3970 LANGESUND  
 BAMBLE kommune  
 # gnr. 31, bnr. 373

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m<sup>2</sup> BRA-i: 208 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 11479-1272

Referansenummer: OW1232

Autorisert foretak: Nord Taksering AS

Vår ref: Rognlien



NORD  
TAKSERING

Medlem av  Taksnett

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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn Espen Rognlien  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@nordtaksering.no  
452 51 055



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1984 i et veletablert boligområde i Langesund. Boligen er oppført over tre plan med følgende planløsning. Underetasje: Gang, 3 soverom, bad, vaskerom, gang og bod samt to boder med utvendig tilkomst. 1.etasje: Kontor (soverom), entre, stue-kjøkken og toalett rom. Loftetasje: Stue og 2 soverom. Bad, bod og knekott er ikke måleverdige.

Eier har påkostet boligen fra ca. 2011-2025 med ny kjøkkeninnredning, bad, modernisert vaskerom, utvidet veranda inkl dekke, enkelte nyere vinduer og ytterdør samt oppgraderinger på boligens el anlegg.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, dog det må forventes oppgraderinger i nærliggende fremtid på bla vinduer, dører, taktekke og drenering.

Det bemerkes at boligen ble bygget i 1984 med uinnredet loftetasje, dette fremkommer også i midlertidig brukstillatelse. Innredning av etasjen er opplyst utført av tidligere eiere og er søknads pliktig tiltak. Dette er ikke utført.

Bemerkninger TG 3:

Vinduer

Enkelte balkongdører

Veggoverflater på vaskerom

Veggoverflater på toalett rom

Bad på loft.

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrensetresterende brukstid.

Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Loft etasje er ikke innredet fra byggeår og denne har blitt innredet av tidligere eiere.  
Denne er ikke søkt om.

Ytterste bod med utvendig tilkomst var opprinnelig åpent areal under veranda.  
Tiltaket er ikke søkt om.

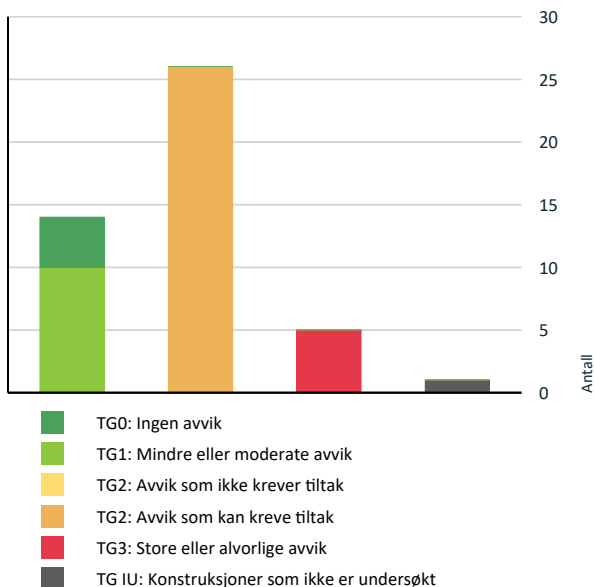
Endret planløsning i 1.etasje.  
Tiltaket er ikke søknads pliktig.

Et vindu på kjøkken er erstattet med en balkongdør samt en balkongdør i stue er erstattet med et vindu.

Takvinduer fremkommer ikke på godkjent tegnings grunnlag. Disse er trolig fra loftetasje be innredet av tidligere eiere.

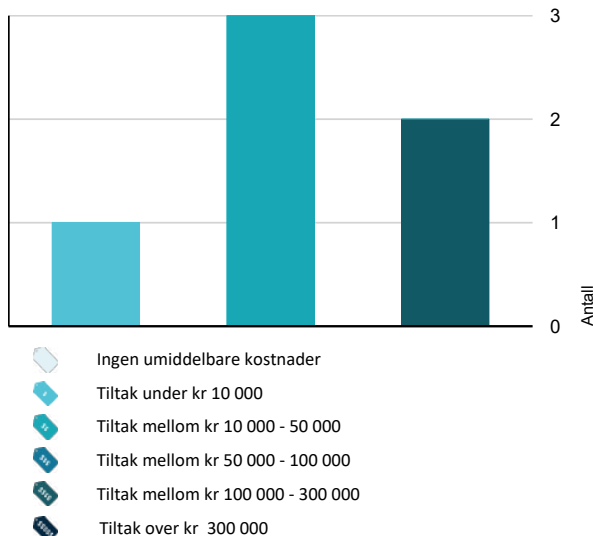
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport for bolig har gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann. Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten.

Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer. Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Arealet er målt med Leica Disto D510.

Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk.

Matrikel data er innhentet fra Eiendomsverdi.

Befaringen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert.

Byggforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderingene. Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut ifra visuelle inntrykk.

Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Balkongdør loft og inngangsdør kjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veranda - inngangsparti	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater - Loftetasje	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken /gang > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1984

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Utvidet veranda
------	---------	-----------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligens taktekke er fra byggeår.

Boligens taktekke består av to-trinns tetting og er opplyst å være fra byggeår.

Taktekke består av bordet undertak med sutak plater, luften lekter, inndelings lekter og dobbel krummet takstein av betong.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekke har behov for rengjøring/fjerning av mose.



Tekkingen har en del mose som følge av elde.



Undertak med sutak plater.

### TG 2 Nedløp og beslag

Beslag er fra byggeår og består av PVC takrenner og nedløp som føres ned i overvanns løp-drenering. Helbeslått pipe og luftehatt  
Stigtrinn for feier  
Snøfanger med stigtrinn langs inngangsparti.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utbedring av punkt lekkasjer må utbedres.

Utskiftning av belag må påregnes i forbindelse med oppgradering av taktekke.



Punkt lekkasjer og generell elde på beslag.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over terreng er oppført i lett bindingsverk og antatt isolert iht byggeårets krav.

Ingen større endringer siden byggeåpr - annet en tisdligere skøvedør på gavel er keldd ihgen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

alder

normal sltiaje-elde

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Boligens takkonstruksjon er oppført med prefabrikkerte takstoler fra byggeår. Konstruksjonen er lukket uten tilkomst/mulighet for inspeksjon annet enn på kneloft.

Kneloft har plater på gulv for lagring.

Konstruksjonen ses luftet via hyllebord og det sas rafte papp mot skjult konstruksjon for lufting iht krav.

Ingen tegn til lekkasjer er registrert ved tilgjengelig inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

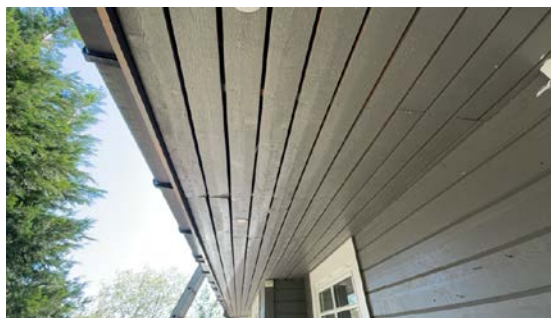
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Rafte papp for lufting mot skjult konstruksjon.



Lufting via hyllebord.

## TG 3 Takvinduer

Boligen har to takvinduer som er nyere enn byggeår, men ingen opplysninger fremkommer på disse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvinduer bærer preg av elde samt har mindre fukt/kondens skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer må påregnes oppgradert i nærliggende fremtid.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktskader på trevirke

## TG 3 Vinduer

Boligen har fastkarm og toppvingvinduer i malt tre som er isolert med 2.lags isolerglass fra byggeår  
Enkelte nyere vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

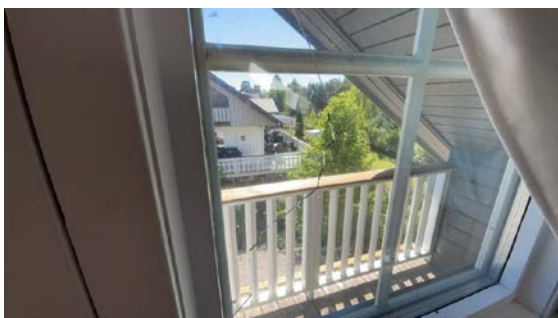
Som følge av avvik må det påregnes at de fleste av boligens vinduer inkl belistning må skiftes i nærliggende fremtid,

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

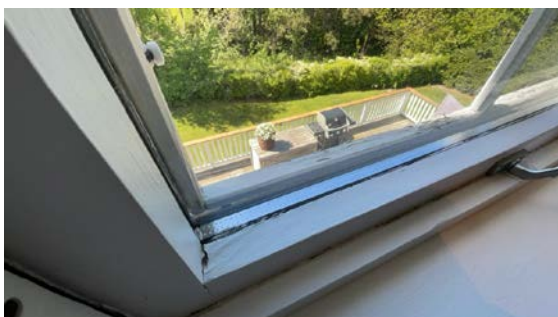
# Tilstandsrapport



Flere punkterte vinduer.



Sprekt glass



Generell slitasje/elde på treramme.

## ! TG 1 Dører

Boligen har:  
Malt ytterdør fra 2012  
Balkongdør med isolerglass på kjøkken fra 2013.

## ! TG 2 Balkongdør loft og inngangsdør kjeller

Boligen har følgende dører:  
Balkongdør fra byggeår med isolerglass på soverom i 2. etasje og i gang i underetasje fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør på loft ses med økende slitasje fuktskader samt dør i gang har montert en katteluke.  
Katte luken medfører at isoleringsevne i døren er brutt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Begge dører på påregnes oppgradert i nærliggende fremtid.



Katteluke i dør i gang.



Fuktskader på balkongdør i loft etasje.

## ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilkost til verda fra stue/kjøkken.  
Konstruksjonen er opprinnelig oppført i 1984 og utvidet/tilbygget i 2012.  
Bærende trekonstruksjon som er fundamentert til boligens vegg og terreng.  
No mindre skjevheter er registrert, men ingen avvik som tilsier svikt. Det er mulighet for justering av søyler.  
Det er montert tiltak plater mellom bjelkelag for bortledning av vann i renne system i front.  
Under deler av tilbygget del er det etablert lagerplass.  
Deler av konstruksjonen over boden har leca dekke med sveisepapp under oppført trekonstruksjon.  
Rekkverk iht krav.

Beisning av terrasse gulv pågår.

Det er montert en jern drager som bæring på deler av konstruksjonen. Denne har ses med noe rustdannelse, men ingen tegn til funksjonssvikt.  
TG 2

# Tilstandsrapport



Noe rust ses på jern drager.

## 📍 TG 2 Veranda - inngangsparti

Ved inngangsparti er det montert en verandakonstruksjon nyere enn byggeår.  
Bærende trekonstruksjon som er fundamentert til boligens veggliv og terreng.  
Enkel tretrapp til terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tretrapp er plassert direkte i løsmasser med fare for skjult svikt/fuktskader i nedre del.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp bør etableres på fundament over terreng.

## 📍 TG 1 Balkong - Loft

Tilkost til luftbalkong i 2.etasje fra soverom.  
Bærende trekonstruksjon som er fundamentert til boligens veggliv og terreng.  
Rekkverk iht krav.  
Pusset opp i 2012.  
Beisning av terrasse golv pågå.

## INNSENDIG

## 📍 TG 2 Overflater - Loftetasje

De innvendige overflater i loftetasje består av.  
Gulv: Furugulv  
Vegger: Malt panel og MDF plater.  
Himling: Malt panel

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del sprekker mellom gulvbord same skjolder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av gulvoverflater.



Skjolder og en del sprekker mellom gulvbord.

## 📍 TG 1 Overflater

Borparten av de innvendige overflater i 1.etasje er pusset i perioden 2018-2023 og består av:

Gulv: Laminat

Vegger: Malt tapet fra byggeår, nyere tapet i trappegang samt enkelte spile vegger.

Himling: MDF takpanel.

## 📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Konstruksjonen er lukket, men konstruksjonen er bygd opp av tradisjonelt trebjelkelag med bærende plater, underliggende himling med bord og plater.

Antatt isolert etter byggeårets krav.

Det er utført kontroll av etasjeskiller med planlaser og det er ikke registrert avvik over tillatte toleransekrav.

## 📍 TG 2 Gulv mot grunn

Gulv mot er oppført med støpt betongdekke.

Det er utført kontroll av gulv mot grunn med planlaser.

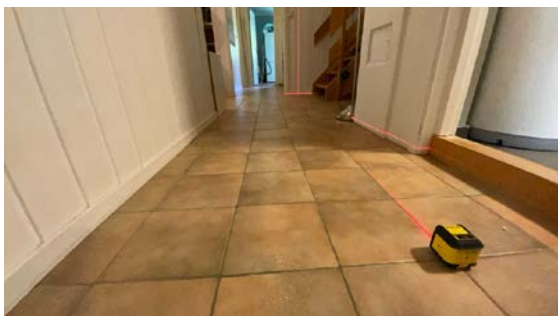
### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

# Tilstandsrapport



Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## TG 2 Radon

Boligen ligger i et område moderat til lav forekomst av radon. Radonmåling er ikke foretatt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår.  
Vedovn fra 2018.  
Avstand til brennbare konstruksjoner i rom er ivaretatt og det er ikke registrert skader eller sprekker på piper.  
Sotluke i gang i underetasje.  
Ildsteder er ikke funksjonstestet av taksmann.  
Selger har opplyst at det ikke foreligger pålegg på pipe - ildsteder.

I kjeller er en eldre røykrørs innføring som er tettet med brannhemmende isolasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3 settes som følge av ikke godkjent tetting av eldre røykrørs innføring.

Utenom dette er det ikke registrert avvik med pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Røykrørs innføring må mures eller tetts med godkjent lokk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Vegger er stedvis under terreng er innvendig utforet og isolert. Utforede vegger i rom under terreng er generelt en risiko konstruksjon, og man kan ikke utelukke at det her er eller vil komme fukt relaterte skader. Det var ingen utslag på fukt indikator eller ved hulltaking mot yttervegg.

### Overflater består av:

Gulv: Fliser med underliggende varmekabel fra byggeår. Tv stue/soverom har laminat med varme folie. Ingen varme på resterende gulv.

Vegger: Malte og tapetserte vegger samt trepanel

Himling: Trepanel

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltaking er det registrert at isolasjon ligger tett mot grunnmur uten lufting.

Dette gjelder bod og vaskerom mot grunnmur.

Fare for skjult svikt vil være tilstede.

Mot bad mangler overflate med panel mot en side pga eier har utbedret en jordfeil på badet.  
Dette blir utbedret før salg.

Resterende overflater ses med normal bruksslitasje og elde og har ingen større avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforede overflater samt manglende lufting bak utforet vegg på bod og vaskerom er en risiko konstruksjon og dete må holdes under oppsikt. Det kan ikke utelukkes at det må påregnes tiltak med utbedring av disse i fremtiden.

Punktet ses også i sammenheng med drenering.

## TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er også naturlig bruksslitasje og elde på trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte og malte furu dører samt enkelte nyere formpressede dører.

Dører fremstår som velfungerende uten større avvik.

# Tilstandsrapport

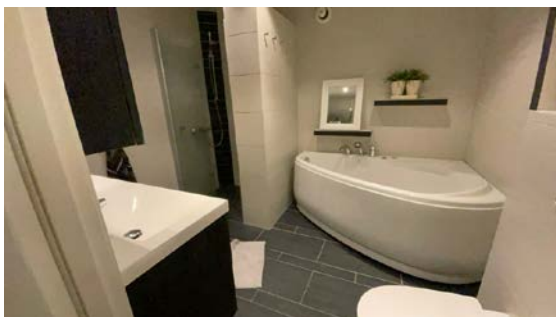
## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Badet er oppgradert i 2013.  
Oppbygging er utført av fagfolk samt noe egeninnsats.  
Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2013      Kilde: Eier



Oversikt av bad

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger består av keramiske fliser.  
Overflater i himling består gips samt det er montert spotter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater er oppbrukt og manglende dokumentasjon.  
Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier svikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.  
Som følge av alder anbefales bruk av lukket dusjkabinett.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Overflater består av flislagt gulv med varmekabel i påstøp.  
Nedsenket gulv i dusjnisse samt flomsikring på terskel.  
Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk og oppkant på terskel.  
Det forutsettes at membran er ført opp bak terskel iht krav,

#### Membran:

Det er ses bruk av smøremembran bak klemring i dusj.

Årstall: 2013      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på overflater er oppbrukt og manglende dokumentasjon.  
Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier svikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av lukket dusjkabinett anbefales.  
Innhent dokumentasjon om mulig.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Av sanitærutstyr er det montert badekar med massasje dyser,  
vegghengt toalett, dobbel servantinnredning og dusjnisse med vegger.

Årstall: 2013      Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

Rommet er luftet via mekanisk avtrekk på yttervegg og har tilluft under dørblad.

Årstall: 2013      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på avtrekk.

#### Konsekvens/tiltak

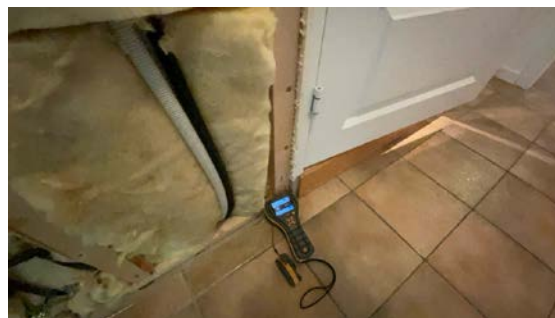
- Tiltak:

Det er ikke avvik med avtrekk som tilsier svikt, men pga alder kan plutselige skader oppstå.

### UNDERETASJE > BAD

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måling ble utført ved måling i bunnsvill fra gang, der panel på vegg var fjernet uten å påvise noen unormale forhold i konstruksjonen.



Ingen avvik er registrert ved måling.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom er delvis pusset opp i 2025 med nytt belegget på gulv.  
Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2025      Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger består av malt murvegg samt ny tapet i 2025. (ikke våtromstapet)  
Overflater i himling består av trepanel fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

TG 3 settes som følge av manglende membran/uegnede materialer i våtsoner på vaskerom.

Det er krav i NS 3600 at det skal være godkjent våtroms sjikt på våtrom. Avvik settes som følge av manglende dokumentasjon på utførte arbeider.

#### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Innhent dokumentasjon om mulig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



TG 3 settes som følge av manglende membran/uegnede materialer i våtsoner på vaskerom.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er montert nytt gulvbelegg i 2025  
PVC sluk fra byggeår.

Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk. fall til sluk og oppkant på terskel

Membran:

Smøremembran ses i sluk bak klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid på sluk løsning er oppbrukt.  
Manglende dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Av sanitærutstyr er det montert utslagsvask fra byggeår og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og manglende dokumentasjon.

Det bemerkes at det ikke er registrert avvik som tilsier svikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke avvik med som tilsier svikt, men pga alder kan plutselige skader oppstå.



Utslagsvask fra byggeår.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Rommet er luftet via ventil på yttervegg og har tilluft under dørblad.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk er utført uten at det er registrert avvik ved denne.

Se punkt rom under terreng angående hulltaking.

#### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner.

Kommentar om hulltaking er fra rom under terreng, men oppbygging er lik på vaskerom mot yttervegg ifølge eier.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## LOFT > BAD

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

Badet er trolig oppgradert på 1990 tallet og overflater består av:  
Gulv: Belegg med oppkant - ingen gulv varme.  
Vegger: Baderomsplater  
Himling: Trepanel

## Vurdering av avvik:

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

Registrerte avvik:

Ikke fall på gulv

Fuktskader i nedre del av veggplater i dusj

Ikke tilfredsstillende avslutning på plater mot dør

Svertesopp i fuger langs dusj

Eldre bad og overflater har generelt liten/ingen forventet restlevetid.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Oversikt av bad



Svertesopp



Fuktskader i nedre del.



Ikke fall på gulv

LOFT > BAD

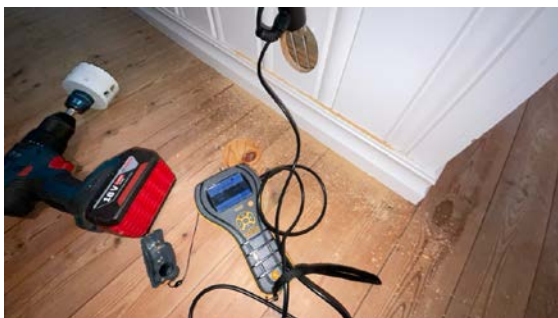
**Tilleggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

# Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN /GANG

#### TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med benkeplate av laminat.  
Nedfelt stålalum med avrenningsfelt og et grep blandebatteri.  
Integrert oppvaskmaskin, komfyrtopp, 2 komfyrer og dobbel kjøl/fryseskap.  
En kjøkkenøy hvor platetopp er montert.

Det er utført fuktspøk i utsatte områder uten at det er registrert noen avvik på dette.  
Innredningen er hel og funksjonell og det er ikke registrert noen avvik på dette.

Det anbefales montering av WaterGuard og komfyrvakt,  
Dette er anbefaling og ikke krav.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



Oversikt kjøkken fra 2011-2012

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN /GANG

#### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalett rom er pusset opp i ca. 2012 med overflater bestående av:  
Gulv: Belegg  
Vegger: MDF plater  
Himling: MDF panel  
Av installasjoner er det montert servant og vegghengt toalett  
Rommet er luftet via ventil og har tilluft under dørblad.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 settes pga fuktskader på veggoverflater vegg servant.  
Resterende avvik settes til TG 3

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt av toalett rom

# Tilstandsrapport



Fukt skader på vegoverflate ved servant.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

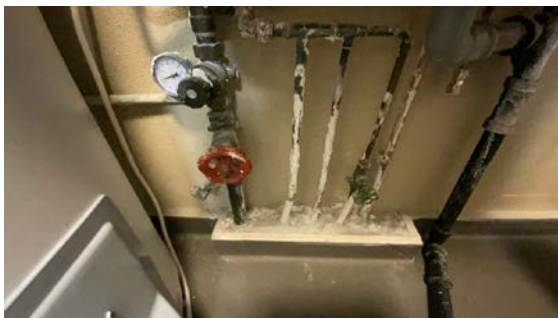
Boligens trykkvannsrør består av kobber rør fra byggeår. Stoppekran er plassert på vaskerom. Reduksjonsventil på trykkvannsrør. Vannmåler er montert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



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

### ! TG 2 Avløpsrør

Boligens avløpsrør består av PVC fra byggeår. Avløp er luftet over tak. Stakemulighet via gulvsluk på bad. Ingen avvik som tilsier svikt er registrert.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegger og i vinduer. Ingen avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

### ! TG 2 Varmesentral

To stk luft-luft varmepumper. Underetasje fra 2013 - Mitsubishi. 1.etasje fra Fujitsu-simens fra 2009

Siste service høsten 2024 (utført av eier som har elektro bakgrunn)

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

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

### ! TG 0 Varmtvannstank

Det er montert en 300 liters varmvannsbereder på vaskerom.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

### ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligens elektrisk anlegg er fra byggeår samt det er foretatt oppgraderinger i perioden 2011-2025. Sikringskapp er plassert i gang i underetasje og består av automatsikringer fra ca. 2011. Overspenningsvern: Ja  
Sikringer: 15-16 AMP  
Hovedsikring: 56 AMP

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)?

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Alle automatsikringer er opplyst byttet i 2011.  
Enkelte oppgraderinger av el anlegg i forbindelse oppgraderinger av bad og kjøkken samt varmtvannsbereder.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ifølge eier er alle arbeider hans eiertid utført av godkjent elektro firma.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2005, 2016, 2018 og i 2020.  
Samsvarserklæring for arbeider utført i 2025 foreligger ikke.  
Boligen er oppført før krav om samsvarserklæring kom i 1999.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 Det anbefales en el-sjekk for gjennomgang av boligens el anlegg.**

Det kan ikke utelukkes avvik kan fremkomme ved denne.

## Generell kommentar

Det anbefales en el-sjekk for gjennomgang av boligens el anlegg.  
Det kan ikke utelukkes avvik kan fremkomme ved denne.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert nye brannslukningsapparater og røykvarslere i 2025. Brannslange ligger i bod - ikke montert

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen har antatt byggegrunn av sprengsteinsfylling/pukk over berg. Fundamenteringen kan anslås å være utført i henhold til byggepraksis i oppføringsåret, men faktiske løsninger kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligens drenering er i sin helhet fra byggeår.  
Fuktsikring av grunnmur ses med knotteplast og topplister.  
Nedløper ses ført ned i drenerør og er antatt tilkoblet kommunalt overvannsnett.

# Tilstandsrapport

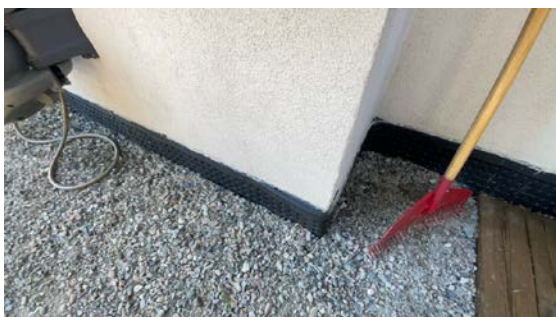
## Vurdering av avvik:

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

Drenering er over 40 år gammel og har begrenset restlevetid. Det er ikke registrert avvik idag som tilsier at den fortsatt ikke opprettholder sin tiltenke funksjon, men som følge av alder er det naturlig at denne må påregnes oppgradert i nærliggende fremtid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.



Stedvis noe løs topplist

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med lettklinkerblokker i puset og malt utførelse. Det er ikke registrert noen større avvik på grunnmuren.

Utvidelse av grunnmur ved bod (støttemur for gruslagt innkjørsel) har behov for ny overflatebehandling.



Mindre løs puss under varmpumpe.



Noe løs overflatebehandling under trapp/veranda.

## TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et lett skrående terreng over berg og er opparbeidet med plen, beplantning og gruslagt innkjørsel.

Ingen kjent flom risiko basert på informasjon i kommuneplan. Ingen kjent rasfare basert på informasjon i kommuneplan.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Avvik i terreng fra boligens grunnmur- terreng justering må utføres.



Avvik i terreng fra boligens grunnmur- terreng justering må utføres.

# Tilstandsrapport



Avvik i terreng fra boligens grunnmur- terreng justering må utføres.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Boligen er tilknyttet kommunal nett og har vann-avløpsledninger fra byggeår.

Utvendig stoppekran sin plassering er ikke kjent.

### **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.

# 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

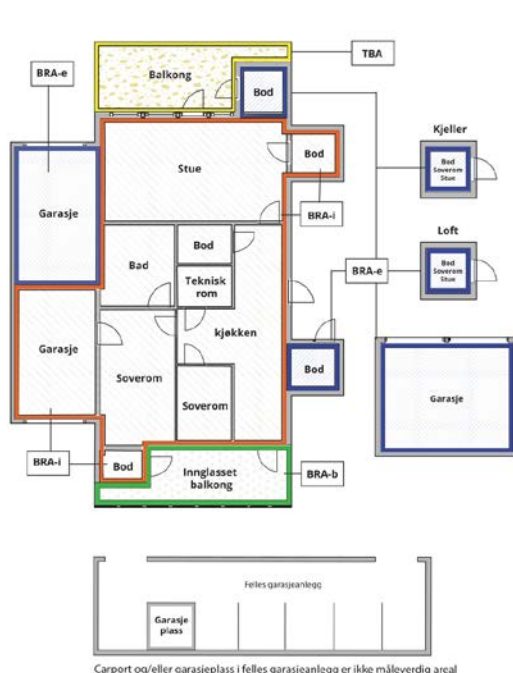
## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	83	17		100	
1.Etasje	88			88	65
Loft	37			37	4
<b>SUM</b>	<b>208</b>	<b>17</b>			<b>69</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>225</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Soverom, Soverom 2, Gang, Bad, Vaskerom, Bod, Soverom 3 ( idag benyttet som bod)	Bod 2, Bod 3	
1.Etasje	Stue/kjøkken /gang, Kontor, Entré, Toalettrom		
Loft	Soverom, Stue, Bod, Soverom 2, Bad		

### Kommentar

Deler av areal i loftetasje bortfaller pga retningslinjer for areal måling.  
Bod og bad er ikke måleverdige.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Loft etasje er ikke innredet fra byggeår og denne har blitt innredet av tidligere eiere.  
Denne er ikke søkt om.

Ytterste bod med utvendig tilkomst var opprinnelig åpent areal under veranda.  
Tiltaket er ikke søkt om.

Endret planløsning i 1.etasje.  
Tiltaket er ikke søknads pliktig.

Et vindu på kjøkken er erstattet med en balkongdør samt en balkongdør i stue er erstattet med et vindu.

Takvinduer fremkommer ikke på godkjent tegnings grunnlag.  
Disse er trolig fra loftetasje be innredet av tidligere eiere.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* 2025

Byttet varmtvannsbereder.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde er under 2,20 i loftetasje.  
Etasjen er innredet før 2011 og takhøyde ned til 2 meter kan godkjennes ved ny søknad.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	203	5

### Kommentar

Enebolig

Tidligere areal standard er ikke s-rom med utvendig tilkomst medtatt. Dette

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Glenn Espen Rognlien	Takstingeniør
	Joachim Jensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	373		0	846.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nustadsløyfa 21

### Hjemmelshaver

Rambekk Anita,Jensen Joacim

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruslagt innkjørsel og parkering.  
Opparbeidet hage og beplantning.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 200 000	2009

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegning fra byggeår	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Midlertidig brukstillatelse	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på befaring	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Godkjent søknad med veranda		Mangler ferdigattests for tiltaket	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	
2	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OW1232>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Porsgrunn	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1317250068	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Anita Rambekk	Joacim Jensen
<b>Gateadresse</b>	
Nustadsløyfa 21	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
LANGESUND	3970
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Tryg
Polise/avtalenr.	7398075

Document reference: 1317250068

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AR, JJ

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørlegging, elektro Multifag og Darobygg flis og membran.
Arbeid utført av	Multifag AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Smøremembran gulv og vegger med spesielle tiltak i våtsone i dusjnise.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Montert vegghengt klosett på toalett i gang og omlegging av avløp i forbindelse med renovering av bad.
Arbeid utført av	Multifag

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er utettheter i takrenne som drypper noen steder.
-------------	---

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det er målt skjevhet på gulv i underetasje ifølge tilstandsrapport fra Nord Taksering AS.
-------------	---

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det har vært noe maur på kjøkkenet for flere år siden (mer enn 10 år siden), ikke sett noe de siste årene.
-------------	--

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

Nei  Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Har lagt opp noe kabler og fått dette sjekket av elektriker som har koblet.
Arbeid utført av	Kjeldal Elektro, Multifag AS, Brevik elektro AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Det lokale ertilsynet har hatt kontroll på anlegget.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Har selv satt opp delevegg i loftstue og kledd vegger på kjellerbod.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

har selv lagt nytt dekke på terrasse og fått hjelp av byggfirma til å utvide veranda mot hagen.

Arbeid utført av

Darobygg

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det dukket opp spørsmål angående søknad om bruk av 3.etasje som opprinnelig ikke var innredet fra byggeår. Vi har ikke kunnskap om når det er utført. det står disp. rom på hustegninger fra byggeår.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

Beskrivelse

Mangler ferdigattest, men det foreligger brukstillatelse.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Dokumenter

[Nustadsløyfa 21 - Tilstandsrapport.pdf](#)

Document reference: 1317250068

## Tilleggs kommentar

Det foreligger tilstandsrapport fra Nord Taksering.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250068

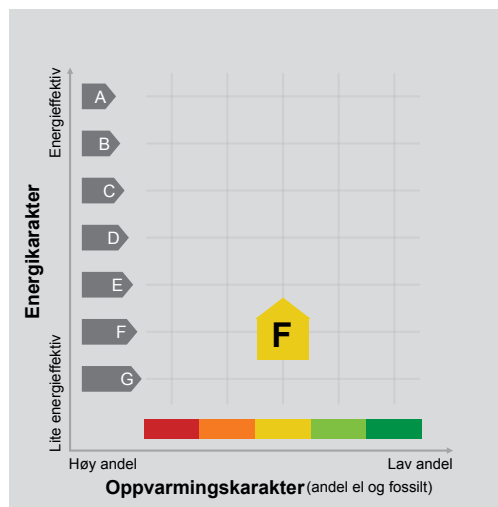
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anita Rambekk	0e8b50c782eaaadca2624 0662d5bd10842583bbd1	12.08.2025 07:03:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joacim Jensen	49ee0a94b18c9d03028b cdd968a077657bbf45a1	12.08.2025 07:06:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250068

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

Adresse	Nustadsløyla 21
Postnummer	3970
Sted	LANGESUND
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	373
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8563012
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160267
Dato	26.08.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

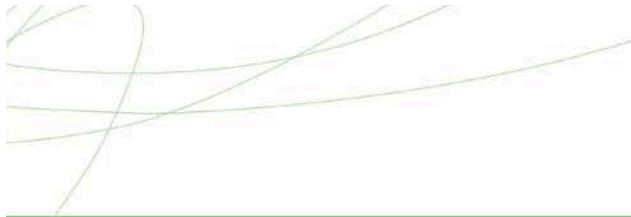
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

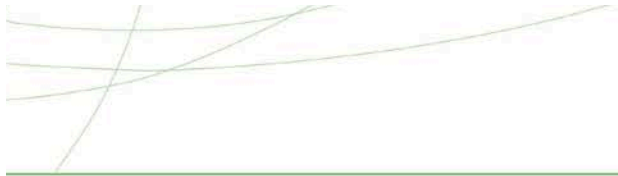
<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1984
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	225
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Brukertiltak

#### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 11: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 12: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### **Tiltak 13: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig**

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### **Tiltak 15: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### **Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.



Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Nustadsløyfa 21, 3970 Langesund		31/373		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolig	27.06.84	03.07.84	Refr.sak
Byggherre	Adresse		Tif.	
Fred Bergmann	Nustadsløyfa 21, 3970 Langesund			
Anmelder	Adresse		Tif.	
A/S Aplanåhus	3912 Herre			
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	
Bjarne Aplanå	3912 Herre			

A: 847 m<sup>2</sup>. Leieareal: 134 m<sup>2</sup>. Tilkobl. vann/kloakk M6 9505.  
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:


Vann/kloakkavg. fra d.d.  
Renovasjonsavg. " " "  
1 stk. søppelstativ M6 9787.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Grunnmur ikke pusset utvendig over terrang.
2. Ventil i grunnmur ikke innsatt.
3. Stigetrinn for feiling av pipe.
4. Beregninger for takkonstruksjon innsendes (oppheng av ark).
5. Terrassen ikke ferdig/dør sikres.
6. Ovn ikke montert.
7. Ventilator på kjøkken ikke montert.
8. Inngangstrapp provisorisk. Rekkverk monteres.
9. Div. planeringsarb.
10. Kloakklufting føres over tak.
11. Disp.rom på loft ikke innredet.
12. Maks utkraging av 150 mm Leca element 1 m (Fuge støpes med sementmørtel og legges 8  $\emptyset$  kamstål).

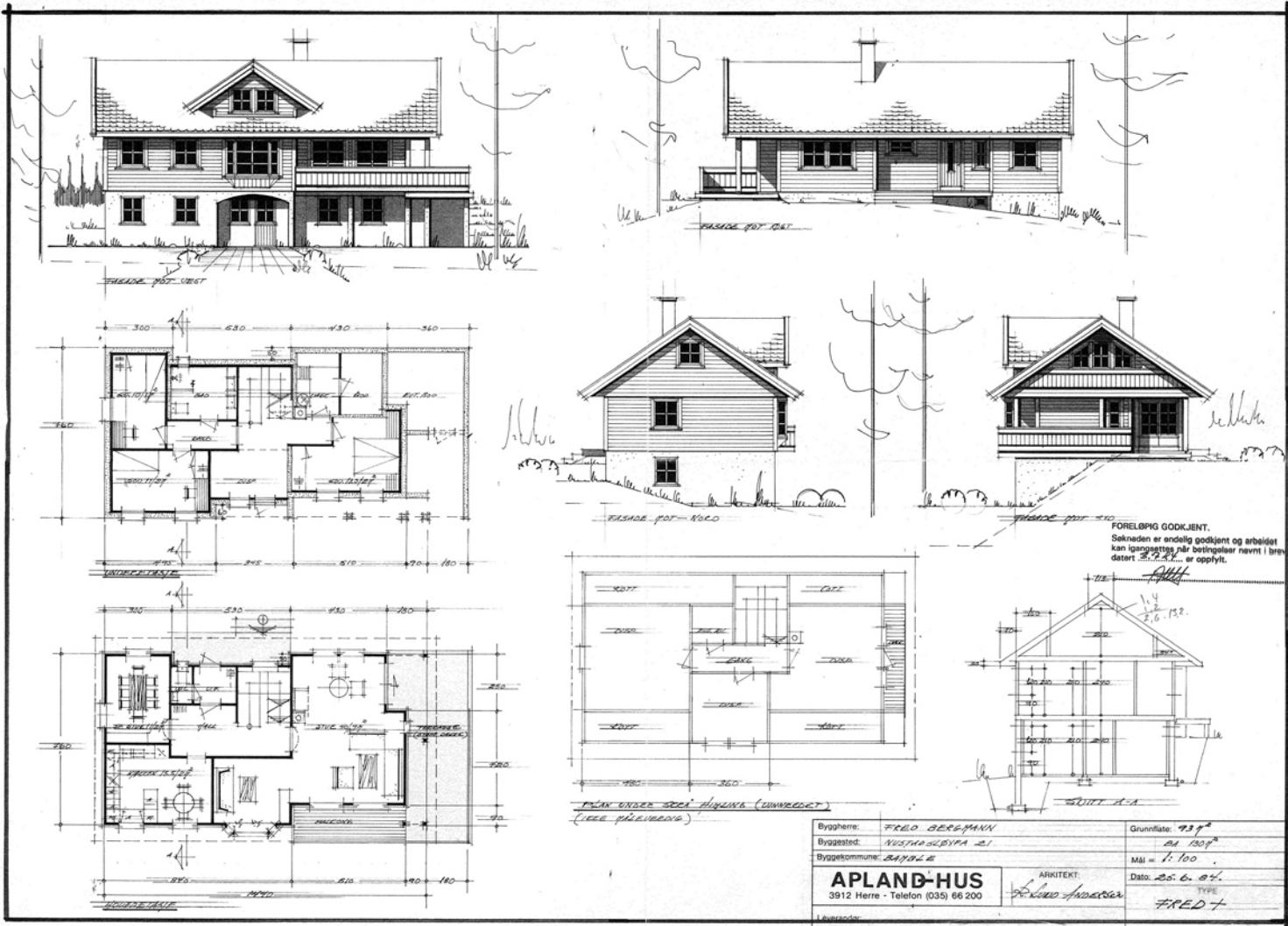
Arbeidet må være utført innen: 1 - ett - år fra dato.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

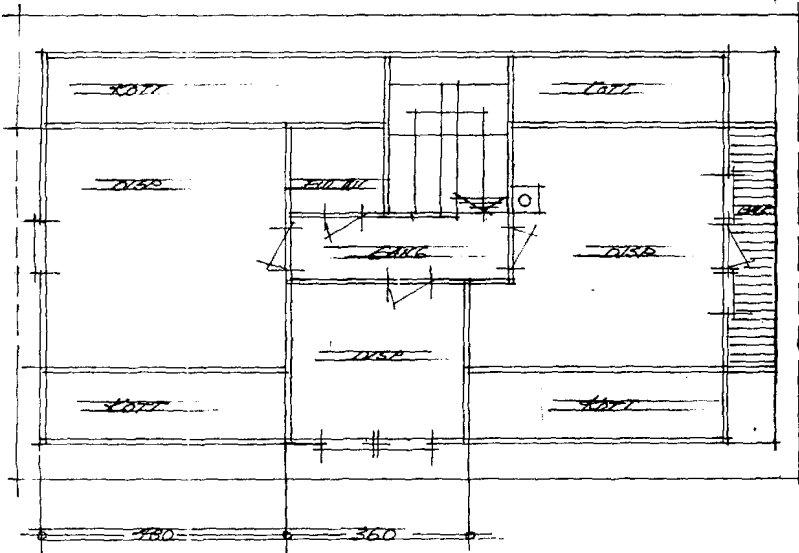
Sted og dato	Stempel
Langesund	 Kirsten Steinsnes Mehus e. fullm. Underskrift
13.05.85	

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet	<input checked="" type="checkbox"/> Komm.kasserer <input checked="" type="checkbox"/> Komm.revisor <input checked="" type="checkbox"/> Lign.sjef

Nr 2128 Forlag: Sem &amp; Stenersen A/S, Oslo, 12. 79

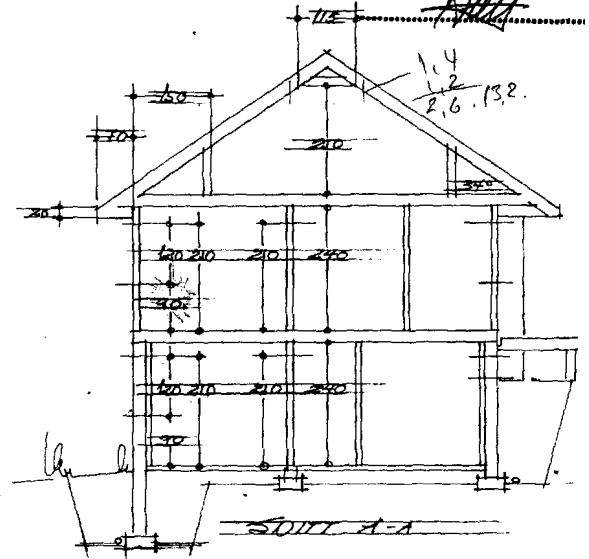


FASADE - KOT - NØRD

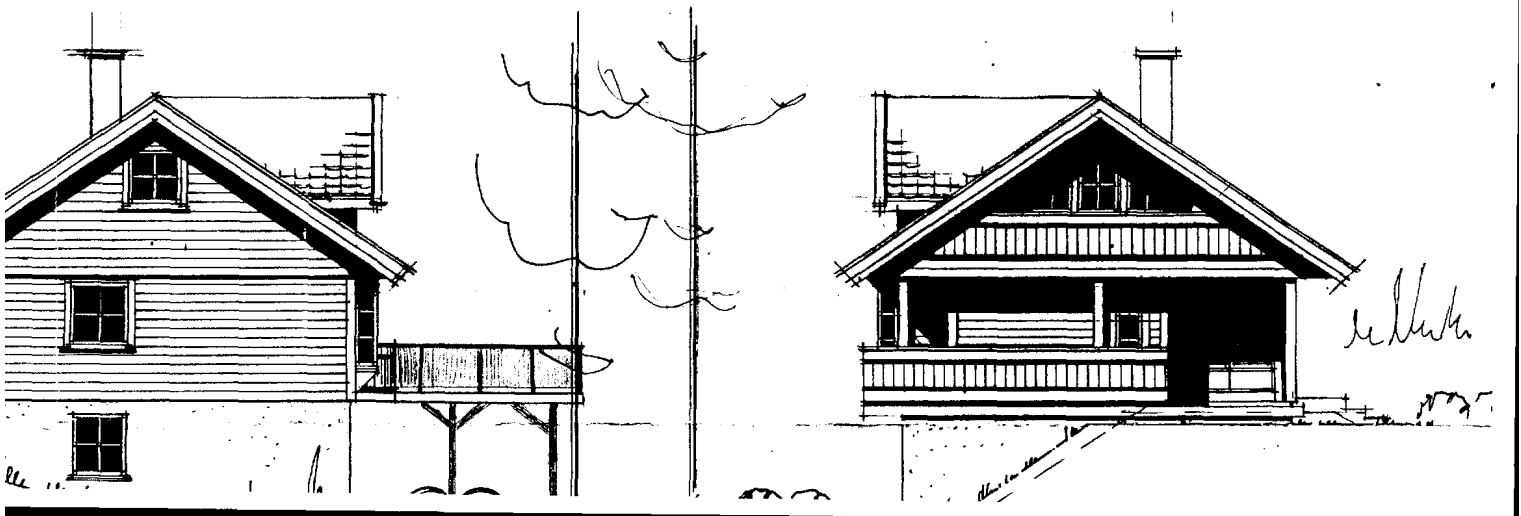
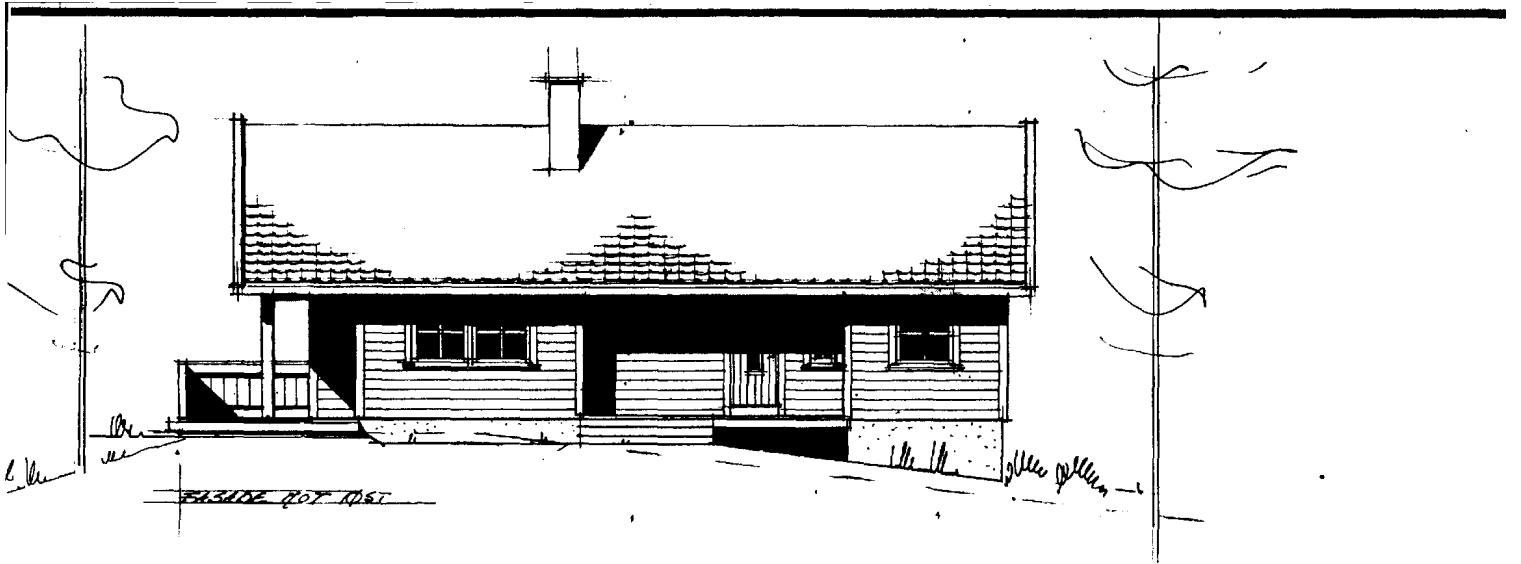


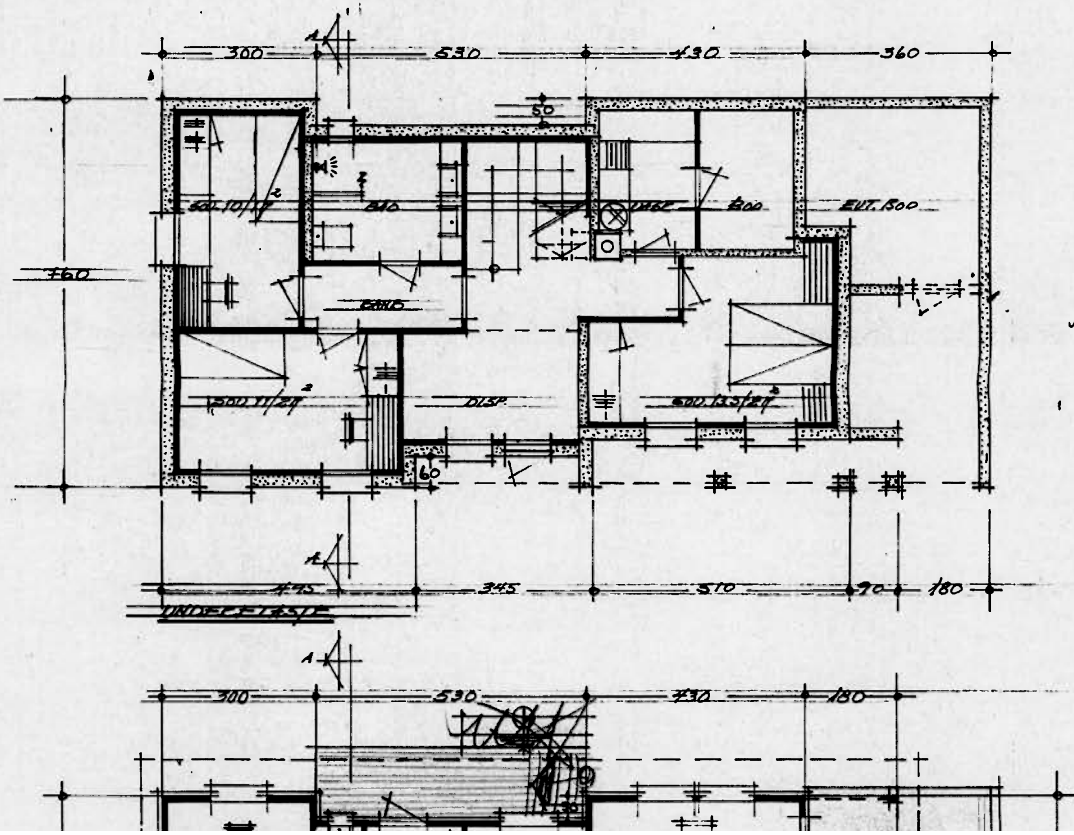
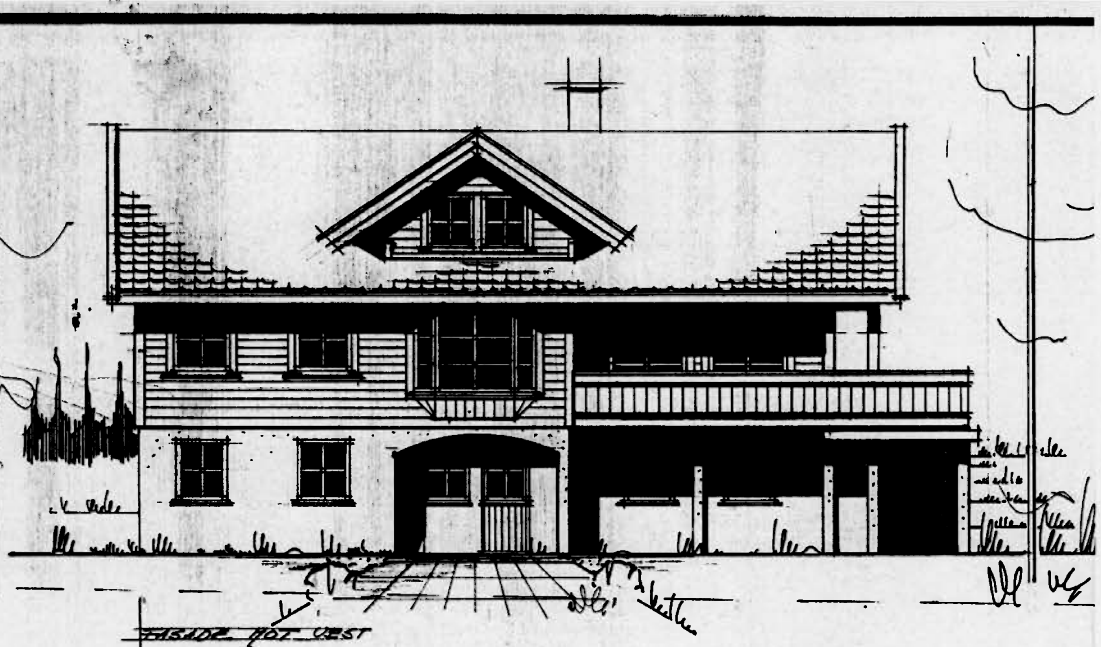
PLAN UNDER SEPÅ HÅBLING (UNNREDET)  
(LEGE MÅLEVERDIE)

Seknaden er endelig godk  
ken igangsattes når bety  
datert 25.6.1982 er oppf



Byggherre:	FRED. BERGMANN	Grunnflate:	9.37
Byggested:	KUSTHÅSLØYFA 21	BA:	130
Byggekommune:	BAHLE	Mål:	1:100
<b>APLAND-HUS</b> 3912 Herre - Telefon (035) 66 200		ARKITEKT:	Date: 25.6.82
		H. LUND ANDERSEN	
Leverandør:	FREL		







# Bamble kommune

Næring, miljø og samfunnsutvikling

Joacim Jensen

Nustadsløyfa 21  
3970 LANGESUND  
joacim.jensen@vard.com

Deres ref.

Vår ref.  
13/04140-3

Dato  
03.09.2013

**Tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningsloven § 20-2 Utvidelse/ny veranda med sportsbod/rom under - vestfasade - 31/373 - Nustadsløyfa 21, Nustad boligfelt.**

## Delegert vedtak.

Gårds- og bruksnummer	<b>31/373</b>
Byggested (adresse)	<b>Nustadsløyfa 21</b>
Tiltakets type	<b>Bolig</b>
Tiltaks art	<b>Utvidelse/ny veranda med sportsbod/rom under - vestfasade</b>
Bruksareal (BRA)	<b>12 m2</b>

## Vedtak:

1. I medhold av pbl. § 20-2 gis det tillatelse til tiltaket, i samsvar med søknad mottatt 21.06.13.

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Arne Rogn Hansen  
Ingeniør  
3596 5092

*Brevet er godkjent elektronisk.*

---

**Postadresse**  
Bamble kommune,  
Postboks 80  
3993 LANGESUND

**Besøksadresse**  
Kirkeveien 12  
3970 LANGESUND

Telefon: 35 96 50 00  
Telefaks: 35 96 50 10  
Epost: [postmottak@bamble.kommune.no](mailto:postmottak@bamble.kommune.no)

Bankgiro: 1503.19.37075  
Org.nr.: 940 244 145 MVA  
[www.bamble.kommune.no](http://www.bamble.kommune.no)

**Viktige punkter:**

**Tiltaket:** Saken gjelder: Utvidelse/ny veranda med sportsbod/rom under.

**Ansvarsforhold:** Tiltakshaver står selv ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med gjeldende regelverk, jf. Pbl §23-1, siste ledd.

**Konklusjon:** Tillatelse gis. Vedtak fremgår av sakens første side.

**Det gjøres oppmerksom på:**

- A. Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jf. forskrift om byggesak § 8-1.
- B. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.
- C. Ved anleggelse av ny avkjørsel fra kommunal veg, skal kommunen varsles i god tid før arbeidene starter. Atkomsten skal opparbeides og brukes i samsvar med vedlagte utdrag av alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.
- D. Dersom tiltaket omhandler riving og privat vann- og/ eller avløpsanlegg skal settes ut av drift, skal abonnenten sørge for at ledningen avstenges ved tilknytning på hovedledning eller der kommunen anviser. Kommunen kan i den forbindelse også kreve at private installasjoner på hovedledningen blir fjernet. Kommunen kan foreta oppgraving og stenging for eierens regning dersom dette ikke blir utført av eieren av det private anlegget.
- E. Er tiltaket ikke satt igang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- F. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- G. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- H. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- I. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- J. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- K. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av Kommunestyret/Bystyret.

Mottaker  
Joacim Jensen

Kontaktperson

Adresse  
Nustadsløyfa 21

Postnummer  
3970  
LANGESUND

Epost  
joacim.jensen@vard.com

NB!

Områd. Nustad gata basert 105

F15 - ungdomsboliger basert 55

Felt E1 - mark m.m.

Se mappe 168 vedtatt 28.10.04 - Adkomst/Parkering

5.

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Forslag: Jan./Febr. 1983

Bamble kommune.

### Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Nustad.

Dato for siste revisjon av planen 15/02-82

Dato for kommunestyrets vedtak:.....

1. Det regulerte området er på planen (1:1000) vist med reguleringsgrenser (tykk stiplet linje).

2. Området er regulert til følgende formål:

Boliger	-	Felt A-E
Offentlige formål	-	O
Forretningsformål	-	FOR
Landbruk	-	L
Trafikkformål	-	gater, veier, gang- og sykkelvei, bankett, grøft etc.
	-	parkeringsplass (T)
Priareal	-	F

### BOLIGOMRÅDE felt A-E

3. Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse og plasseres innenfor de regulerte byggelinjer.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer. Der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan bygningsrådet bestemme at bebyggelsen skal være i en etasje + underetasje.

4. Utnyttelsesgraden, beregnet som forholdet mellom brutto gulvareal, inkl. garasje, og netto tomteareal, må ikke overstige 25%.

5. Bolighus med tilhørende garasjer skal ha en takvinkel på minst 18°. Bygningsrådet kan for en gruppe hus bestemme takform og takvinkel.

6. Garasjen skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan tillate oppført frittliggende garasje.

Garasjen skal oppføres i en etasje med en grunnflate mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Den kan oppføres i nabogrense i h.h.t. bestemmelsene i byggeforskriftene.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

#### AREAL TIL OFFENTLIG FORMÅL - (O).

7. Området kan bebygges med barnehage. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggelinjer.

Med byggemelding skal følge situasjonsplan som viser bygningens høyde, plassering og øvrige utforming samt plan for utforming og behandling av utomhusarealer inklusive vegetasjon og veilys.

8. Kjøreadkomst til området skal skje fra adkomstvei 7.

#### AREAL TIL FORRETNINGSFORMÅL - (FOR).

9. Bebyggelsen i området kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal fortrinnsvis nyttes til kontorer, butikker, forsamlingslokaler og mindre lagre i tilknytning til disse virksomheter.
10. Utnyttelsesgraden skal være maksimum 0,6. Bygningsrådet kan i hvert enkelt tilfelle kreve lavere utnyttelse dersom særlige grunner taler for dette.
11. Bygningene skal ha en takvinkel på minst 180. Bygningsrådet kan kreve at rom for tekniske anlegg legges slik at de ikke skjærer gjennom takflatene.
12. Bygningene skal ha fasademessig tilfredsstillende utseende på alle sider. Branngavler som etter Bygningsrådets skjønn blir stående synlig i mer enn 1 år, skal fasadebehandles.
13. Det skal på egen tomt avsettes plass til 1 bil pr. 50 m<sup>2</sup> kontorareal og 1 bil pr. 100 m<sup>2</sup> produksjons- og lagerareal. Bygningsrådet kan godta annen ordning.
14. All intern trafikk i forbindelse med drift/anlegg skal foregå på egen tomt.
15. Gårds plass tillates ikke oppdelt med gjerder og må ikke bebygges eller nyttes til lagring av varer, tomkasser e.l.
16. Antenneanlegg skal være felles for hvert bygg.
17. Gjerder tillates bare oppsatt med bygningsrådets samtykke.

LANDBRUKSOMRÅDE - (L).

18. Området skal nyttes til parsellhaver og/eller hagebruks drift. Bygningsrådet kan tillate oppført bebyggelse som har direkte tilknytning til driften av eiendommen.
19. Området skal ha adkomst fra vei i felt B.

FRIOMRÅDE - (F).

20. På friområdet kan redskapsbod, lekeapparater etc. oppføres i tilknytning til byggelekeplass, ballplass og lekeområder. Gangstier og lysløype tillates opparbeidet.
21. Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon skal kun skje etter samråd med Bygningsrådet og herredskogmester.

FELLESBESTEMMELSER.

22. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bygninger i samme område får en harmonisk utforming. Taktekkingsmateriale og bebyggelsens farge skal godkjennes av bygningsrådet.
23. Forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger, gårdsrom osv. skal gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan for disse områdene kreve utarbeidet plan for felles anlegg f.eks. garasjer, beplantning, tørkeplass, plass for søppelkasser o.l.  
  
Mellom vei og siktlinje i kryss/avkjørsel kan det ikke plantes vekster eller settes opp gjerder og andre faste innretninger med større høyde enn 50 cm. Det samme gjelder for hekker osv. Det kan gjøres unntak for trær med minste høyde på 150 cm rett stamme fra terreng til laveste gren eller løvverk.
24. Eksisterende vegetasjon av verdi for strøkets karakter skal i størst mulig utstrekning bevares.
25. Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bamble kommune.
26. Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen/og eller disse bestemmelser.

REGULERINGSPLANEN STADFESTET

2/4 85  
i Telemark

Etter utflykt

107

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

# REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NUSTAD

Dato for siste revisjon av plankartet: 04.04.2011

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.06.2011 (i hht vedtak 22.06.11)

Vedtatt Bamble kommunestyre sak 44/11 den 22.06.2011.

## 1. GENERELT

### 1.1 Området reguleres for følgende formål

(jfr. Plan- og bygningslovens §12-7)

#### 1. Bebyggelse og anlegg:

Barnehage, felt BA1 og BA2

Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse, felt B1 og B2

Kombinert bolig / tjenesteyting, felt BT 1

Uteoppholdsareal - lekeplass, felt B3

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - miljøstasjon, felt B4

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Kjøreveg - offentlig, K7

Kjøreveg – felles, Kf1

Fortau

Gang-/sykkelveg GS1 og GS5

Annen veggrunn – grøntareal

Parkeringsplass, felt P1 og P2

#### 3. Grønnstruktur

Friområde F2, F7 og F15

### 1.2 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvidelse av Nustad barnehage vest for eksisterende barnehage og utbygging av boliger på tidligere næringseiendom 31/398. Det legges opp til utvidelse av byggeområdet for boliger for personer med spesielle behov nord for eksisterende barnehage og gjennomføres makeskifte / flytting av adkomstvei med eier av eiendommen 31/398. Allerede opparbeidet gang-/sykkelvegssystem langs riksveg 352 langs planområdet er tatt inn i planen og øvrige gang-/sykkelveier reguleres der de er opparbeidet. Planen inkluderer de dispensasjoner som er gitt i etterkant av tidligere planvedtak.

## **2. FELLES BESTEMMELSER**

### **2.2 Rekkefølgekrav**

Utbyggingsavtale skal være endelig godkjent før rammetillatelse gis.

Før det gis brukstillatelse for barnehage på felt BA2 skal parkering og snuplass / varelevering være opparbeidet for begge barnehagene.

Før det gis brukstillatelse for boliger på felt B1 og B2 skal lekeplass B3 og miljøstasjon B4, felles kjøreveg Kf1 samt kjøreveg K7 med snuplass/varelevering og parkering P2 for barnehagene være opparbeidet.

Eksisterende barnehage skal sikres kjøreadkomst og parkeringsplasser i hele byggeperioden.

### **2.3 Dokumentasjonskrav**

Til rammesøknad skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 som viser bebyggelsens plassering, opparbeidelse av uteområder; herunder vegetasjon, parkering, renovasjon og hvordan universell utforming til hovedadkomst tenkes løst.

Med rammesøknad skal det foreligge støyberegninger for utendørs og innendørs støy. Retningslinjene for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) skal gjelde. Grenser for tillatt støy er tilsvarende anbefalte verdier i tabell 2 i T-1442. Eventuelle støybegrensende tiltak skal inngå i søknad om igangsettingstillatelse. Eventuelle støybegrensende tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

Tekniske planer for området skal godkjennes av kommunen før utbygging settes i gang. Planer skal tegnes på oppmålte kart. Planer for elektriske anlegg skal utarbeides i samråd med nettselskapet.

### **2.4 Miljøforhold**

Nye bygninger beregnet for varig opphold skal utføres slik at inntrenging av radon fra grunnen forhindres, dersom det ikke kan dokumenteres at forekomst av radon i grunnen ikke er en aktuell problemstilling. I bygninger beregnet for varig opphold skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup>.

For reguleringsformålen barnehage, bolig, bolig/tjenesteyting, lekeplass og friområde gjelder SFTs normverdier for miljøgifter i jord.

Det skal legges vekt på å bevare eksisterende vegetasjon. Før det kan tillates igangsetting av bygge- eller anleggsvirksomhet i planområdet må terreng- og vegetasjon som skal bevares gis nødvendig skjerming mot anleggsområde / byggeplass.

Overvann skal tas om hånd på egen grunn.

### **2.5 Automatisk freda kulturminner**

Dersom det ved tiltak i grunnen oppdages kulturminner må arbeidet straks stanses, dette i samsvar med §8 i Kulturminneloven av 9. juni 1978. Ved funn av kulturminner skal de regionale kulturminnemyndighetene umiddelbart varsles.

## **2.6 Universell utforming**

Bebyggelse og uteområder skal i så stor utstrekning som mulig utføres med universell utforming.

Nye boenheter på bakkenivå skal være universelt utformet, jfr. PBL § 29-3.

## **2.7 Alternative energikilder**

Utbygging kan ikke finne sted før alternative energikildet er utredet.

## **2.8 Veibelysning**

Ved planlegging av ny veibelysning i planområdet skal Skagerak Energi kontaktes i god tid før bygging.

# **3. REGULERINGSFORMÅL**

## **3.1 Bebyggelse og anlegg**

### **Barnehage, felt BA1 og BA2**

Feltene kan bebygges med barnehage med %-BYA = 25 % for de to feltene samlet.

For felt BA1 tillates maks. gesimshøyde kote +46,0 og maks. mønehøyde kote +48,0.

For felt BA2 tillates maks. gesimshøyde kote +50,5 og maks. mønehøyde kote +53,5.

Kjøreadkomst til området skal være fra kjøreveg K7. Det skal avsettes parkeringsplasser i nærområdet med minimum 0,15 plass / barn og 0,5 plass / ansatt.

Renovasjon for begge barnehagene håndteres innenfor felt BA2 ved snuplass i kjøreveg K7.

### **Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, felt B1 og B2**

Feltene kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med %-BYA=40%.

Maksimalt tillatte møne- og gesimshøyder er påført plankartet.

Byggegrenser er vist på plankartet.

Kjøreatkomst til felt B1 og B2 skal være fra felles kjøreveg Kf1 via atkomstveg K7.

Boligene skal ha saltak.

### **Uteoppholdsareal - lekeplass, felt B3**

Feltet er felles lekeplass for alle boliger innen felt B1 og B2.

### **Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - miljøstasjon, felt B4**

Feltet skal opparbeides med miljøstasjon for alle boliger innen felt B1 og B2. Opparbeidelsen skal gis et grønt preg, med skjerming av avfallsbeholdere og bruk av vegetasjon.

### **Kombinert bolig / tjenesteyting, felt BT1**

Felt BT1 tillates bebygget med boliger for brukere med spesielle behov. I bebyggelsen kan det inpasses lokaler for tjenesteyting / omsorgspersonal i døgnkontinuerlig tjeneste.

Det kan oppføres boliger som konsentrert småhus med BYA = 25 %.

Ny bebyggelse skal ha like mønehøyder og gesimshøyder som de eksisterende boligene på området, dvs. gesimshøyde på kote +56,6 og mønehøyde på kote + 58,7. Der hvor terrenget etter Bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan Bygningsrådet bestemme at bebyggelsen skal være i en etasje + underetasje.

Bolighus med tilhørende garasjer skal ha takvinkel på min. 22°. Garasjen skal tilpasses bolighuset med avseende på materialvalg, form og farge.

Det skal avsettes parkering med 0,5 plass / boenhet på egen grunn. Parkering for ansatte skal avsettes på eiendommen eller i nærområdet med 0,5 plasser / ansatt.

## **3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

### **Kjøreveg – felles, Kf1**

Kjøreveg Kf1 skal være felles atkomstveg for alle boliger innenfor felt B1 og B2.

### **Kjøreveg K7, fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrunn - grøntareal**

Samferdselsanleggene skal være offentlige.

Mellom veg og siktlinje i kryss / avkjørsel kan det ikke plantes vekster eller settes opp gjerder, hekker og andre faste innretninger med større høyde enn 50 cm. Det kan gjøres unntak for trær med minste høyde på 150 cm rett stamme fra terreng til laveste gren eller løvverk.

På snuplass i Kjøreveg K7 tillates etablert seks korttidsparkeringsplasser for henting og bringing av barn til barnehagene i BA1 og BA2.

Nødvendig sykkelparkering for barnehagene BA1 og BA2 opparbeides nært atkomst til respektive barnehage.

### **Parkeringsplass P1 – P2**

Parkeringsplassene skal være offentlige.

På parkeringsplass P1 skal det avsettes 0,5 plasser / ansatt i barnehagene BA1 og BA2 og ved boliger / tjenesteyting BT1.

Parkeringsplass P2 opparbeides med min. 8 plasser for bringing og henting av barn til barnehagene BA1 og BA2, samt 1 hc-parkeringsplass.

### **3.3 Grønnstruktur**

#### **Friområde, felt F2, F7 og F15**

Alle friområder skal være offentlige.

På friområdet kan redskapsbod, lekeapparater etc. oppføres i tilknytning til byggelekeplass, ballplass og lekeområder. Gangstier og lysløype tillates opparbeidet.

Terrenginngrep og fjerning av skog skal kun skje etter samråd med Bygningsråd og Skogbruksjef.



# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Nustad Linje M1, M1N	4 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	26 min 23.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min

## Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	13 min 0.7 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	5 min 3.5 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	5 min 3.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min 5.5 km

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



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

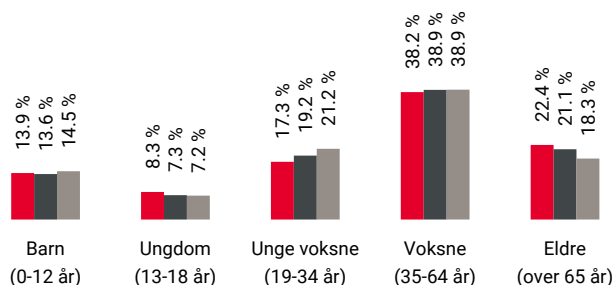
Bra 72/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	3 min 0.3 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	15 min 1.4 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	4 min 3 km

## Dagligvare

Coop Extra Langesund Post i butikk	15 min 1.4 km
Spar Skjærgården PostNord	5 min 2.5 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Trafikk

Lite trafikk 86/100

## Sport

	Nustadsløyfa balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
	Langesund barneskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min	0.7 km
	MOVA Langesund	5 min	
	Puls Skjærgårdshallen	5 min	

## Boligmasse



61% enebolig  
18% rekkehus  
21% annet

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

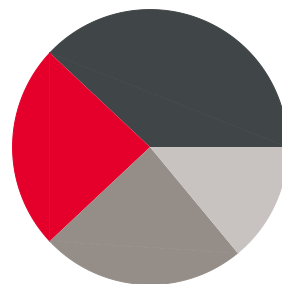
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	8 min
	Vitusapotek Langesund	20 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

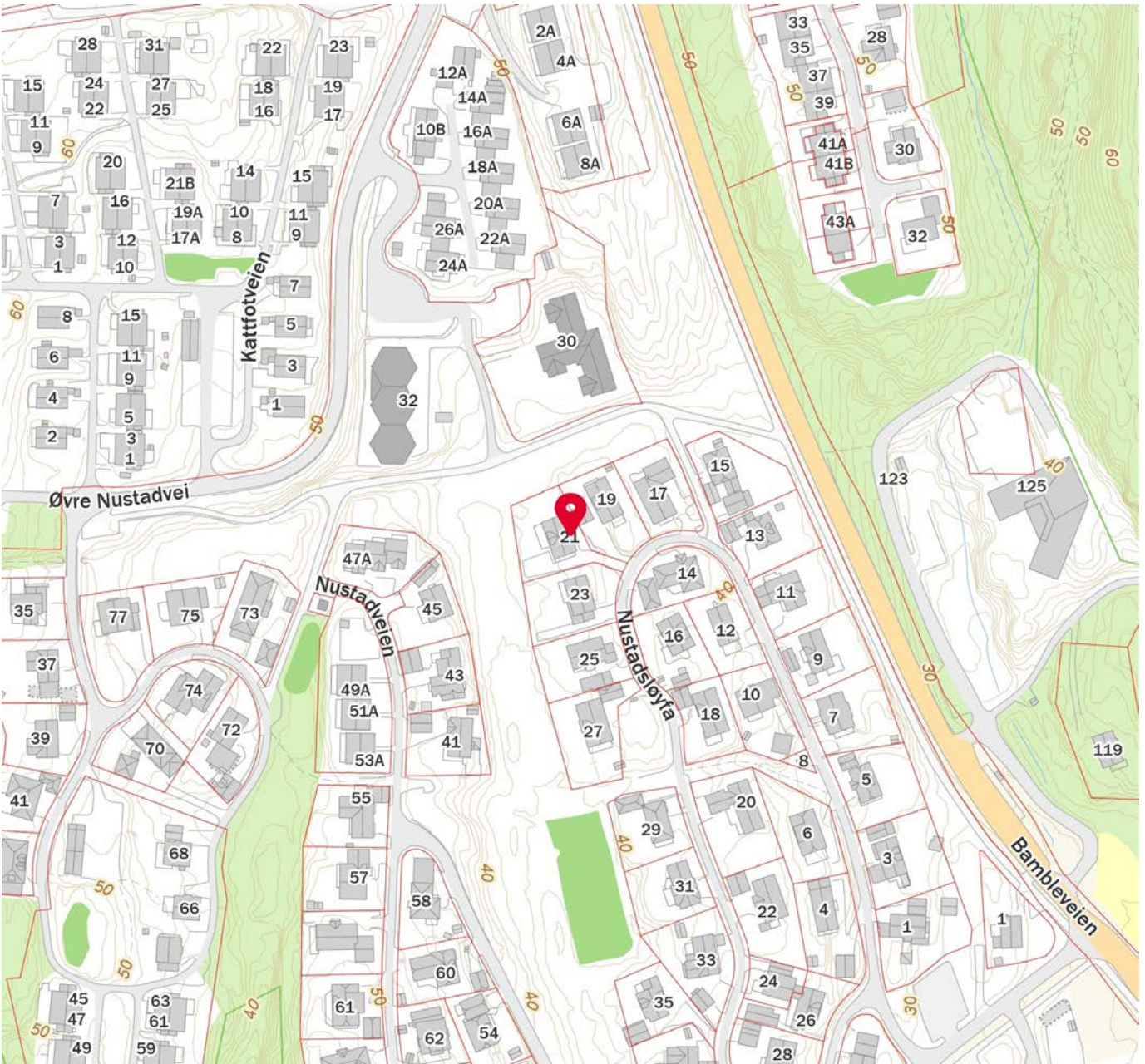
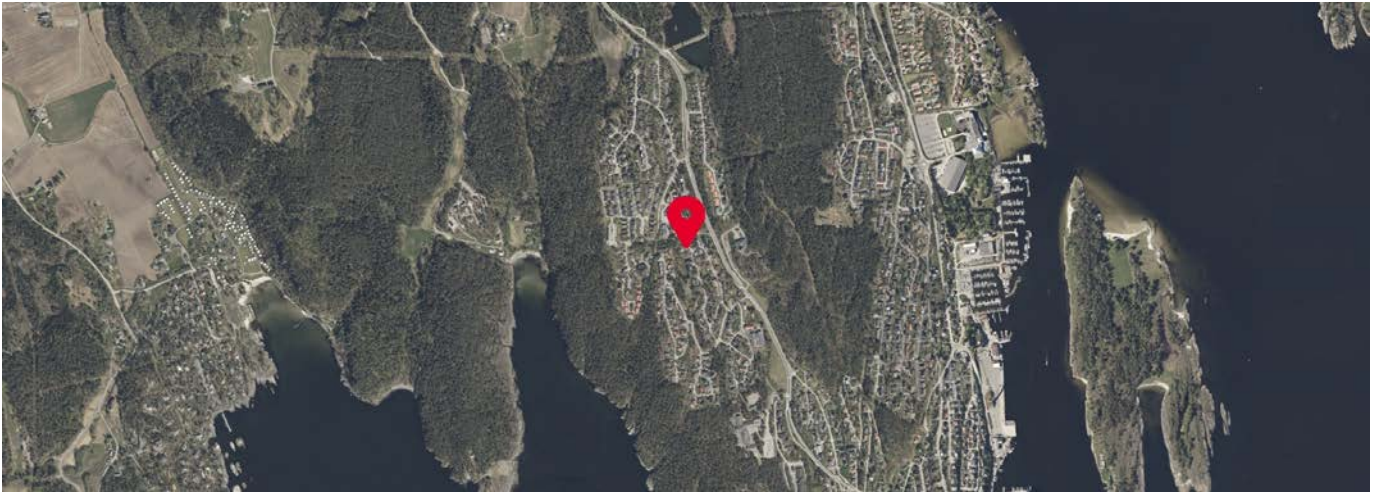
Langesund/Nustad  
 Porsgrunn/Skien  
 Norge


## Sivilstand

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



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



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

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

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



# 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: Nustadsløyfa 21  
3970 LANGESUNDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristoffer IngebretsenTelefon: 401 91 919  
E-post: Kristoffer.ingebretsen@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