

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

## Per Arne Sandersen

**Mobil** 959 98 000

**E-post** per.arne.sandersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 63 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 553 600,-  
**Selger:** Frank Robert Thomsen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1840  
**BRA-i/BRA Total** 89/89 kvm  
**Tomtstr.:** 166.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 106, bnr. 133  
**Oppdragsnr.:** 1304250031

# Sjarmerende enebolig i Langesund med kort vei til sjøen. Sørvendt og meget solrik uteplass! Sentralt!

I hjertet av Langesund ligger et sjarmerende bolighus med nærhet til sjøen og flotte solforhold. Boligen har et lyst og koselig preg med et stort kjøkken med plass til spisestuen, 3 soverom og en meget solrik uteplass mot sør, hvor finværsdagene kan nytes ute! Her bor man sentralt til med gangavstand til Langesund sentrum, det meste en trenger av servicefunksjoner og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs sjøen og i skogen. Boligområdet er meget populært og bebodd av mennesker i alle aldre.

Boligen har planløsning over to etasjer og inneholder:

1. Etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
2. Etasje: 2 soverom, bod og gang.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon .....                    | 2  |
| Om eiendommen .....                        | 4  |
| Nabolagsprofil .....                       | 35 |
| Egenerklæring .....                        | 38 |
| Tilstandsrapport .....                     | 43 |
| Matrikkeldata .....                        | 63 |
| Eiendomsgrenser .....                      | 69 |
| Planstatus .....                           | 71 |
| Reguleringsplaner .....                    | 73 |
| Ferdigmelding .....                        | 75 |
| Ferdigmelding, sanitæranlegg .....         | 76 |
| Midlertidig brukstillatelse, tilbygg ..... | 77 |
| Tegninger fra kommunen .....               | 79 |
| Tinglyst avtale, ledninger .....           | 89 |
| Budskjema .....                            | 97 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 89 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 89 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entré, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 26 m<sup>2</sup> 2 soverom, bod og gang.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

I andre etasje er det et ikke målbart areal som tilsvarer ca. 6 kvm i gulvflate. Se tilstandsrapport.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

166.2 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Solrik tomt i hjertet av Langesund! Mot sør er det opparbeidet en fin, usjenert uteplass med belegningsstein hvor man uforstyrret kan nyte de gode solforholdene på finværsdager. God plass til sittegruppen og øvrig utendørsmøblement for møblering i flere soner. Forøvrig består tomten av gressplen med diverse beplantning og prydbusker.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er bygget litt utenfor tomtegrensen ut mot veien. Uteplassen bak boligen er bygget ut over tomtegrensen. Uteplassen er bygget inn på en mindre tomt mellom den aktuelle boligtomten og nabotomten. Tomten som uteplassen er bygget inn på tilhører Bamble Kommune.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger veldig fint til i Langesund, med gangavstand til sentrum. Tross nærheten til sentrum ligger boligen i et rolig område, med nærhet til sjøen og fine solforhold. Nabolaget er meget veletablert, med sjarmerende gater og boliger bebodd av mennesker i alle aldere.

I Langesund finner du den samme herlige følelsen som i de populære sørlandsbyene, med butikker, restauranter og et yrende båtliv på sommerstid. Byen kommer virkelig til liv på sommeren, med festivaler i sentrum, quiz og konserter på Wrightegaarden og mennesker fra nært og fjernt! Ut over dette byr Langesund på flotte tur- og rekreasjonsområder både i skog og ved sjøen, nærhet til småbåtbrygger og bademuligheter, samt gode bussforbindelser.

**Adkomst**

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

**Bebbyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Barnehage/Skole/Fritid**

### **Barnehage:**

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

### **Skole:**

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

### **Fritid:**

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

## **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

## **Type takst**

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Beskrevne bolig består av en eldre laftet bolig oppført ca. 1840 og tilbygget og modernisert i flere tidsperioder fra 1996 til 2007. Eldre bolig er oppført i laftet tømmer med krypkjeller. Utvendig fasader består av stående trepanel. Sadlet plassbygget takverk tekket med tegl stein. Boligens vinduer består av kobla vinduer fra 1996 og 2007. Vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Boligen er fundamentert på fjell. Grunnmur i murt lettklinker blokker og betong med sparestein. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater/gulvbord som bærende gulv. Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulvflater. Tapet, laft, malt strie og panel på veggflater. Malt panel og MDF panel i himlinger. Bad i 1. etasje har vinylbelegg på gulvflater. Malt våtromsplater på veggflater. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom i 1. etasje. Gang, bod og 2 soverom i 2. etasje. Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilerings av krypkjeller. Krypkjeller har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Bad/vaskerom, 1. etg., ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med lys oransje:

Veggkonstruksjon: TG 2 på grunn av alder på eldre laft.

Etasjeskille/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.

Bad/vaskerom, 1. etg., overflater gulv: Det er påvist høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25mm.

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

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

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 19.05.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og rapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

### **Innhold**

Boligen har planløsning over to etasjer og inneholder:

1. Etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.
2. Etasje: 2 soverom, bod og gang.

### **Standard**

Velkommen til Åsengate 4!

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, laminat og belegg.

Vegger: Tapet, malt laft, panel og våtromspanel.

Tak: Malt panel, malt strie og MDF panel.

Overbygget inngangsparti med belegningsstein og enkel adkomst inn i boligen.

Lys entré med praktisk skyvedørgarderobe til oppbevaring av yttertøy og sko.

1. Etasje:

Kjøkkenet er lyst og koselig, med god plass til spisestuemøblementet for hyggelige måltider. Kjøkkeninnredningen fra Netto-line har integrerte hvitevarer og godt med skap- og benkplass. Flis mellom over- og underskap.

Stuen er romslig, med god plass til ønsket stuemøblement.

Utgang til terrasse og hage/uteplass fra stue.

Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng. Her er det en stor skyvedørgarderobe, med ypperlige oppbevaringsmuligheter.

Badet er av praktisk størrelse, med belegg på gulv og malte våtromsplater på vegg.

Varmekabler i gulv. Badet er møblert med servant i innredning, frittstående dusjkabinett og toalett. På badet er det også opplegg til vaskemaskin.

## 2. Etasje:

Det er to soverom i 2. etasje. Begge soveommene har fin størrelse og det ene soverommet har en praktisk skapløsning og videre adkomst til bod.

## Ute:

Bak boligen, mot sør, er det opparbeidet en hyggelig uteplass belagt med belegningsstein. Her er det god plass til ønsket utemøblement, slik at de gode solforholdene kan nytes fullt ut!

## Innbo og løsøre

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

## Hvitevarer

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

## Parkering

Gateparkering. Det er fine muligheter for gateparkering foran boligen, mellom tomtegrensen og veien.

## Forsikringsselskap

IF

## Polisenummer

8583622

## Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

## **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen ikke blir ytterligere nedvasket og overtas i den stand som på visning.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn på kjøkken, forøvrig elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

Oransje G

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 490 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 998 for 2025.

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er delt opp i månedlige betalinger på ca. 1999,87,- pr. mnd.

### **Info eiendomsskatt**

Grunnlaget for eiendomsskatt i 2025 er: 1 345 800,-.

### **Formuesverdi primær**

Kr 620 901 pr. inntektsåret 2023.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 483 603 pr. inntektsåret 2023.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 133 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:

4012/106/133:

13.11.2002 - Dokumentnr: 17934 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Dokumentnr: 905387 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:106 Bnr:1

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

01.01.2020 - Dokumentnr: 1432834 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:106 Bnr:133

01.01.2024 - Dokumentnr: 539339 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:106 Bnr:133

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på tilbygg, datert: 12.12.1991.

Det foreligger ferdigmelding på sanitæranlegg, datert: 07.01.1992.

Det foreligger ferdigmelding, datert: 24.09.2007.

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

Megler har mottatt bygningstegninger fra Bamble kommune. Tegningene stemmer overens med dagens bruk, med unntak av ett soverom i andre etasje som er oppført som disponibelt.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er bygget noe ut over tomtegrensen ut mot veien.

Uteområdet bak boligen med mur og terrasse er bygget ut over tomtegrensen. Dette er bygget inn på en mindre tomt mellom den aktuelle boligtomten og nabotomten bak boligen.

Tomten som uteplassen er bygget inn på tilhører Bamble Kommune.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei.

Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning vann/avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Boligen ligger i et regulert område:

PlanID: 4012 218, Plannavn: Langesund sentrum (4.4.2013), reguleringsformål:

Bevaring kulturmiljø.

PlanID: 4012 218, Plannavn: Langesund sentrum (4.4.2013), reguleringsformål:

Boligbebyggelse.

Forøvrig ligger boligen i et område som i kommunrplanen/kommunedelplanen er avsatt til følgende:

Sentrumsformål - nåværende.

Reguleringsplanen skal fortsatt gjelde.

### **Adgang til utleie**

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

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder.

Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er boplikt på eiendommen. Se punkt om konsesjon.

### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

63 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 569 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 572 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 63 600

**Betalingsbetingelser**

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **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.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatte bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Per Arne Sandersen  
Eiendomsmegler / Partner  
per.arne.sandersen@aktiv.no  
Tlf: 959 98 000

**Ansvarlig megler bistås av**

Per Arne Sandersen  
Eiendomsmegler / Partner  
per.arne.sandersen@aktiv.no  
Tlf: 959 98 000

**Oppdragstaker**

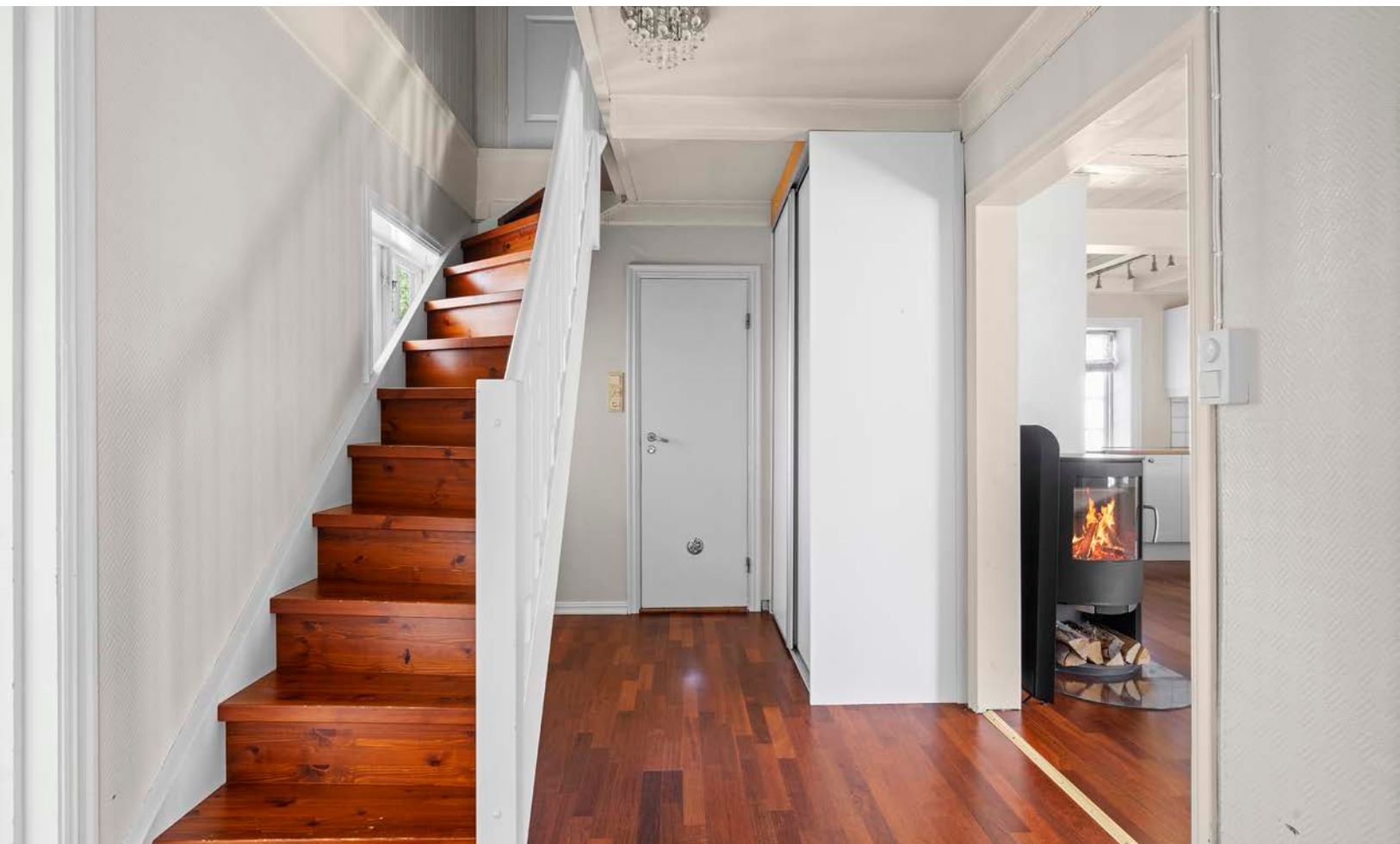
Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638  
Gangveien 4, 3960 Stathelle

**Salgsoppgavedato**

19.06.2025







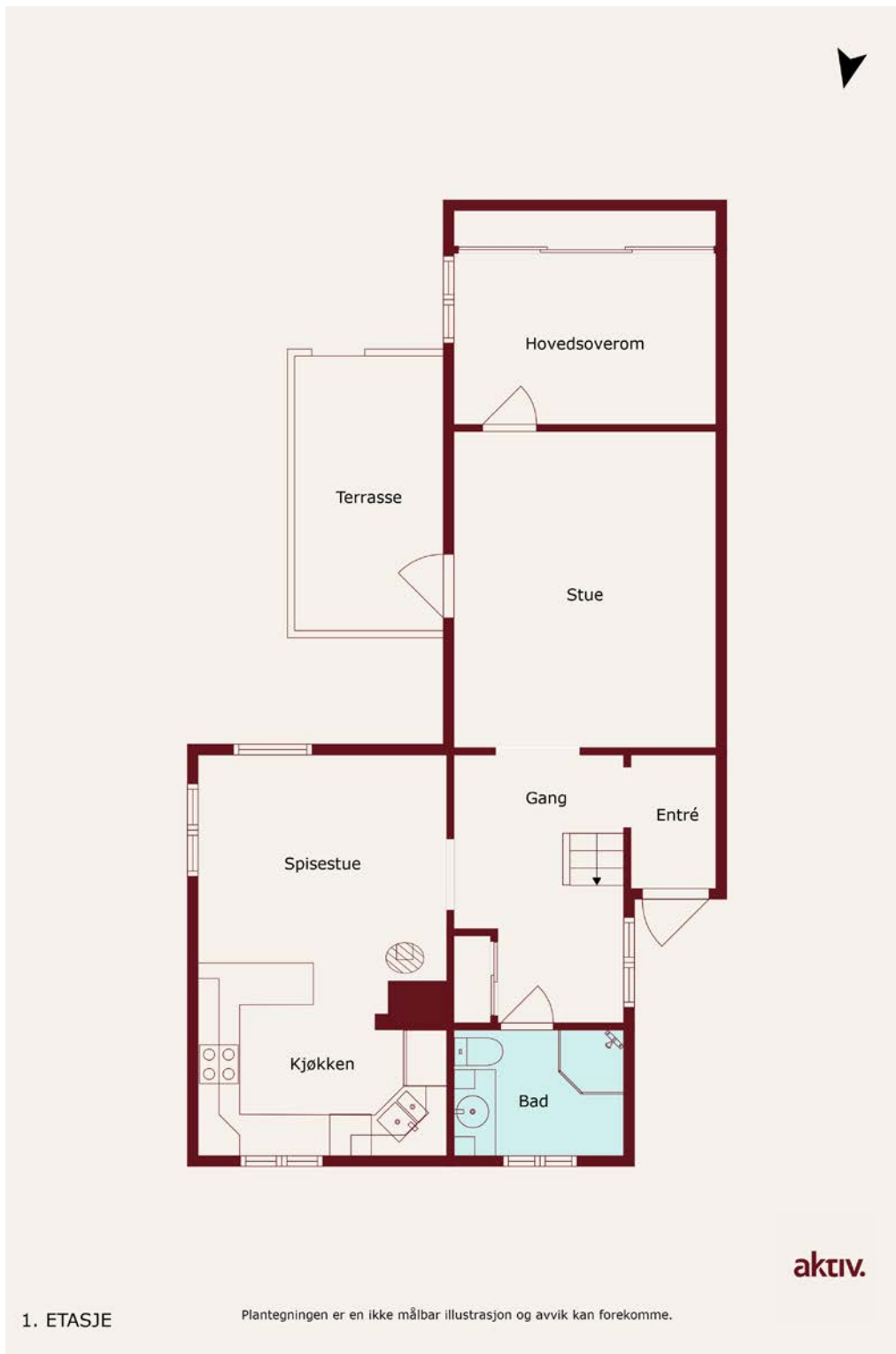








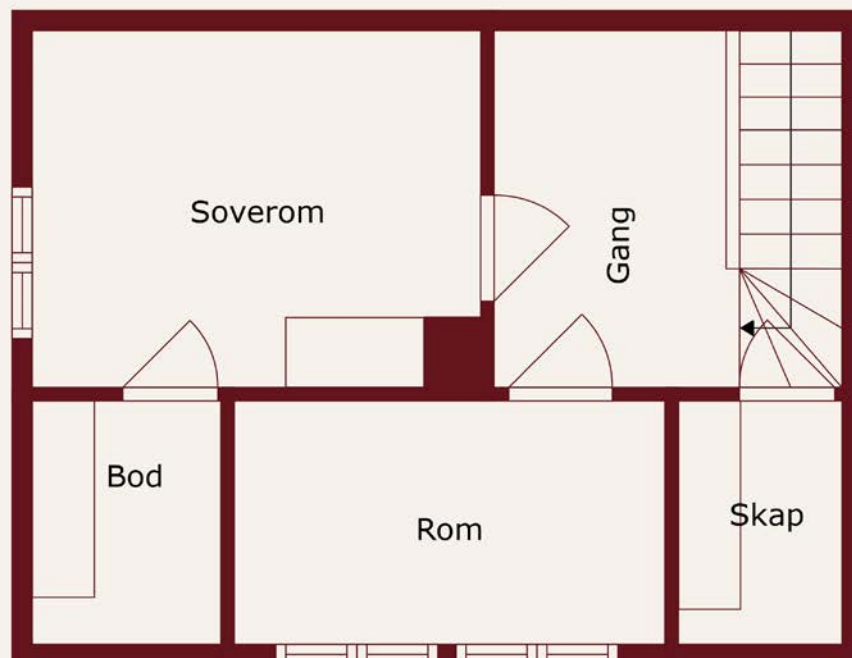




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







## 2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

aktiv.

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







# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Åsengate 4 - Nabolaget Vaterland/Sota - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Langesund torv<br>Linje M1, M1N            | 4 min<br>0.4 km   |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 28 min<br>25.2 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                   | 48 min            |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Langesund barneskole (1-7 kl.)<br>264 elever, 14 klasser | 3 min<br>1.4 km  |
| Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)<br>492 elever, 36 klasser | 7 min<br>4.8 km  |
| Bamble videregående skole<br>350 elever, 15 klasser      | 7 min<br>4.5 km  |
| Bamble vgs - avd Croftholmen<br>310 elever               | 10 min<br>6.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Recharge Bamble Rådhus | 6 min |
|------------------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



## Naboskapet

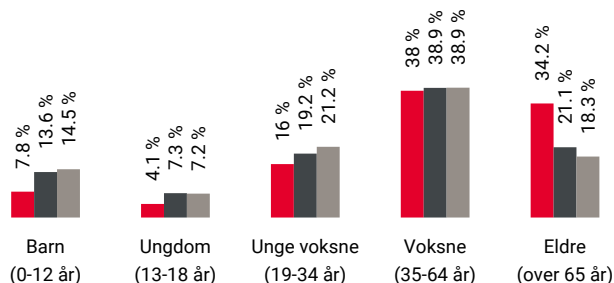
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 75/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Vaterland/Sota  | 788       | 461           |
| Porsgrunn/Skien | 92 648    | 45 081        |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Nustad barnehage (0-5 år)<br>100 barn      | 5 min<br>2.4 km |
| Sundby barnehage (0-5 år)<br>50 barn       | 5 min<br>3.2 km |
| Tirilltoppen barnehage (0-5 år)<br>52 barn | 6 min<br>4.3 km |

## Dagligvare

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Coop Extra Langesund<br>Post i butikk | 7 min<br>0.6 km  |
| Spar Skjærgården<br>PostNord          | 19 min<br>1.8 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100



### Gateparkering

Lett 84/100

## Sport

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| ⚽ Slåttnes stadion kunstgress | 7 min  | 🚶 |
| Fotball                       | 0.5 km |   |
| ⚽ Krogshavn friområde         | 14 min | 🚶 |
| Fotball                       | 1.3 km |   |
| 🚴 MOVA Langesund              | 21 min | 🚶 |
| 🚴 Puls Skjærgårdshallen       | 21 min | 🚶 |

## Boligmasse



80% enebolig  
20% annet

## Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

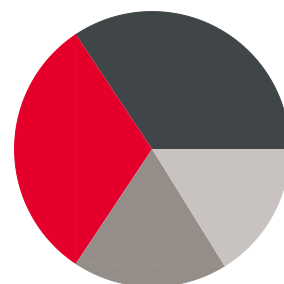
10 min 🚗



Vitusapotek Langesund

2 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder  
34% 6-12 år  
18% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



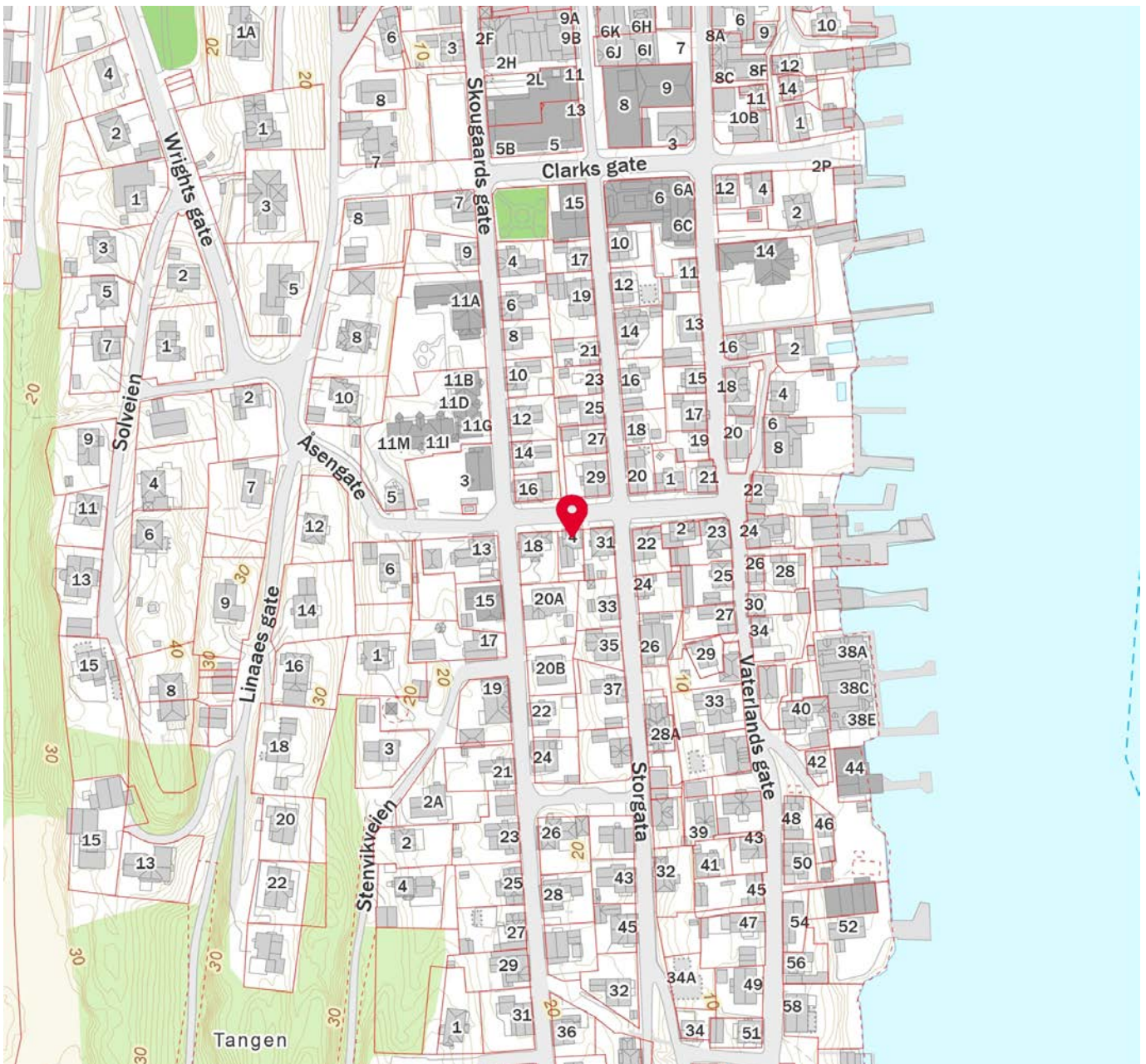
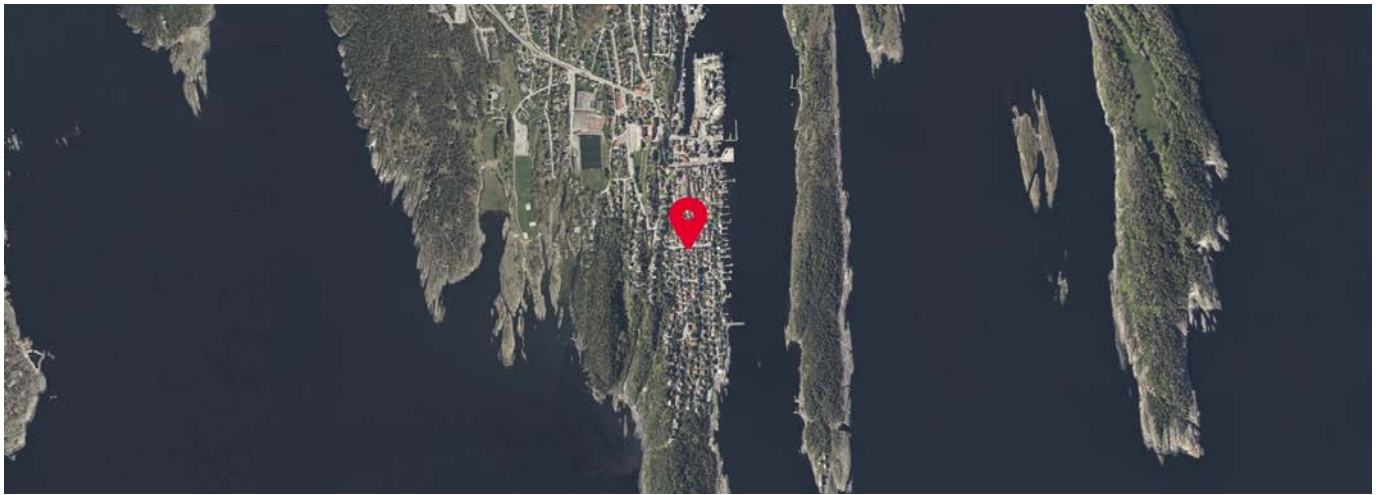
0%

46%

Vaterland/Sota  
Porsgrunn/Skien  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 40% | 33%   |
| Ikke gift     | 38% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 9%  | 4%    |



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                       |
| Aktiv EM Grenland                                                   |                       |
| Oppdragsnr.                                                         |                       |
| 1304250031                                                          |                       |
| Selger 1 navn                                                       |                       |
| Frank Robert Thomsen                                                |                       |
| Gateadresse                                                         |                       |
| Åsengate 4                                                          |                       |
| Poststed                                                            | Postnr                |
| LANGESUND                                                           | 3970                  |
| Er det dødsbo?                                                      |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| Avdødes navn                                                        | Olaug Thomsen Helgemo |
| 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                                                                  | 2024                  |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                       |
| Antall år                                                           |                       |
| Antall måneder                                                      |                       |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |                       |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                       |
| Forsikringsselskap                                                  | IF                    |
| Polise/avtalnr.                                                     | 8583622               |

Document reference: 1304250031

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FRT

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1304250031

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Huset er renoveret i av snekker Jan Vinje på 90 tallet, og oppussing og nytt tak i 2006 utført av Norbras AS

Arbeid utført av

Jan Vinje og Norbras AS

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 ble bygget på en etasje med oppløft i 2006. Utført av arkitekt Roy Thorsen Dalene og arbeid utført av Norbras AS

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent av Teknisk etat Bamble Kommune og Telemark Fylke

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstmann har vært på eiendommen og utført vurdering. Det er én TG3 som går på manglende rekkverk på trapp utvendig veranda. Det var også høy luftfuktighet i en av krypkjellerene, som medfører at man bør montere ekstra lufting.

Filer

[Tilstandsrapport\\_18885-2628\\_1.pdf](#)

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

Beskrivelse

En del av uteområde ligger på Bamble kommunes eiendom.

Document reference: 1304250031

## Tilleggs kommentar

Da dette er dødsbo etter min mor så har jeg ikke inngående kjennskap til tekniske detaljer om boligen. Men har svart på dette skjemaet etter beste evne.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250031

| NAME OF SIGNER       | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Frank Robert Thomsen | e2ddc20a65e9b05815bb<br>c9da746fea8070e99d7b | 08.06.2025<br>19:16:41 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1304250031

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

# Tilstandsrapport



Enebolig



Åsengate 4, 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 106, bnr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.05.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 18885-2628

Referansenummer: RI3386

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av en eldre laftet bolig oppført ca. 1840 og tilbygget og modernisert i flere tidsperioder fra 1996 til 2007. Eldre bolig er oppført i laftet tømmer med krypkjeller. Utvendig fasader består av stående trepanel. Sadlet plassbygget takverk tekket med teglstein. Boligens vinduer består av kobla vinduer fra 1996 og 2007. Vinduer med rammer og karmen i malt trevirke.

Boligen er fundamentert på fjell. Grunnmur i murt lettklinker blokker og betong med sparestein. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater/gulvbord som bærende gulv. Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue.

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulvflater. Tapet, laft, malt strie og panel på veggflater. Malt panel og MDF panel i himlinger. Bad i 1.etasje har vinylbelegg på gulvflater. Malt våtromsplater på veggflater.

Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom i 1.etasje. Gang, bod og 2 soverom i 2.etasje. Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

## Enebolig - Byggeår: 1840

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av krum betongtakstein antatt skiftet 2007. Undertak med papp membran med lekter og sløyfer. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller skader.

Normal levealder for undertak/papp membran og krum teglstein er 35 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt ca. 2007.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av laftet tømmer i eldre del og tradisjonelt isolert bindingsverk i tilbygget del.

Utvendig tekket med stående trepanel. Fasadepanel etablert 1996 og 2007. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

Innvendig overflater består av plater/tapet og malt panel. Ingen tegn til skader eller mangler ble registrert.

Laft med høy alder. Erfaringsmessig har eldre laft ofte skader i lafte knuter og i bunnsvill langs grunnmur. Dette er kun mulig å kontrollere med destruktive inngrep. TG 2 settes derfor her. Tilbygget del har etablert to vegger i murt lettklinkerblokker.

Utvendig tekket med murpuss.

Fasader med behov for vask og overflatebehandling.

Takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet takverk bærende på yttervegg og innervegg. Boligen har påbygget 2.etasje i 2007.

Takoppløft mot nord.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert innspisert fra loftsetasje.

Boligens vinduer består av kobla vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer skiftet antatt på 1996 og 2007 når boligen er renoveret og påbygget. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Malt entredør skiftet 1996. Balkong dør med isolerglass skiftet 1996. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Tilbygget terrasse i etablert impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Synlig slitasje. Overflater med behov for oppgradering/maling. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Trapp fra terrasse til hage. Trapp mangler rekkverk på en side. Høy slitasje i trevirke.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulvflater.

Tapet, malt laft og panel på veggflater. Malt panel, maltv strie og MDF panel i himlinger. Bad har vinylbelegg på gulvflater med malt våtromsplater på veggflater.

De fleste flater fra 1996 og 2007. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille i tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord og Sponplater som bærende gulv. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom eldre del. Tilbygget del har innlagt isolasjon i hulrom.

Målt med laser ble ca. 15-30 mm avvik registrert på overflater i eldre del.

Radonmålinger bør utføres.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer med ett løp. Peisovn etablert i stue. Pipe oppført 2007 når boligen er påbygget.

Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Boligen har etablert to kryperom med adkomst fra dør i grunnmur.

Grunn består av fjell. Vegger i murverk. Himling består av stubbeloftsbord. Ved bruk av fuktindikator ble det målt litt høye fuktverdier i trevirke. Synlig spor etter borebille i eldre del. Tiltak bør beregnes. Det anbefales etablering av bedre ventilasjon, eventuelt etablering av mekanisk avtrekk.

Slik kryperom er etablert vil det alltid trenge fukt inn mellom fjell og grunnmur. Det anbefales derfor å etablert plast over grunn for å minske fukt opptrekk fra grunn.

Trapp i malt trevirke med beisert trinn. Rekkverk i malt trevirke.

Trapp fyller sin funksjon.

Innerdører består av malte fyllingsdører. Karmen i malt trevirke.

Dører fyller sin funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad i 1.etasje har etablert vinylbelegg på gulvflater. Malt våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Målt med laser ble gulv målt flatt. Oppknat etablert på vegg og i døråpning.

Gulvflater tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk består av plast sluk.

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

# Beskrivelse av eiendommen

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter i type Netto-line. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg. Rørlegg i kobber. Innredning skiftet på 1990 tallet. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige kobber. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Synlig i kjeller. Anlegget oppgradert på 1990 tallet. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpssystemet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereider fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år. Boligen har etablert mekanisk avtrekk fra kjøkken. Ventiler i vegg i oppholdsrom. VV tank på 200 liter etablert i kryperom fra 2021. El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er oppgradert de senere år/1996 og 2007. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. 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. Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på fjell. Boligen er etablert rett på fjell. Ingen drenering er etablert. Grunnmur etablert i murt lettklinker blokker (tilbygg) og betong med sparestein. Ingen tegn til store sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon. Terrang rundt boligen består av litt skrånende terreng. Vannledning i pel av ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget kun funksjonstestet og visuelt kontrollert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

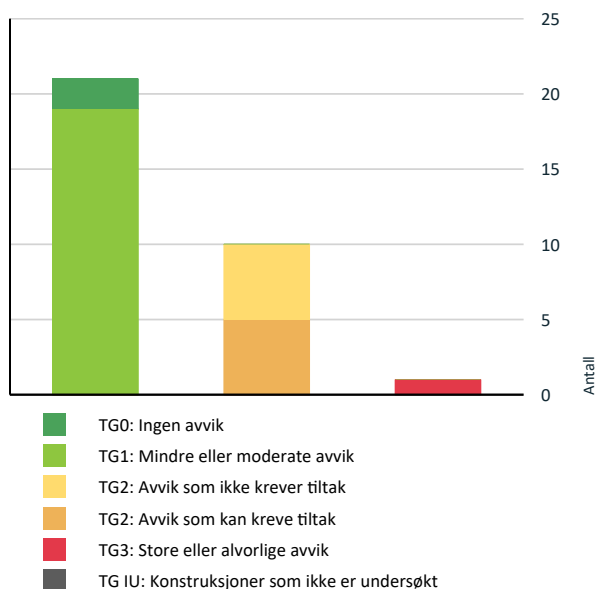
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke innhentet.

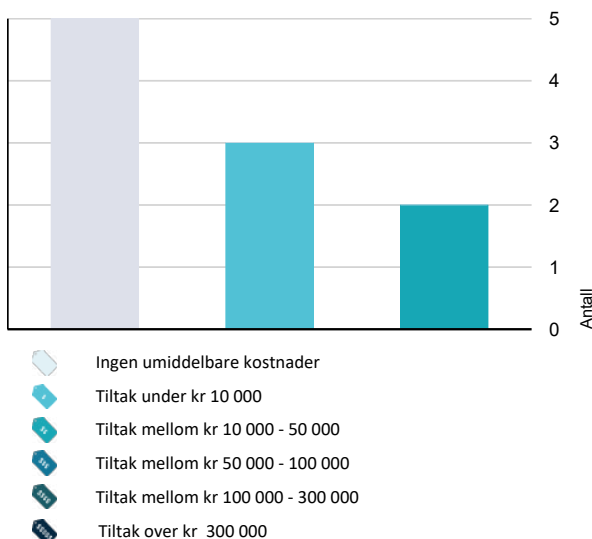
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1840

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligens taktekkning består av krum betongtakstein antatt skiftet 2007. Undertak med papp membran med lekter og sløyfer. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller skader. Normal levealder for undertak/papp membran og krum teglstein er 35 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

**Årstall:** 2007

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt ca. 2007.

**Årstall:** 1996

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av laftet tømmer i eldre del og tradisjonelt isolert bindingsverk i tilbygget del. Utvendig tekket med stående trepanel. Fasadepanel etablert 1996 og 2007. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Innvendig overflater består av plater/tapet og malt panel. Ingen tegn til skader eller mangler ble registrert. Laft med høy alder. Erfaringsmessig har eldre laft ofte skader i lafte knuter og i bunnsvill langs grunnmur. Dette er kun mulig å kontrollere med destruktive inngrep. TG 2 settes derfor her. Tilbygget del har etablert to vegger i murt lettklinkerblokker. Utvendig tekket med murpuss. Fasadene med behov for vask og overflatebehandling.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

TG 2 på grunn av alder på eldre laft.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet takverk bærende på yttervegg og innervegg. Boligen har påbygget 2.etasje i 2007. Takoppløft mot nord. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert innsisert fra loftsetasje.

### TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av kobla vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer skiftet antatt på 1996 og 2007 når boligen er renoveret og påbygget. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. Stedvis oppgraderinger må beregnes.

**Årstall:** 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.

Oppgradering iform av overflate behandling må beregnes.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

### TG 1 Dører

Malt entredør skiftet 1996. Balkong dør med isolerglass skiftet 1996. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

**Årstall:** 1996

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilbygget terrasse i etablert impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Synlig slitasje. Overflater med behov for oppgradering/maling. Terrasse opphengt i vegg og bærende på piler med drager i front.

**Årstall:** 1996

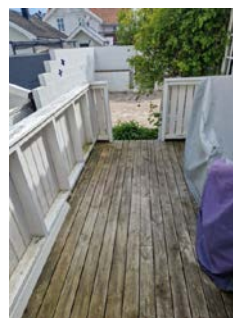
**Vurdering av avvik:**

- Det er værslett/oppsprukket trevirke/trepaneler.

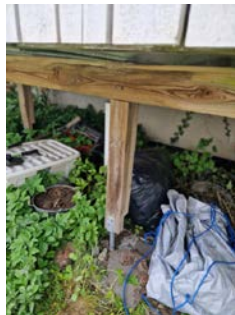
**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Utvendige trapper

Trapp fra terrasse til hage. Trapp mangler rekkverk på en side. Høy slitasje i trevirke.

Årstall: 1996

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNENDIG

## ! TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkett og laminat på gulvflater. Tapet, malt laft og panel på veggflater. Malt panel, maltv strie og MDF panel i himlinger. Bad har vinylbelegg på gulvflater med malt våtromsplater på veggflater.

De fleste flater fra 1996 og 2007. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord og Sponplater som bærende gulv. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom eldre del. Tilbygget del har innlagt isolasjon i hulrom.

Målt med laser ble ca. 15-30 mm avvik registrert på overflater i eldre del.

Årstall: 1840

### 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## ! TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer med ett løp. Peisovn etablert i stue. Pipe oppført 2007 når boligen er påbygget.

Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 2007



# Tilstandsrapport



## 1 TG 2 Kryp kjeller

Boligen har etablert to kryperom med adkomst fra dør i grunnmur. Grunn består av fjell. Vegger i murverk. Himling består av stubbeloftsbord. Ved bruk av fuktindikator ble det målt litt høye fuktverdier i trevirke. Synlig spor etter borebille i eldre del. Tiltak bør beregnes. Det anbefales etablering av bedre ventilasjon, eventuelt etablering av mekanisk avtrekk. Slik kryperom er etablert vil det alltid trenge fukt inn mellom fjell og grunnmur. Det anbefales derfor å etablert plast over grunn for å minske fukt opptrekk fra grunn.

Årstall: 1840

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.
- Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Jevnlig kontroll av kryp kjeller anbefales for forebygging av skader.

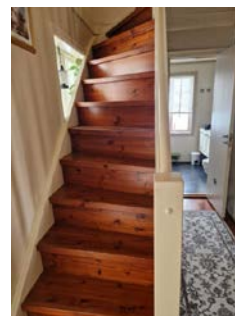
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1 TG 1 Innvendige trapper

Trapp i malt trevirke med beiset trinn. Rakkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Årstall: 2007



## 1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malte fyllingsdører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Bad i 1.etasje har etablert vinylbelegg på gulvflater. Malt våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Årstall: 1996



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert malt Våtromsplater på veggflater.

Årstall: 1996

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Oppknet etablert på vegg og i døråpning.

Årstall: 1996

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Såfremt tett dusjkabinett er etablert på vad vil baderom fylle sin funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater dekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk består av plast sluk.

Årstall: 1996



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg.

Årstall: 1996

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 1996



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter i type Netto-line. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg. Røranlegg i kobber. Innredning skiftet på 1990 tallet.

Årstall: 1996 Kilde: Eier



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 1996

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige kobber. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Synlig i kjeller. Anlegget oppgradert på 1990 tallet. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 1996

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

#### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har etablert mekanisk avtrekk fra kjøkken. Ventilert i vegg i oppholdsrom.

### ! TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i kryperom fra 2021.

Årstall: 2021



### ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er oppgradert de senere år/1996 og 2007. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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.

# Tilstandsrapport

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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



## Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er etablert på fjell.



### Fuktsikring og drenering

Boligen er etablert rett på fjell. Ingen drenering er etablert.

Årstall: 1840



### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur etablert i murt lettklinker blokker (tilbygg) og betong med sparestein. Ingen tegn til store sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.



### Terrengforhold

Terreng rundt boligen består av litt skrånende terreng.



### Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Vannledning i pel av ukjent alder. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget kun funksjonstestet og visuelt kontrollert.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

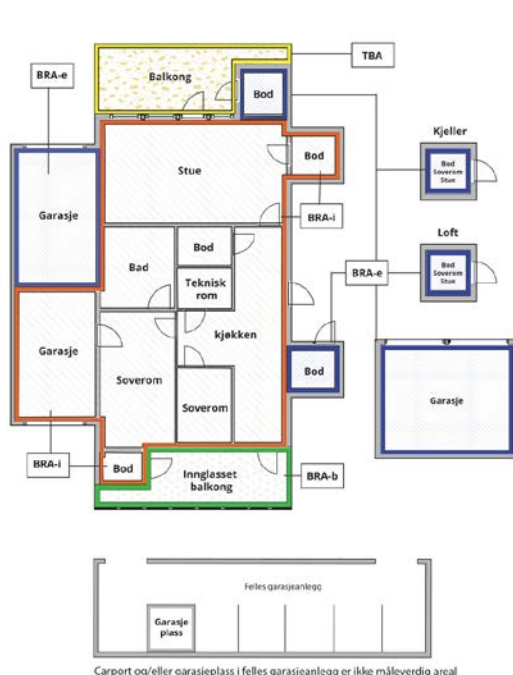
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1.Etasje       | 63                            |                             |                            | 63  | 8                               |                             | 63              |
| 2.Etasje       | 26                            |                             |                            | 26  |                                 | 6                           | 32              |
| <b>SUM</b>     | <b>89</b>                     |                             |                            |     | <b>8</b>                        | <b>6</b>                    | <b>95</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>89</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Soverom |                             |                            |
| 2.Etasje | Gang, Soverom, Soverom 2, Bod                        |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger ikke innhentet.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

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

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 86         | 3          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                               | Rolle         |
|-----------|-----------------------------------------|---------------|
| 09.5.2025 | Jan T. Eriksrød<br>Frank Robert Thomsen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune     | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4012 BAMBLE | 106  | 133  |      | 0    | 166.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Åsengate 4

### Hjemmelshaver

Helgemo Olaug Thomsen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Langesund i Bamble kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage, nærbutikk og Langesund sentrum. Nærområdet er bestående av tett bolig bebyggelse bestående av eneboliger.

### 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

Lett skrående tomt bebygget med beskrevet enebolig. Mindre opparbeidet uteareal. Deler av uteareal etablert på Bamble kommunes eiendom/mot sør.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 600 000 | 2011 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no      |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart   |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 19.05.2025 |           |
| 2       | 18.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/R13386>

## 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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                          |                    |                      |
|------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 106, Bruksnr 133 | <b>Kommune:</b>    | 4012 Bamble          |
| <b>Adresse:</b>        |                          | <b>Grunnkrets:</b> | 402 Sota             |
| Veiadresse:            | Åsengate 4, gatenr 9850  | <b>Valgkrets:</b>  | 4 Langesund          |
|                        | 3970 Langesund           | <b>Kirkesogn:</b>  | 5090401 Langesund    |
| Oppdatert:             | 01.01.2024               | <b>Tettsted:</b>   | 3005 Porsgrunn/Skien |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                       |                        |      |                           |     |
|-------------------------|-----------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| <b>Matrikkel:</b>       |                       |                        |      |                           |     |
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom    | <b>Tinglyst:</b>       | Ja   | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Langesund - Åsengt. 4 | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja   | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 19.01.1943            | <b>Har festegrunn:</b> | Nei  | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 166,2 kvm             | <b>Skyld:</b>          | 0,01 |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal        |                        |      |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                       |                        |      |                           |     |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>     | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|-----------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering   | Forretning:    | 01.01.2024 | Mottaker     | 4012/106/133     | 0,0                 |
|                 | Matrikkelført: | 01.01.2024 |              |                  |                     |
| Omnummerering   | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 4012/106/133     | 0,0                 |
|                 | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Nymatrikulering | Forretning:    | 19.01.1943 | Mottaker     | 4012/106/133     | 167,0               |
|                 | Matrikkelført: |            |              |                  |                     |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse    | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Åsengate 4 | Bolig | 101,0 |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |       |                   |   |
|-----------------|-------------|---------------|-------|-------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 132,0 | Igangset.till.:   |   |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |   |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 132,0 | Midl. brukstil.:  |   |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |             |               |       | Antall boliger:   | 1 |
| Bygningsnr:     | 165276493   |               |       | Antall etasjer:   | 2 |

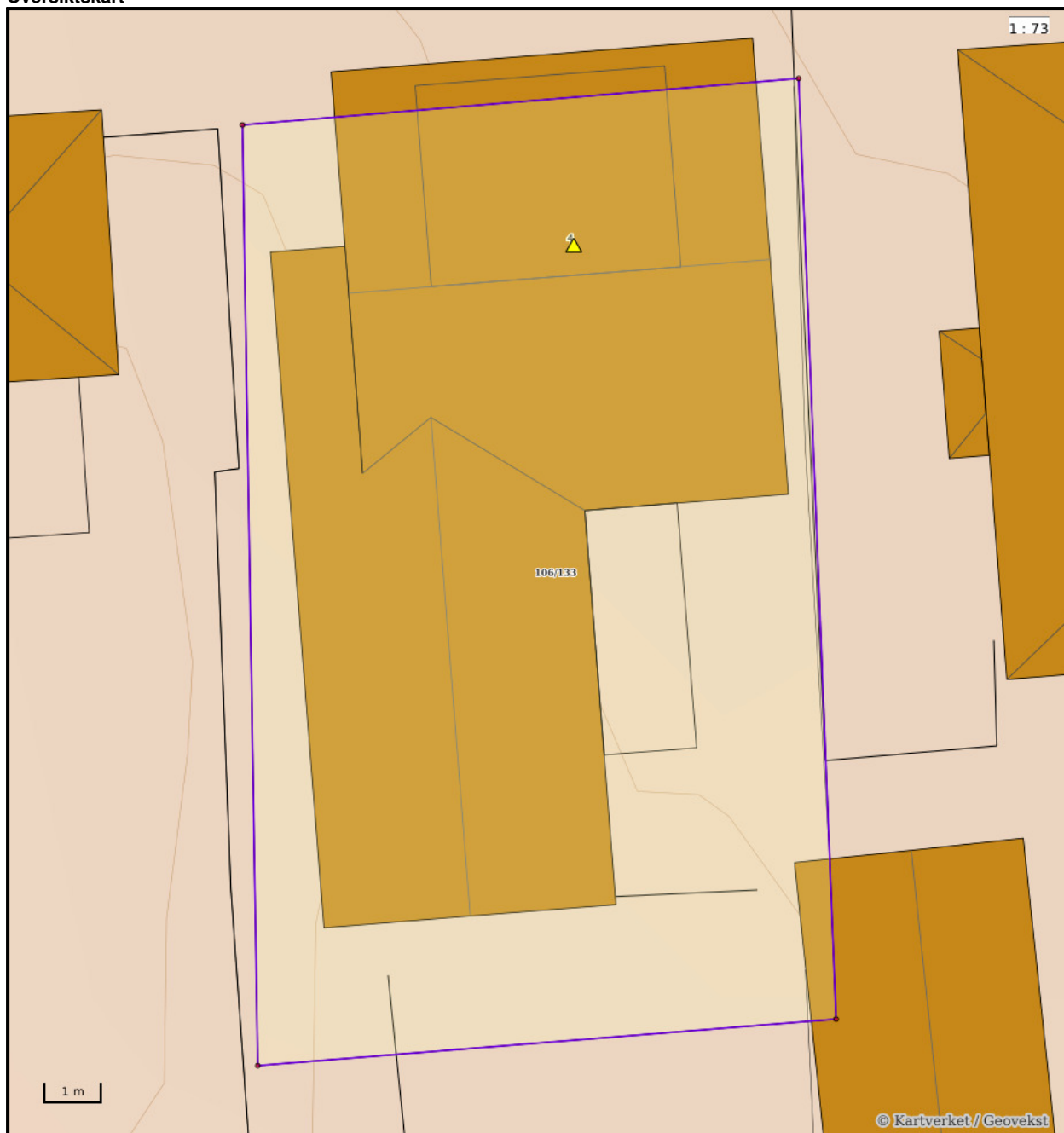
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 101,0 |       | 101,0  |      |       |       |        |
| H02 |              |      | 31,0  |       | 31,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

| Sefrakminne:        | Id         | Objektnavn           | Tidfesting |
|---------------------|------------|----------------------|------------|
| Nåværende funksjon: | 814 41 136 | Bolighus, Åsengt. 4. | 1850-1874  |
| Tidligere funksjon: |            | Bolighus, midl. Tomt |            |
| Tilbygg/ombygging:  |            | Evt. 111             |            |

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

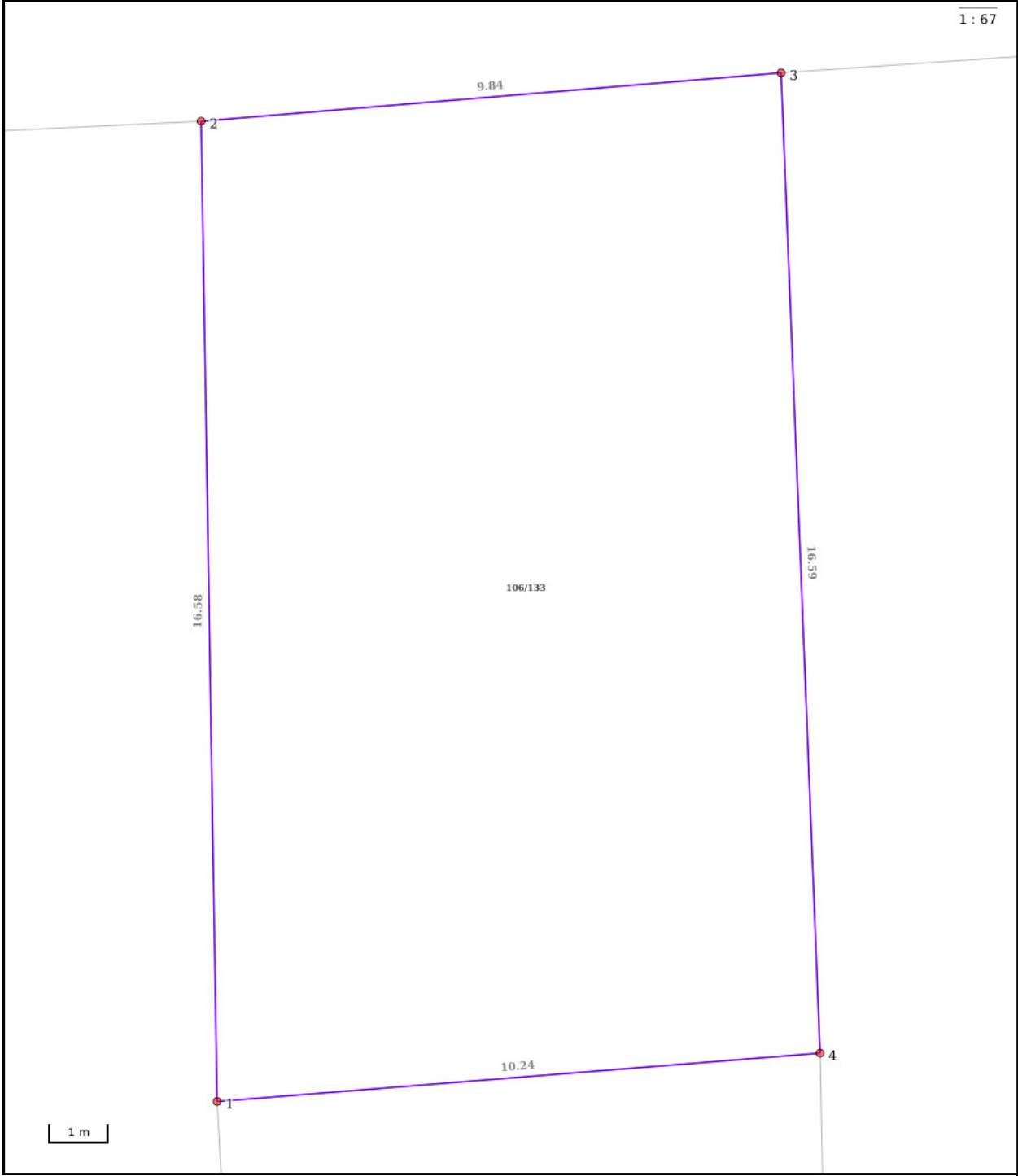
### Hjelpelinjer

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

### Symboler

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



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

- Hjelpelinjer
- Vannkant
  - Veikant
  - Fiktiv / Teigdeler
  - Punktfeste

- Symboler
- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 166,20m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                 | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|--------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 6 540 067,06 | 543 001,75 | 16,58m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart | 36          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2     | 6 540 083,55 | 543 000,00 | 9,84m               | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart | 36          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 3     | 6 540 085,24 | 543 009,69 | 16,59m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart | 36          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 4     | 6 540 068,79 | 543 011,84 | 10,24m              | Digitalisert på dig.bord<br>fra strek-kart | 36          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Kommune: 4012 Bamble

Eiendom: 4012/106/133/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

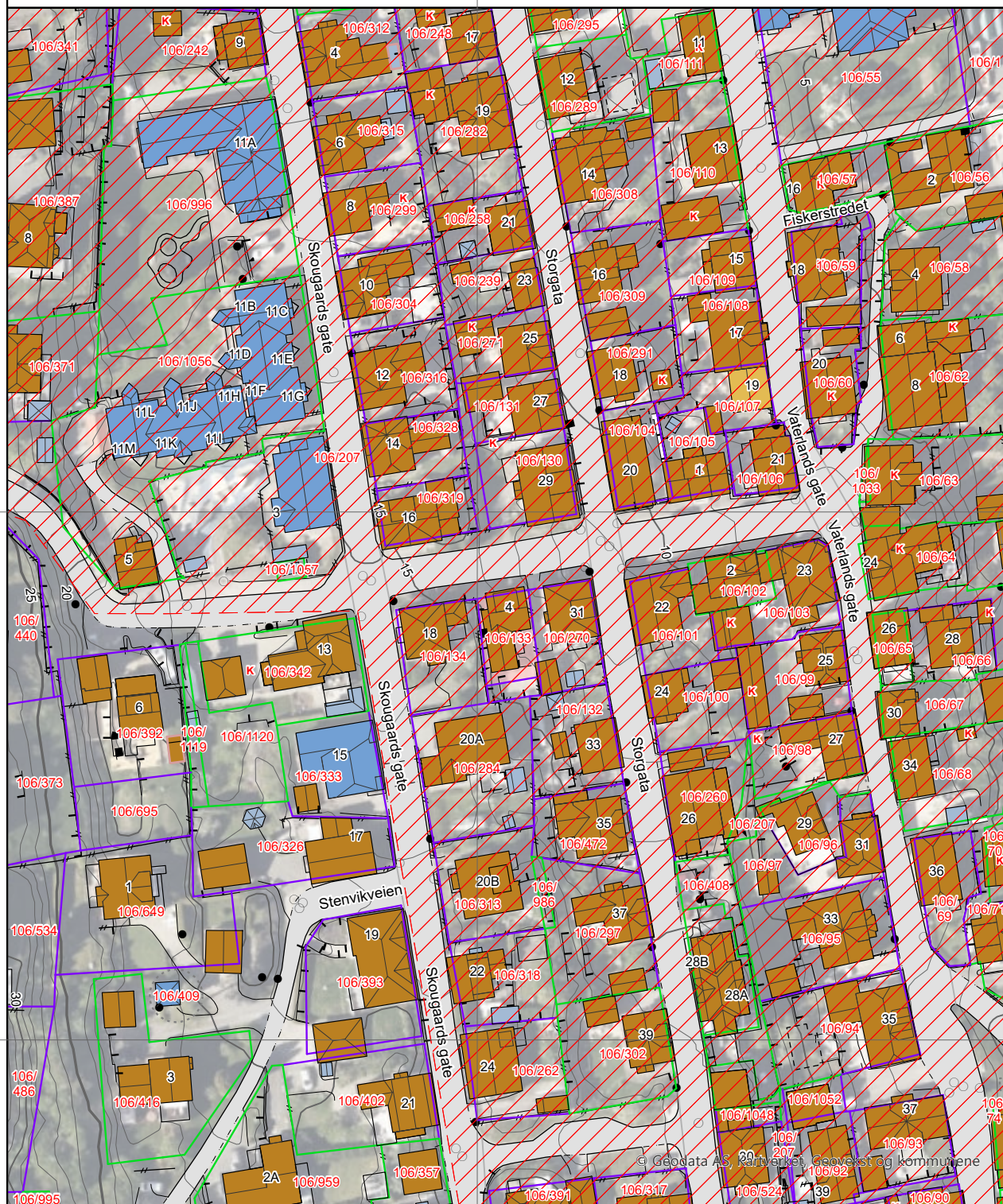
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 9.4.2025



0 25 50 m

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

## Tegnforklaring

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

### Eiendomsgrenser

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

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|  | Stolpe           |
|  | Anlegg           |
|  | Veglinje         |
|  | Sti              |
|  | Traktorveg       |
|  | Bekk/kanal/grøft |

### Høydekurver

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | Metersnivå          |
|    | 5-metersnivå        |
|  | 25-metersnivå       |
|  | Forsenkning terreng |
|  | Hjelpekurve         |
|  | Dybdekurve          |

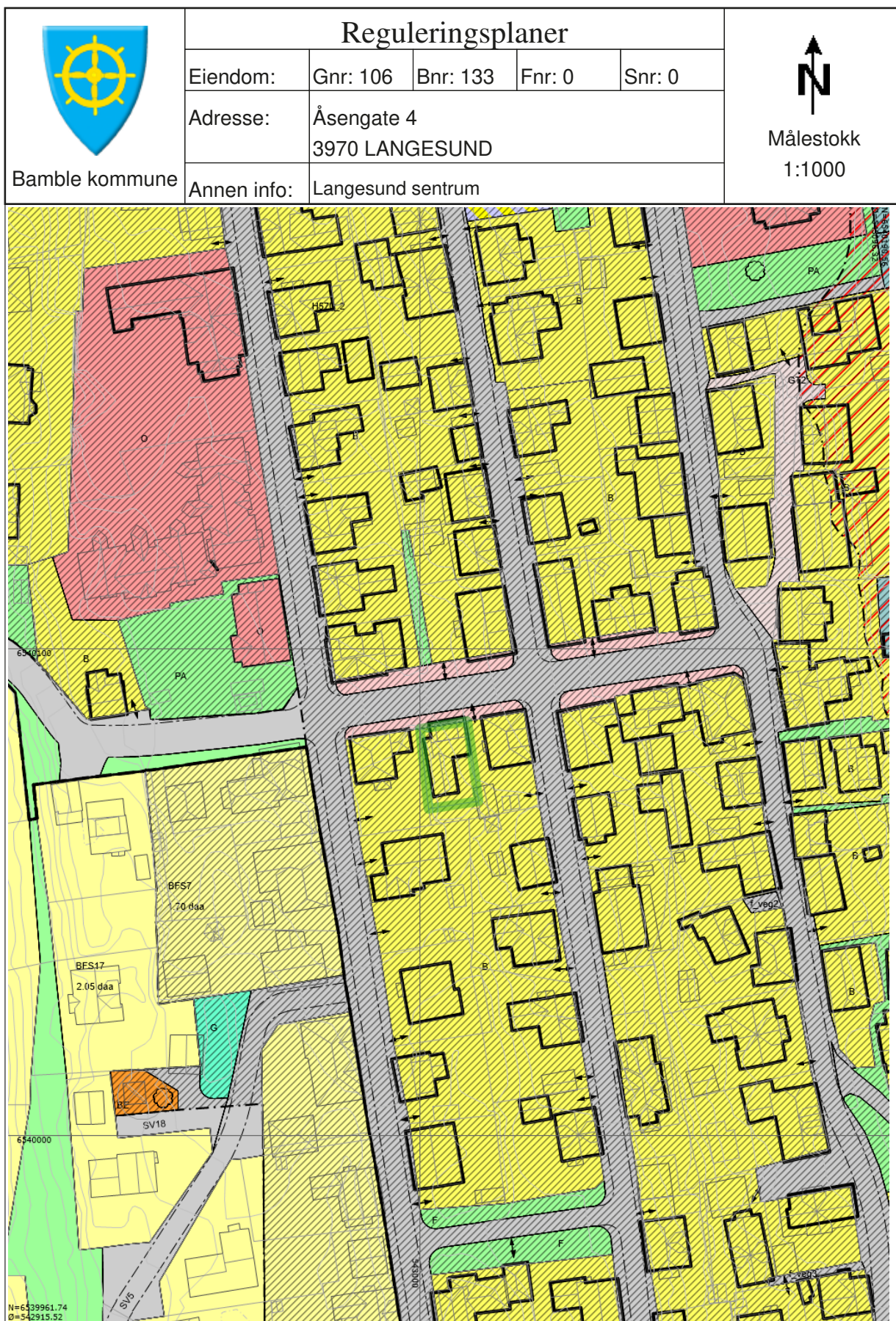
|                                                                                     |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | Valgt eiendom                     |
|  | Bolig,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

|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |

|                                                                                       |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----|-----|-----|----------------------------|--|--|--|--|
|    |                                                   |     |     |     | Planstatus                 |  |  |  |  |
| Bamble kommune                                                                        |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| MATRIKKELENHET                                                                        |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| Kommune                                                                               | Gnr                                               | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                    |  |  |  |  |
| 4012 - Bamble kommune                                                                 | 106                                               | 133 | 0   | 0   | Åsengate 4, 3970 LANGESUND |  |  |  |  |
| KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN                                                            |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til         |                                                   |     |     |     | Plan (vedtaksdato)         |  |  |  |  |
| Reguleringsplan skal fortsatt gjelde                                                  |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| Sentrumsformål - Nåværende                                                            |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
|                                                                                       |                                                   |     |     |     | 166.22m <sup>2</sup>       |  |  |  |  |
|                                                                                       |                                                   |     |     |     | 166.22m <sup>2</sup>       |  |  |  |  |
| GJELDENE REGULERING                                                                   |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| Ligger eiendommen i et regulert område?                                               |                                                   |     |     |     | Reguleringsformål          |  |  |  |  |
| PLANID                                                                                | Plannavn (vedtaksdato)                            |     |     |     | Areal                      |  |  |  |  |
| Ja                                                                                    |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| 4012 218                                                                              | Langesund sentrum (4.4.2013)                      |     |     |     | 166.22m <sup>2</sup>       |  |  |  |  |
| 4012 218                                                                              | Langesund sentrum (4.4.2013)                      |     |     |     | 166.22m <sup>2</sup>       |  |  |  |  |
| RELATERTE PLANER                                                                      |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| PLANID                                                                                | Plannavn (vedtaksdato)                            |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| 112                                                                                   | Langesund trafikk og fiskerihavn (22.2.1996)      |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| 133                                                                                   | Storg. 6 med flere (9.3.2000)                     |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| 137                                                                                   | Storgata, Clarksgate, Vaterlandsgate (26.10.2000) |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| 160                                                                                   | Langesundsundet (17.6.2004)                       |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| 90                                                                                    | Slippen Langesund (30.11.1990)                    |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| BEBYGGELSESPLAN                                                                       |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| PLANID                                                                                | Plannavn                                          |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| Nei                                                                                   |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| REGULERING UNDER ARBEID                                                               |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |
| Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?   |                                                   |     |     |     |                            |  |  |  |  |

| PLANID                                             | Plannavn |
|----------------------------------------------------|----------|
| Nei                                                |          |
| PLANFORSLAG                                        |          |
| Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? |          |
| PLANID                                             | Plannavn |
| Nei                                                |          |
| KOMMENTARFELT:                                     |          |
|                                                    |          |

Det tas forbehold om feil og mangler.



## Tegnforklaring

|                                                                                    |                                                |                                                                                    |                                         |                                                                                      |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|   | RpOmråde vedtatt - på bakkenivå                |   | Eiendomsgrense                          |   | Bygningsdelelinje                          |
|   | Bygningslinje                                  |   | Mønelinje                               |   | TakoverbyggKant                            |
|   | Taksprang                                      |   | BygningTiltakAreal                      |   | Udefinert bygning                          |
|   | Bygning                                        |   | Høydekurve                              |   | Forsenkingskurve                           |
| A                                                                                  | Påskrift reguleringsplan                       |   | Bygg, kulturminner, mm som skal bevares |   | Byggelinje                                 |
|   | Regulert kant kjørebane                        |   | Strandlinje sjø                         |                                                                                      | Avkjørsel                                  |
|   | Eksisterende tre som skal bevares              |   | RpFormålGrense                          |   | RpAngittHensynGrense                       |
|   | RpFareGrense                                   |   | RpGrense                                |   | Bevaring kulturmiljø                       |
|   | Flomfare                                       |   | RpArealformålOmråde                     |   | Boligbebyggelse                            |
|   | Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |   | Offentlig eller privat tjenesteyting    |   | Annen offentlig eller privat tjenesteyting |
|   | Energianlegg                                   |   | Bolig/Forretning                        |   | Veg                                        |
|   | Kjøreveg                                       |   | Fortau                                  |   | Gatetun                                    |
|   | Havn                                           |   | Grønnstruktur                           |   | Blå/grønnstruktur                          |
|  | Friområde                                      |  | Park                                    |  | Farleder                                   |
|                                                                                    | Eiendomsteig                                   |                                                                                    |                                         |                                                                                      |                                            |

MOTTATT

24 SEPT. 2007

Kommunens saksnr

Side

av

## Ferdigmelding

|                      |                       |     |        |            |                |                       |
|----------------------|-----------------------|-----|--------|------------|----------------|-----------------------|
| Gjelder              | Gnr                   | Bnr | Festnr | Seksjonsnr | Bygningsnr     | Bolignr               |
| Elendom/<br>byggsted | 106                   | 133 |        |            |                |                       |
|                      | Adresse<br>Åsengate 4 |     |        |            | Postnr<br>3970 | Poststed<br>Langesund |

## Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)  
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)  
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

## Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 21.09.07

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

## Gjenstående arbeider

| Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser | Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse | Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                                                                                                                   |                                                            |                                                     |
|                                                                                                                   |                                                            |                                                     |
|                                                                                                                   |                                                            |                                                     |
|                                                                                                                   |                                                            |                                                     |
|                                                                                                                   |                                                            |                                                     |

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

## Energiforsyning

|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Oppvarming                                                                                                                                                                                                                                | Energikilde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <input type="checkbox"/> Ikke relevant |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)<br><input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)<br><input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.) | <input type="checkbox"/> Elektrisitet<br><input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel<br><input type="checkbox"/> Biobrensel (ved fliser o.l.)<br><input type="checkbox"/> Solenergi<br><input type="checkbox"/> Varmepumpe<br><input type="checkbox"/> Gass<br><input type="checkbox"/> Fjernvarme<br><input type="checkbox"/> Annen |                                        |

## Vedlegg (gjelder kun søknad)

| Beskrivelse av vedlegg                                               | Gruppe | Nr fra - til | Ikke relevant            |
|----------------------------------------------------------------------|--------|--------------|--------------------------|
| Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen     | D      | -            | <input type="checkbox"/> |
| Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen | E      | -            | <input type="checkbox"/> |
| Kontrollerklæringer                                                  | G      | -            | <input type="checkbox"/> |
| Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter                        | I      | -            | <input type="checkbox"/> |
| Andre vedlegg                                                        | J      | -            | <input type="checkbox"/> |

## Underskrift

## Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver  
Rune Jønholdt

Dato Underskrift

19.09.07

Rune Jønholdt

Gjentas med blokkbokstaver

Rune JØNHOLT

# FERDIGMELDING AV SANITÆRANLEGG

Til

- ☐ Ingeniørvesenet i Skien  
☐ Ingeniørvesenet i Porsgrunn  
☒ Teknisk etat i Bamble

92000296 6R

0 7. 01. 92

Ark.kode P 001060133

Ark.kode S

J.G.n 9102682 Bnr. 6

106 133

BYGGEPLASS, adresse

Åsengt 4. 3970 Langesund

EIER, FESTER AV FAST EIENDOM

Frank Helgemo

ADRESSE

Åsengt 4. 3970 Langesund.

UNDERSKRIFT

Sted:

Dato:

7/1-92

Autorisert forlegger

G. Thorsen  
(Geir Thorsen)

SITUASJONSPLAN

Bare innvendig anlegg.



Utvendig stoppekran, tilkoplingssted, avstand til kummer m.m. målsettes nøyaktig. Rørdimensjoner påføres, også for offentlige ledninger. Dersom det finnes andre tegninger skal det innleveres et ajourført sett.

FERDIGMELDING

- ☒ i orden  
☐ ikke i orden

Merknad:

Sted:

Langesund

Dato:

7/1-92

Underskrift:

BAMBLE KOMMUNE  
 Teknisk etat  
 [Signature]



# Bamble kommune

TEKNISK ETAT  
BYGNINGSAVDELINGEN

94/91.

Frank Helgemo  
Skolegt. 4

3960 STATHELLE

Langesund, 12.12.91

Vår ref. 02682/91/ARH

Deres ref.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOM GNR. 00106 BNR. 0133  
FNR. 0000.

ARBEIDSSTED : ÅSENGATEN 4  
ARBEIDETS ART : TILBYGG  
BYGGETS ART : BOLIG  
BEREGNET AREAL : 25 m<sup>2</sup>.  
TOMTE AREAL :

Brukstillatelsen gjelder for hele bygget.

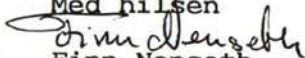
Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

1. Forskriftmessige trapper ved utganger.
2. Kloakklufting skal føres over tak.
3. Div. belistingsarbeid gjenstår utvendig.
4. Frisklufttilførsel bad.
5. Stigetrinn på tak for feiling.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

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

Med hilsen

  
Finn Nenseth  
byggerekontrollør

Ellen Wold Johnsen  
fullmektig I

Kopi: Bamble Folkeregister, her.

91023281/BRE91.TK

Frank Helgesen

5/12-91.

KONTROLL FOR INNFLYTTING

Navn: ..... GNR: .....

Adr.: ..... BNR: .....

Skal søppelstativ kjøres ut fra kommunen. JA / NEI

Dersom svaret er NEI

oppgi adresse hvor stativet er tatt med fra .....

Over tatt etter andre .....

Bor utenfor renovasjonsområdet.

Grunnmur ikke pusset innvendig og utvendig over terrang.

Ventil i grunnmur ikke innsatt.

Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller.

Vifte/ventil mangler i vaskerom, bad og toalett.

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

Lufting av kloakk skal føres over tak.

Stigetrinn for feiing av pipe.

Pipe - feieavgift JA / NEI

Veranda ikke ferdig/dør må sikres.

RØYKVARSLER.

Diverse:

Utvendig trapp fra stue

dato ..... sign. ....

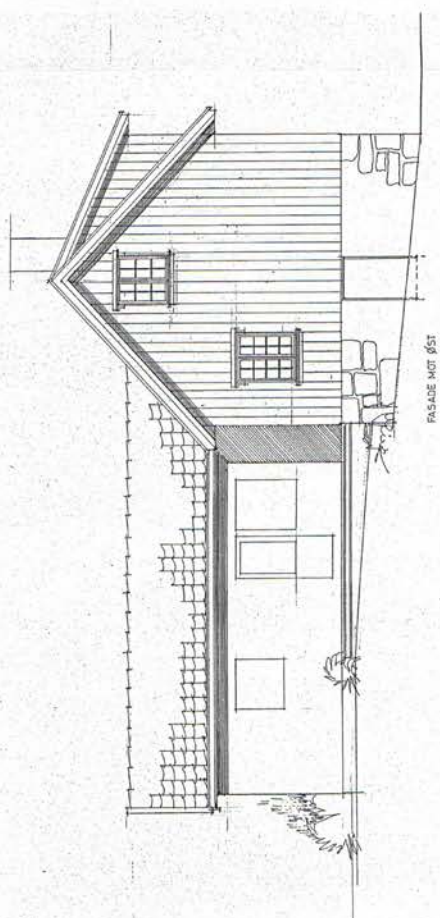
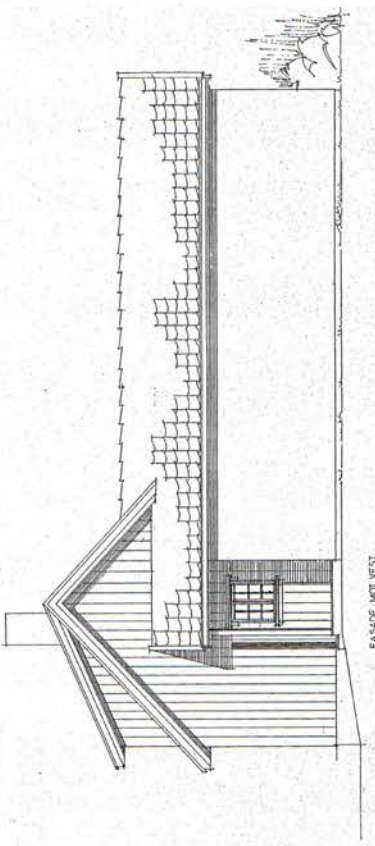
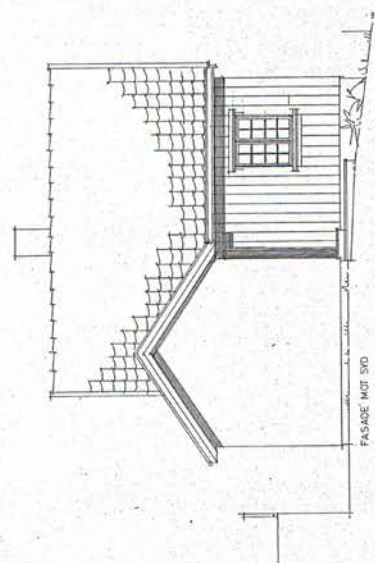
Friskl. tilf. bad.

Kloakklufting ikke ført over tak.

Stigetrinn på tak for feiing.

Næ utv. bekledning søk. gjenstand

Rørleggerarbeid sender-melding om utv. + innv. \*  
ferdigmelding + anmeldelse



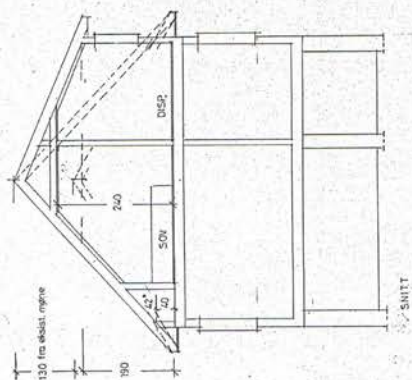
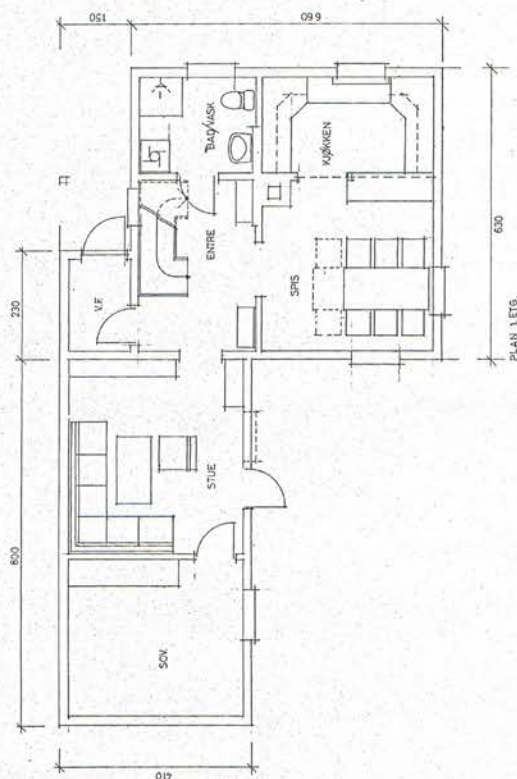
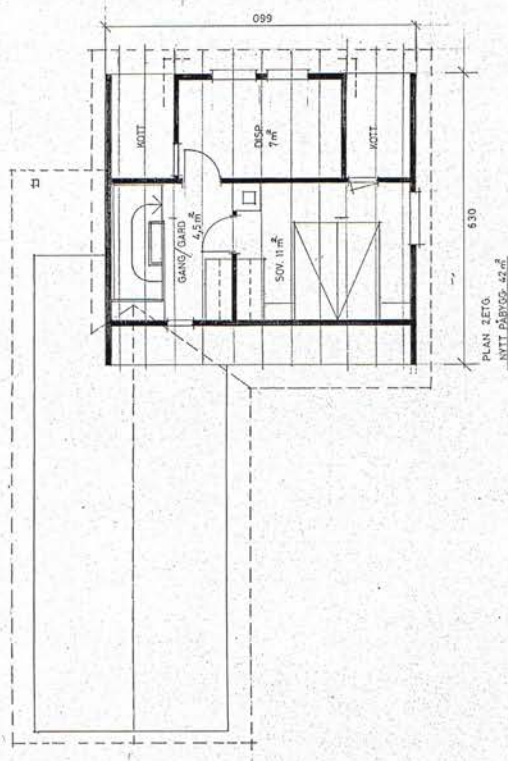
Bamble kommune  
Byggesaksavdelingen  
Se godkjenning av: 25.09.07

14.05.2005 3  
BAMBLE KOMMUNE

FRANK ROBERT THOMSEN  
ÅSENGT. 4 - 3970 LANGESUND  
PÅBYGG/OMBYGGING ENEBOLIG  
GNR. 106 BNR. 133 BAMBLE KOMMUNE

FASADE 1:100  
12.04.05 ROY THORSEN DALENE

E 2



14 Dec 2015 (4)

FRANK ROBERT THOMSEN  
ÅSENGT. 4 - 3970 LANGESUND  
PÅBYGG/OMBYGGING ENEBOLIG  
GNR. 106 BNR. 133 BAMBLE KOMMUNE

FLÄNER-SWITT-M = 1:100

120905 ROY THORSEN DALENE

①

4

20-07-2006 06:11

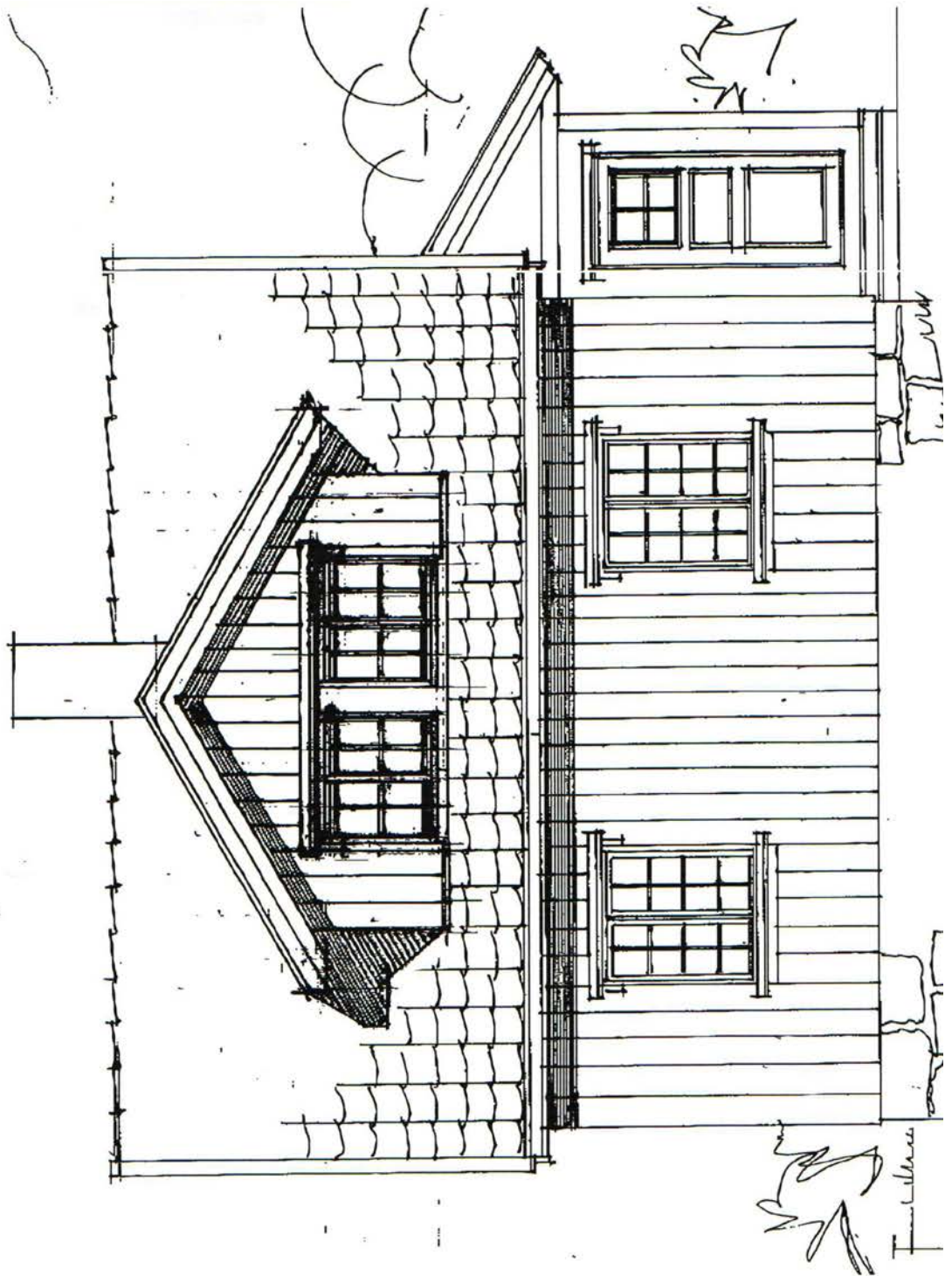
FRA-TSS

+4735003949

T-283 S.001/001

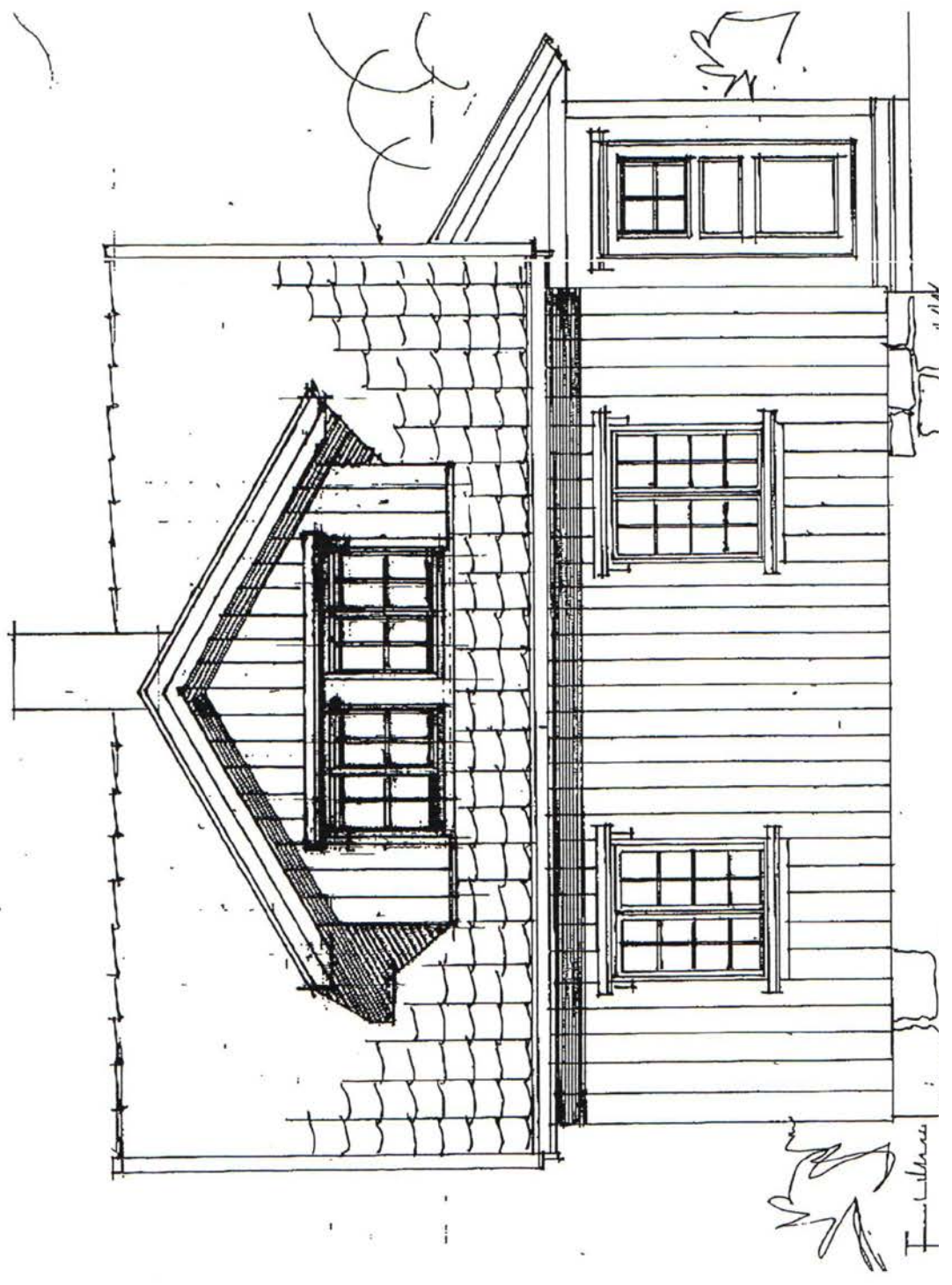
F-481

ATT: KJELL SVERRE ROGN

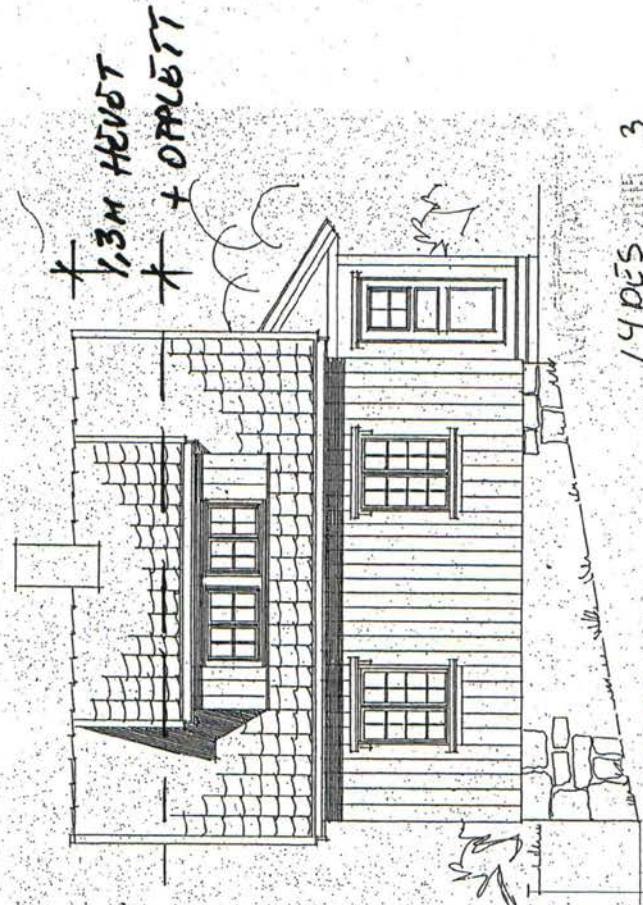


20-07-2006 06:11 FRA-TSS +4735003949 T-283 S.001/001 F-481

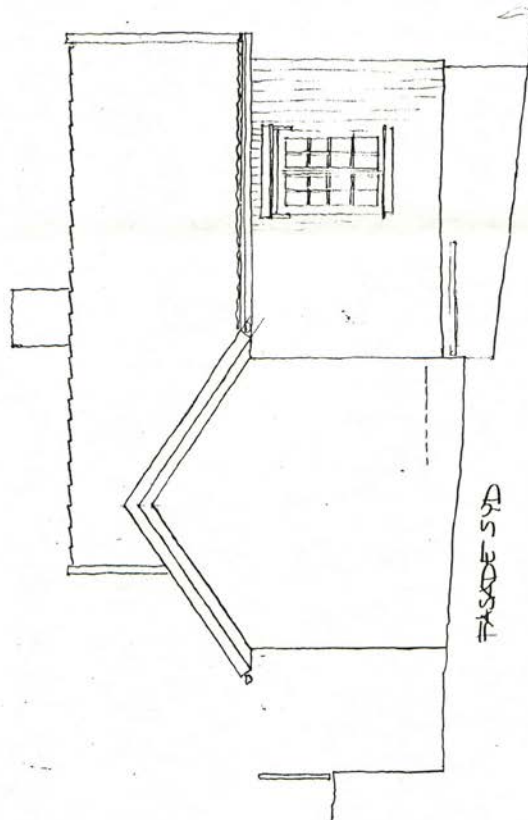
ATT: KJELL SVERRE ROGN



FRANK ROBERT THOMSEN  
ÅSENGT. 4 - 3970 LANGESUND  
PÅBYGG/OMBYGGING ENEBOLIG







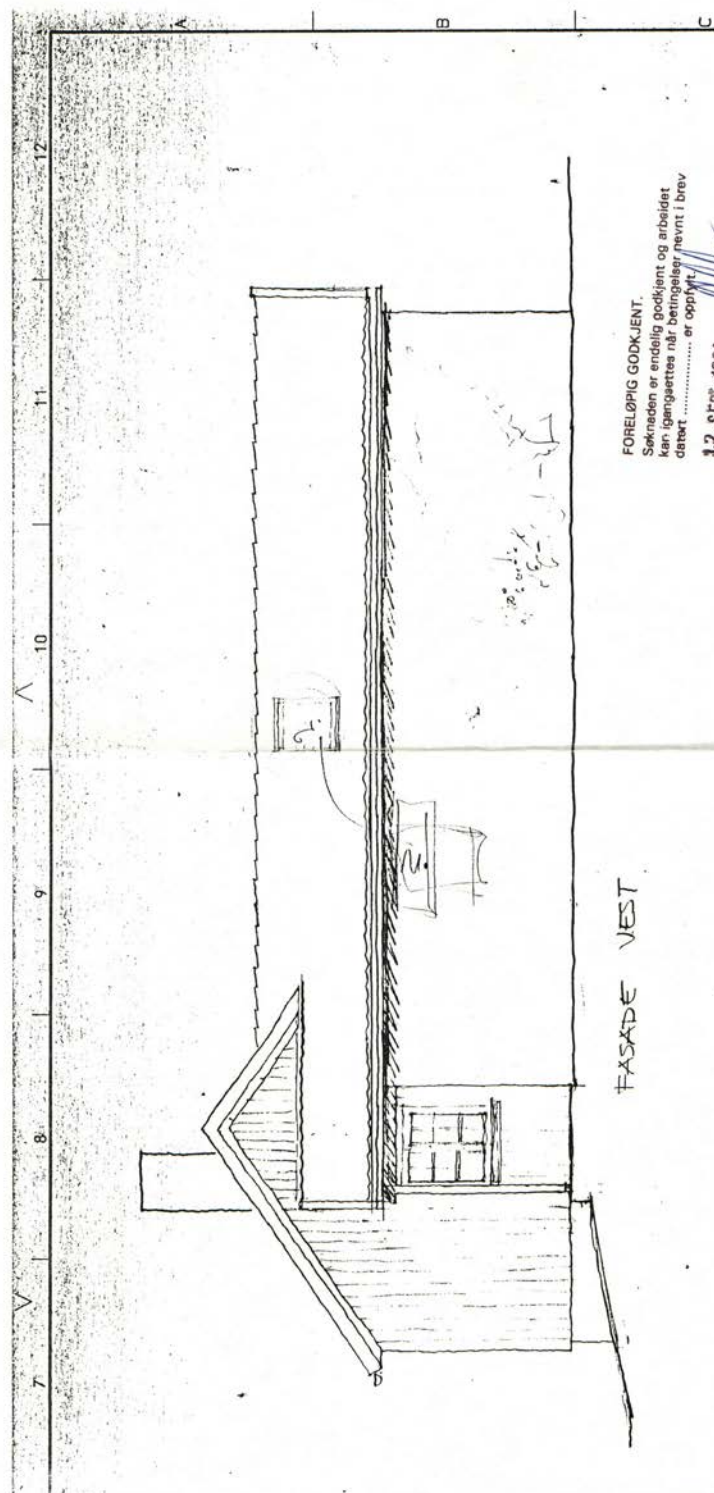
FORELØBIG GODKJENT.  
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet  
kan igangsettes når betingelser nevnt i brev  
datert ..... er oppfylt.  
12. SEPT. 1991





FORELØBIG GODKJENT.  
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet  
kan igangsettes når betingelser nevnt i brev  
datert ..... er oppfylt

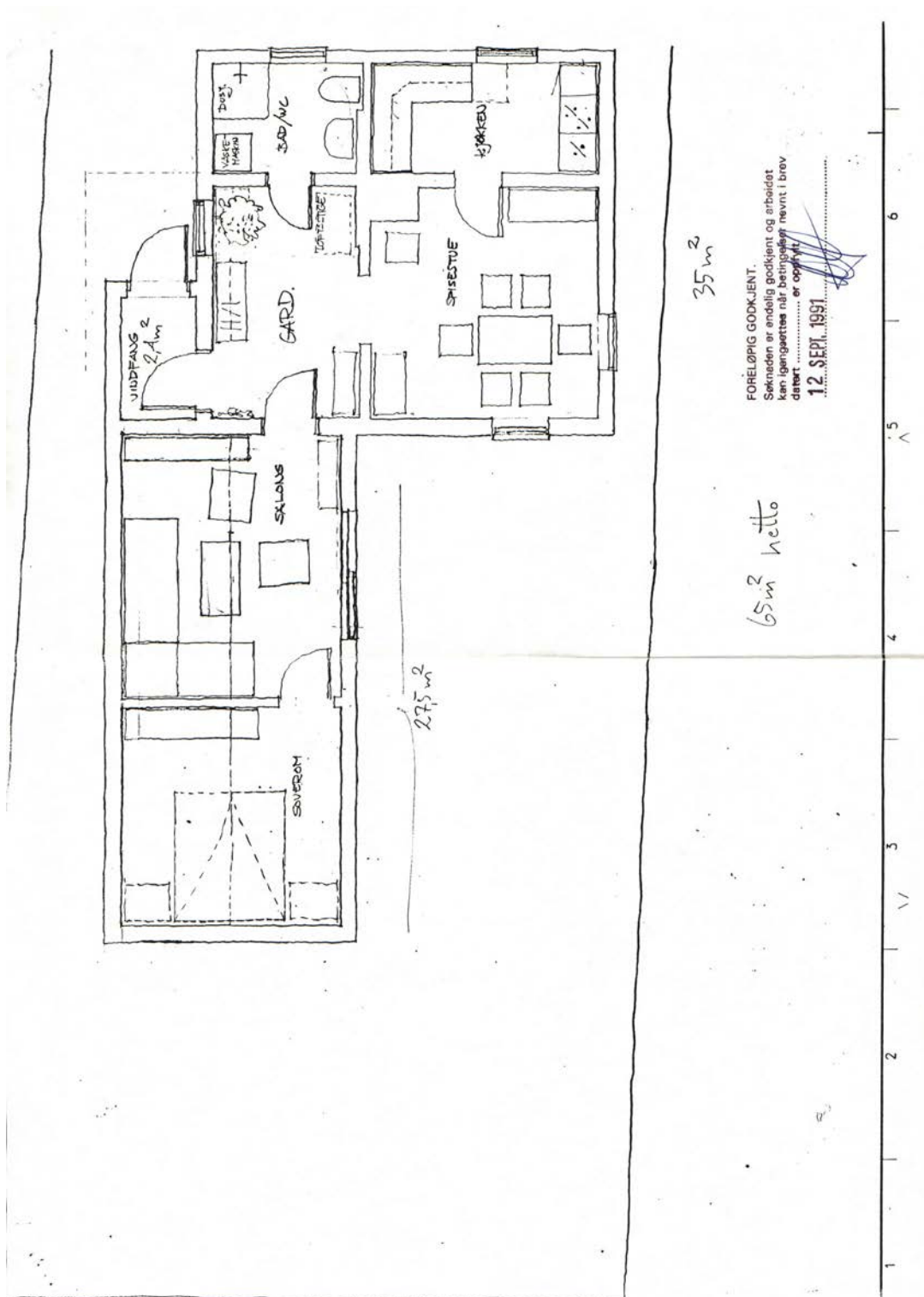
12. SEPT. 1991



FASADE VEST

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

12. SEP. 1991



Returneres til:

**Skjøte**  
**TINGLYST**  
**13 NOV. 2002**

SKIEN OG PORSGRUNN TINGRETT  
DAGBOKNR. 17934

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken

|           |              |      |      |          |            |              |
|-----------|--------------|------|------|----------|------------|--------------|
| Kommunen. | Kommunenavn. | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr | Ideell andel |
| 0814      | Bamble       | 106  | 133  |          |            |              |

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☒ Nei

Beskaffenhets: ☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg

Anvendelse av grunn:

|                                                     |                                            |                                               |                                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> B. Boligeiendom | <input type="checkbox"/> F. Fritidseiendom | <input type="checkbox"/> V. Forretning/kontor | <input type="checkbox"/> I. Industri |
| <input type="checkbox"/> L. Landbruk                | <input type="checkbox"/> K. Off. vei       | <input type="checkbox"/> A. Annet             |                                      |

Type bolig:

|                                                               |                                         |                                      |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig | <input type="checkbox"/> TB 2-mansbolig | <input type="checkbox"/> RK Rekkehus |
| <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet                    | <input type="checkbox"/> AN Annet       |                                      |

## 2. Kjøpesum.

Kr. 5.010,- Utlyst på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype. ☐ 1. Fritt salg ☐ 2. Gave ☐ 3. Ekspropriasjon  
☐ 4. Tvangsauksjon ☐ 6. Skifteoppgjør ☒ 8. Annet

Kjøpesummen er oppgjordt på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag Kr. 5.010,-

## 4. Overdras fra.

Fødselsnr./foretaksnr. Navn Ideell andel  
940244145 Bamble kommune 1/1

## 5. Overdras til.

Fødselsnr./foretaksnr. Navn Ideell andel  
200973 Frank Robert Thomsen 1/1

## 6. Særskilte avtaler.

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Festekontrakten slettes. Innehar tomte kommunaltekniske anlegg forbeholder kommunen rett til vedlikehold av disse.

Forkjøpsretten slettes.



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

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

Sted, dato.

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

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

Sted, dato.

Langesund, 07.11.02

Utsteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

Tormod M. Skaugen

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Navn

Helena Vårli

☐ Adresse: Nustadvn. 72, 3970 Langesund

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Navn

Karin Ekman Pettersen

Adresse: Løvsangervn. 4, 3970 Langesund

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Navn

☐ Adresse:

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Navn

Adresse:



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. UTVENDIGE SPØPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Åsengate 4  
3970 LANGESUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Per Arne Sandersen

**Telefon:** 959 98 000  
**E-post:** per.arne.sandersen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre