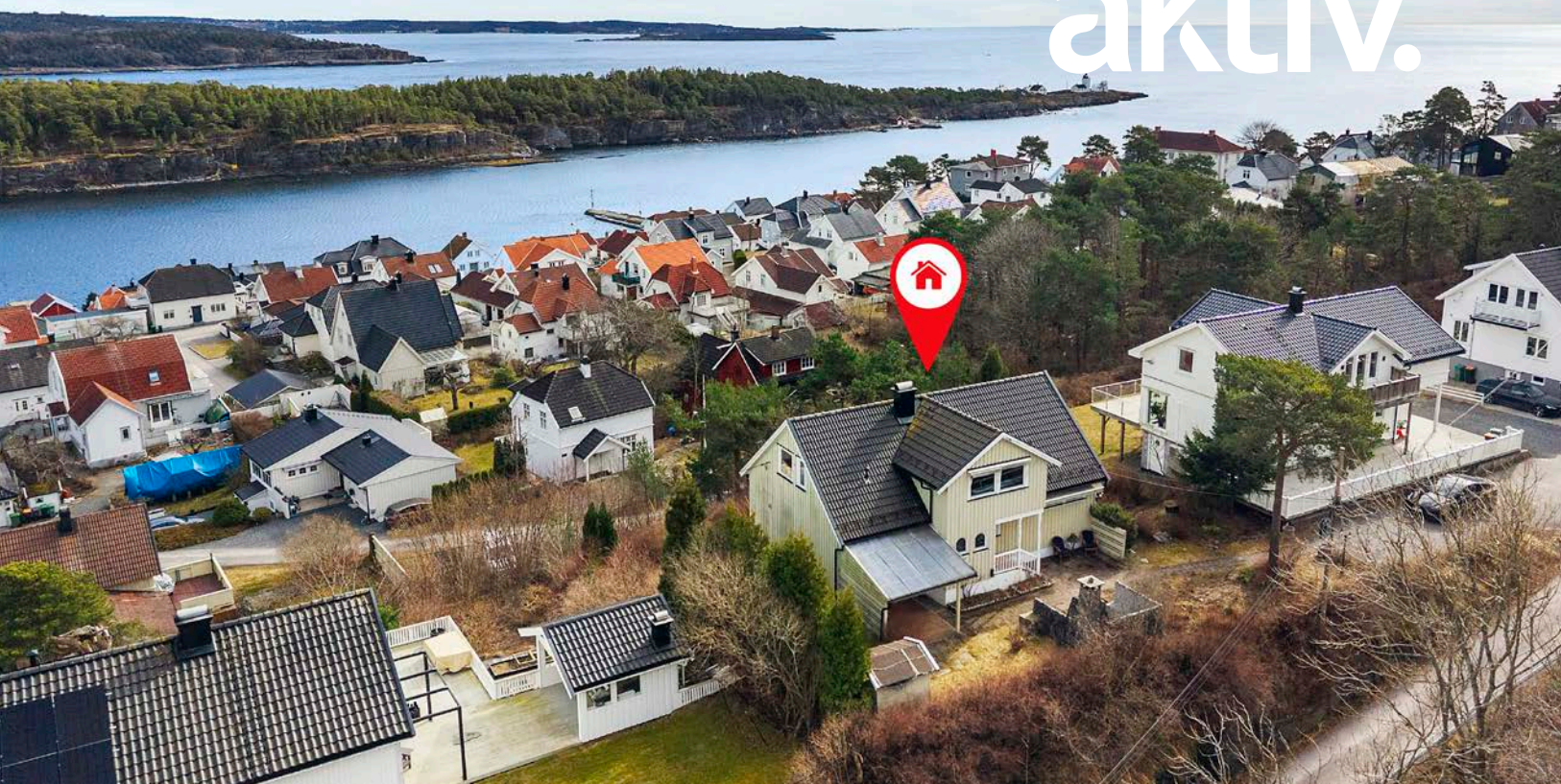


aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Omkostn.: Kr 116 390,-
Total ink omk.: Kr 4 716 390,-
Selger: Espen Berger Hansen
Pål Berger Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 219/219 kvm
Tomtstr.: 645 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 505
Gnr. 106, bnr. 995
Oppdragsnr.: 1304260018

Stor familiebolig med attraktiv beliggenhet - Nydelig sjøutsikt - Solrik tomt - Mange muligheter

Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Linaaes Gate 20 -

En svært innholdsrik familiebolig med planløsning over tre etasjer og mange muligheter for videreutvikling!

Fantastisk beliggenhet i en liten blindgate med kun tre boliger. Boligen ligger høyt og fritt, med nydelig utsikt utover Langesund, sjøen mot Langøya og oppover mot Lifjell. Meget solrik tomt og uteplasser, med soloppgang på overbygget veranda mot øst og flere uteplasser mot vest med ettermiddagssol.

Boligen har gjennomgående standard fra 1980-tallet (med unntak av tak fra 2014) med behov for modernisering, men mulighet for å skape sin egen drømmebolig!

Dette er en bolig med stort potensiale og en fantastisk beliggenhet i Langesund, med kort avstand til både sentrum og flotte turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	47
Egenerklæring	50
Tilstandsrapport fra takstmann	57
Reguleringskart	78
Oversiktskart	80
Bygningstegninger fra Bamble Kommune	83
Byggetillatelse - Tilbygg/påbygg	86
Matrikkelrapport	87
Planstatus	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 219 kvm

BRA totalt: 219 kvm

TBA: 31 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 80 kvm Gang, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, toalettrom, soverom

1. etasje

BRA-i: 83 kvm Vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue, garderoberom, soverom

2. etasje

BRA-i: 56 kvm Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 645 kvm. Tomten består av to bnr. 505 på ca. 500 kvm og 995 på ca. 145 kvm (tilleggstomt). En nydelig utsiktstomt med flere uteplasser, overbygget terrasse og muligheter for videre opparbeidelse. Her får man en flott utsikt utover Langesund, mot sjøen og Langøya. Tomten består i all hovedsak av uteplasser, gressplen og naturtomt med beplantning. Uteplasser på begge sider av boligen med tidlig morgensol og nydelige soloppganger samt. ettermiddagssol ved inngangsparti med flere uteplasser, hvor en av disse har elektrisk terrassemarkise. Etablert terrasse ved inngangsparti i underetasjen - terrasse er av dårlig forfatning og bør bygges opp på nytt.

Tomten har stiplede tomtegrenser på tre sider, som indikerer usikre grenser. Det gjøres oppmerksom på at uteplass med peis og utebod/lekestue samt parkeringsareal ligger utenfor tomtegrense på kommunal eiendom. Se kartskisse vedlagt i salgsoppgave.

Beliggenhet

Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet - i liten blindgate med kun tre boliger. Boligen ligger høyt og fritt, med nydelig utsikt utover Langesund, sjøen mot Langøya og oppover mot Lifjell. Meget solrik beliggende, med soloppgang på veranda mot øst og flere uteplasser mot vest med ettermiddagssol.

Det er kort spasertur til Steinvika med badeplasser, for øvrig gangavstand til Langesund sentrum, dagligvare, gode bussforbindelser.

Om Langesund:

Langesund ansees av mange som en av Norges vakreste sommerbyer med Wrightegaarden som er sommerens høydepunkt med konsertarrangement fra midten av juni til starten av august. Langesund har alt hva en koselig sørlandsby kan tilby, koselige uterestauranter, spisesteder og ikke minst Wrightegaarden med sitt unike musikk og konsertmiljø.

For øvrig har man kort vei til de fleste fasiliteter, flott skjærgård, turområder i skog og langs sjø, bussforbindelse i umiddelbar nærhet. Sommeren i Langesund byr også på mange festivaler som Fiskefestivalen, Shantifestivalen, Revyfestivalen mm. Er det dårlig vær, har en kort vei til Badeparken med boblebad, utebasseng og vannsklier.

Langesund ligger ca. 55 min kjøring til Torp flyplass. ca. 2 timer til Oslo og Kristiansand.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er oppført 1950 og tilbygget 1981 med stue, soverom og oppløft/ark i takverk. Bolig har etablert grunnmur i betong med sparestein og murt lettklinker blokker/tilbygg med utvendig murpuss. Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel utvendig. Innvendig platet og panelt. Tilbygget del isolert i hulrom. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom eldre del. Takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegger og innervegg. Takverk tekket med krum betongtakstein. Takrenner i lakkert stål. Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder. Innvendig overflater består av parkett, belegg og teppe på gulvflater. Tapet, panel og plater på veggflater. Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Vaskerom med malt murflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue og kjellerstue. Varmepumpe i stue. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, garderobe rom og soverom i 1.etasje.

Gang, bad og 4 soverom i 2.etasje. Kjellerstue, vaskerom, toalett, soverom og 4 boder i kjeller. Se forøvrig beskrivelse i rapport.

TG2

Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

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

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

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Eldre dører med begrenset videre levetid.

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

Konsekvens/tiltak: Ny tekking må legges. Membran må beregnes skiftet. Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflater: Stedvis slitte overflater.

Konsekvens/tiltak: Tiltak må stedvis beregnes.

Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Med tanke på alder har pipe slitasje i innvendig pipeløp. Innsetning av nytt røykrør bør beregnes.

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

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Toalettrom underetg. - Overflater og konstruksjon. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Vannledninger: 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 utskiftning av rør. Utskiftninger må beregnes når våtrom oppgraderes.

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

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

TG3

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

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

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

Bad med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.

For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Bad må beregnes renoveret.

Vaskerom - Generell: Vaskerom i kjeller har kun etablert malt murflater. Vaskerom fyller sin funksjon, men er ikke bygget i henhold til dagens krav. Alle flater består av malt murflater og faren for fuktskader vurderes som liten. TG 3 på grunn av alder.

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft: Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel med papp membran tekket med krum betongtakstein.

Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens.

Konstruksjonen er dårlig ventilert og isolert i henhold til dagens krav.

De anbefales og isolere loft som ett energisparende tiltak. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Alle overflater består av murflater.

Hulltagning er ikke mulig.

Helse, miljø og sikkerhet: Brannsluknings apparat og brannvarslere etablert.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innhold

Boligen har en svært innholdsrik planløsning over tre etasjer som inneholder:
Underetasje: Trapp fra hovedetg. samt utv. adkomst, kjellerstue med peis, vaskerom med dusj, toalettrom, arbeidsrom (delt av med lettvegg) med utg. til uteplass, flere boder med god lagringsplass.

Hovedetasje: Entré og gangareal, soverom (nå benyttet som ekstra gang), meget romslig stue med god plass til spisestue og flere miljøer med utg. til overbygget veranda, kjøkken med spiseplass.

Andre etasje: Gangareal, tre soverom, bad og et arbeidsrom (tegnet inn som soverom). Flere kott med svært god lagringsplass.

Utv. bod/lekestue

Standard

Boligen har adkomst fra Linaaes Gate med 2 andre boliger - Nåværende eier opplyser om at veien opp til boligene er kommunal og blir brøytet.

Det er god plass til biloppstilling ved inngangsparti (kommunal tomt) til 2 evt. 4 biler.

Boligen har etablert flere uteplasser både mot vest ved inngangsparti med ettermiddagssol, mot øst er det overbygget veranda med nydelig utsikt. Uteplass med peis ligger utenfor tomtegrense.

Fra et hyggelig inngangsparti kommer man inn til entré med varmekabler i gulv og videre til trappegang. Nåværende eier har laget en ekstra gang/garderoberom på tidligere soverom. Dette rommet er tegnet inn som soverom på byggetegninger og medtatt i antall soverom. Kan enkelt tilbakeføres ved å sette inn dør.

Stuen er svært romslig med god plass til flere miljøer, sittegrupper og spisestue. Overflater fremstår som svært velholdt med parkett på gulv, tapet på vegg og tak-ess i himling. Skyvedør ut til romslig, overbygget veranda med trapp til hage og ikke minst en fantastisk utsikt utover Langesund og mot Langøya. For øvrig har stue store vindusflater med den samme utsikten.

I stue er det varmepumpe fra 2023 og vedfyring.

Del av stue med utg. til overbygget veranda er tilbygg fra ca. 1980 (dette tilbygget gjelder for alle tre etasjer med stue, arbeidsrom i u. etg. og soverom med balkong i 2. etg.)

Kjøkkenet har innredning med integrerte hvitevarer fra Whirlpool som medfølger:

Komfyr, mikro, platetopp, kombiskap (Siemens), oppvaskmaskin og ventilator.

Her er det god plass til kjøkkenbord ved vindu med sjøutsikt.

Opp i 2. etg. er det tre soverom, bad, et arbeidsrom/bod (tegnet inn som soverom), gangareal og flere kott med svært god lagringsplass i alle knevegger. Badet er av eldre dato med behov for modernisering. Enkel standard med belegg på gulv og plater på vegg/tak. Innredet med dusj, toalett, servant og opplegg til vaskemaskin.

Alle soverommene er av god størrelse. Et soverom har servant og to innfelte sengeløsninger. Et soverom har utg. til egen luftebalkong, et stort kott og to innebygde garderobeskap. Det siste soverommet er av svært god størrelse. Arbeidsrom/bod tegnet inn som soverom har ikke godkjent rømningsvei. Rommet er pusset opp i nyere tid og ble da etablert kott mot knevegg (her følger det med en sofa er bygget inn).

Underetasjen er et meget praktisk tilleggsareal med både egen inngang samt trapp ned fra hovedetasjen. Utvendig er det terrasse (må fornyes) med fin utsikt. Her i etasjen er det mulighet for å lage egen ungdomsavdeling, hybelleilighet (krever bruksendring av ny eier) mm. Etasjen har kjellerstue med peis, vaskerom med dusj og eget toalettrom. Både kjellerstue og to innerste rom (arbeidsrom) har varmekabler i gulv.

To store rom innerst i etasjen (del av tilbygg i 1980) er tegnet inn som et stort arbeidsrom. Det første rommet har store vinduer og verandadør ut til hage mot sør, mens det innerste rommet har mindre vindu og oppfyller ikke krav til varig opphold. For øvrig er det flere bodrom i etasjen med god lagringsplass.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke lagt inn fiber til eiendommen, men megler har undersøkt mulighet til å legge inn fiber fra feks. fra Telenor mot oppkoblingsavgift på 1990,-.

Parkering

Biloppstilling med plass til flere biler ved inngangsparti (kommunal eiendom).

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Varmepumpe fra 2023 og vedovn i stue. Peis i kjellerstue. Varmekabler i entré.
For øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 600 000

Omkostninger kjøper

4 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

115 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

116 390 (Omkostninger totalt)

133 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 716 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 733 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 736 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 28 164 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 143 123 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 572 490 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 505 i Bamble kommune. Gårdsnummer 106, bruksnummer 995 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:

4012/106/505 og 995:

26.08.2002 - Dokumentnr: 13235 - Bestemmelse iflg. skjøte

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

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1977 - Dokumentnr: 17316 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

07.04.1981 - Dokumentnr: 4769 - Bestemmelse om bebyggelse
Avstandserklæring vedr. bebyggelse på naboeiendom.

16.12.1949 - Dokumentnr: 502282 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Ta kontakt med megler for å få tilsendt tinglyste heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen. Det foreligger byggetillatelse i forbindelse med tilbygg/påbygg datert 16.09.1981.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Det er tegnet inn soverom på rom hvor det nå er benyttet som gang. Eier har tidligere benyttet dette som soverom, hvor det "kun" mangler dør inn til rommet. Rommet er medtatt som soverom i antall soverom.

Mindre endringer i innvendige vegger - en liten delevegg i stue og satt opp delevegg i arb.stue i underetg.

Avvikene nevnt over anses IKKE som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse jf. reguleringsplan "Langesund Sør" med PlanID 4012 332.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort etter visning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7790,- og visningshonorar kr 2500,- pr. visning. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedsplanke, fotograf, utleggsgebyr, innhenting av kommunale opplysninger, søk eiendomsregister og elektronisk signering mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

27.03.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Linaaes Gate 20!

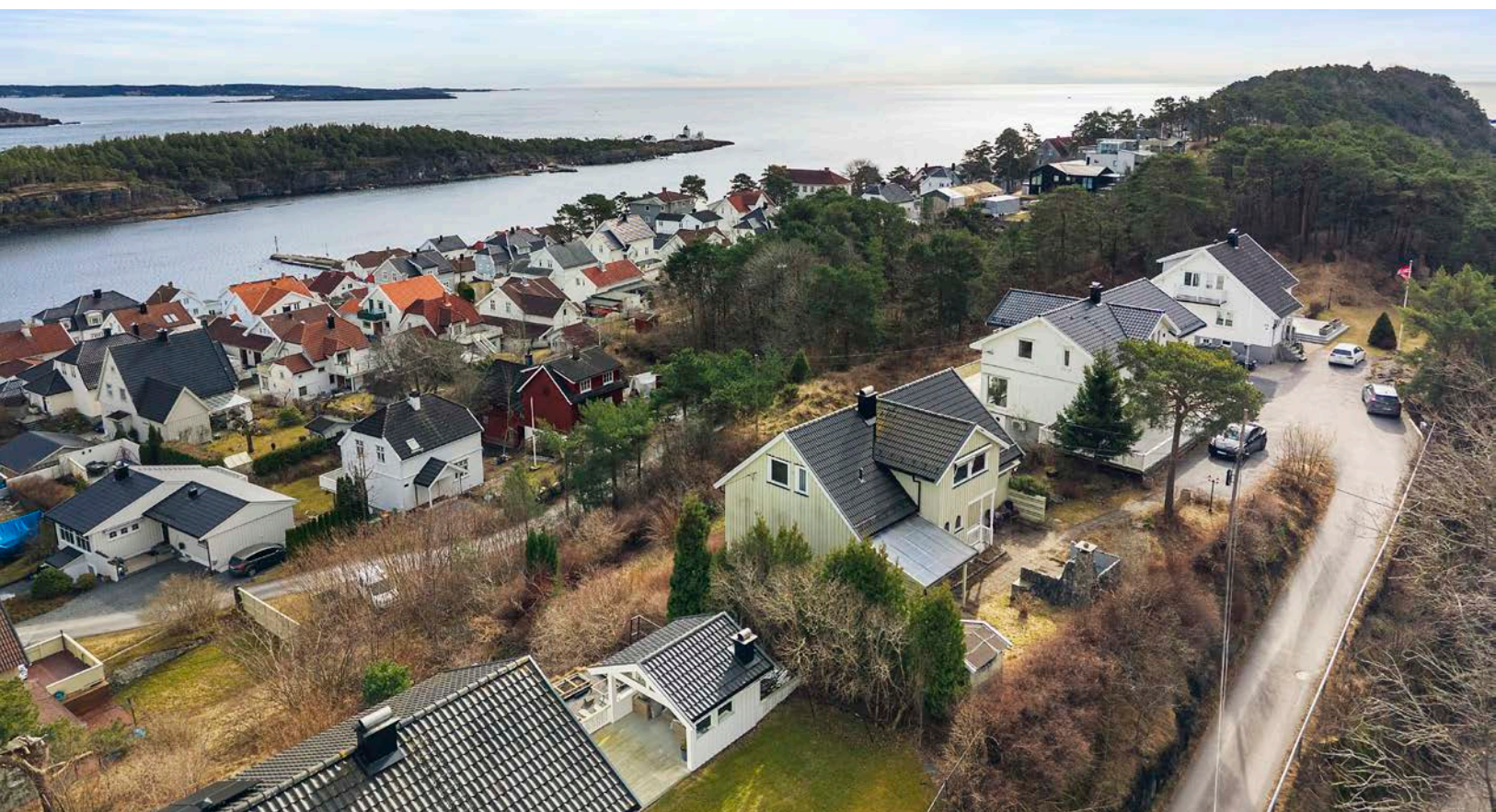


Stor familiebolig med svært attraktiv beliggenhet - Nydelig sjøutsikt - Solrik tomt - Mange muligheter over 3. etg.!





Denne utsikten må oppleves!



Det er kort spasertur til Steinvika med badeplasser, for øvrig gangavstand til Langesund sentrum, dagligvare, gode bussforbindelser.





Uteplasser på begge sider av boligen med tidlig morgensol og nydelige soloppganger samt. ettermiddagssol ved inngangsparti med flere uteplasser, hvor en av disse har elektrisk terrassemarkise



Tomten har stiplede tomtegrenser på tre sider, som indikerer usikre grenser. Det gjøres oppmerksom på at uteplass med peis og utebod/lekestue samt parkeringsareal ligger utenfor tomtegrense på kommunal eiendom.





Inngangsparti med flere uteplasser, markise og adkomst til underetasje bak overbygget terrasse



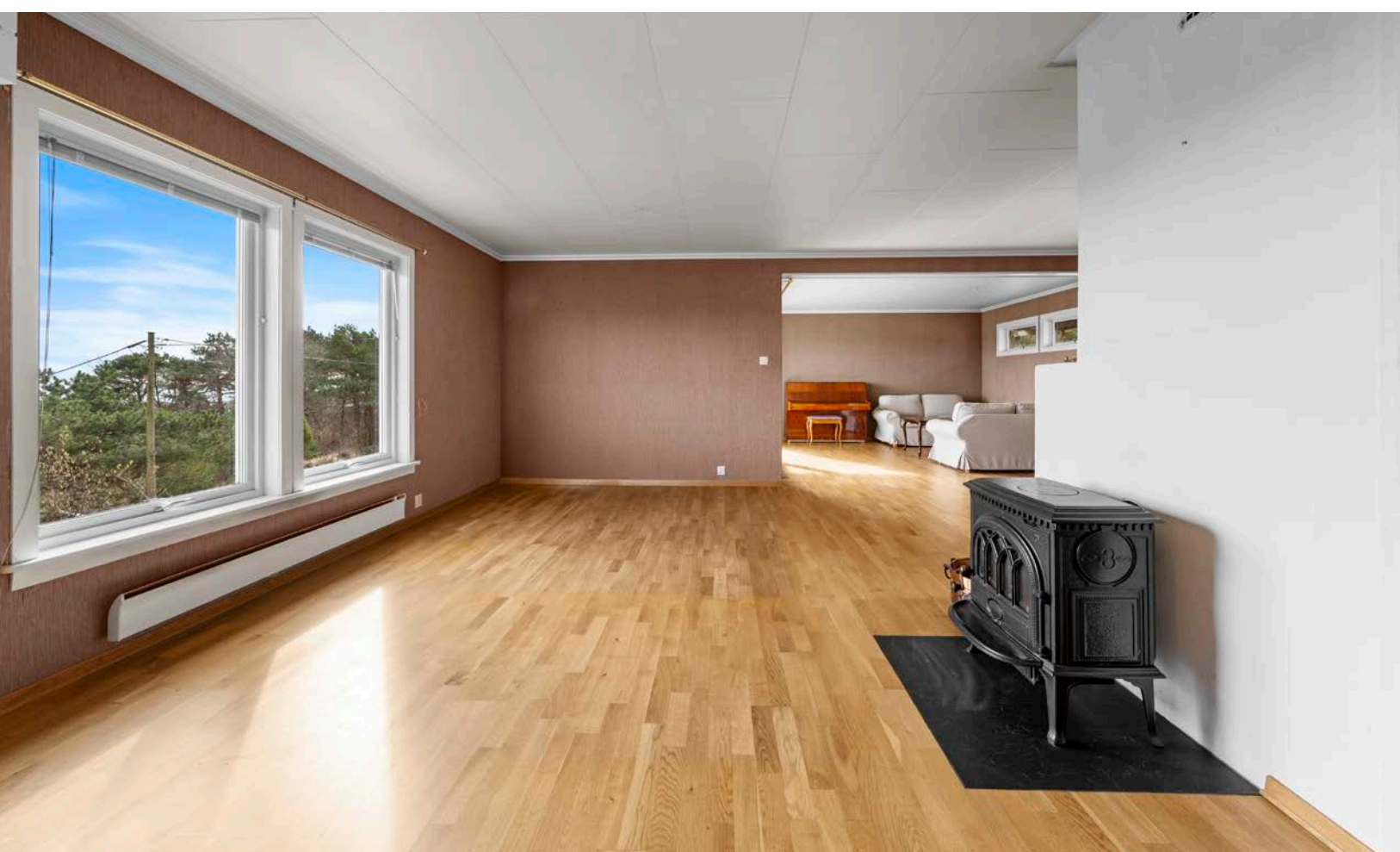
Velkommen inn!



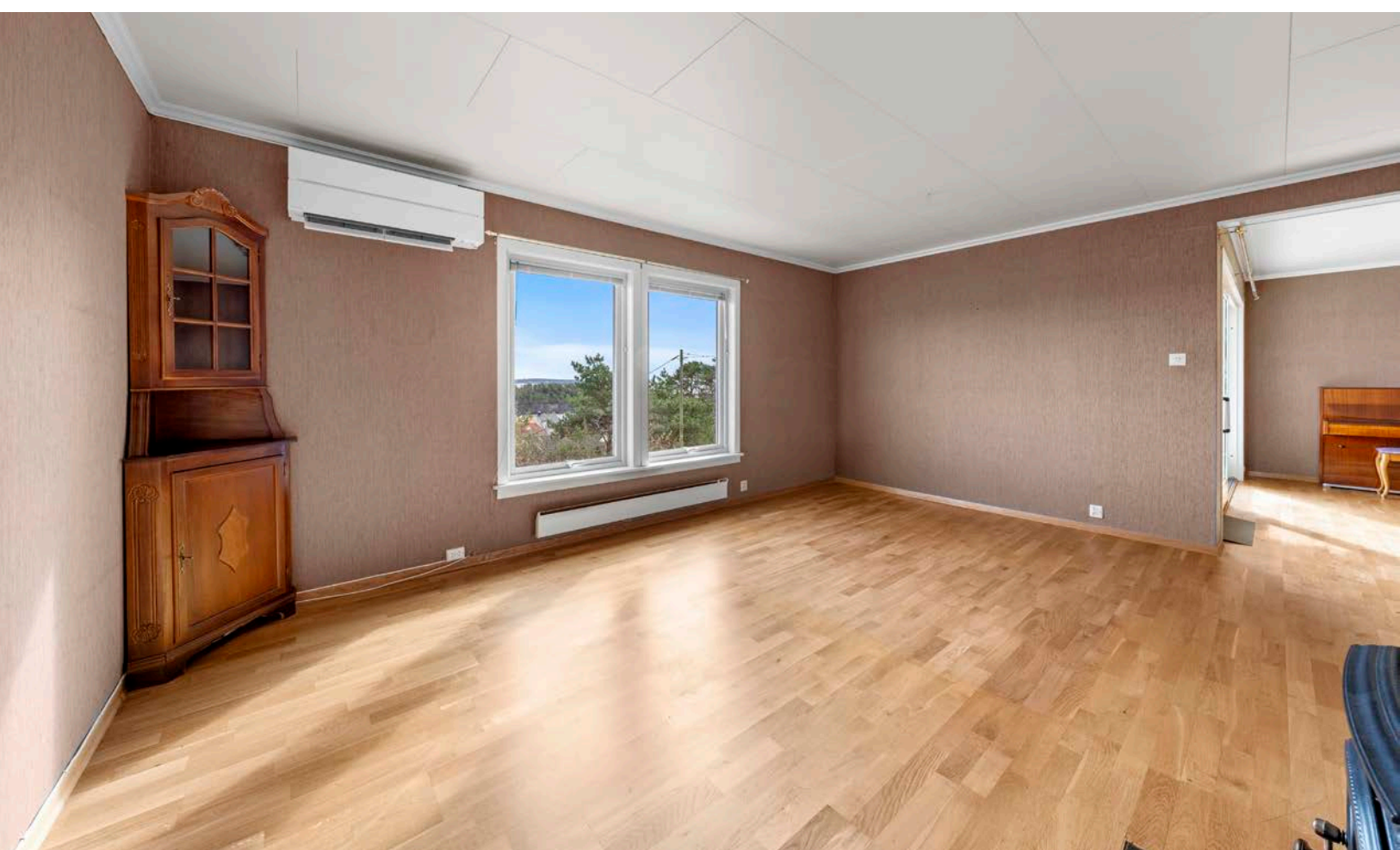
Tidligere soverom - Nå benyttet som ekstra gangareal



Meget romslig stue med flere soner













Bad i 2. etg. - Badet er av eldre dato med behov for modernisering



Opp i 2. etg. er det tre soverom, bad, et arbeidsrom/bod (tegnet inn som soverom), gangareal og flere kott med svært god lagringsplass i alle knevegger.

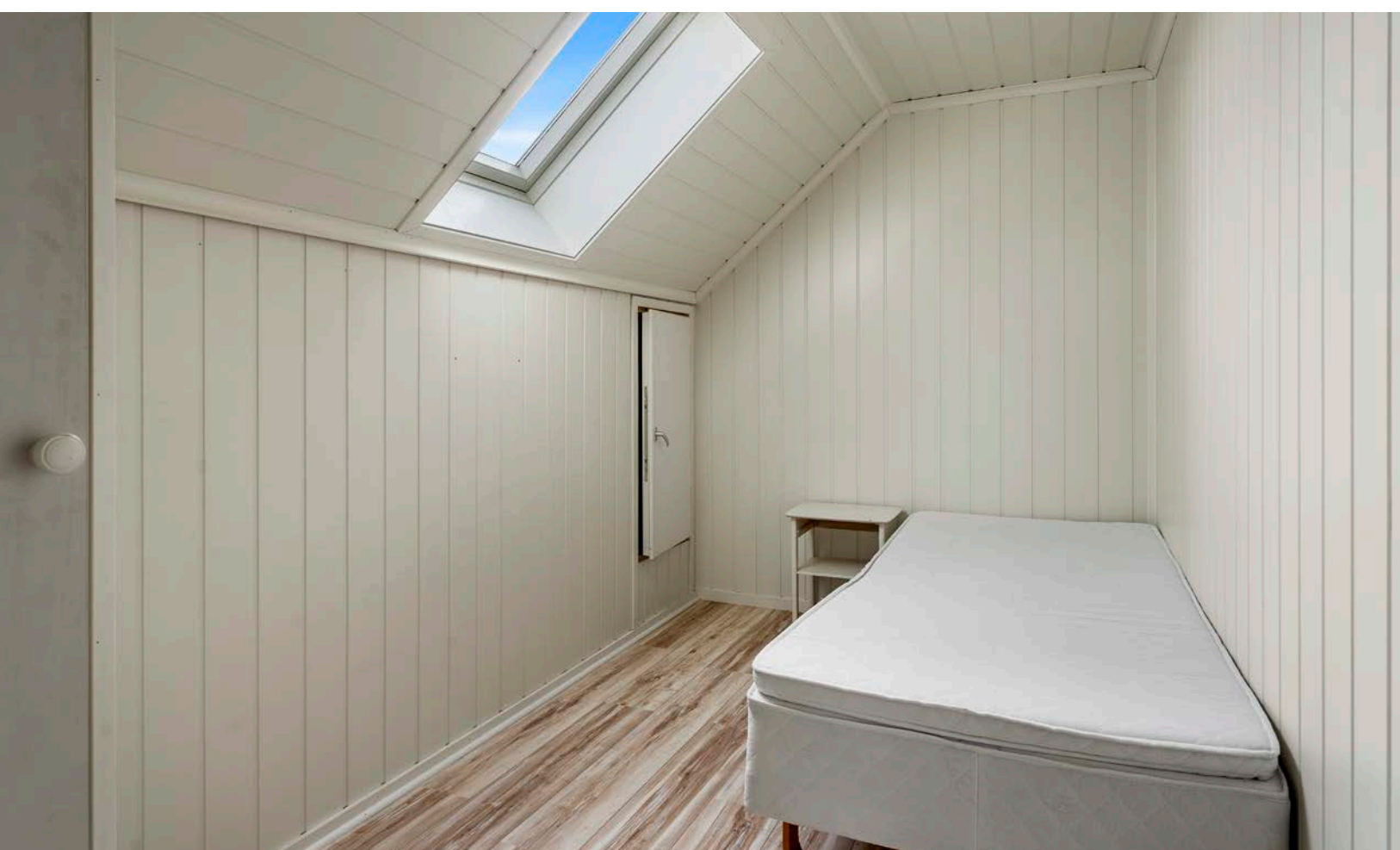


Soverom



Utsikt fra 2. etg.







Luftebalkong med utg. fra soverom



Underetasjen er et meget praktisk tilleggsareal med både egen inngang samt trapp ned fra hovedetasjen.



Her i etasjen er det mulighet for å lage egen ungdomsavdeling, hybelleilighet (krever bruksendring av ny eier) mm.





To store rom innerst i etasjen (del av tilbygg i 1980) er tegnet inn som et stort arbeidsrom.



Det første rommet har store vinduer og verandadør ut til hage mot sør, mens det innerste rommet har mindre vindu og oppfyller ikke krav til varig opphold.



aktiv.

1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

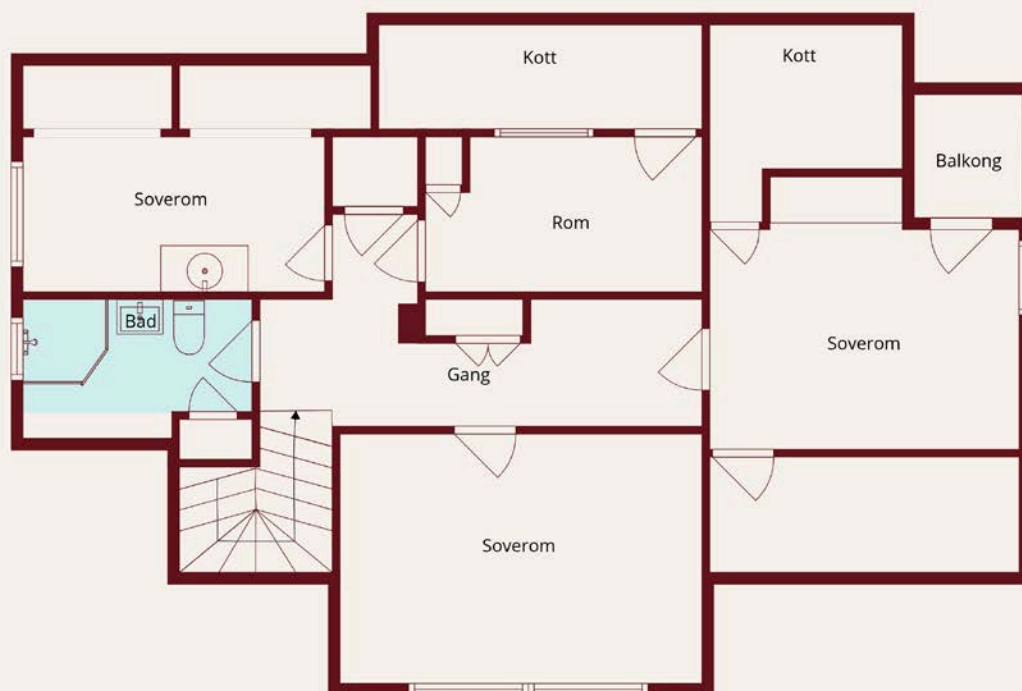


aktiv.

2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



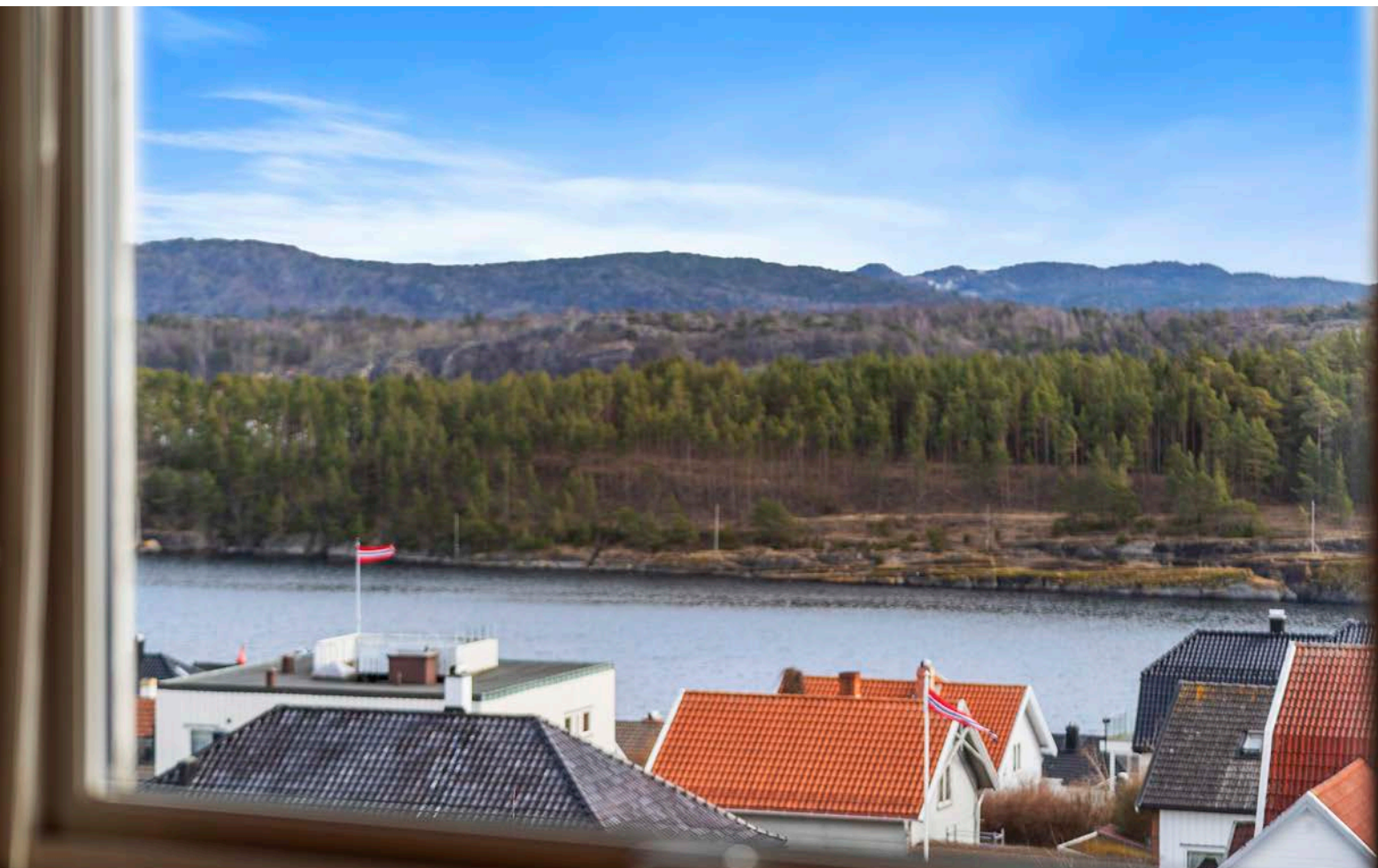
aktiv.

3. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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









Vedlegg

Nabolagsprofil

Linaaes gate 20 - Nabolaget Vaterland/Sota - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Langesund torv Linje M1, M1N	6 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	28 min 25.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 273 elever, 14 klasser	3 min 1.5 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 468 elever, 36 klasser	7 min 4.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min 4.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	10 min 6.9 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

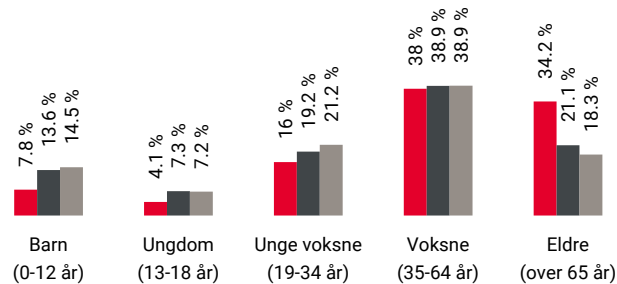
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Aldersfordeling



Område

Vaterland/Sota
Porsgrunn/Skien
Norge

Personer

788
92 648
5 425 412

Husholdninger

461
45 081
2 654 586

Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	5 min 2.5 km
Sundby barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 3.3 km
Tirilltoppen barnehage (1-5 år) 51 barn	7 min 4.4 km

Dagligvare

Coop Extra Langesund PostNord	7 min 0.6 km
Spar Skjærgården PostNord	21 min 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 2026

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 15 min 🚶
Fotball 1.3 km

🚴 MOVA Langesund 4 min 🚗

🚴 Puls Skjærgårdshallen 4 min 🚗

Boligmasse



■ 80% enebolig
■ 20% annet

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

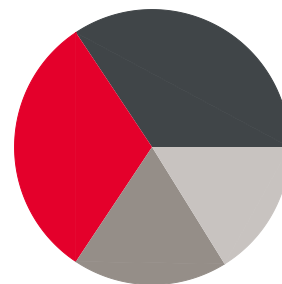
10 min 🚗



Vitusapotek Langesund

4 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



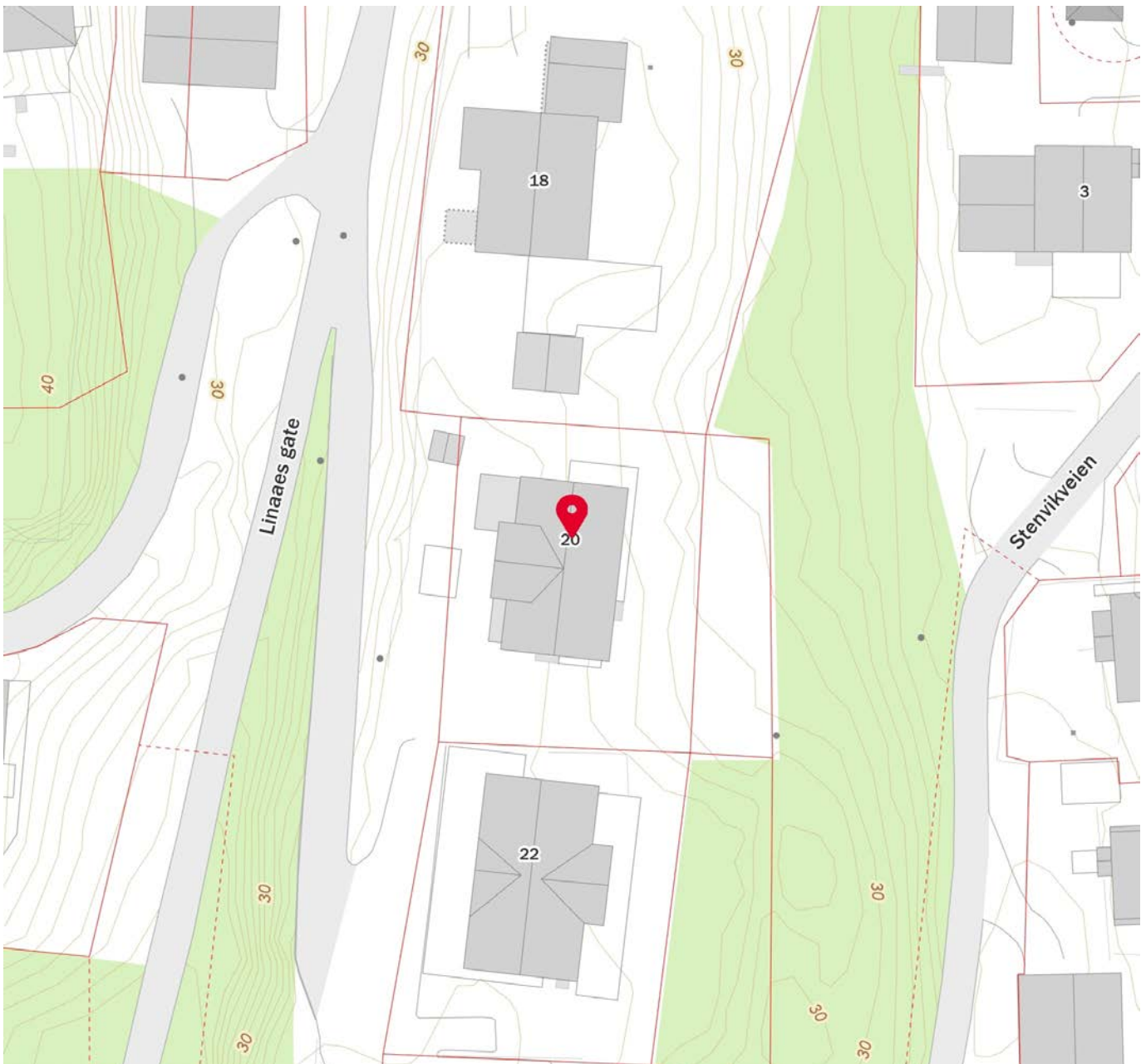
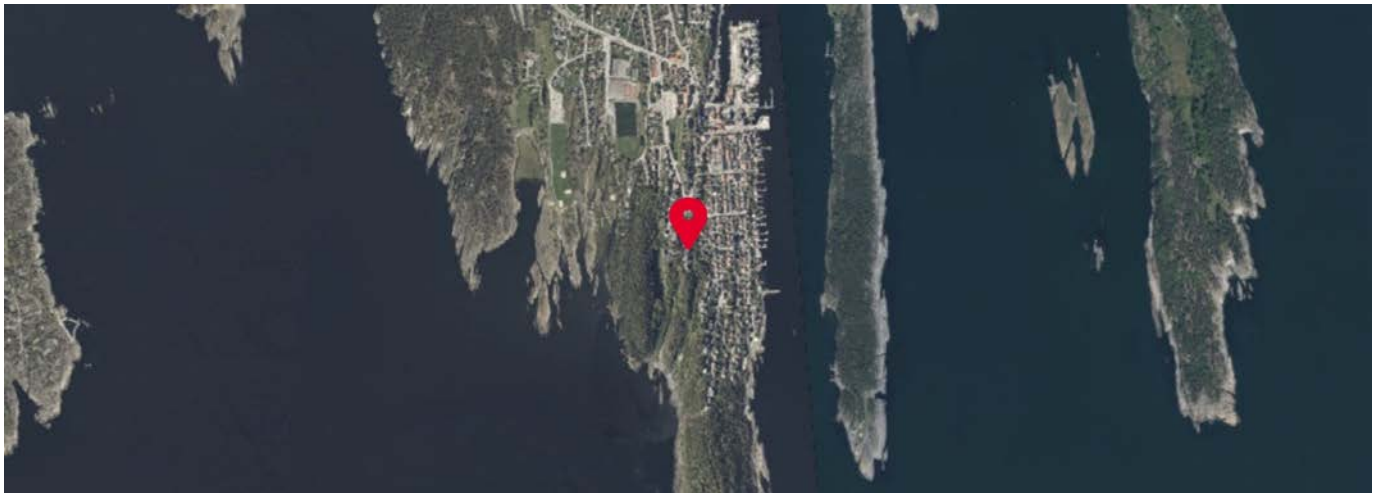
0%

46%

■ Vaterland/Sota
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

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





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Pål Berger Hansen

Espen Berger Hansen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Linaaes Gate 20
3970 Langesund

4012-106/505/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: aktiv rørpartner AS

Beskrivelse av arbeidet: monterte inn nytt dusjkabinett og ny servant, og WC.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Lekkasje fra sydenden på terrassen, dette er tettet midlertidig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Br. Nilsen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vindu og div kledning på Sydvegg.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: tetting med fugemasse og beslag over glassfiberbelegg på terrassen.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Byggfirma Sten Roger Mustad

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av yttertak.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Vinduer i kjellerstue er dårlige.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

noe råte på ytterkledning og vinduer i kjellerstue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

noe plager med små sorte maur på vår, sommer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

avløp fra kjøkken har gamle rør som antagelig bør skiftes. har opplevd at vasket noen ganger har tettet seg. Har løst det med Plumbo, midlertidig. men rørelegger har anbefalt at rør bør skiftes på sikt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: John Haugerud Rørlegger

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av kloakk og vannledning inn til boligen.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Kjeldal elektro

Beskrivelse av arbeidet: skiftet termostat og bryter på varmekabel i kjellerstue.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Påbygg mot syd og tilbygg inngangsparti utført ca 1980.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Regner med at påbygg og tilbygg som er oppført ca 1980 er godkjent av Bamble kommune. har ikke Ferdigattest tilgjengelig pr dato, så dette må ettersendes og sjekkes 100% fra kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Kjellerstue oppgradert og innredet ca 1979. dette arbeidet var ikke søknadspliktig den gang.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Linaaes gate 20 , 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 106, bnr. 505

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 18885-3028

Eiendomsverdi ref nr: QQ9782

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er oppført 1950 og tilbygget 1981 med stue, soverom og oppløft/ark i takverk. Bolig har etablert grunnmur i betong med sparestein og murt lettklinker blokker/tilbygg med utvendig murpuss. Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel utvendig. Innvendig platet og panelt. Tilbygget del isolert i hulrom. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom eldre del. Takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegger og innervegg. Takverk tekket med krum betongtakstein. Takrenner i lakkert stål. Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder. Innvendig overflater består av parkett, belegg og teppe på gulvflater. Tapet, panel og plater på veggflater. Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Vaskerom med malt murflater. Ventilasjon består av ventil i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Pipe i murt teglstein tilkoblet ildsted i stue og kjellerstue. Varmepumpe i stue. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, garderobe rom og soverom i 1.etasje. Gang, bad og 4 soverom i 2.etasje. Kjellerstue, vaskerom, toalett, soverom og 4 boder i kjeller. Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketids punktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklimate, 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. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekk består av krum betong takstein skiftet på 2014. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Taktekket fyller sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Takrenner og nedløp i lakkert stål skiftet 2014. Taknedløp ført til terreng og rør. Snøfangere etablert mot oppholdssone. Helbeslått pipe. Boligens veggkonstruksjon består av bindingsverk Ukjent bruk av isolasjon i hulrom i eldre del. Tilbygget del har isolert hulrom. Utvendig etablert stående trepanel. Innvendig utlekker og platet/malt og tapetsert. Det ble registrert synlig elder/mindre råteskader på nordvegg. Se bilder. Fasader med også synlig vær slitasje. Fasader med behov for vask og overflatebehandling. Stedvis utbedringer må også beregnes. Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel

med papp membran tekket med krum betongtakstein. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er dårlig ventilert og isolert i henhold til dagens krav. De anbefales og isolere loft som ett energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med alder fra 1981. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. TG 2 på eldre vinduer fra 1981 med begrenset videre levetid. Stedvis utskiftninger må beregnes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde. Kjeller vinduer med synlig råteskader i trevirke. 2 stk vinduer i stue med 2 lags isolerglass ruter fra 2000. 3 stk vinduer er skiftet 2010 med 2-lags isolerglass vinduer type H-vindu i soverom kjeller. Ett vindu på soverom 2.etasje skiftet 2018. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1. Malt entredør skiftet ca. 2000. Skyv og hevedør i stue med isolerglass fra 1981. Balkongdør i 2.etasje skiftet 1981 med isolerglass. Dører med høy alder og påregnelig utskifting. Bi dør i kjeller med utvendig råteskader. Boligen har etablert romslig terrasse i underetasje på 2 sider. Terrasse med synlig råteskader og svikt i fundamentering. Terrasse må beregnes revet. Entre trapp i betong tekket med fliser. Rekkverk i malt trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av parkett, teppe, belegg og fliser på gulvflater 1.etasje nylig etablert. Malt panel og tapet på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Våtrom med vinylbelegg på gulvflater med våtromsplater på veggflater. Boligen er lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende undergulv i 1.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i 1.etasje og kjeller. Pipe oppført i murt teglstein med brannmur i tegl og murpuss. Vedovn etablert i stue og åpen peis i kjellerstue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Rom under terreng består av kjellerstue, soverom, gang, vaskerom og boder. Det er etablert belegg på gulvflater. Panel og fritt eksponert murverk på veggflater. Rom med tilfylte masser består av fritt eksponert murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt. Fritt eksponert murverk med mindre synlig salt utslag. Se forøvrig beskrivelse drenering. Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Teppe i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Innerdører består av eldre malt fyllingsdører fra byggeår. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad/vaskerom i 2. etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tynn respatex plater på veggflater. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjonen består av el- ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Bad fra

Beskrivelse av eiendommen

1980 tallet og med utgått levetid.

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

Vaskerom

Vaskerom i kjeller har kun etablert malt murflater. Vaskerom fyller sin funksjon, men er ikke bygget i henhold til dagens krav. Alle flater består av malt murflater og faren for fuktskader vurderes som liten. TG 3 på grunn av alder.

Alle overflater består av murflater. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte eik dør og skufferonter skiftet 2003. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg.

Innredning fyller sin funksjon.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vindu. Tapet på vegg. Fliser på gulvflater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør består av kobber til kjøkken og toalettrom. Synlig kobberrør i vaskerom. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes.

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.

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmepumpe etablert i stue etablert 2023.

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2013.

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i gang 2.etasje. Ny innmat i sikringsskap etablert 2017.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på fjell.

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert

utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng

skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Grunnmur består av betong med sparestein og murt lettklinker blokker i tilbygget del. Utvendig tekket med malt murpuss. Ingen tegn til store sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er skrånende.

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av jern og plast. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av støpejern.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. I følge selger er det lagt nytt vann og avløpsanlegg til grunnmur i 2020. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra selger.

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

[Gå til side](#)

Brannsluknings apparat og brannvarslere etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

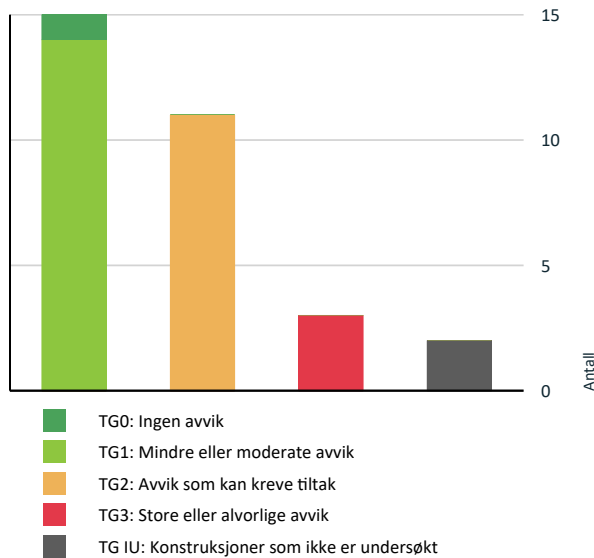
Enebolig

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

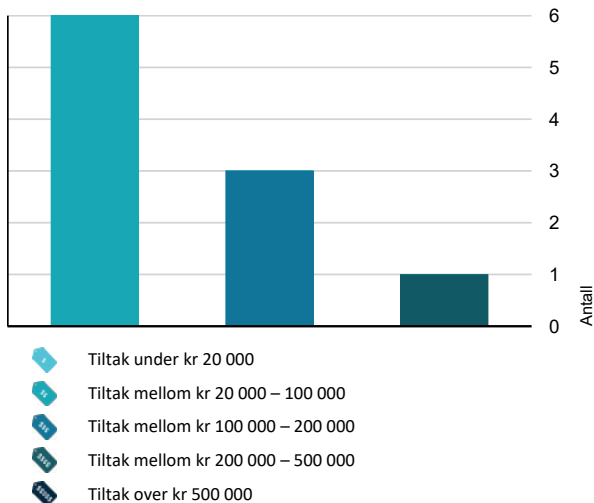
Tegninger innhentet. Rom i kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand



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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1950

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1981

Tilbygg

Tilbygget stue i 1.etasje og soverom i 2.etasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens taktekke består av krum betong takstein skiftet på 2014. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Taktekke fyller sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål skiftet 2014. Taknedløp ført til terreng og rør. Snøfangere etablert mot oppholdssone. Helbeslått pipe.

Årstall: 2014

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon består av bindingsverk Ukjent bruk av isolasjon i hulrom i eldre del. Tilbygget del har isolert hulrom. Utvendig etablert stående trepanel. Innvendig utlekker og platet/malt og tapetsert. Det ble registrert synlig elder/mindre råteskader på nordvegg. Se bilder. Fasader med også synlig vær slitasje. Fasader med behov for vask og overflatebehandling. Stedvis utbedringer må også beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel med papp membran tekket med krum betongtakstein. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er dårlig ventilert og isolert i henhold til dagens krav. De anbefales og isolere loft som ett energisparende tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med alder fra 1981. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. TG 2 på eldre vinduer fra 1981 med begrenset videre levetid. Stedvis utskiftninger må beregnes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde. Kjeller vinduer med synlig råteskader i trevirke. 2 stk vinduer i stue med 2 lags isolerglass ruter fra 2000.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Synlig råteskader i trevirke.

Konsekvens/tiltak

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

Stedvis utskiftning av vinduer må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader i vinduer kjeller.



TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

3 stk vinduer er skiftet 2010 med 2-lags isolerglass vinduer type H-vindu i soverom kjeller. Ett vindu på soverom 2.etasje skiftet 2018. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt entredør skiftet ca. 2000. Skyv og hevedør i stue med isolerglass fra 1981. Balkongdør i 2.etasje skiftet 1981 med isolerglass. Dører med høy alder og påregnelig utskifting. Bi dør i kjeller med utvendig råteskader.

Årstall: 1981 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre dører med begrenset videre levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bi-dør i kjeller.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert romslig terrasse i underetasje på 2 sider. Terrasse med synlig råteskader og svikt i fundamentering. Terrasse må beregnes revet.

Vurdering av avvik:

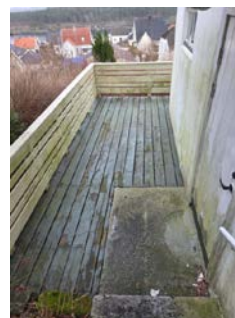
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Terrasse må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Boligen har etablert terrasse med adkomst fra stue. Gulv tekket med membran bestående av glassfiber. Rekkverk i malt trevirke. Gylv med synlig råteskader i trevirke mot sør-øst. Se bilde.

Det er også etablert mindre balkong med adkomst fra soverom i 2.etasje. Gulv tekket med glassfiber strie. Rekkverk i malt trevirke. Membran med høy alder og slitasje.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

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

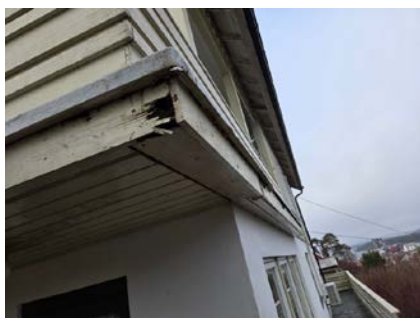
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.

Membran må beregnes skiftet. Råteskadet trevirke må skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig råteskade i trevirke.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Entre trapp i betong teknet med fliser. Rekkverk i malt trevirke.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av parkett, teppe, belegg og fliser på gulvflater 1.etasje nylig etablert. Malt panel og tapet på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Våtrom med vinylbelegg på gulvflater med våtromsplater på veggflater. Boligen er lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må stedvis beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slitt belegg soverom.



Kjellerstue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende undergulv i 1.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i 1.etasje og kjeller.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pipe oppført i murt teglstein med brannmur i tegl og murpuss. Vedovn etablert i stue og åpen peis i kjellerstue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Med tanke på alder har pipe slitasje i innvendig pipeløp. Innsetning av nytt røykrør bør beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av kjellerstue, soverom, gang, vaskerom og boder. Det er etablert belegg på gulvflater. Panel og fritt eksponert murverk på veggflater.

Rom med tilfylte masser består av fritt eksponert murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt. Fritt eksponert murverk med mindre synlig salt utslag. Se forøvrig beskrivelse drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

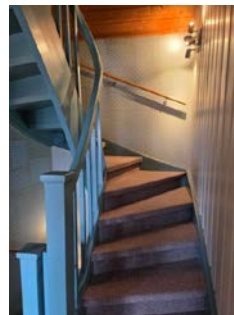
Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Teppe i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører består av eldre malt fyllingsdører fra byggeår. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tynn respatex plater på veggflater. Det er etablert innredning med heldekkende servant med ett-greps armatur, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett.

Ventilasjonen består av el- ventil i vegg. Gulv har fall til sluk. Bad fra 1980 tallet og med utgått levetid.

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:

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

Bad med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Bad må beregnes renovert.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller har kun etablert malt murflater. Vaskerom fyller sin funksjon, men er ikke bygget i henhold til dagens krav. Alle flater består av malt murflater og faren for fuktskader vurderes som liten. TG 3 på grunn av alder.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle overflater består av murflater. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte eik dør og skufferonter skiftet 2003. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning fyller sin funksjon.

Årstall: 2003



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i kjeller har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vindu. Tapet på vegg. Fliser på gulvflater.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannrør består av kobber til kjøkken og toalettrom. Synlig kobberør i vaskerom. Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes. 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.

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.

Utskiftninger må beregnes når våtrom oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe etablert i stue etablert 2023.

Årstall: 2023

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom fra 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i gang 2. etasje. Ny innmat i sikringsskap etablert 2017. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

- 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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Tilstandsrapport

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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?
Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er etablert på fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer. Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur består av betong med sparestein og murt lettklinker blokker i tilbygget del. Utvendig tekket med malt murpuss. Ingen tegn til store sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av jern og plast. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av støpejern. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. I følge selger er det lagt nytt vann og avløpsanlegg til grunnmur i 2020. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra selger.

Årstall: 2020

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannsluknings apparat og brannvarslere etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

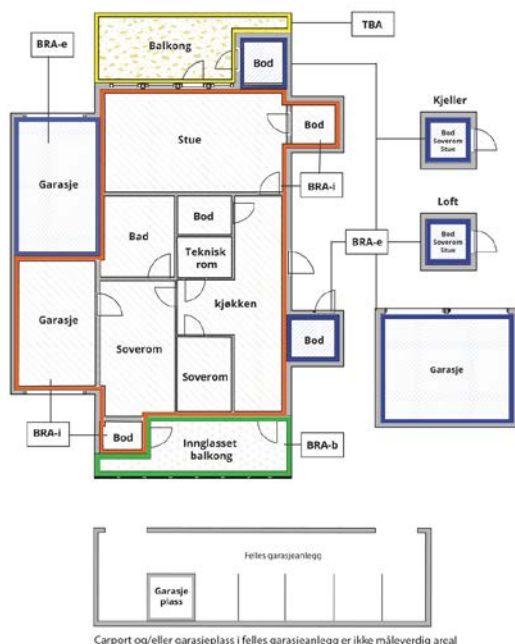
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	83			83	11		83
2.Etasje	56			56		2	58
Underetasje	80			80	20		80
SUM	219				31	2	221
SUM BRA	219						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue, garderoberom, soverom		
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
Underetasje	Gang, kjellerstue, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, toalettrom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet. Rom i kjeller stemmer ikke med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	140	79

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Pål Berger Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	505		0	499.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Linaaes gate 20

Hjemmelshaver

Hansen Espen Berger, Hansen Pål Berger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende i Linaaes gate i Langesund. Sentral beliggenhet med gangavstand til Langesund sentrum. Flott utsikt over nærområdet og Langesund fjorden. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og LNF areal.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig. Opparbeidet uteareal med plen og prydbusker. Biloppstillingsplass på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	
3	30.03.2026	
4	30.03.2026	
5	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

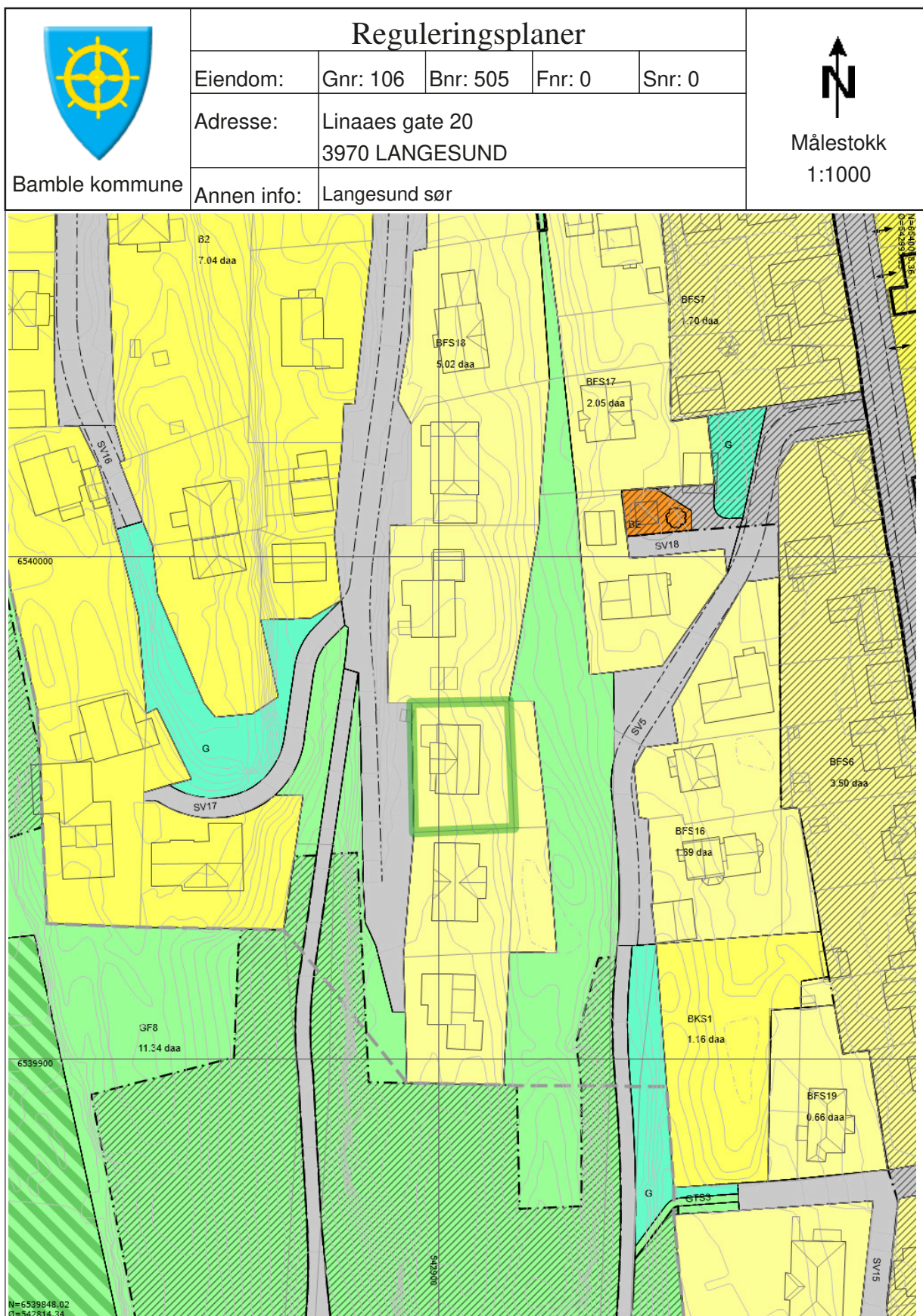
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

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

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

Personvern

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



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Høydekurve		Forsenkningskurve
A	Påskrift reguleringsplan		Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggelinje
	Regulert kant kjørebane		Strandlinje sjø	.	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares		RpFormålGrense		RpAngittHensynGrense
	RpGrense		Bevaring naturmiljø		Bevaring kulturmiljø
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse		Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Energianlegg		Veg
	Blå/grønnstruktur		Turveg		Frionråde
	Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		Eiendomsteig		

Oversiktskart



Adresse: **Linaaes gate 20, 3970 Langesund**

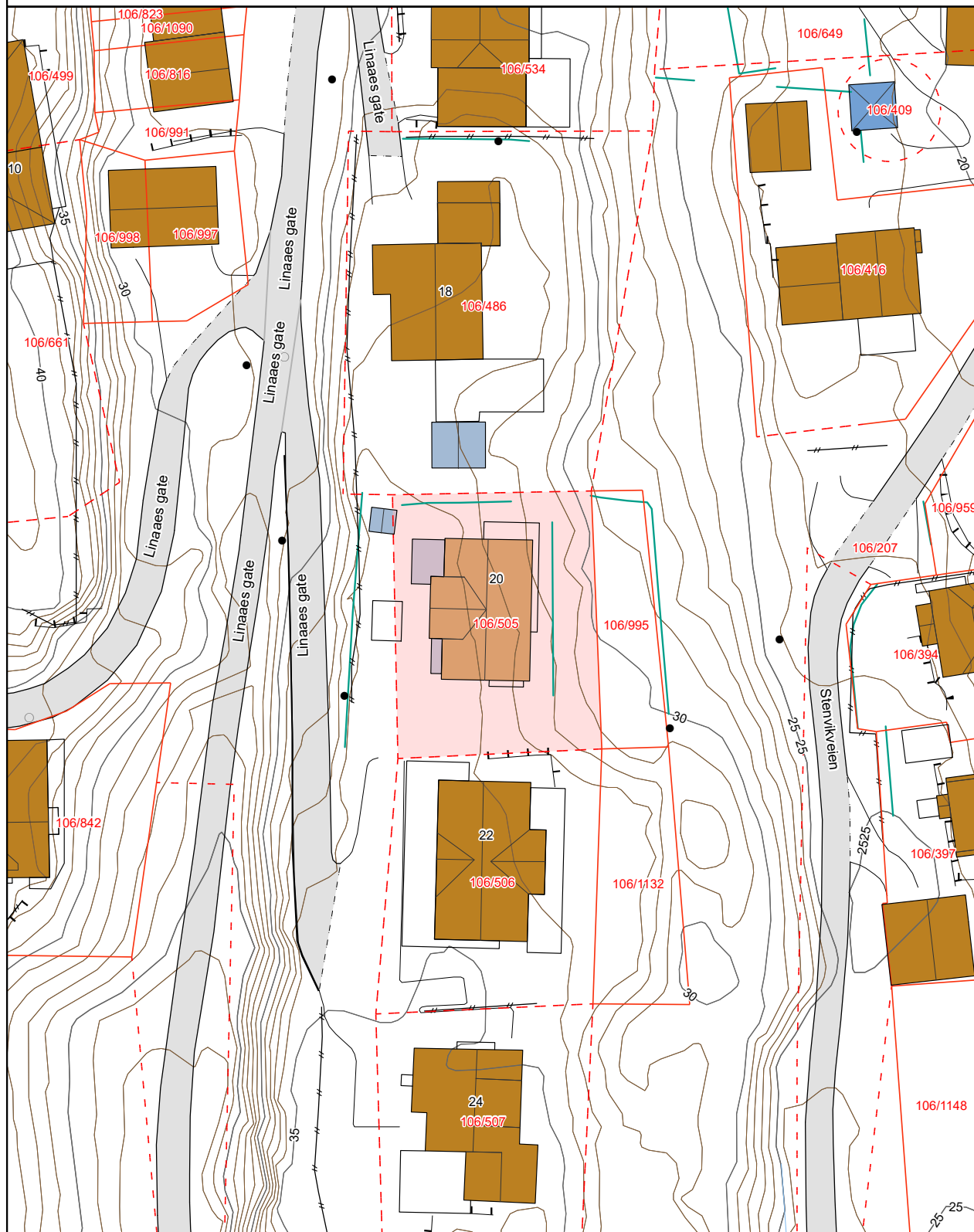
Gnr/Bnr: **4012/106/505/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 500 m²

Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransdato: 06.03.2026



Matrikkelkart



Adresse: **Linaaes gate 20, 3970 Langesund**

Gnr/bnr: **4012/106/505/0/0**

Målestokk: 1:500

Beregnet areal: 500 m²

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Leveransedato: 06.03.2026

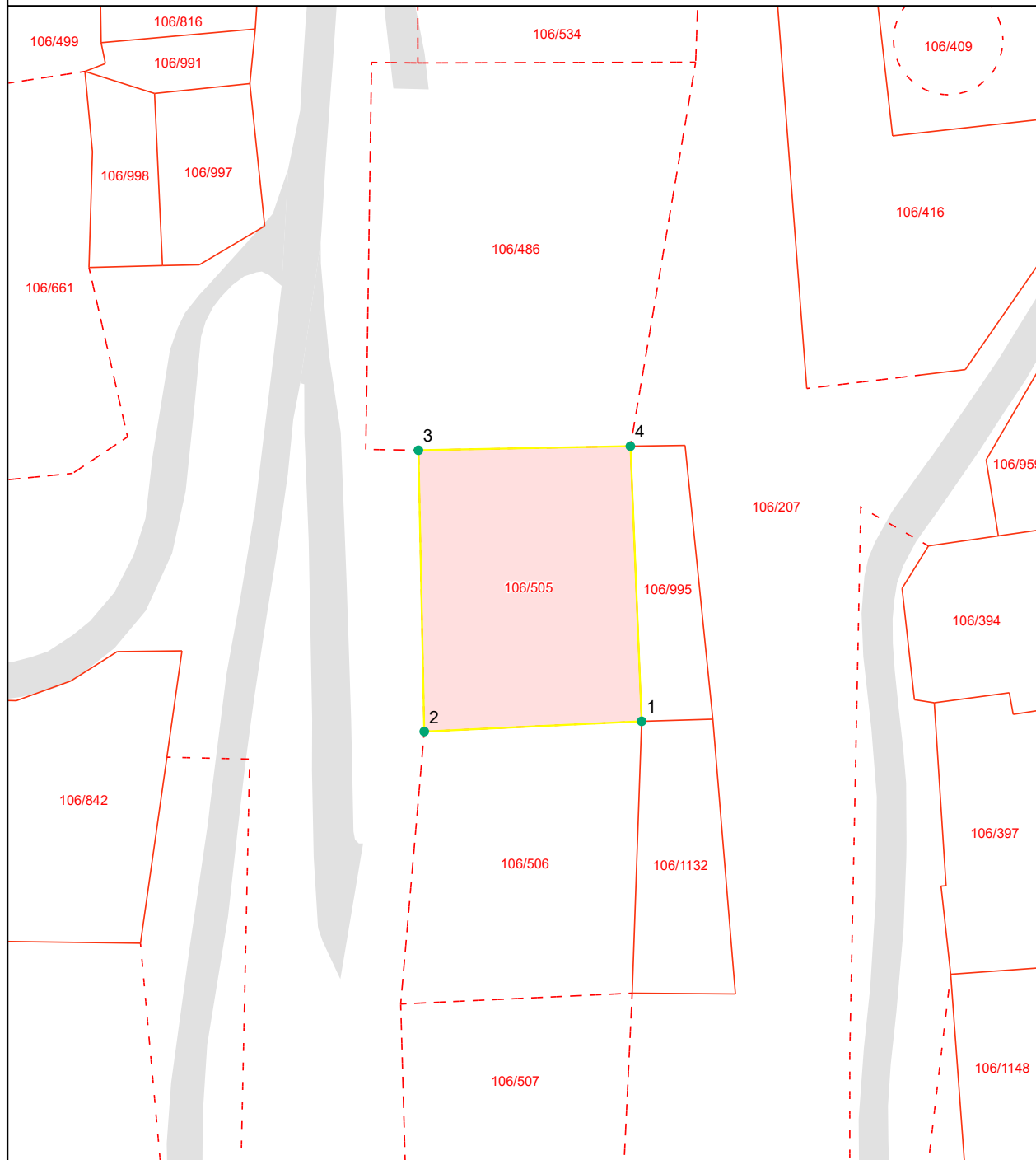


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



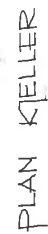
Grensepunktrapport

Beregnet areal: 500 m2

Arealmerknad:

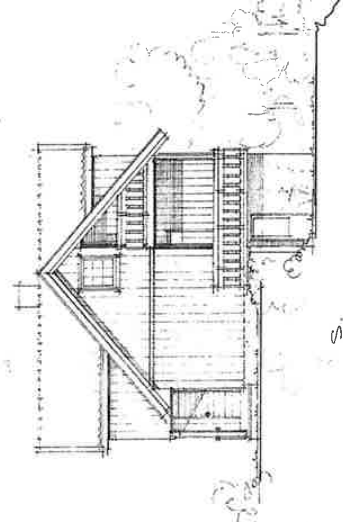
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6539946.08	542914.94	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	19.92	0
2	6539945.15	542895.06	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	25.74	0
3	6539970.86	542894.53	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	19.4	0
4	6539971.23	542913.91	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmål	13	25.2	0



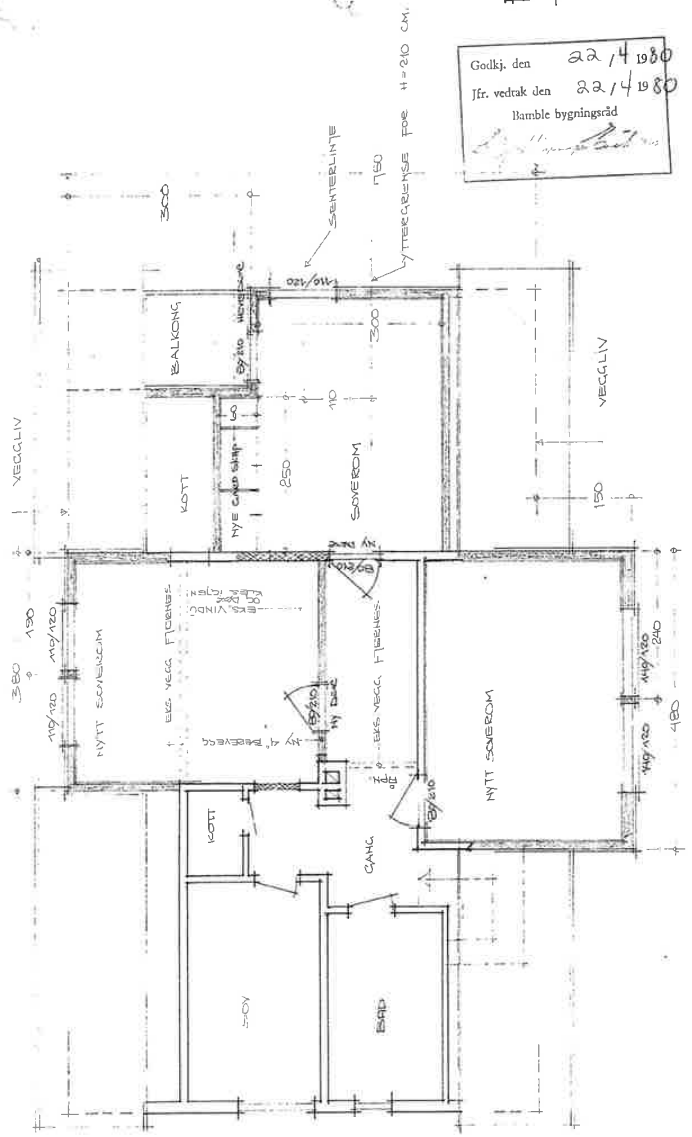
TILBYGG/OMBYGGING AV ENEBOLIG
REIDUN OG REIDAR BERGER HANSEN
LINDA SY. 20 LANGEUND
94-80

83



PLAN 2. ETASLE / FASADER
TIL BYGG / OMBYGGING AV ENEBOLIG
REIDON OG REIDAR BERGER HANSEN
LINEFYS, 20 LANGESUND
894-80

Godtkj. den 22/4 1980
Jfr. vedtak den 22/4 1980
Bamble bygningsråd



BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse) Linaasvei 20.	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
		106	505	
Arbeidets art tilbygg/påbygg	Byggets art boligbygg	Søknadens dato 24.1.80.	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 22.4.80.	sak 121/80
Byggherrens navn Reidar Berger Hansen	Adresse Linaasvei 20, 3970 Langesund	Telefon 73696		
Anmelderens navn " " "	Adresse " " "	Telefon		
Ansvarshavendes navn Oddbjørn Mustad	Adresse Klotjordet 6, 3970 Langesund	Telefon 73504		

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Langesund den 16.09.1981.

Leif Tage Eliertsen
BYGNINGSSJEF
bygningssjef

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

K-blankett 51.07. (Formularbeskyttet)
Enerett: Kommunalforlaget A/S, Oslo

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 06.03.2026 13:26



Eiendom 4012-106/505 Langesund - linaaesgt. 20

Bruksnavn	Langesund - linaaesgt. 20	Etablert dato	16.12.1949	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	496 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4012	Beregnet areal	499,7	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	106	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	505	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Linaaes gate 20	3970 Langesund	Sota	Langesund	Langesund

Forretninger (5)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
16.12.1949	Nymatrikulering	4012-106/505	Mottaker	496
05.07.2018	Oppmålingsforretning	4012-106/505	Berørt	0
		4012-106/207	Berørt	0
		4012-106/1132	Mottaker	199,2
		4012-106/507	Berørt	0
		4012-106/506	Berørt	0
		4012-106/207	Avgiver	-199,2
		4012-106/995	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	4012-106/505	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	4012-106/505	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	165277325	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	232/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	232/0	
	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	232	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	82/0	0/0	82/0
H02	Hovedetasje	0	63/0	0/0	63/0
U01	Underetasje	0	87/0	0/0	87/0



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	106	505	0	0	Linaaes gate 20, 3970 LANGESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)	499.7m ²
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022)	499.7m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 332	Langesund sør (15.10.2020)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	499.7m ²

BEBYGGELSESPPLAN

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:

06.03.2026 13:38:06

Side 1 av 2



Det tas forbehold om feil og mangler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Linaaes gate 20
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre