

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Per Arne Sandersen

Mobil 959 98 000

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

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 750 000,-
Omkostn.: Kr 70 140,-
Total ink omk.: Kr 2 820 140,-
Selger: Lisbeth Bjørvik Jacobsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 115/115 kvm
Tomtstr.: 159.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 245
Gnr. 31, bnr. 291
Oppdragsnr.: 1304260004

Bolig i rekke med sjøutsikt og attraktiv beliggenhet! Solrike uteplasser. Garasje.

Skoglia 4B er et attraktivt selveier-rekkehus med planløsning over to etasjer, solrike uteplasser og egen garasjeplass felles garasjesameie. Boligen har uteplasser vendt mot både øst og vest – perfekt for å nyte morgenkaffen med sjøutsikt i øst og ettermiddagssolen i vest. Her får man en lys og trivelig bolig med blant annet en stor stue med sjøutsikt, et romslig kjøkken og tre gode soverom. Planløsningen er svært arealeffektiv og godt utnyttet. Eiendommen ligger pent til i et populært og barnevennlig boligområde med kort vei til butikker, skoler, barnehager og øvrige servicefunksjoner. Med umiddelbar nærhet til sjø, skog og mark ligger alt til rette for å nyte fine dager ute året rundt.

Boligen har planløsning over 2 etasjer og inneholder:

1. Etg.: Entré, trappehall, 3 soverom, bad, vaskerom og bod.
2. Etg.: Kjøkken og stue/spisestue.

Det medfølger 1 garasjeplass i garasjesameiet like ved boligen.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	40
Egenerklæring	43
Tilstandsrapport	50
Matrikkelkart og -rapport	68
Eiendomskart med grenser	74
Planstatus	77
Reguleringsplaner	79
Midlertidig brukstillatelse	81
Tegninger	82
Erklæring/avtale om samvirke i vertikaldelte boliger	89
Best. om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.	90
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 kvm

BRA totalt: 115 kvm

TBA: 23 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 68 kvm Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, 3 soverom og bod

2. etasje

BRA-i: 47 kvm Kjøkken, stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

23 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

159.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Selveiet tomt på ca. 160kvm. Oppkjørselen mot vest er lagt med belegningsstein og med plass til parkering. Det er laget til en hyggelig platting foran inngangsdøren, hvor det er plass til utemøbler. Langs gjerdet er det opparbeidet et pent blomsterbed, som på sommerstid prydes av blomster i forskjellige fasonger og farger.

I hovedetasjen er det verandaer mot både øst og vest. Den vestvendte verandaen har adkomst fra kjøkken. Det er skillevegger mot naboene, slik at man her kan sitte ute i ro og mak og nyte de gode solforholdene. Verandaen mot øst har adkomst fra stue og sjøutsikt! Herfra er det også trapp ned til uteområdet på bakkenivå, for enkel adkomst.

På baksiden av boligen, mot øst, er det laget til en stor, koselig platting med utsikt mot sjøen. Her er det også opparbeidet pene blomsterbed og det er videre adkomst til en praktisk redskapsbod. Uteområdet er inngjerdet, med en gjerdeport ut på området bak boligen, hvor det er laget til en hyggelig lekeplass.

Det gjøres oppmerksom på at boden i hagen bak boligen er bygget på utsiden av eiendommens tomtegrense. 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.

Beliggenhet

Rekkehus med populær og barnevennlig beliggenhet i Langesund. Her nyter man gode solforhold, nærhet til de fleste fasiliteter og kort vei til både sjø og skog.

Det veletablerte boligområdet er attraktivt og barnevennlig, med kort, trygg vei til barneskolen og kun en kort kjøretur unna Grasmyr, med ungdomsskole og videregående skole. Det er også flere, fine barnehager i området, både på Nustad og på Grasmyr.

Dagligvarehandelen kan tas på Spar, bare få minutters gange fra boligen. Et par minutters kjøretur fra boligen tar deg til både Extra i Langesund og Kiwi på Grasmyr. Det er flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet til boligen. Det er gangavstand til badeparken og skjæregårdshallen, hvor det også er hotell, legesenter og treningssenter. Forøvrig er det flotte turmuligheter både langs sjøen og i skogen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Nustad Barnehage med to separate avdelinger for de minste, 0-3 år, og de eldre barna, 3-6 år. <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/nustad-barnehage/>

Grasmyr naturbarnehage (1-5 år). <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/grasmyr-barnehage/>

Grasshoppa barnehage (0-5 år). <https://grashoppa.no/>

Falkåsen kunst- og kulturbarnehage (0-6 år). Barnehagen har fire avdelinger fordelt på to hus. Avd. Lyngbakken (0-3 år) og hovedhuset (3-6 år). <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/falkasen-barnehage/>

Skole:

Stathelle barneskole (1. til 7. trinn), med SFO tilbud. <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/stathelle-barneskole/>

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

Bamble ungdomsskole (8. - 10. klasse). <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/>

Bamble VGS tilbyr både 3-årig studiespesialiserende og 2-årig yrkesfaglig utdanning. <https://telemarkfylke.no/no/skoler/bamble-vgs/>

Fritid:

Det er en rekke fine fritidstilbud for mennesker i alle aldre i Langesund, samt i Bamble generelt. Her er det idrettslag, ungdomsklubber og mye mer!

LIF, eller Langesund IF, har blant annet grupper innen ski, turn og fotball. <https://www.langesundif.no/next/p/5929/nyheter>

Mandagsklubben på "Knutepunktet" (Grasmyr). <https://www.bamble.kommune.no/SB/ungdom/>

På nettsiden til UngFritid kan man også finne en rekke flotte fritidstilbud for unge i Langesund og i nærområdet rundt. Her er det samlet tilbud innenfor alt fra villmarkscamper til dansetimer. <https://ungfritid.no/>

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig/leilighet er beliggende i rekke. Areal over to etasjer oppført 1976-77. Grunnmur med isolert betongplate på grunn med ringmur. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er tekket utvendig med liggende og noe stående trepanel. Brann og lydsille mellom leiligheter i murt lettklinkerblokker med murpuss. Boligens takkonstruksjon består av saltak av fabrikkframstilte fagverkstoler som er tekket med shingel/papp membran. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner. Boligens vinduer består av 2 isolerglassvinduer. Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt panel og malt slette flater/gipsplater i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom har malt belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Boligen er generelt normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Boligen inneholder vindfang, gang, hall med trapp, tre soverom, bad, vaskerom og bod i 1.etasje. Kjøkken og stue i 2.etasje. Romslig terrasser over tilbygget soverom, bod og entre i 1.etasje mot vest og øst.

Oppgraderinger de senere år:

- * Tilbygget mot vest og øst 1999.
- * Taktekke skiftet med ny membran 2019 inkl. beslag/takrenner.
- * Etablert stål pipe i stue med ildsted 2000.
- * Oppgradert kjøkken innredning med nye fronter 2014.
- * Oppgradert/nytt badrom i 1. etasje 2008.
- * Vinduer skiftet i soverom mot øst 2018 inkl. balkongdør.
- * Oppgradert el-skap 2008.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Vaskerom, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes på grunn av alder/over 25 år.

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

Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre isolerglass vinduer med påregnelig utskiftning.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Sluk, membran og tettesjikt, bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. TG 2 på grunn av alder(over 15 år).

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

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

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

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

Ingen.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 26.01.2026 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TGO sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Boligen har planløsning over 2 etasjer og inneholder:

1. Etg.: Entré, trappehall, 3 soverom, bad, vaskerom og bod.

2. Etg.: Kjøkken og stue/spisestue.

Det medfølger 1 garasjeplass i garasjesameiet like ved boligen.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, belegg og flis.

Vegger: Tapet, malt panel og flis.

Tak: Malte takplater/gipsflater.

Underetasje:

Inn i entré er det adkomst til et soverom, den store boden og videre ut i trappehall. I trappehallen er det adkomst til ytterligere 2 soverom, bad, vaskerom og bod.

Den ene boden med adkomst fra entré er innredet som omkleddingsrom, til oppbevaring av yttertøy og sko.

Det er tre store soverom i boligen. Hovedsoverommet er lyst og luftig, med adkomst ut til uteområdet mot øst. God plass til oppbevaring av klær i klesskap. Det andre soverommet fungerer som både kjellerstue og soverom. Det siste soverommet er av praktisk størrelse med fin plass til ønsket soveromsmøblement. På tegninger er dette soverommet oppført som bod og ikke dokumentert omsøkt.

Badet er helfliset med varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet er innredet med servant i stor innredning, dusjkabinett og toalett.

Vaskerommet har innredning med servant og godt med skaplass. Opplegg for vaskemaskin og VV-bereder.

Hovedetasje:

Opp trappen kommer man ut i den store stuen. Her er det utsikt til sjøen gjennom de store vindusflatene, som kan nytes fra sofakroken. Det er utgang til terrasse mot øst og vedfyrte ovn for oppvarming og hyggelig stemning i vintermånedene. Det er god plass til møblering i flere soner om ønskelig. Hylleseksjonen i stuen er fastmontert, og medfølger ved salg. På utsiden av stuevindue er det montert elektrisk markise fra Kjells Markiser for solskjerming. Markisen er montert ca. 1999, og duken er skiftet en gang rundt 2021/2022. Markisen kommer automatisk ned når solen står rett på, og trekker seg også automatisk inn dersom vinden står på.

Stort kjøkken med plass til spisestuemøblement og utgang til terrasse mot vest. Innredningen har profilerte fronter og godt med plass i skap- og på kjøkkenbenk.

Ute:

Boligen har terrasser mot både øst og vest i hovedetasjen. Begge terrassene har le-vegger mot naboene, slik at en kan sitte ute i ro og mak å nyte finværsdager. Da den ene terrassen er vendt mot vest og den andre mot øst, har man mulighet til å flytte seg etter solen og utnytte de gode solforholdene fullt ut. Mot øst og sjøen, er det montert to terrassevarmere som medfølger ved salg.

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.

Hylleseksjon i stue er fastmontert og medfølger ved salg.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2020:

Hvit entredør med mindre glass skiftet.

2019:

Taktekke skiftet med ny membran inkl. beslag/takrenner.

2018:

Vinduer skiftet i soverom mot øst.

Nytt el-skap med automat sikringer.

Balkongdør i soverom skiftet med isolerglass.

2014:

Oppgradert kjøkken innredning med nye fronter.

Innvendige dører består av hvite speil dører skiftet.

Parkering

Plass til 1 bil foran boligen. Det medfølger 1 garasjeplass i garasjesameiet like ved boligen.

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedovn etablert i stue.

Energiattesten er utarbeidet av megler. Det tas forbehold om at enkelte årstall på eksempelvis, vedovn, varmekabler eller lignende, kan være feil, da de ikke kan fastsettes med sikkerhet da det mangler dokumentasjon.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm. Dersom dette ønskes er kjøper selv ansvarlig for å bestille dette etter overtakelse.

Energimerke

Oransje 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 2 750 000

Omkostninger kjøper

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

70 140 (Omkostninger totalt)

82 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

84 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 820 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 832 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 834 840 (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.

Omk. kjøper beløp

kr 70 140

Kommunale avgifter

Kr 22 374 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene delt opp i månedlige betalinger på ca. 1 865,- pr. mnd.

Bamble Kommune opplyser om at feie/tilsynsavgift IKKE inngår i de kommunale

kostnadene pt. For å ordne dette må kjøper ta kontakt med kommunal teknikk i

Bamble Kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle

pålegg relatert til dette og alle kostnader forbundet med dette.

Informasjon om eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt i 2026 er: 1 214 300,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 699 304 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 797 217 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 245 i Bamble kommune. Gårdsnummer 31, bruksnummer 291 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/31/245:

24.05.1978 - Dokumentnr: 6527 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

27.12.1978 - Dokumentnr: 17338 - Erklæring/avtale

OVERENSKOMST OM SAMVIRKE VEDK. VERTIKALDELTE BOLIG.

PRIORITET FORAN PANTELÅN. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE
FRA HUSBANKEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.01.1976 - Dokumentnr: 685 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:31 Bnr:157

01.01.2020 - Dokumentnr: 633800 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:31 Bnr:245

01.01.2024 - Dokumentnr: 501230 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:31 Bnr:245

24.05.1978 - Dokumentnr: 6527 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på boligbygg/rekkehus, datert: 26.02.1977.

I underetasjen er begge soverommene mot øst utvidet etter utstedelse av midlertidig brukstillatelse. Tegninger som illustrerer utvidelse av soverommene er sendt til og stemplet av kommunen i 1999.

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

Megler har mottatt tegninger fra Bamble Kommune. Det er enkelte avvik mellom dagens bruk av boligen og mottatte tegninger.

-Rom til høyre for entré i underetasjen har vært i bruk som soverom, men er på tegning oppført som bod. Det er ikke dokumentert at det er søkt om bruksendring hos kommunen.

-Bod til venstre for entré er utvidet og derfor større i dag enn på mottatte tegninger.

-I hovedetasjen er veggene til et soverom revet for å gjøre plass til dagens spisestue.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område omfattet av reguleringsplan:

PlanID: 4012 21. Plannavn: Sjesseveistykket (22.1.1975). Reguleringsformål: Boliger.

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

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse ved budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 990,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale avgifter, fotograf, søk eiendomsregister mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

05.02.2026



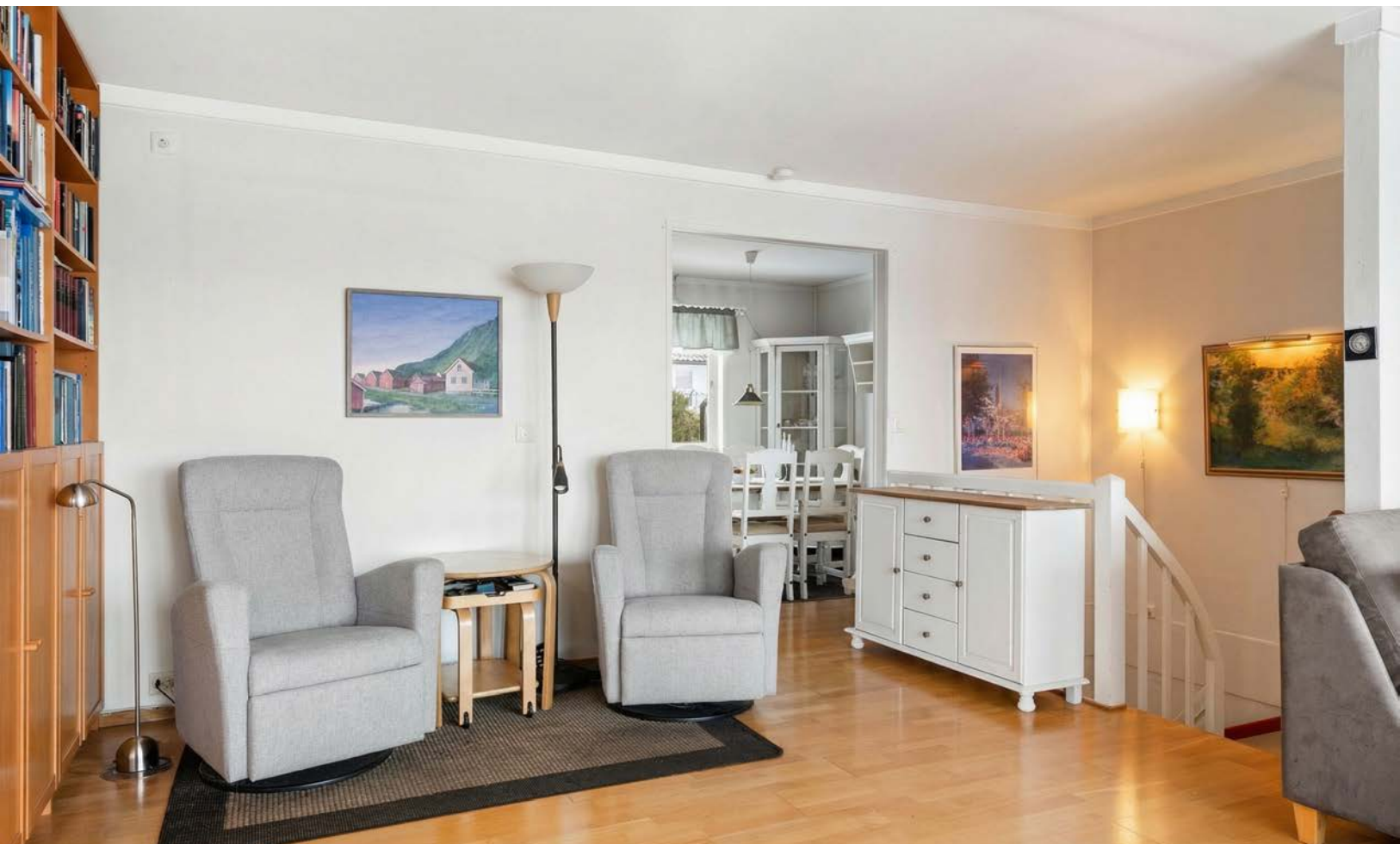


2. etasje:

















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



Soverom 2 er stort, med plass til både soveromsmøblement og stuemøblement!





Det siste soverommet er av praktisk størrelse, med plass til ønsket soverommsmøblement. Soverommet er oppført som "bod" på mottatte tegninger, og er ikke dokumentert omsøkt hos kommunen.

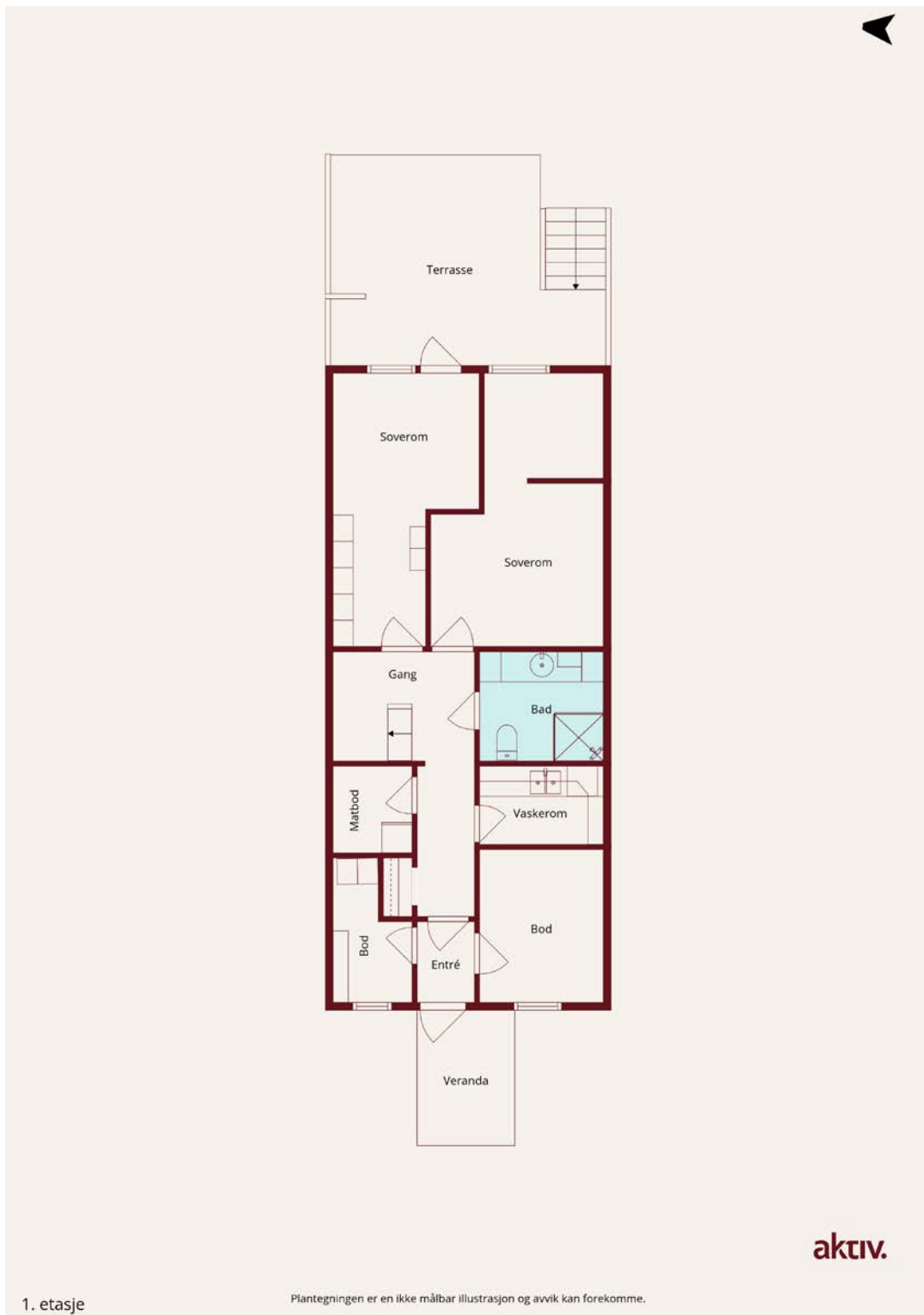


Trappehall

Lyst og pent baderom med fliser på gulv- og veggflater. Badet er innredet med servant i stor innredning, dusjkabinett og toalett.

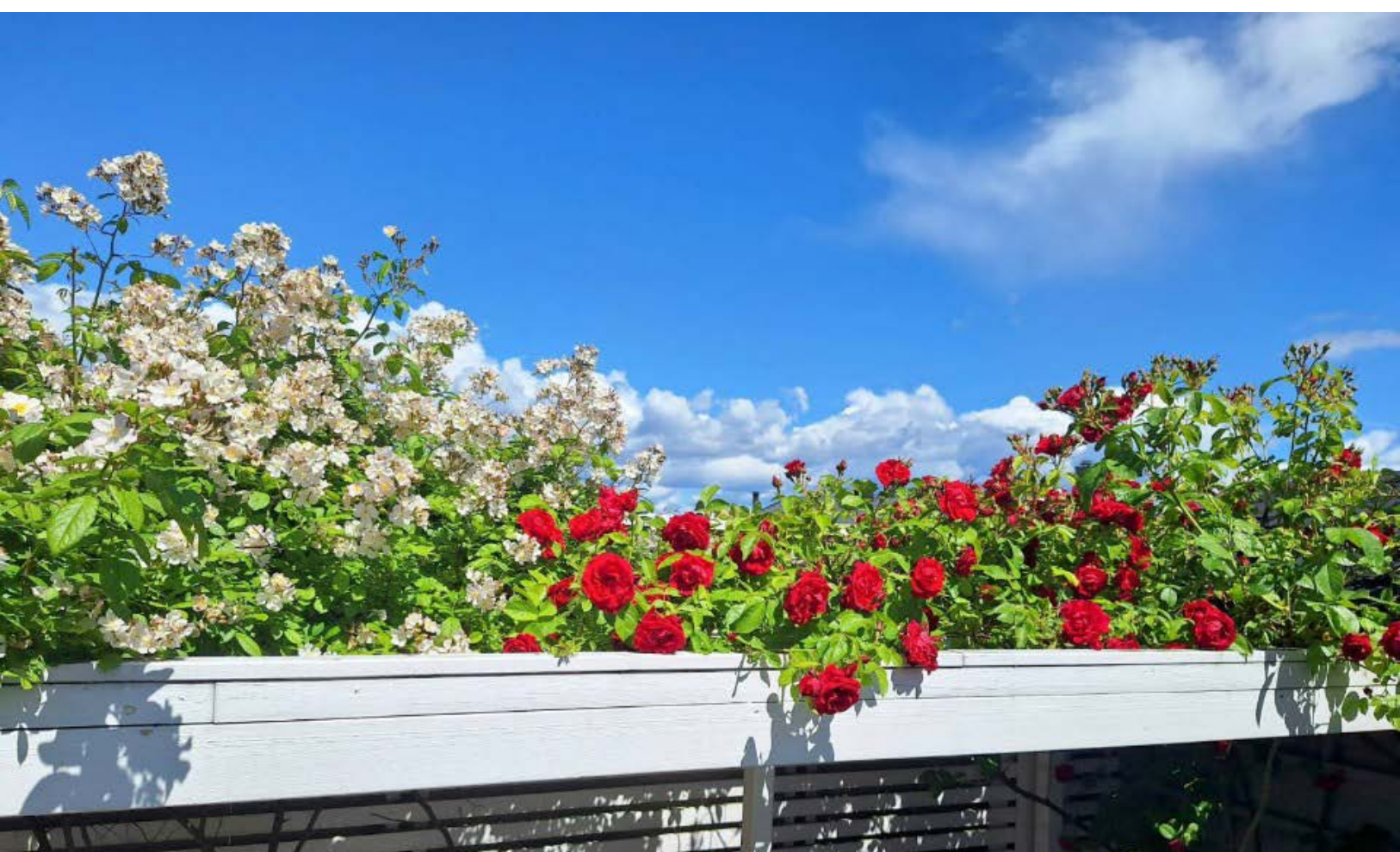
Vaskerom med praktisk innredning og opplegg for vaskemaskin. Vask i innredning.

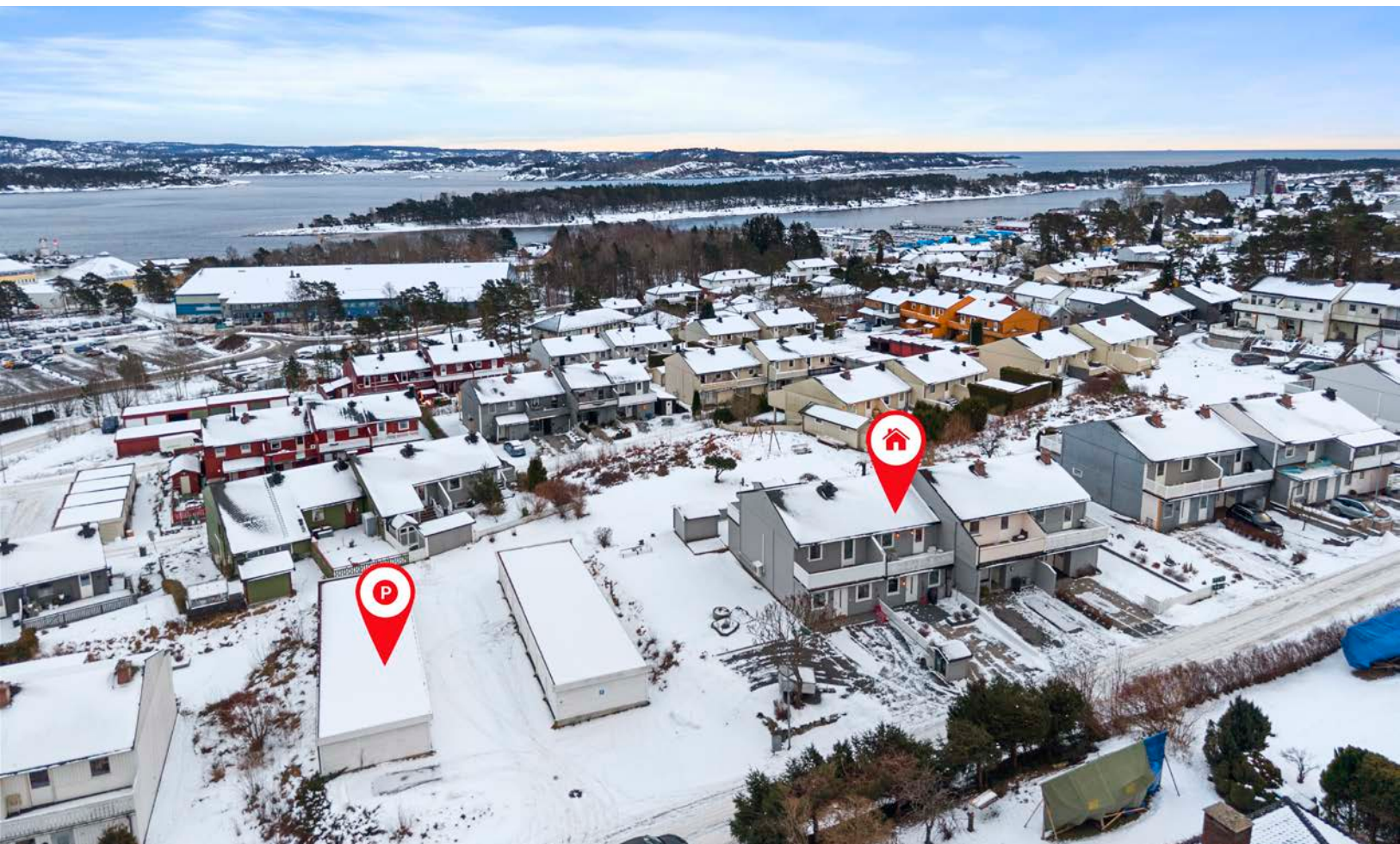




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

Nabolagsprofil

Skoglia 4B - Nabolaget Fagerheim/Hydal - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Badeparken Linje M1	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	27 min 20.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	4 min 2.2 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	8 min 4.8 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	8 min 4.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min 4.8 km

Ladepunkt for el-bil

Skjærgården Hotel	5 min
-------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

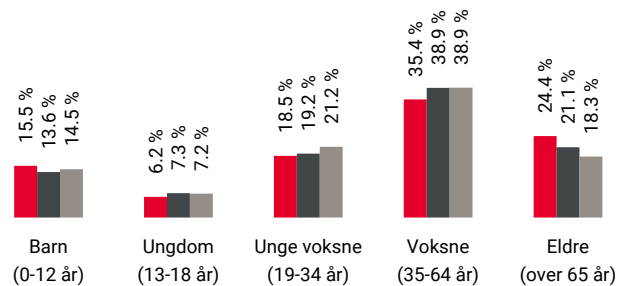
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	20 min 1.2 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	25 min 1.5 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 4.3 km

Dagligvare

Spar Skjærgården PostNord	4 min 0.4 km
Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord	18 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



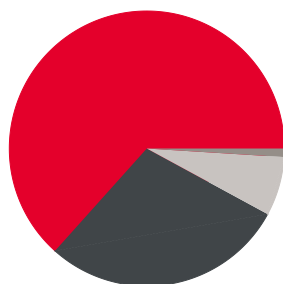
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽	Skjærgårdshallen, flerbrukshall Aktivitetshall, fotball, friidrett	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Kjærlighetsstien, ballplass Fotball	12 min 🚶 0.7 km
🚴	Puls Skjærgårdshallen	6 min 🚶
🚴	MOVA Langesund	6 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

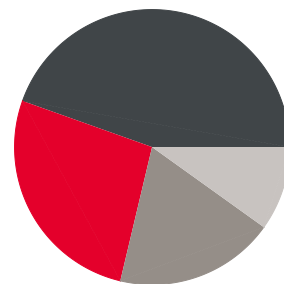
8 min 🚗



Vitusapotek Langesund

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
45% 6-12 år
19% 13-15 år
10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



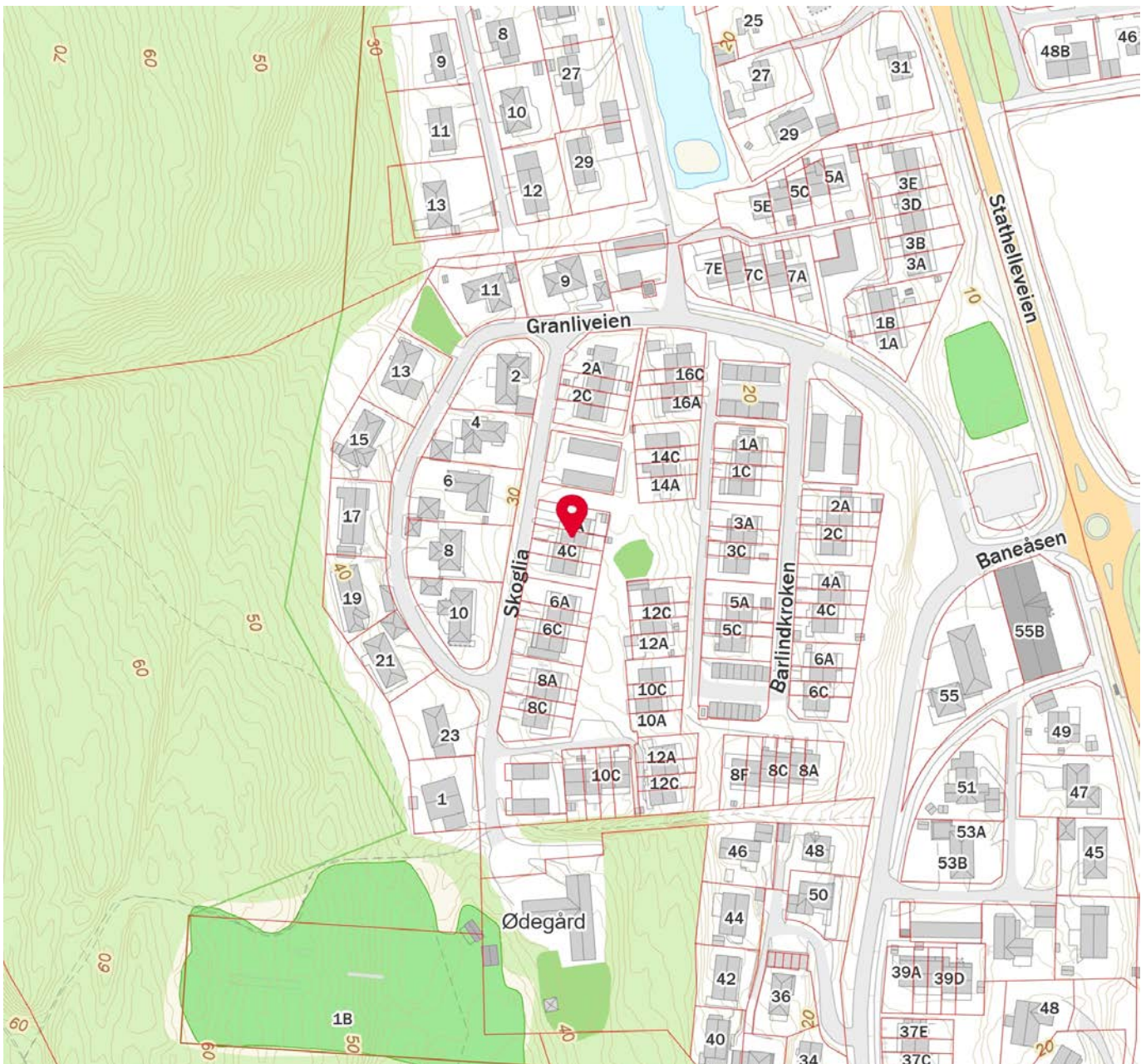
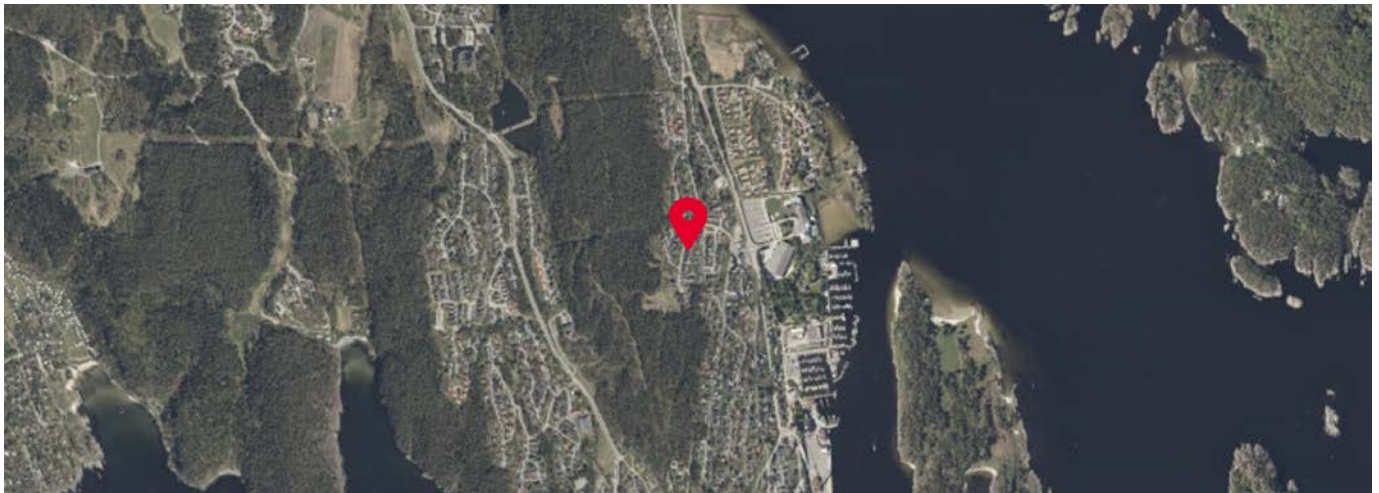
0%

43%

Fagerheim/Hydal
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

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



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

Lisbeth Bjørvik Jacobsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1993
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skoglia 4B

3970 Langesund

4012-31/245/0/0



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?: 2008

Firmanavn: Skager i Langesund

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad. Flislagt gulv og vegger etter forskrift. Det ble satt inn dusjkabinett. Ny baderomsinnredning Nytt toalett

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det kan jeg ikke svare på. Mannen min, som har gått bort, hadde oversikten

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

♦ **Ja**

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**

Det var en liten lekkasje ved pipa. Den ble tettet med asfaltlim og fulgt opp.

Det ble lagt ny takpapp i 2019, og etter det har det ikke vært lekkasje.

Det har vært lekkasje i tak på garasje

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Rolf Hegge i Langesund

Beskrivelse av arbeidet: Ny takpapp og nye takrenner. Lekkasje på garasjetak ble tettet av min mann.

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?: 2019

Firmanavn: Rolf Hegge i Langesund

Beskrivelse av arbeidet: Ny takpapp og nye takrenner

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Kledning som var slitt ble skiftet ut Vinduer og balkongdør soverom øst 2918 Ytterdør 2020

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?

♦ 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Råtten kledning ble skiftet ut. Første gang. Etter det ble råtne bord skiftet fortløpende. Garasje malt

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Husker ikke. Det ble utført av et firma i Kragerø

Beskrivelse av arbeidet: Installering av peisovn og det ble satt inn stålpipes på tak.

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?:** 2008

Firmanavn: Kjellidal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt EI skap og nye kurser.

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**

Det ble bygget rom under begge verandaer.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Tegninger ble sendt.

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

♦ **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?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Generell slitasje på garasje.

Bod har ingen mangler

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Beskrivelse av arbeidet: Fortløpende utbedring av kledning på garasje og maling av flater etter 2009
Fortløpende maling av utebod

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?

♦ Nei

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

 Rekkehus

 Skoglia 4B , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 31, bnr. 245

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 26.01.2026

Oppdragsnr.: 18885-2957

Referansenummer: QJ1858

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/leilighet er beliggende i rekke. Areal over to etasjer oppført 1976-77. Grunnmur med isolert betongplate på grunn med ringmur. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er tekket utvendig med liggende og noe stående trepanel. Brann og lydsille mellom leiligheter i murt lettklinkerblokker med murpuss.

Boligens takkonstruksjon består av saltak av fabrikkframstilte fagverkstoler som er tekket med shingel/papp membran. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner. Boligens vinduer består av 2 isolerglassvinduer. Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt panel og malt slette flater/gipsplater i himlinger. Bad med fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom har malt belegg på gulvflater. Tapet på veggflater. Boligen er generelt normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Boligen inneholder vindfang, gang, hall med trapp, tre soverom, bad, vaskerom og bod i 1.etasje.

Kjøkken og stue i 2.etasje. Romslig terrasser over tilbygget soverom, bod og entre i 1.etasje mot vest og øst.

Oppgraderinger de senere år:

- * Tilbygget mot vest og øst 1999.
- * Taktekke skiftet med ny membran 2019 inkl. beslag/takrenner.
- * Etablert stål pipe i stue med ildsted 2000.
- * Oppgradert kjøkken innredning med nye fronter 2014.
- * Oppgradert/nytt badrom i 1.etasje 2008.
- * Vinduer skiftet i soverom mot øst 2018 inkl. balkongdør.
- * Oppgradert el-skap 2008.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

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

Rekkehus - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av shingel/papp membran skiftet 2019. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert mangler på taktekke.

Normal levealder for shingel/papp membran er ca. 30 til 45 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshaver

Boligens takrenner og beslag består av lakkert stål fra 2019. Takhatt fra 2000. Nedløp går til terreng og rør.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående og liggende trepanel. Vegger mot tilstøtende leilighet

er oppført i tegl/lydvegger med innvendig murpuss.

Utvendig har fasadepanel stedvis noe vær slitasje. fasader med behov for overflatebehandling.

Boligens takkonstruksjon består av saltak av plassbygget fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg og består av selvbærende takstoler.

Isolasjon består av Porutan isolasjon tekket med gipsplater. Adkomst til loft fra loftstige i gang. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert.

Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.

Boligens vinduer består av 2 lags isolerglass vinduer dra byggeår. Vinduer med malt rammer og karmen i trevirke. Vinduer med synlig elde og slitasje. Behov for utvendig overflatebehandling. Noen vinduer med punktert glass.

TG 2 settes på grunn av alder og påregnelig utskiftning.

To soverom i 1.etasje skiftet isolerglass vinduer 2018. TG 1.

Hvit entredør med mindre glass skiftet 2020. Balkongdør i soverom skiftet 2018 med isolerglass. Rammer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Balkong dører i stue og kjøkken med isolerglass fra byggeår. Karmen i malt trevirke. Dører med høy alder og slitasje. Utskiftninger må beregnes på sikt.

Boligen har også etablert balkong over soverom mot øst og balkong over soverom og bod mot vest. Adkomst fra stue og kjøkken. Gulv tekket med papp membran med tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Mindre merknad på høyde rekkverk 94 cm. Forskriftskrav er 100 cm. Membran og tremmegulv med rekkverk oppgradert 1999. Mot øst er det etablert trapp fra balkong til hage.

Ukjent hvordan konstruksjonen er isolert og ventilert mot oppvarmet rom i 1.etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av parkett på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt takplater/gipsflater og panel i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom har malt belegg på gulvflater. Tapet på veggflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks og aldrings slitasje. Generelt normalt oppgradert de senere år på overflater.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjesille i tradisjonelt trebjelkelag. Sponplater som bærende gulv.

Gulv i 1.etasje består av isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

Boligen har etablert isolert stålpipes i stue med peisovn. Pipe og ildsted etablert 2000. Pipe og ildsted med forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med eike parkett i trinn.

Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Innvendige dører består av hvite speil dører skiftet 2014. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom har etablert malt belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 120 liter og inntaksledning på vaskerom. Ventilasjon

Beskrivelse av eiendommen

består av ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk.

Vaskerom fra byggeår og med utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes.

Vaskerom har våtsone mot yttervegg og bad. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk.

Bad oppgradert 2008 av håndverkere. Kvittringer fremlagt.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Kvittringer fremlagt.

Bad har våtsone mot vaskerom og lydvegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av bjørk profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre bøk med benkebeslag i stål. Ventilasjon til komfyr ført ut over tak. Innredning skiftet 1995. Nye dør og skuffronter skiftet 2014.

Innredning fyller sin funksjon.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Anlegget fra byggeår utført av autorisert firma. VV-bereder er på 120 l og er fra 1990 og etablert i vaskerom.

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.

VV tank på 120 liter fra 1990 tallet.

Sikringsskap med automat sikringsskap. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår. Nytt el-skap med automat sikring 2018.

50 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en

godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av løsmasser og stein/fjell. Det er ikke avdekket setningsskader eller riss i grunnmuren og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geoteknisk undersøkelse på befaringsdagen.

Boligen har ikke etablert noen rom under terreng. Boligen er etablert med isolert betongplate på grunn. Drenering vurderes kun å ha sekundær funksjon.

Ingen tegn til fukt problematikk ble registrert fra grunn.

Grunnmur i murt lettklinker blokker med isolert betongplate på grunn. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

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

[Gå til side](#)

Boliger bygget i 1977 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

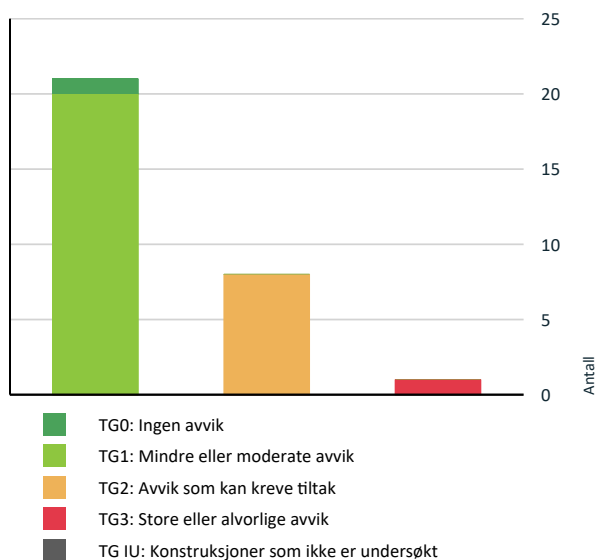
Rekkehus

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

Trapp fra terrasse 2.etasje mot øst er ikke inntegnet i fasade tegninger.

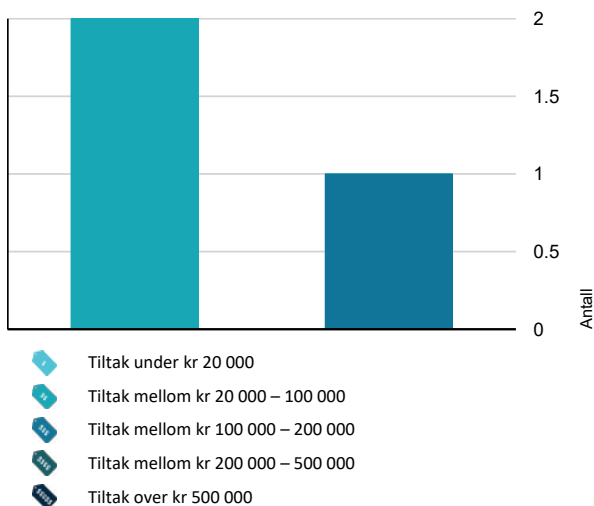
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1977

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygget soverom, vindfang og bod i 1.etasje 1999.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekking består av shingel/papp membran skiftet 2019. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert mangler på taktekke.

Normal levealder for shingel/papp membran er ca. 30 til 45 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshaver

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Boligens takrenner og beslag består av lakkert stål fra 2019. Takhatt fra 2000. Nedløp går til terreng og rør.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående og liggende trepanel. Vegger mot tilstøtende leilighet er oppført i tegl/lydvegger med innvendig murpuss. Utvendig har fasadepanel stedvis noe vær slitasje. fasader med behov for overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fasader med behov for vask og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

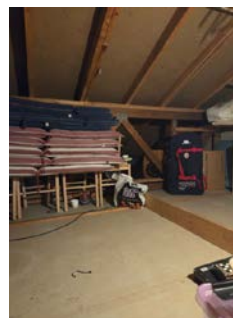
TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av saltak av plassbygget fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg og består av selvbærende takstoler.

Isolasjon består av Porutan isolasjon tekket med gipsplater. Adkomst til loft fra loftstige i gang. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert.

Det anbefales og tillegg isolere loft som et energisparende tiltak.



Isolasjon bestående av orutan isolasjon

TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av 2 lags iso9lerglass vinduer dra byggeår. Vinduer med malt rammer og karmen i trevirke. Vinduer med synlig elde og slitasje. Behov for utvendig overflatebehandling. Noen vinduer med punktert glass.

TG 2 settes på grunn av alder og påregnelig utskifting.

To soverom i 1.etasje skiftet isolerglass vinduer 2018. TG 1.

Vurdering av avvik:

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

Eldre isolerglass vinduer med påregnelig utskifting.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre isolerglass vinduer med utgått levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

Balkong dører i stue og kjøkken med isolerglass fra byggeår. Karmer i malt trevirke. Dører med høy alder og slitasje. Utskiftninger må beregnes på sikt.

Vurdering av avvik:

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

Dører med høy alder

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører

Hvit entredør med mindre glass skiftet 2020. Balkongdør i soverom skiftet 2018 med isolerglass. Rammer i malt trefirke. Dører fyller sin funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har også etablert balkong over soverom mot øst og balkong over soverom og bod mot vest. Adkomst fra stue og kjøkken. Gulv dekket med papp membran med tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Mindre merknad på høyde rekkverk 94 cm. Forskriftskrav er 100 cm. Membran og tremmegulv med rekkverk oppgradert 1999. Mot øst er det etablert trapp fra balkong til hage.

Ukjent hvordan konstruksjonen er isolert og ventilert mot oppvarmet rom i 1.etasje.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

TG 2 på grunn av alder (25 år) og ukjent ventilering

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkett på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt takplater/gipsflater og panel i himlinger. Bad har fliser på vegg og gulvflater. Vaskerom har malt belegg på gulvflater. Tapet på veggflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks og aldrings slitasje. Generelt normalt oppgradert de senere år på overflater.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tradisjonelt trebjelkelag. Sponplater som bærende gulv. Gulv i 1.etasje består av isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har etablert isolert stålpipes i stue med peisovn. Pipe og ildsted etablert 2000. Pipe og ildsted med forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med eike parkett i trinn. Rakkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av hvite speil dører skiftet 2014. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2014

VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har etablert malt belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, VV tank på 120 liter og inntaksledning på vaskerom. Ventilasjon består av ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Vaskerom fra byggeår og med utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 settes på grunn av alder/over 25 år.

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.

Vaskerom bør beregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har våtsone mot yttervegg og bad. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble ingen unormale fuktverdier målt.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av ventil i himling. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Bad oppgradert 2008 av håndverkere. Kvitteringer fremlagt.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2008

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Kvitteringer fremlagt.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

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

TG 2 på grunn av alder(over 15 år).

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2008

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i himling. Dør har etablert luftespalte

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot vaskerom og lydvegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av bjørk profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i heltre bøk med benkebeslag i stål. Ventilasjon til komfyr ført ut over tak. Innredning skiftet 1995. Nye dør og skuffronter skiftet 2014. Innredning fyller sin funksjon.

Årstall: 1995

Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

Årstall: 1995

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør i kobber til våtrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Anlegget fra byggeår utført av autorisert firma. VV-bereder er på 120 l og er fra 1990 og etablert i vaskerom.

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 blandebatterier 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

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 120 liter fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en 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.

Sikringsskap med automat sikringsskap. Ledningsnett i all hovedsak fra byggeår. Nytt el-skap med automat sikringer 2018.

50 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1977
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nytt el-skap og automat sikringer 2018.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av løsmasser og stein/fjell. Det er ikke avdekket setningsskader eller riss i grunnmuren og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geoteknisk undersøkelse på befaringsdagen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen har ikke etablert noen rom under terreng. Boligen er etablert med isolert betongplate på grunn. Drenering vurderes kun å ha sekundær funksjon. Ingen tegn til fukt problematik ble registrert fra grunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murt lettklinker blokker med isolert betongplate på grunn. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Årstall: 1977

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Boliger bygget i 1977 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

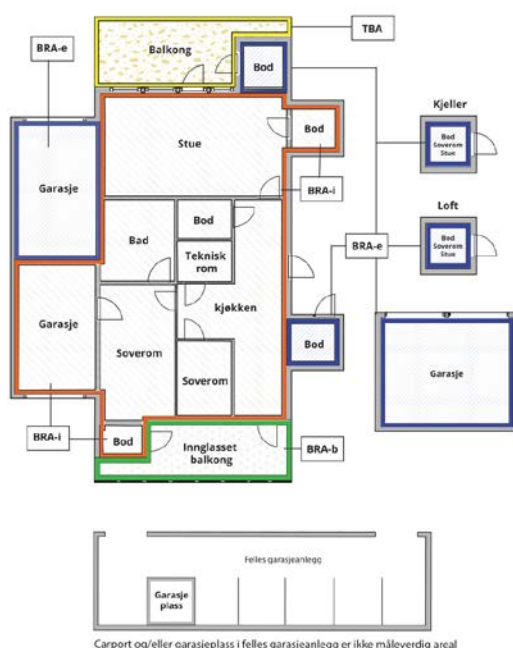
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	68			68	
2.Etasje	47			47	23
SUM	115				23
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
2.Etasje	Kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Trapp fra terrasse 2.etasje mot øst er ikke inntegnet i fasade tegninger.

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)
Rekkehus	111	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Lisbeth Bjørvik Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	245		0	159.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skoglia 4B

Hjemmelshaver

Kirkesæther Arild, Jacobsen Lisbeth Bjørvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i Skoglia i Bamble kommune. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold med flott utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flat tomt opparbeidet med grøntareal/plen og prydbusker. Asfaltert biloppstillingsplasser med garasje i felles garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	26.01.2026	
---	------------	--

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 31, Bruksnr 245	Kommune:	4012 Bamble
Adresse:		Grunnkrets:	405 Fagerheim
Veiadresse:	Skoglia 4 B, gatenr 7750	Valgkrets:	4 Langesund
	3970 Langesund	Kirkesogn:	5090401 Langesund
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	3005 Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Skoglia 4 B	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.01.1976	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	159,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4012/31/245	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4012/31/245	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	20.01.1976	Avgiver	4012/31/157	-160,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4012/31/245	160,0

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skoglia 4 B	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	126,0	Igangset.till.:			
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:			
Oppvarming:		BRA totalt:	126,0	Midl. brukstil.:			
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:			1
Bygningsnr:	165264797			Antall etasjer:			2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		79,0		79,0				
H02			47,0		47,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

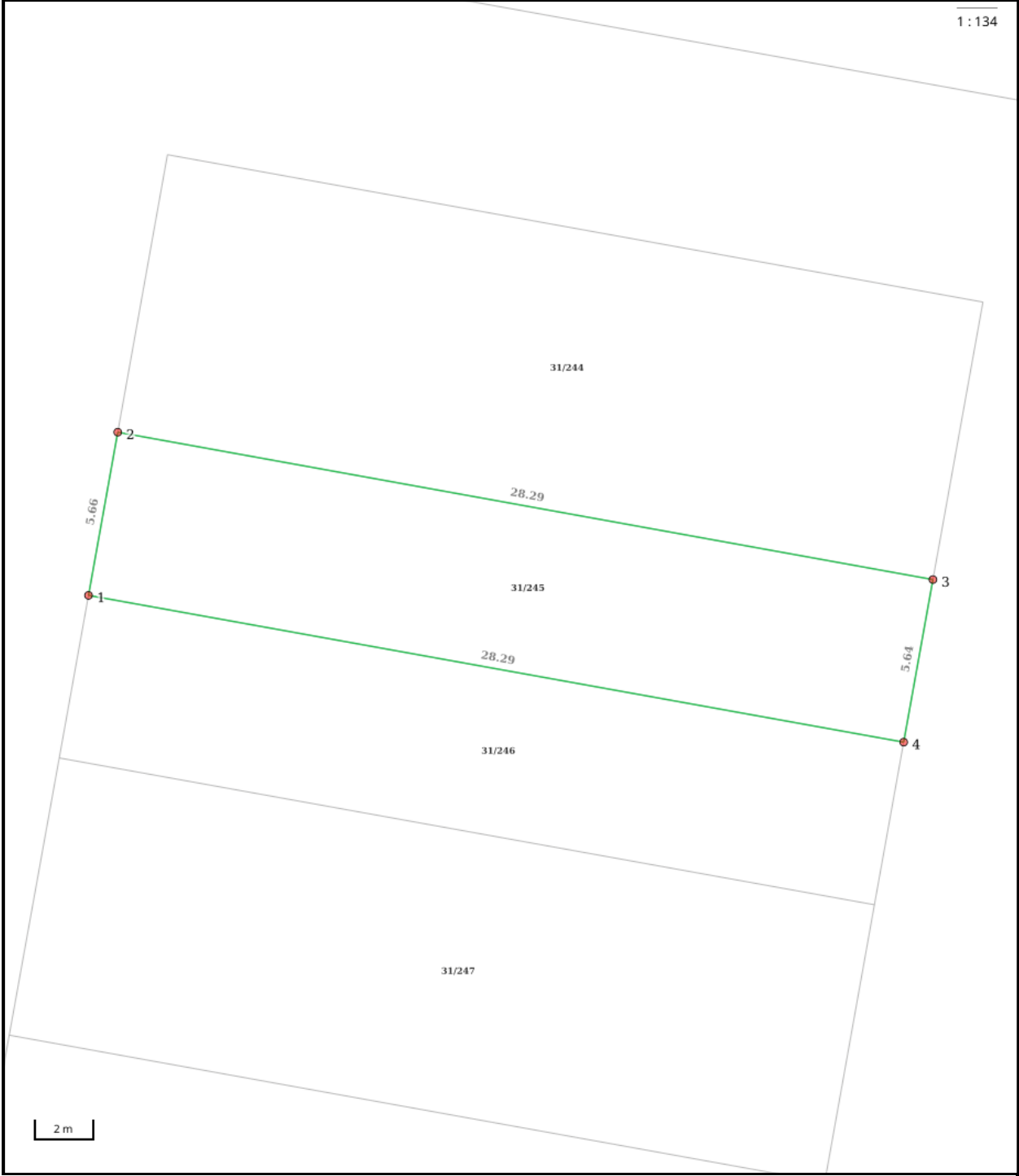
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 159,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 541 722,74	542 398,91	5,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 541 728,38	542 399,41	28,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 541 725,86	542 427,59	5,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 541 720,24	542 427,09	28,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 4012 Bamble

Eiendom: 4012/31/245/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 21.1.2026

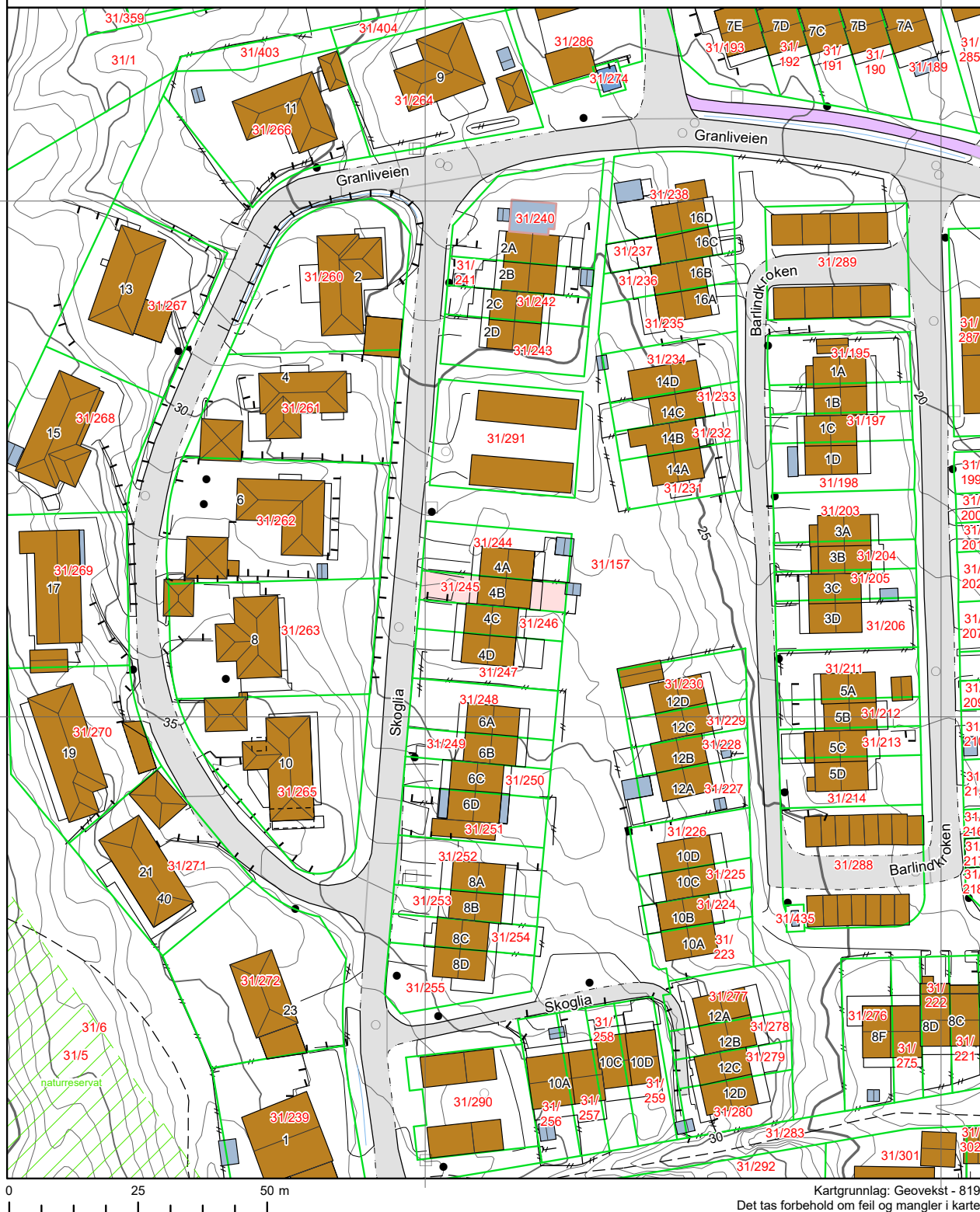


Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/31/245/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet --- Vannkant
— Mindre nøyaktig --- Vegkant
— Lite nøyaktig --- Fiktiv grenselinje
— Skissenøyaktighet eller uviss --- Teigdelelinje
— Omtvistet grense --- Punktfeste
- Målestokk 1:1000
 Dato: 21.1.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	31	245	0	0	Skoglia 4B, 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)	159.91m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 21	Sjeseveistykket (22.1.1975)	Boliger	159.91m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
135	Del av Sjeseveistykket (22.6.2000)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

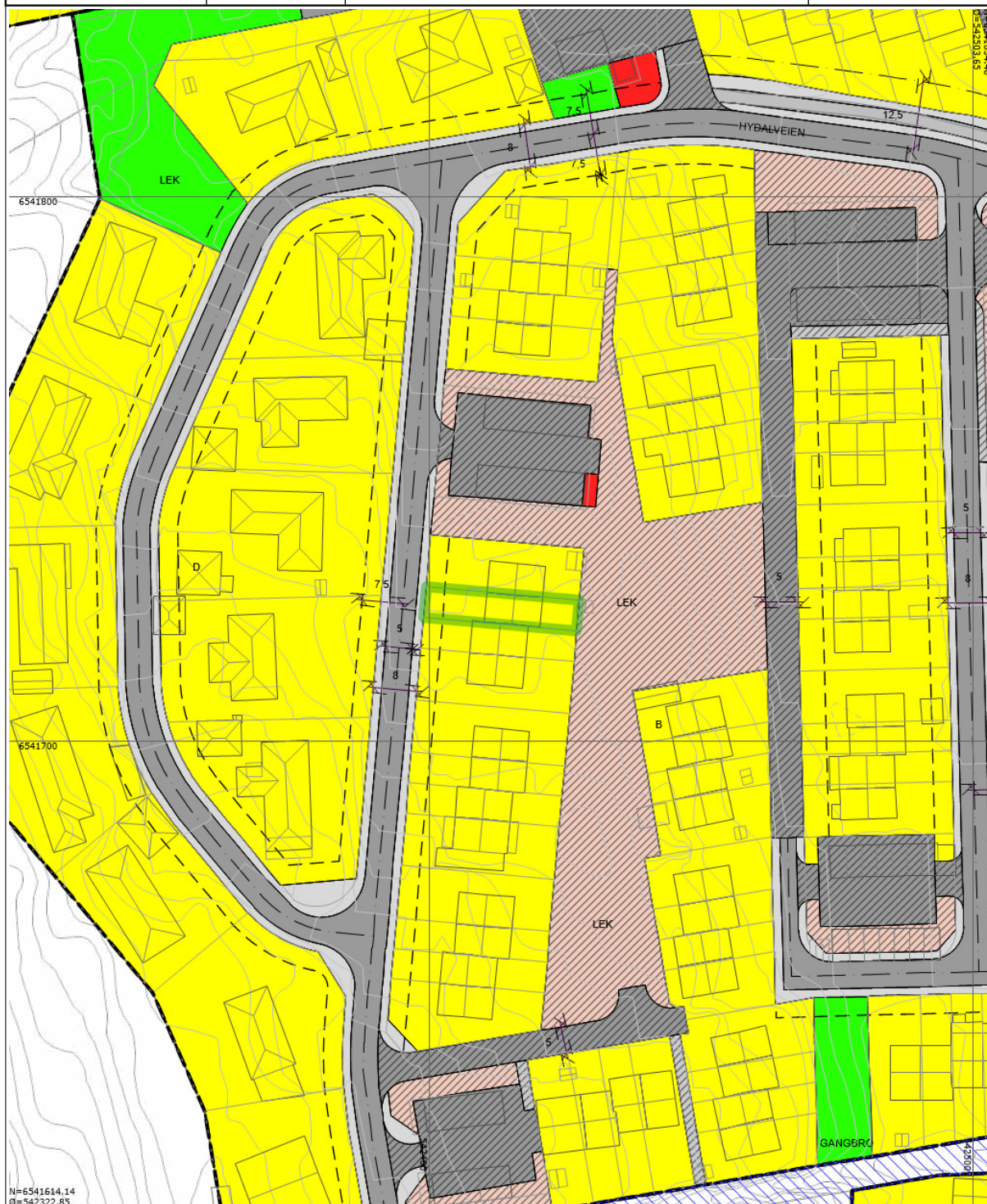
PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

 Bamble kommune	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 31	Bnr: 245	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Skoglia 4B 3970 LANGESUND				
	Annen info:	Sjeseveistykket				



Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde igangsatt		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Forsenkingskurve
	RpGrense		A Påskrift reguleringsplan		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense
	RpGrense		RbFormålOmråde		Boliger
	Offentlig bebyggelse		Offentlig trafikkområde		Annen veigrunn
	Gang-/sykkelvei		Offentlig friområde		Felles avkjørsel
	Felles gangareal		Felles parkeringsplass		Annet fellesareal
	Eiendomsteig				

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skoglia 4 B, Langesund				31 245	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	boligb./rekkeh.	7/10-75	dato	31/10-75	sak Refr.sak.
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
G. Block Watne A/S		Postboks 38, 4300 Sandnes			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
" "		" "			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
T. Haugeland		" "			

Areal: 159,9 m², leieareal: 75 m², vann og kloakkavgift fra 3/2-77.
Renovasjonsavgift fra 3/2-77. 1 søppelstativ.

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

☒ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

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

1. Treppoppgang ikke ferdig.
2. Hull i B-30 vegg.
3. Bedre isolering av ventilasjonskanaler på loft.
4. Varmovn i stue er løsnet fra vegg.

Dette arbeid må være fullført innen 1 år fra dato.

Langesund

28.2.77

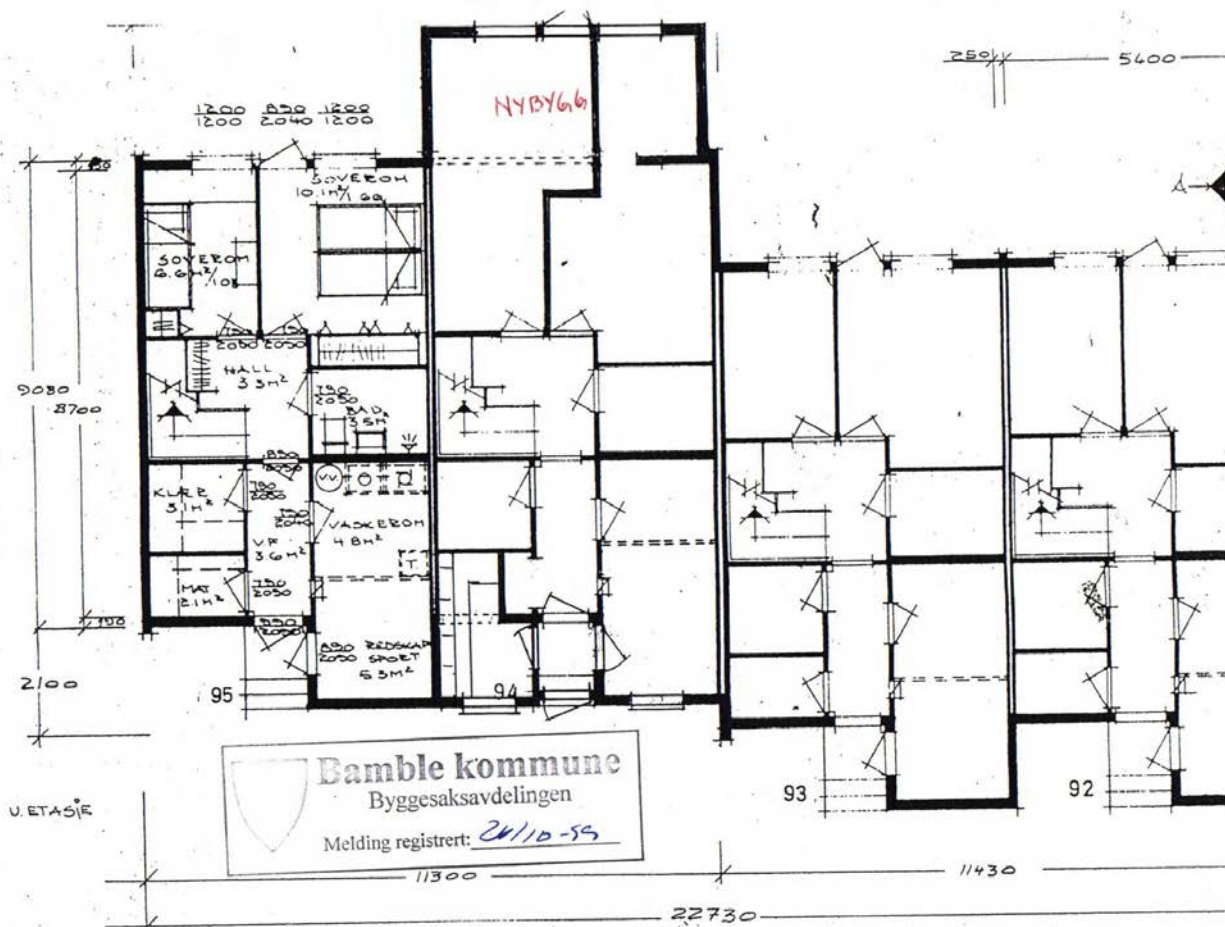
den

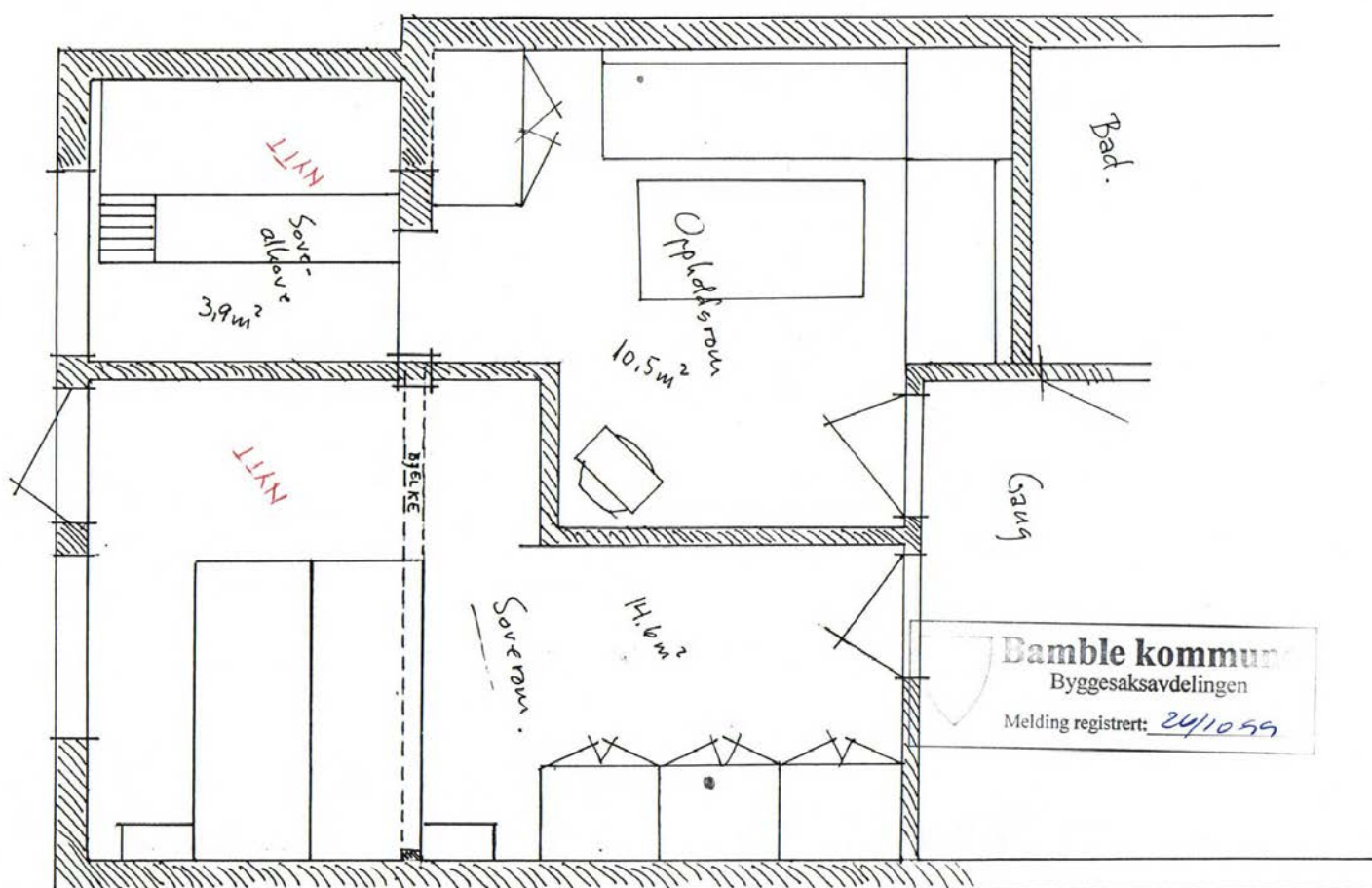
Sendes:

- ☒ 2 eks.
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggesjefmyndighet
- ☒ kommunekasserer
- ☒ ligningssjefen.
- ☐
- ☐

G. Ternes

bygningssjef





VEDLEGG D2

MOT VEST

SKOGLIA 4C
(31/246)

SKOGLIA 4B
(31/245)

SKOGLIA 4A
(31/244)



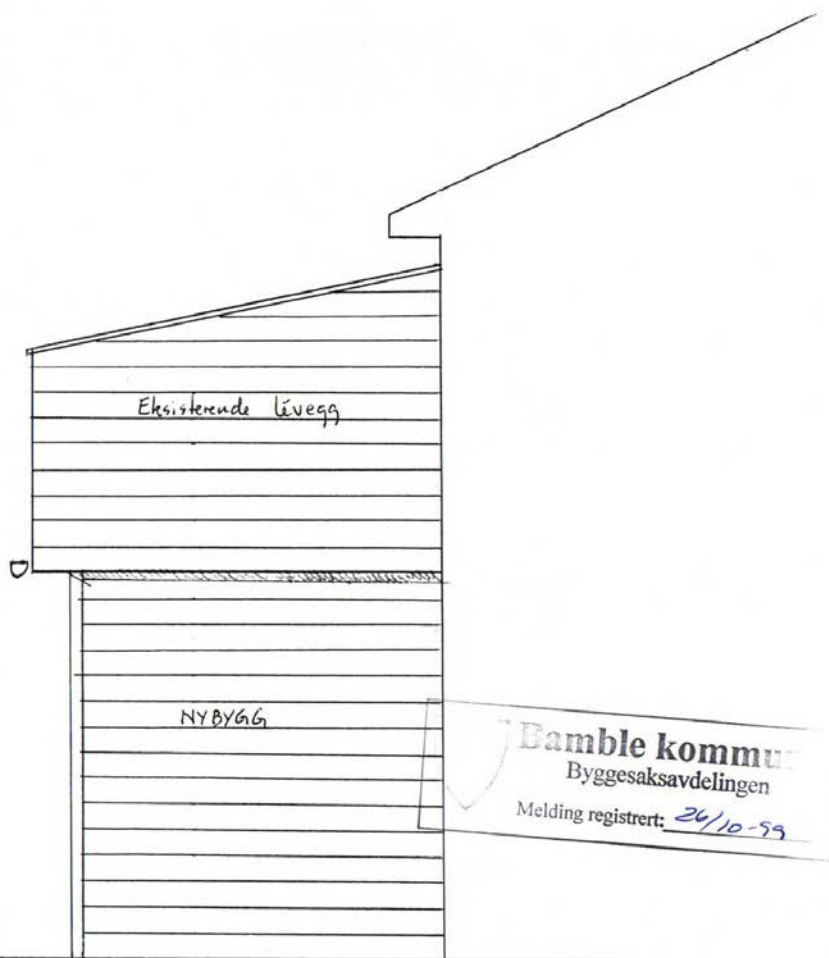
← Eksisterende
terrasse



Melding registrert: 26/10-99

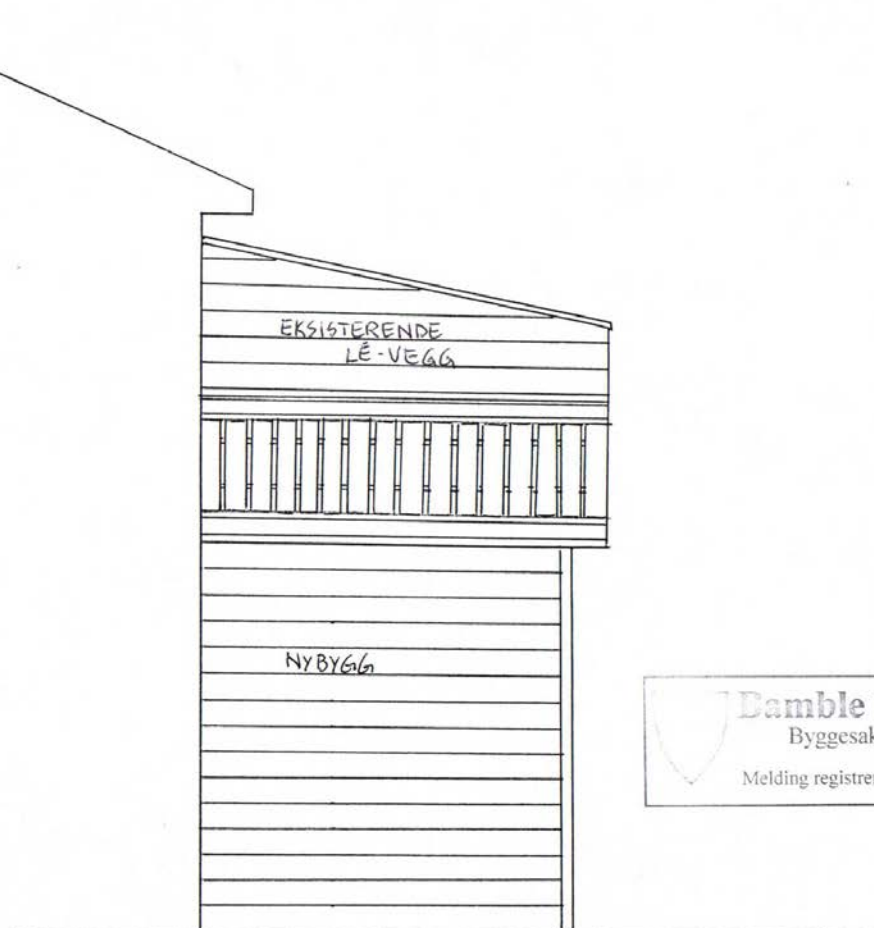
VEDLEGG D 3

MOT SYD



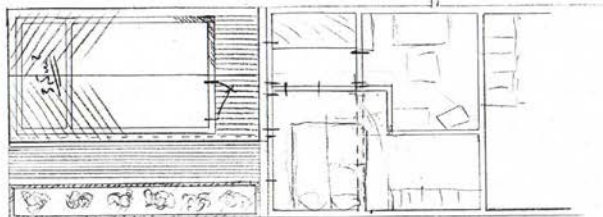
VEDLEGG D4

MOT NORD



VEDLEGG D5

SØRLANDET
KUNST OG BYGGERI



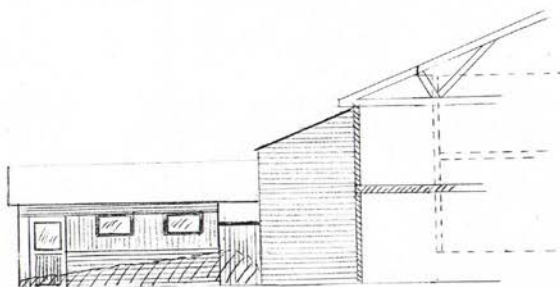
Mothet 10.02.98

Svan 11.02.98 - vil ikke smuttele på
godeganger

[Handwritten signature]

SØRLANDET
KUNST OG BYGGERI

31/04/98

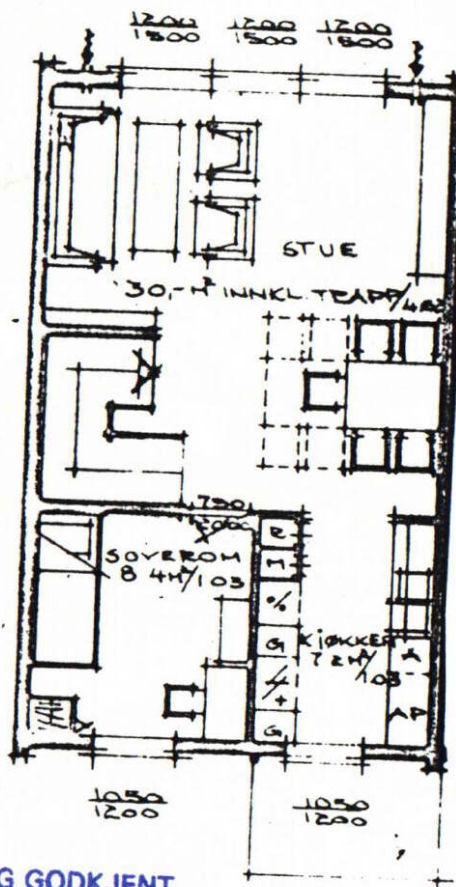
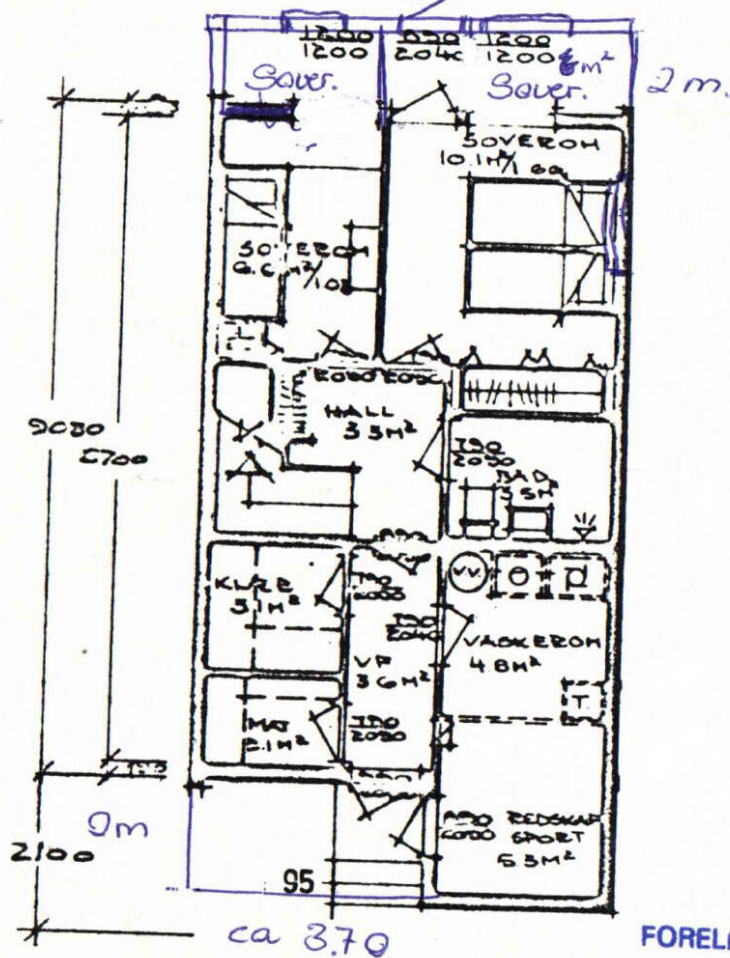


W G. Block Watne as

5.70

ØYSTEIN LYSILL 31/287

BLOCK 67 C 4-roms
Husbankareal 87 m²
Bruttoareal 104 m²



FORELØPIG GODKJENT.

Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 2028 er oppfylt.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Overenskomst om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig. (FØR)

Eiendomsbetegnelse (gnr., bnr., evt. tomt nr. eller gate og nr.)	Kommune	
gnr 31 bnr 244	Bamble	Torbjørn Ask
<i>Ole Andersen</i> 31 " 245	"	Saga Petrokjemi A/S
" 31 " 246	"	Kjellaug M Brevik
" 31 " 247	"	Saga Petrokjemi A/S

- I. Undertegnede eier hver vår fysiske andel av boligen på ovennevnte eiendommer/festetomter og har skjøte/festekontrakt på den tilhørende tomt.
- II. Hver tomt er utskilt i h.t. skylddelings- tinglysings- og bygningslovens bestemmelser, og boligene er plassert slik at grensen mellom tomtene følger skilleveggen mellom boligene. Den bebyggelse som er eller måtte bli oppført på hver av tomtene, skal i sin helhet tilhøre vedkommende som eier eller har festeretten til tomta.
- III. Hver av eierne er overfor de øvrige og overfor Den Norske Stats Husbank pliktig til å sørge for at boligen utvendig holdes godt ved like. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre vann- og kloakkledninger over de øvrige deler, samt til å foreta nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken. Eierne er i fellesskap forpliktet til å vedlikeholde felles ledninger og eventuell felles septiktank. På samme måte skal eierne ha gjensidig rett til nødvendig adkomst til sine tomtar.
- Det må ikke foretas utvendige forandringer på noen av boligene eller føres opp andre hus på tomtene uten samtykke fra Husbanken og uten at de øvrige eiere er varslet.
- IV. I tilfelle brann, skal den enkelte eier overfor Husbanken og de øvrige eiere være forpliktet til å gjenoppføre boligen til full verdi innen 2 år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan godkjent av Husbanken.
- V. Denne avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere. Den skal tinglyses på de eiendommer/festetomter hvor husene ligger med prioritet foran pantelån på boligene og kan ikke slettes på eiendommene uten samtykke av Husbanken.

_____ den _____

Kjellaug M. Brevik,
Torbjørn Ask
Ole Andersen

Rønningen, 7.3.77
for Saga Petrokjemi a.s.&co.
iflg. spesialfullmakt:

Bj. Ørnhaug

Til vitnerlighet :

E. Knutsen

DAGBOKFØRT

S K J Ø T E

24.MAI 78 66527

BYFOCEN I
POSGOVEDRAK SKIEN

BLOCK WATNE PROSJEKTUTVIKLING A/S skjøter og overdras med dette:

Tomt nr. 94 parsell av gnr. 31 bnr. 157, senere gitt:

Gnr. 31 Bnr. 245 på boligfeltet Sjesseveistykket, Langesund i Bamble kommune til:

NAVN: Ole Andresen Pers.nr. 050144 XXXXXXXXXX

ADRESSE: Skoglia 4B, 3970 Langesund

for en sum stor kr 8 200,-

Kjøpesummen er avgjort på omforenet måte.

Tomten overdras fri for pengeheftelser.

Med eiendommen følger det med automatisk medlemskap i Velforening. Kjøperen må når forlangt, innløse sin andel og til enhver tid betale de løpende utgifter, samt rette seg etter de bestemmelser Velforeningen vedtar.

Kjøperen må tåle at det uten vederlag foretas arbeid som er nødvendig for å holde ved like eksisterende vann- og kloakkledninger, veiskråninger, kabler og ledninger med master og andre nødvendige anlegg på og/eller over eiendommen for forsyning av vann og strøm samt avløpsledninger for kloakk og overvann. Hvis det ved slike arbeider forvoldes skade på eiendommen, har eieren krav på en rimelig godtgjørelse for dette.

Kjøperen er kjent med og godtar at det er solidarisk vedlikeholdsplikt mellom eierne av boligene i nærværende husgruppe, når det gjelder ledningsnett under og fra husgruppen og fram til de offentlige vann- og kloakkledninger.

Andre særlige betingelser: _____

Klepp, den 28/2 19 78

T. Haugeland
p.p. Block Watne Prosjektutvikling A/S

Vi bekrefter at T. Haugeland har undertegnet skjøtet i vårt nærvær og at han er over 20 år.

Alder: _____

Adr.: BRYNJULF FØRDE Alder: _____
Advokatfullmektig



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. AVTREKKSVENTILATORER 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.



Lavere strømregning og bedre rente?

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

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

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!





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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Skoglia 4B
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Arne Sandersen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre