



Velkommen til

Øvre Hydals vei 13  
3970 Langesund

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

Øvre Hydals vei 13  
3970 Langesund

# Enebolig med sjøutsikt og stor eiet tomt | To uteplasser og garasje | Skjermet og barnevennlig ved Hydal

Velkommen til Øvre Hydals Vei 13!

Innholdsrik enebolig med flott beliggenhet i et etablert nabolag med nydelig sjøutsikt. Stuen er romslig, har brede vindusflater med gode lysforhold og utgang til en vestvendt terrasse. I kjelleren finner du en lun peisestue, som gir en hyggelig atmosfære. Dette er en flott mulighet til å skape ditt eget hjem i barnevennlige omgivelser.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 090 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	78 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	3 168 340
<u>BRA/BRA-I</u>		227/200 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 203.20 m <sup>2</sup>
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1974

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Reidun Dahl**  
Eiendomsmegler

950 21 902  
[reidun.dahl@em1sornorge.no](mailto:reidun.dahl@em1sornorge.no)

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	<b>3 090 000</b>
Omkostninger*	kr	<b>78 340</b>
Totalpris inkl. omk.	kr	<b>3 168 340</b>

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 77 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 78 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 26 163 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025:

- Vann: kr 6 320,16

- Avløp: kr 9 056,58

- Renovasjon: kr 4 911,36

- Feiing: kr 791,04

- Eiendomsskatt: kr 4 688,04

Totalt: kr 25 767,18

Årsprognose for 2026 er kr 26 162,12.

## Registerbetegnelse

Gnr. 31, bnr. 148 i Bamble kommune. (Ideell andel 1/1.)

Gnr. 31, bnr. 359 i Bamble kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Areal

Enebolig:

BRA-i: 200 m<sup>2</sup>

BRA-e: 20 m<sup>2</sup>

BRA total: 220 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-i: 85 m<sup>2</sup>.

BRA-e: 20 m<sup>2</sup>.

1. etasje

BRA-i: 115 m<sup>2</sup>.

TBA: 34 m<sup>2</sup>.

Bod:

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>

BRA total: 7 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-e: 7 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**

2

**Eierform**

Eiet

**Boligtype**

Enebolig

**Parkering**

Asfaltert innkjørsel og integrert garasje.

**Tomt**

Tomteareal er 1 203.20 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten ligger i relativt skrånende terreng og er opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, støttemurer av naturstein og belegningsstein i inngangspartiet. Det er en terrasse mot vest og noe beplantning. Tomten foran huset mot øst fremstår som naturtomt.

Tomten består av gnr 31, bnr 148 på 952 m<sup>2</sup> og gnr 31, bnr 359 på 251,2 m<sup>2</sup>.

### **Byggeår**

Ca. 1974

### **Innhold**

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

Hovedbygning:

Kjeller BRA-i: Entré, hall m/trapp, peisstue, vaskerom, toalettrom, teknisk rom og to boder.

Kjeller BRA-e: Garasje på 20 m<sup>2</sup>.

1. etasje BRA-i: Stue, spisestue, kjøkken, bad og to soverom.

Uthus:

1. etasje BRA-e: Hagebod på 7 m<sup>2</sup>.

Terrasse mot vest og veranda over inngangsparti mot øst på totalt 34 m<sup>2</sup>.

I tillegg har boligen integrert garasje.

Veranda og utebod er oppført uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjenning er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder disse tiltakene.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under Ferdiggjøring og brukstillatelse.

### **Standard**

Dette er en enebolig fra 1974 over to plan, med en tradisjonell rominndeling og et betydelig potensial. Boligen har en romslig hovedetasje med stue, spisestue og kjøkken, i tillegg til en kjeller med en hyggelig peisestue. Oppvarming skjer hovedsakelig via vannbåren varme til radiatorer og en varmepumpe fra 2019. Eiendommen er et moderniseringsobjekt og gir gode muligheter til å skape sitt eget hjem.

Kjelleretasje:

Entré:

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn til hyggelig entré med fin plass til sko- og yttertøy. Her er det flis på gulv, malt panel på vegg og panel i himling. Fra entré er det videre tilkomst til peisstue, bod og hall med trapp opp til hovedetasjen.

Hall med trapp:

Fra hallen fører en lakkert tretrapp deg opp til første etasje. Rommet har parkett på gulvet, tapet på vegg og panel i himling samt radiator for oppvarming. Herfra er det tilgang til kjellerens øvrige rom.

Peisestue:

Kjelleren har en egen peisestue med en murt åpen peis som skaper en lun stemning. Rommet har panel på vegger og tak, og teppe på gulvet. Dette er et fint supplement til stuen i etasjen over.

#### Vaskerom:

Praktisk vaskerom i kjelleren, utstyrt med utslagsvask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Overflater består av belegg på gulv, tapet og panel på vegg samt panel i himling. Ventilasjon med avtrekk via baderomsvifte. Rommet har et oppgraderingsbehov.

#### Toalettrom:

I kjelleren finnes også et separat toalettrom med gulvmontert toalett og servant. Overflater består av flott "skipsgulv", panel på vegg og malt panel i himling. Rommet har behov for etablering av ventilasjon.

#### 1. etasje:

##### Stue og spisestue:

Første etasje rommer en stor stue med gode vindusflater mot øst som gir rikelig med dagslys. Rommet har 3-stavs eikeparkett og god plass til både sofagruppe og spisebord. En varmepumpe fra 2019 sørger for effektiv oppvarming. Fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse, og fra spisestuedelen er det utgang til en veranda mot øst.

##### Kjøkken:

Kjøkkenet er et eget rom med spiseplass. Innredningen er fra byggeåret, men har fått ny laminatbenkeplate og platetopp i 2020. Rommet er funksjonelt, med integrert stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Over platetopp er det montert ventilator med avtrekk ut over tak.

##### Soverom:

Boligen har to soverom i første etasje. Begge rommene har garderobeløsninger og oppvarming via radiatorer. Rommene har god plass til seng og øvrig møblement.

##### Bad:

Badet i første etasje er utstyrt med badekar, toalett og servant. Rommet har et skipsgulv-inspirert gulv, tapet i himling og panel i taket.

Badet har et oppgraderingsbehov.

##### Uteplasser:

Eiendommen har to uteplasser i hovedetasjen. En vestvendt terrasse med utgang fra stuen, og en overbygd veranda mot øst med utgang fra spisestuen.

##### Overflater:

Gulv: 3-stavs eikeparkett i stue og ett soverom. Belegg på kjøkken og ett soverom. I kjeller er det parkett i hall, teppe i peisestue, fliser i entré og betong i boder. Bad og toalettrom har "skipsgulv".

Vegger: Hovedsakelig tapet, panel og noe mur. Kjøkken har malt brystningspanel med tapet over. I kjeller er det panel og betong/mur.

Himling: Takess-plater i stue og soverom. Trefarget panel i spisestue. Malt panel på kjøkken. Ubehandlet panel i kjelleren.

##### Lagring:

Boligen har garderobeløsninger på begge soverommene i første etasje. I kjelleren er det tre boder. I tillegg er det en integrert garasje med vippeport og portåpner, samt en frittstående hagebod på eiendommen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon

om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygnings sakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

#### TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Innvendig - Pipe og ildsted | Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. I hovedetasje går pipe i vegg kjøkken/stue. Mot stue er det etablert murvegg mot pipe. Det er krav til at to sider er synlig. Mur mot stue er en side og det kreves da at minst en side til avdekkes.

- Tomteforhold - Terrengforhold | Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengen faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Dette stiller strenge krav til drenering og fuktsikring for å sikre kjeller mot fuktinntregning.

- Tomteforhold - Oljetank | Det foreligger krav om sanering av oljetank. Forurensningsforskriften §1-8 Nedgravde oljetanker som ikke er i bruk: Andre avsnitt: Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp. Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. § 1-9.Meldeplikt: Tredje avsnitt: Blir en nedgravd oljetank tatt ut av bruk, skal den ansvarlige gi skriftlig melding om dette til kommunen.

- 1. Etasje - Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller - Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Taktekking | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig - Vinduer | Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

- Utvendig - Dører | Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

- Utvendig - Garasje | Garasjen bærer preg av fuktighet langs gulv mot sør og vegger i overgang gulv/vegg.

- Innvendig - Rom Under Terreng | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Tilfarergulv er en risiko konstruksjon. Ved fuktighet i betongdekke kan det oppstå sopp og råteskader i leker og gulv. Eier ønsket ikke å foreta hullboring i gulv. Det er observert en svikt i gulvet ved vindu/radiator ved trapp. Svikt i gulv kan indikere svekket bæring i gulv.

- Innvendig - Innvendige trapper | Det er registrert noen sprekker synlig på trinn som har oppstått i laminatskjøter.
- Tekniske installasjoner - Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner - Varmesentral | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Ut ifra synlig saltutslag og fukt i vegg og i overgang gulv/yttervegg mot vest, vurderes det at drenering ikke fungerer tilfredsstillende.
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- 1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Dører må justeres/repareres. Kjøkkenet er fra byggeår.

#### Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk på balkong/terrasse: Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende rekkverk på utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Avvik i branncelleinndeling: Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Manglende håndløper i innvendig trapp: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Flomutsatt område: Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- For lavt rekkverk på balkong/terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- For lav rekkverkshøyde i innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

#### Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger innerst i en veletablert gate på Fagerheim, et rolig boligområde i Langesund. Herfra er det utsikt over Langesundsundet og Langøya. Med skogen som nærmeste nabo, starter turmulighetene rett utenfor døren.

Dette er et område som gjør hverdagslogistikken enkel. Det er kort kjøretur til både Langesund barneskole og Bamble ungdomsskole, i tillegg til flere barnehager. For dagligvarehandel er det kort vei ned til sentrum, og ALTI Brotorvet er også bare en kort biltur unna for et bredere utvalg av butikker og tjenester.

Fritiden kan fylles med aktiviteter for hele familien. Skjærgårdshallen, som huser alt fra idrettsarrangementer til konserter, ligger i gangavstand. Her finner du også treningssenter og fotballbaner. Om sommeren er det kort vei ned til sjøen for bading og båtliv ved Stoa båthavn, og de fine turområdene i nabolaget kan nytes året rundt.

### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig oppført i 1974 med bindingsverkskonstruksjon. I 1994 ble det utført et tilbygg på 7 m<sup>2</sup> under takutspring på verandaen over inngangspartiet. Byggegrunnen består av fjell og komprimerte steinmasser. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Drenering og fuktsikring er av ukjent utførelse og årstall, men det er synlig knotteplast rundt huset. Veggene har bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning og isolasjonstykkelse i henhold til byggeår. Taket er et valmet tak tekket med betongtakstein fra byggeår, med undertak av panel, takpapp og lekter. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med rupanel som undertak. Takrenner, nedløp og beslag er i sort plastbelagt/lakkert stål. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulvet mot grunn er en støpt plate i kjeller, og i peisestue samt hall ved trapp er det tilfarergulv. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og to aluminiumsvinduer med 2-lags glass i kjeller, alt fra byggeår. Ytterdører består av en malt hoveddør og to malte balkongdører i tre fra byggeår. Innvendig har boligen finèrdører og en glassdør fra byggeår. Boligen har en elementpipe. Innvendig er det en lakkert tretrapp fra byggeår som er rehabilitert med laminat, og utvendig en enkel trapp fra terrassen. Eiendommen har en terrasse mot vest og en veranda over inngangspartiet mot øst. Forstøtningsmurer i hagen er av naturstein. Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av jernrør, begge fra 1974.

Bod:

Enkel hagebod (byggesett) med doble dører, fundamentert på impregnerte bjelker på gruset plass. Den har "laftet" liggende kledningsbord og tak tekket med shingel, uten takrenner eller nedløp. Byggeåret er ukjent.

### **Moderniseringsarbeider**

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2020:

- Oppgradert kjøkken med ny benkeplate og ny steketopp.

2019:

- Montert ny varmepumpe. Elektrisk oppkobling utført av Kjeldal Elektro. Samsvarserklæring foreligger.

2008:

- Installert ny varmekjele.

- Oppgradert sikringskap med automatsikringer, ny inntakskabel og inntaksboks, utført av Kjeldal Elektro. Samsvarserklæring foreligger.

Ukjent årstall:

- Tiltak med drenering og fuktbeskyttelse (synlig knotteplast).
- Innvendig trapp rehabilitert med laminat.

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

ca. 2015:

- Byttet/repasert varmekjele. Lagt ny tilførsel for 230V.
- Lagt ny tilførsel til sikringskap og byttet til automatsikringer.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg datert 20.03.1974. Det foreligger ikke ferdigattest iflg. kommunen.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:

- Det er registrert en byggemelding datert 19.04.1994 for et tilbygg på 7 kvm under takutspring på veranda. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at terrasse mot vest eller frittstående hagebod er byggemeldt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, datert 01.04.1971 og stemplet 29.01.1973 og tegninger datert 01.05.1973 som er stemplet 30.01 samt tegninger registrert som byggemelding 19.04.1964.

Dagens situasjon avviker fra de opprinnelige byggemeldte tegningene. Dette gjelder i hovedsak vegg mellom entré og soverom som er revet, takstmann omtaler rommet som hall m/ trapp. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Deler av boligens fasade avviker fra bygningstegninger. Dette gjelder i hovedsak vindu i underetasjen mot vest som er satt inn. Fasadeendring er gjort uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder dette tiltaket. Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av

reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at frittstående hvitevarer medfølger, samt fryser i underetasjen. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming via vannbåren varme til radiatorer i de fleste rom i huset, inkludert stue, alle soverom, kjøkken og hall. Fyrkjelen fra 2008 leverer opp til 9kW varme. I tillegg er det installert varmepumpe i stue fra 2019. Boligen har elementpipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke, og pipevanger er ikke synlige. Det må foretas tiltak for å lukke avviket og pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

#### **Info energiklasse**

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Eiendommen har fiber tv fra Altibox. Ny eier må selv bestille ønsket abonnement til TV- og internett, og dekke kostnader forbundet med dette.

#### **Adgang til utleie**

Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

#### **Konsesjonsplikt**

Kommunen har innført konsesjonsgrense 0, det vil si boplikt på alle boligeiendommer. Eiendommen forutsettes derfor benyttet som helårsbolig.

#### **Regulering**

Eiendommen er regulert til boliger i reguleringsplan Hydal (plan-ID 42), vedtatt 25.04.1980.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (plan-ID 364), vedtatt 15.12.2022. Hele eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), innenfor område B. Kommuneplanen gjelder foran eldre reguleringsplaner, og har forrang ved eventuell motstrid med reguleringsplanen for Hydal. For boligbebyggelse gjelder blant annet at garasje/uthus på inntil 50 m<sup>2</sup> (samlet BRA) med maksimal mønehøyde på 5 m kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense. Garasje med utkjøring direkte ut til kommunalvei skal plasseres minimum 5 m

fra veiskulder.

Det pågår planarbeid for en ny kommuneplan: Hovedrullering av kommuneplanens arealdel 2027 - 2039 (plan-ID 443). Planarbeidet er igangsatt.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Vei:

Adkomst til eiendommen er over gnr. 31 bnr. 1. Det foreligger tinglyst rettighet som omhandler adkomstvei som legges etter grunneiers bestemmelser.

På kart fra kommunen vises veien som kommunal derfor antas det at veien brøytes og vedlikeholdes av kommunen.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr

Sekundærverdi: Kr

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Boligen blir tømt, men ikke ytterligere nedvasket før overtakelse.

### **Eier**

Vegard Amundsen Bergan  
Anders Amundsen Bergan

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

### **Heftelser**

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.

4012/31/148:

Eiendommens rettigheter:

15.02.1973 - Dokumentnr: 500566 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: KNR: 4012 GNR: 31 BNR: 1  
Eldre festeavtale med bestemmelse om adkomstvei som legges etter grunneiers bestemmelser.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### **Andre relevante opplysninger**

Elektrisk anlegg:

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Plantegning:

Det gjøres oppmerksom på at plantegningene som ligger vedlagt i salgsoppgaven er skissetegninger utarbeidet av fotografen og viser hvordan boligens planløsning er i dag. Tegningene er ikke målsatt og er kun ment som en veiledende skisse over rominndelingen.

Meglernes vederlag og utlegg  
Provisjon av salgssum inkl. andel fellesgjeld\* 1,7 % kr 54 400,-  
Markedspakke standard med BlikkFang kr 24 200,-  
Oppgjørshonorar kr 7 900,-  
Tilrettelegging kr 16 900,-  
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift kr 2 500,-  
Visningshonorar / Overtagelsehonorar - fastpris uavhengig av antall kr 7 000,-  
Infoland Bamble kommune kr 4 107,-  
Tinglysningsgebyr - sikringsobligasjon- urådighet kr 545,-  
Sum provisjon, vederlag og andre utgifter kr 117 552,

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

#### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Odd Forbregd Hatling den 29.04.2026.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen

#### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

#### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

#### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset

etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

#### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

#### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

#### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

#### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

#### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

#### **Ansvarlig megler**

Reidun Dahl  
Eiendomsmegler  
Telefon: 950 21 902  
E-post: reidun.dahl@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble  
Postboks 48  
3901 PORSGRUNN  
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







































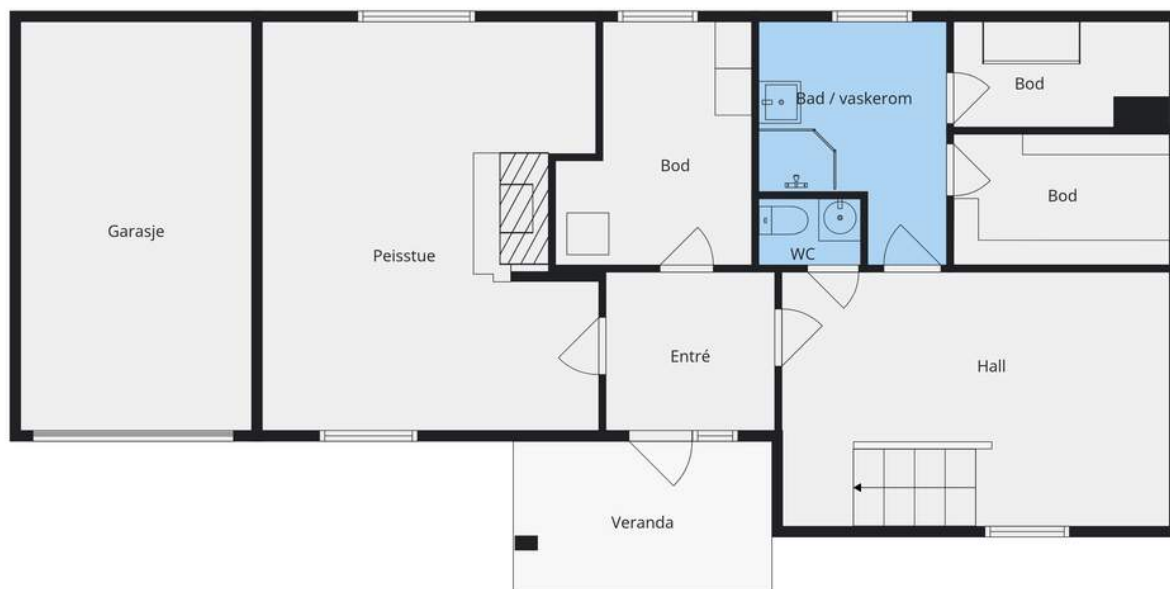


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



**Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.**

# Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



*Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.*

# ØVRE HYDALS VEI 13

Nabolaget Fagerheim/Hydal - vurdert av 21 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Hydal</b> Linje M1	<b>6 min</b>	0.5 km
<b>Porsgrunn stasjon</b> Linje RE11, RX11, R55	<b>27 min</b>	19.9 km
<b>Sandefjord lufthavn Torp</b>	<b>48 min</b>	

## SKOLER

<b>Langesund barneskole (1-7 kl.)</b> 273 elever, 14 klasser	<b>5 min</b>	2.6 km
<b>Stathelle barneskole (1-7 kl.)</b> 382 elever, 19 klasser	<b>7 min</b>	4.9 km
<b>Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 468 elever, 36 klasser	<b>8 min</b>	4.7 km
<b>Bamble videregående skole</b> 350 elever, 15 klasser	<b>7 min</b>	4.4 km
<b>Bamble vgs - avd Croftholmen</b> 310 elever	<b>7 min</b>	4.6 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

<b>Skjærgården Hotel</b>	<b>9 min</b>
--------------------------	--------------



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

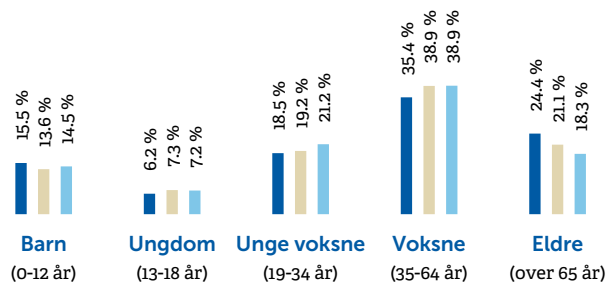
Bra 70/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Fagerheim/Hydal
Porsgrunn/Skien
Norge

### Personer

775
92 648
5 425 412

### Husholdninger

358
45 081
2 654 586



## BARNEHAGER

<b>Nustad barnehage (0-5 år)</b> 100 barn	<b>29 min</b>	1.8 km
<b>Tirilltoppen barnehage (1-5 år)</b> 51 barn	<b>7 min</b>	4.2 km
<b>Grashoppa barnehage (0-5 år)</b> 46 barn	<b>7 min</b>	4.3 km

## DAGLIGVARE

<b>Spar Skjærgården</b> PostNord	<b>8 min</b>	0.7 km
<b>Coop Extra Langesund</b> Post i butikk, PostNord	<b>21 min</b>	1.9 km

## 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

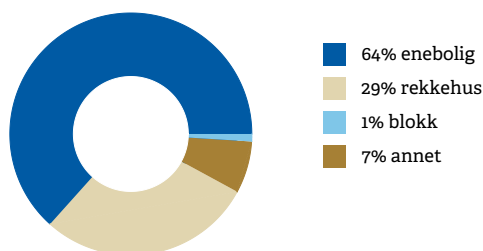
 **Skjærgårdshallen, flerbrukshall** 9 min   
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.8 km

 **Slåttnes stadion kunstgress** 4 min   
Fotball 2.1 km

 **MOVA Langesund** 9 min 

 **Puls Skjærgårdshallen** 9 min 

## BOLIGMASSE

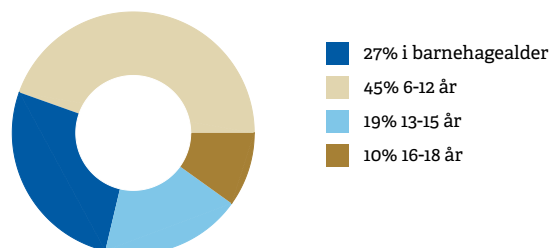


## VARER/TJENESTER

 **ALTI Brotorvet** 8 min 

 **Vitusapotek Langesund** 5 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

**Par m. barn**



**Par u. barn**



**Enslig m. barn**



**Enslig u. barn**





**Flerfamilier**



0% 43%

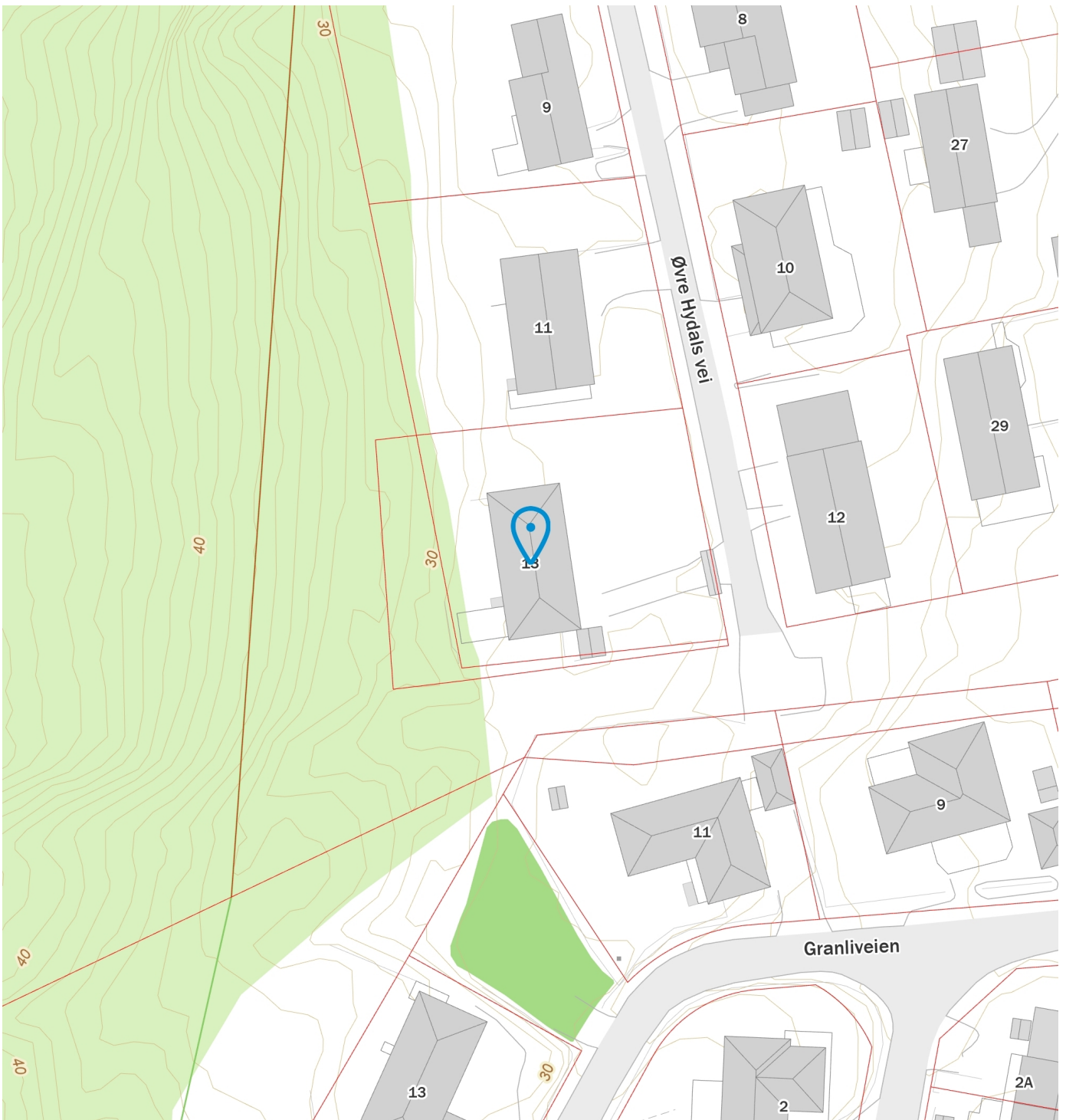
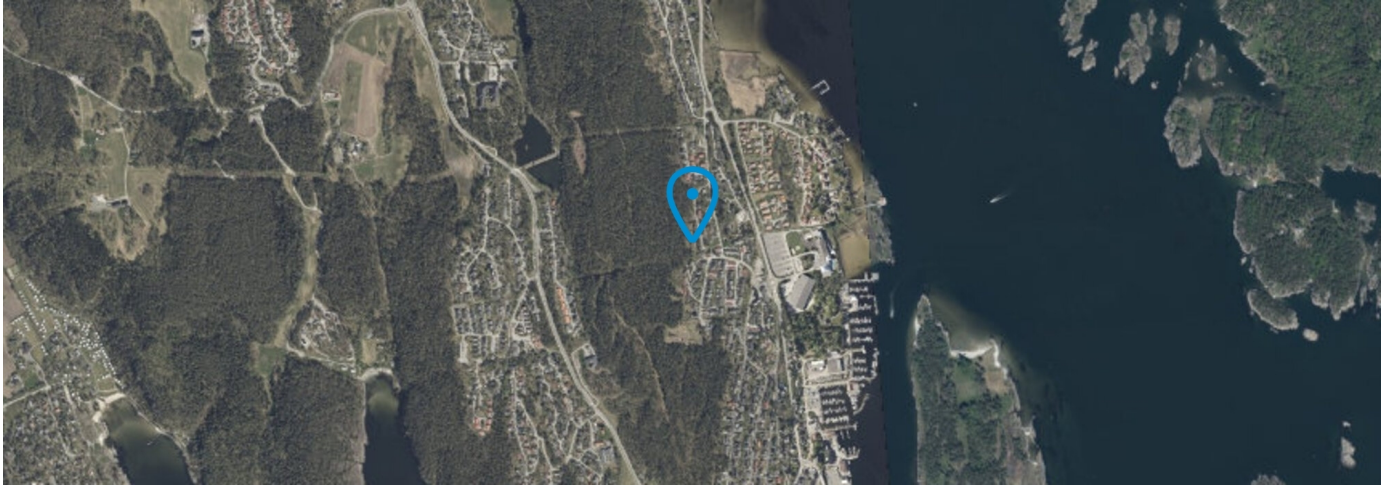
 Fagerheim/Hydal

 Porsgrunn/Skien

 Norge

## SIVILSTAND

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



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## **Den viktige tilstandsrapporten**

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





## 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

Anders Amundsen Bergan

---

### Boligen

Øvre Hydals Vei 13  
3970 Langesund

4012-31/148/0/0

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



## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Byttet vindu på sørvegg i stuen. Anslås til tidlig 2000 tallet

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2003

**Firmanavn:** .

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjenner ikke til navnet på firmaet som utførte jobben

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Kjenner ikke til

**Beskrivelse av arbeidet:** Anslår 2015. Bytte/reperasjon av varmekjele. Lagt ny tilførsel for 230v

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Under veranda baksiden

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



---

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?:** 2015

**Firmanavn:** Kjenner ikke til

**Beskrivelse av arbeidet:** Anslår 2015. Lagt ny tilførsel til sikringsskap og byttet til automatsikringer.

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Trefellern AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet 5 store furutrær på fremsiden av huset

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Øvre Hydals vei 13 , 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 31, bnr. 148

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m<sup>2</sup> BRA-i: 200 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22611-1047

Referansenummer: MT6269

Autorisert foretak: Verditaksering Kjell Larsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Odd Forbregd Hatling



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.

# Vedlegg: Takstrapport

## Verditaksering Kjell Larsen AS (VKL)

Verditaksering Kjell Larsen (VKL) er et takst- og konsulentfirma med spesialisering innen eiendomsskattetaksering. VKL ble grunnlagt i 1959, av Kjell Larsen sr., da under navnet Byggmester Kjell Larsen. I 1996 ble selskapet overtatt av Kjell Larsen jr. og omdannet til et aksjeselskap.

Vi er medlem av Norsk Takst. Våre ansatte består av ingeniører, byggmestere, bygningsteknikere og eiendomsmeglere med sertifiseringer innen taksering av eiendom, maskiner, tele- og elanlegg. Siden 2012 har vi holdt til i moderne kontorlokaler i Sverresgate 13 i Porsgrunn.

Historisk har tradisjonelle taksttjenester som verdi- og lånetakster, skadetakster og boligsalgsrapporter til privatmarkedet vært den sentrale del av virksomheten. I 1980-årene startet det som i dag er den dominerende virksomhet i selskapet, leveranse av takst- og konsulenttjenester til det offentlige i forbindelse med innføring og vedlikehold av eiendomsskatt i landets kommuner.



**Rapportansvarlig**

A handwritten signature in blue ink that reads "Odd Hatling". The signature is written in a cursive, flowing style.

Odd Forbregd Hatling  
Uavhengig Takstingeniør  
odd@vkl.no  
992 78 188

## 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Velholdt enebolig fra 1974 som fremstår hel og fin med hele og pene flater. Boligen er hovedsakelig som bygd og overfalter er intakte i stor grad med noe umoderne preg. Kjøkken og badrom står foran utskiftning. Vinduer og dører er fra byggeår og bør også skiftes de nærmeste årene.

### Enebolig - Byggeår: 1974

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Valmet tak tekket med undertak med panel, takpapp, lekter og betongtakstein fra byggeår. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takrenner, nedløp og beslag i sort plastbelagt/lakkert stål. Helbeslått pipehatt og luftehatter med sort plastbelagt/lakkert stål samt stigtrinn for feier.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 2 stk. aluminiumsvinduer med 2-lags glass i kjeller mot øst. Bygningen har malt hovedytterdør og 2 malte balkongdører i tre.

Det er etablert terrasse mot vest og veranda over inngangsparti mot øst.

Enkel trapp ned fra terrasse til hage mot vest.

I kjeller mot øst er etablert en garasje med ekstern inngang via garasjeport. Garasjen har innlagt strøm og vippeport med portåpner.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

##### 1 etasje

Det er 3-stavs eikeparkett på gulv i god stand i stue og et soverom. Kjøkken og hovedsoverom har belegg på gulv. Det er tapet på vegg samt at en vegg i stue har en variant med panel og en vegg med mur.

Takene i stue og soverom har takess himlingsplater mens spisestue har en variant av trefarget panel. Kjøkken har malt panel.

##### Kjeller etasje

Gulvet har noe parkett i hall, teppe i kjellerstue og boder har betong. Veggene har panel og betong/mur. I peisestue samt i hall ved trapp er det "tilfarergulv". Oppbygging med lekter på gulv, gjerne isolert og med tregulv. Hall har parkett mens peisestue har teppe på gulv. Det er fliser i entrè.

Boligen har elementpipe.  
Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører samt en glassdør fra byggeår. Det er garderobeløsninger på begge soverom i hovedetasje.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

##### Bad

Bad i 1 etasje har flott "skipsgulv", tapet på vegg og ubehandlet panel i tak. Det er enkel vask, toalett og badekar. Badet har kun naturlig ventilasjon.

##### Vaskerom

Bad/vaskerom i kjeller har belegg på gulv, tapet og panel på vegger samt nedsenket himling med ubehandlet panel. Det er utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett etablert. Ventilasjon med avtrekk via baderomsfifte.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Ny benkeplaten av laminat samt ny steketopp i 2020. Det er frittstående kjølfryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Vask i rustfritt stål og innredning er fra byggeår.

Kjøkkenet har malt brystning med panel og tapetsert vegger. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom er etablert ved trapp i kjeller. Det er flott "skipsgulv" etablert på gulv samt tapet på vegg. Taket har malt panel. Det er toalett og enkel vask.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert fyrkjeler.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er etablert i fyrkjele og er på ca. 180ltr.

Det er vannbåren varme til radiatorer i de fleste rom i huset.

Elektrisk anlegg med 10 kurser samt jordfeilbryter. Sikringskapp befinner seg på teknisk rom i kjeller.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell og komprimerte steinmasser.

Drenering og fuksikring er ukjent.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundament er ukjent og ikke synlig for inspeksjon under bakken.

Forstøtningsmurer i hagen er av naturstein.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1974.

#### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet vurderes under befaring. Avvik blir vurdert opp mot dagens forskrift og kommentert under. Det er ikke nødvendigvis krav til at dette skal utbedres men det anbefales og gjøres tiltak der det er fare for egen eller andres helse og sikkerhet.

Det er avvik på rekkverk i trapp ute, store åpninger i rekkverk på veranda og ufullstendig brannskille i tak i garasje etter dagens byggeforskrift. Området har flomrisiko for overvann med score 1 i risiko av 6.

Øvre Hydals vei 13 , 3970 LANGESUND  
Gnr 31 - Bnr 148  
4012 BAMBLE

Verditaksring Kjell Larsen AS  
Sverres gate 13  
3916 PORSGRUNN

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

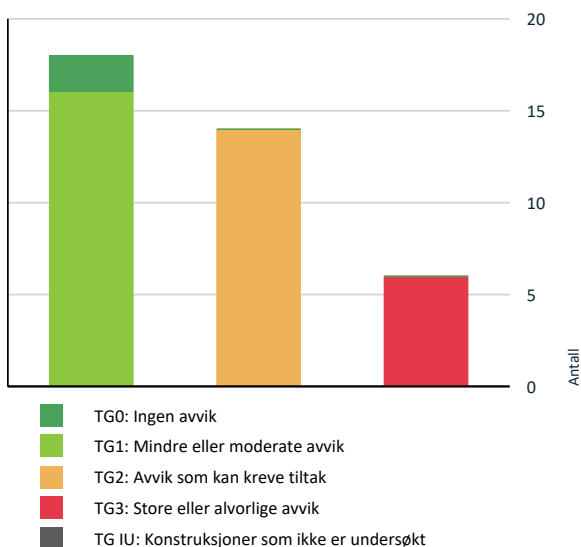
[Gå til side](#)

### Enebolig

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

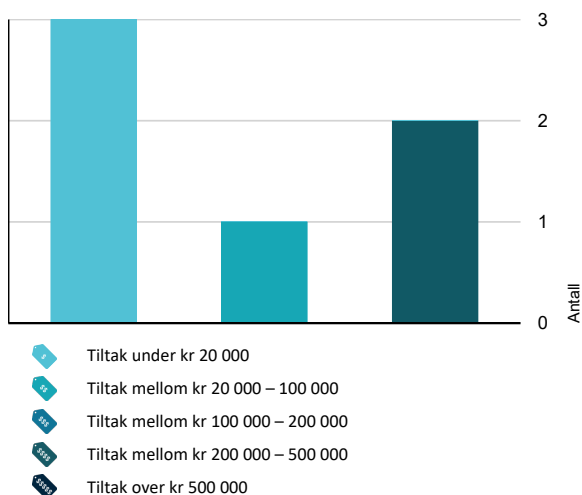
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhendning av eiendom. Rapportutkast sendes selger for gjennomlesning. Selger er pliktig til å opplyse om alle kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringstidspunktet. Boligen var bebodd under befaringen. Det innebærer at alle rom er møblert og at det er lagret klær og utstyr i skap, boder og lignende. Takstmannens vurdering er basert på tilgjengelige områder. Møblering og innredning kan hindre inspeksjon av enkelte flater og konstruksjoner. Boligen er inspisert i dagslys.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er utfylt av arvinger, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)

---

- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

---

- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

---

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

---

- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Tilstandsrapport

### ENEBOelig

#### Byggeår

1974

#### Anvendelse

bolig

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygg, under takutspring på veranda over inngangsparti ble det bygd et areal på 7kvm, verandadør flyttet tilsvarende. Godkjent i Bamble kommune.
2008	Varmekjele	Installert ny varmekjele
2008	elektro	Oppgradert sikringssskap med automatsikringer, ny inntakskabel og inntaksboks.
2019	Varmepumpe	Montert ny varmpumpe.
2020	Kjøkken	Oppussing med ny benkeplate og ny steketopp.

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Valmet tak tekket med undertak med panel, takpapp, lekter og betongtakstein fra byggeår.

TG2 settes på taket på grunn av alder på undertak med takpapp som er en skjult bygningsdel under takstein og dermed ikke lar seg vurdere utover alder. Over 30 år gir her TG2. Betong takstein får TG2 etter 30 år fordi den overstiger halvparten av sin antatte levetid.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i sort plastbelagt/lakkert stål.

Helbeslått pipehatt og luftehatter med sort plastbelagt/lakkert stål samt stigtrinn for feier.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

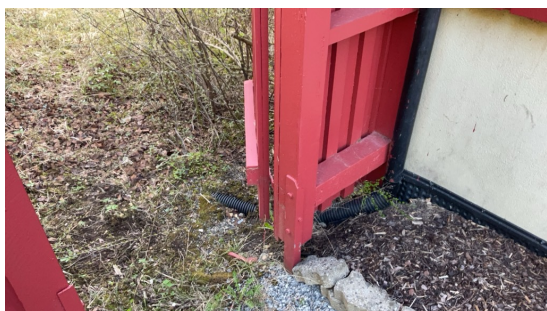
Byggeforskrift fra 1969 sier : "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l."

Selv om 27 grader ofte regnes som en tommelfingerregel for når snøfangere er absolutt nødvendig, kan det være stor fare for ras også ved lavere vinkler (som 22 grader på dette taket) dersom taket er glatt. For å unngå ulykker, anbefales det å vurdere snøfanger.

Det anbefales å ettermontere snøfangere slik at det ikke påføres skade på grunn av takras med is og snø som kan treffe personer, barn og dyr.



## Tilstandsrapport



Vann ledes bort fra taknedløp til terreng.

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fasaden er godt vedlikeholdt og fremstår nymalt.

Veggene har isolasjonstykkelse etter byggeår. Det har vært en utvikling i byggeforskrifter vedrørende isolering. Veggene har isolasjonstykkelse etter byggeår. Det har vært en utvikling i byggeforskrifter vedrørende isolering siden byggeår. Dagens byggekrav har vesentlig mer isolasjon i veggene.



Fasaden fremstår godt vedlikeholdt.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Undertak er med rupanel og teknet på oppsiden med takpapp før sløyfer, lekter og takstein. Undertakets tekking er en skjult konstruksjon og dermed ikke inspisert ved befaringen.

Loftet har isolasjonstykkelse etter byggeår. Det har vært en utvikling i byggeforskrifter vedrørende isolering. Dagens byggekrav har vesentlig mer isolasjon i takkonstruksjoner.



Gjort fuktighetsmålinger flere steder blant annet rundt pipegjennomføring uten å finne noen unormale verdier utover tørt trevirke.



Undertak er gjennomgående i svært god stand.



Fuktskjolder på papp over isolasjon ved kanal for kjøkkenventilator. Vurderes som kondens. Kanalen bør isoleres samt kontrolleres slik at varm luft blåses helt ut til friluft og ikke kan kondensere innvendig på luftehatten.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og 2 stk. aluminiumsvinduer med 2-lags glass i kjeller mot øst.

Vinduene vurderes å være fra byggeår og alder tilsier at vinduene bør byttes innen kort tid. Nye vinduer har opptil 3 ganger bedre isolasjonsevne enn vinduer fra 70-tallet.

Et vindu på hovedsoverom er punktert.

Det ble ikke registrert tegn til flere punkterte isolerglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å oppdage og særlig ved spesielle lysforhold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



Store vindusflater i stue mot øst.



2 stk. aluminiumsvinduer i kjeller ved inngangsparti.



Kjellervindu, et er observert noen sprekker i puss rundt vinduene



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og 2 malte balkongdører i tre.

Dørene vurderes å være fra byggeår og alder tilsier at dørene bør byttes innen kort tid. Nye dører har opptil 3 ganger bedre isolasjonsevne enn dører fra 70-tallet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.



Verandadør mot vest mot terrasse.



Verandadør mot øst til veranda over inngang. Det er observert punktert glass i dør.

## Tilstandsrapport



Inngangsdør fra byggeår.

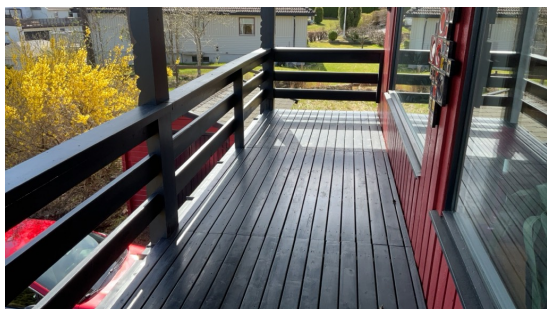
### 📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er etablert terrasse mot vest og veranda over inngangsparti mot øst. Terrasse mot vest har behov for vask og behandling av terrassegulvet.



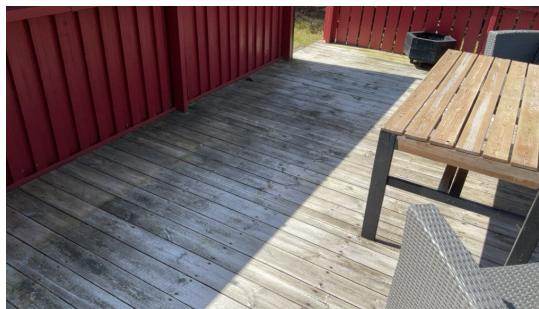
Veranda mot øst har montert blikk under terrassebord slik at det blir tett overbygg over inngang.



Godt vedlikeholdt verandagulv mot øst.



Flott utsikt fra tomten med mulighet for utvidelse av terrassen mot syd



Terrasse mot vest har værslitte terrassebord samt behov for rengjøring og behandling. Det er ikke registrert råte i bordene.

### 📍 TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Enkel trapp ned fra terrasse til hage mot vest.



Trapp fra terrasse til hage. Se siste punkt rundt HMS for manglende rekkverk.

### 📍 TG 1 Solskjerming

#### Beskrivelse

Det er montert solskjerming med persienner på stuevindu mot sør.

## Tilstandsrapport



### TG 2 Garasje

#### Beskrivelse

I kjeller mot øst er etablert en garasje med ekstern inngang via garasjeport.

Garasjen har innlagt strøm og vippeport med portåpner

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjen bærer preg av fuktighet langs gulv mot sør og vegger i overgang gulv/vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktighet indikerer at drenering ikke fungerer eller er sviktende. Se forøvrig punktet drenering.



### TG 1 Inngangsparti

#### Beskrivelse

Boligen har et pent inngangsparti under tett overbygg. Inngangspartiet er pent opparbeidet med belegningsstein og murer forblendet med murstein.



### INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Det er 3-stavs eikeparkett på gulv i god stand i stue og et soverom. Kjøkken og hovedsoverom har belegg på gulv. Det er tapet på vegg fra ca. 1985 i original stand samt at en vegg i stue har en variant med panel og en vegg med mur.

Takene i stue og soverom har takess himlingsplater mens spisestue har en variant av trefarget panel. Kjøkken har malt panel.

Alle overflater er i god stand men mindre bruksmerker og noe slitasje må påregnes.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og det er støpt plate i kjeller mot grunn. Det er målt planhet (høydeforskjeller) i hovedetasje og kjeller og høyeste forskjell er målt i stue med 10mm. Dette er godt innenfor krav til TG1. Følgende rom er målt: Stue, kjøkken, hall i kjeller samt kjellerstue.

Planhetsmåling utføres med laser og ved å måle 4 punkter langs hver vegg/hjørne og en måling midt på gulv.

### TG 3 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

I hovedetasje går pipe i vegg kjøkken/stue. Mot stue er det etablert murvegg mot pipe. Det er krav til at to sider er synlig. Mur mot stue er en side og det kreves da at minst en side til avdekkes.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Utbedring av dette er naturlig å gjøre under oppussing og bør ikke være kostnadskrevende.

## Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Avstand til treverk fra sotluke er under 300mm. Veggen må kles i avstand 300mm med ubrennbart materiale.



På kjøkken er pipe dekt til med tapet og panel. Pipen kan avdekkes og eventuelt pusses og males.



Mur i stue mot pipe.

### **TG 2 Rom Under Terreng**

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet har noe parkett i hall, teppe i kjellerstue og boder har betong. Veggene har panel og betong/mur. I peisestue samt i hall ved trapp er det "tilfarergulv". Oppbygging med lekter på gulv, gjerne isolert og med tregulv. Hall har parkett mens peisestue har teppe på gulv. Det er fliser i entrè.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i peisestue ved taknedløp mot vest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19. Fuktmålingene viser hvor det er fuktighet til stede. Målte nivå er under grensen for hvor sopp og råte har vekstforhold.

Fuktmåling er en stikkprøve på et valgt sted. Det kan være andre fuktverdier andre steder i vegg(e). På generelt grunnlag vil alltid det å kle inn mur konstruksjoner under terreng være å anse som en risiko konstruksjon.

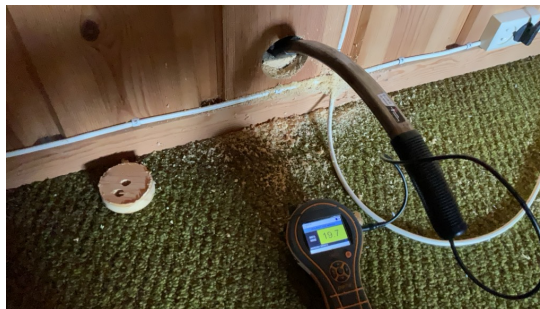
#### **Vurdering av avvik:**

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

Tilfarergulv er en risiko konstruksjon. Ved fuktighet i betongdekke kan det oppstå sopp og råteskader i lekter og gulv. Eier ønsket ikke å foreta hullboring i gulv. Det er observert en svikt i gulvet ved vindu/radiator ved trapp. Svikt i gulv kan indikere svekket bæring i gulv.

#### **Konsekvens/tiltak**

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

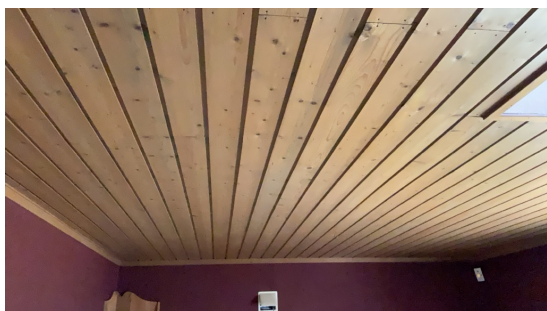


Fuktmåling viser fuktighet men under nivå på hvor sopp og råte har vekstforhold.



I boder i kjeller er det synlig saltutslipp og fuktskjolder på vegger og overgang vegg/gulv

## Tilstandsrapport



I kjeller er det tak med ubehandlet panel.

### TG 2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp. Trappen er rehabilitert med laminat. Det er registrert noen sprekker på trinn som har oppstått i laminatskjøter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen sprekker synlig på trinn som har oppstått i laminatskjøter.

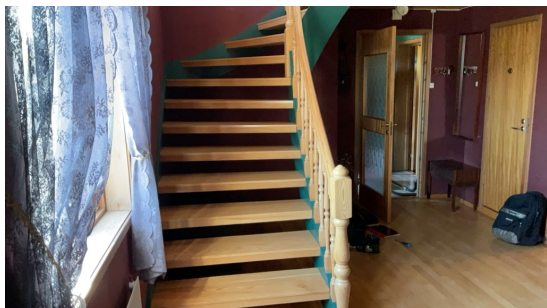
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er kun visuelt, trappen har sin funksjon intakt. For utseende kan det forsøkes å slå sammen skjøter igjen.



Det er observert noen sprekker i trappetrinn.

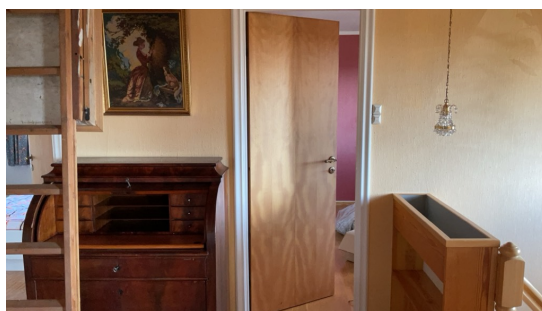


Lakkert tretrapp fra byggeår.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører samt en glassdør fra byggeår. Dørene er i god stand med mindre bruksmerker etter bruk.



### TG 1 Garderobeløsninger

#### Beskrivelse

Det er garderobeløsninger på begge soverom i hovedetasje.



## Tilstandsrapport



### VÅTROM

#### ETASJE > BAD

#### TC 3 Generell

##### Beskrivelse

Bad i 1 etasje har flott "skipsgulv", tapet på vegg og ubehandlet panel i tak. Det er enkel vask, toalett og badekar. Badet har kun naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

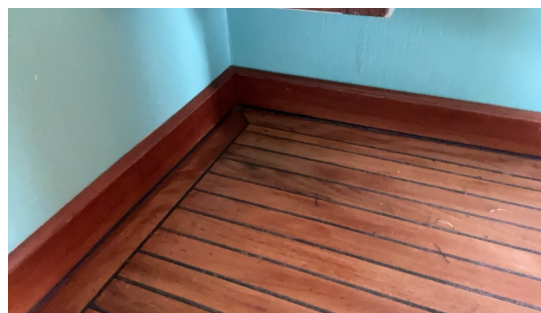
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat for å bygge nytt bad med nye rør, avløp, sluk og membran samt overflater og varmekabler ligger idag på 300-350.000 kroner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



#### ETASJE > BAD

#### TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved badekar i vegg med vanntilkobling. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6.



## Tilstandsrapport

### KJELLER > VASKEROM

#### ! TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller har belegg på gulv, tapet og panel på vegger samt nedsenket himling med ubehandlet panel. Det er utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett etablert. Ventilasjon med avtrekk via badersomsvifte.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er beregnet med utgangspunkt i bygging av nytt bad med membran, nye rør og sluk samt moderne overflater.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### KJELLER > VASKEROM

#### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6,5 som indikerer tørt trevirke.



### KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Ny benkeplaten av laminat samt ny platetopp fra 2020. Det er frittstående kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn. Vask i rustfritt stål og innredning er fra byggeår med behov for litt justering/reparasjon av dører og lignende.

Kjøkkenet har malt brystning med panel og tapetsert vegger.

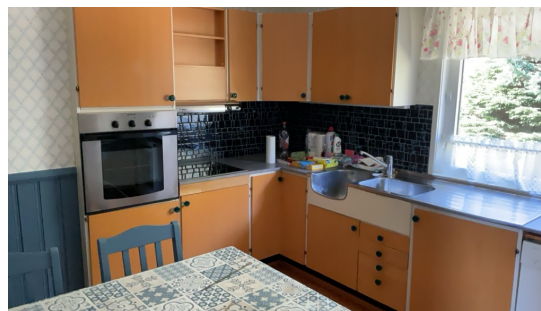
##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Dører må justeres/repareres. Kjøkkenet er fra byggeår.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



## Tilstandsrapport

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

### SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom er etablert ved trapp i kjeller. Det er flott "skipsgulv" etablert på gulv samt tapet på vegg. Taket har malt panel. Det er toalett og enkel vask.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG1 oppnås når ventilasjon er etablert.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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



#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TG 2 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert fyrkjeler.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Fyrkjelen brukes idag bare med elektrisk drift. Fyring med olje/parafin er ikke lenger tillatt i Norge. På sikt anbefales og bytte ut fyrkjele med moderne anlegg med varmepumpe type luft/vann. Radiatorer kan fortsatt brukes koblet på nytt anlegg. Ved installasjon av slik anlegg kan også vannbåren varme etableres i gulv i f.eks kjellerstue ved ombygging.



Fyrkjele leverer opp til 9kW varme via radiatorene.



Radiatorer på stue.



Radiator i alle soverom og kjøkken samt hall.

### ! TG 1 Varmepumpe i stue

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er etablert i fyrkjele og er på ca. 180ltr.



Sluk etablert i teknisk rom med fyrkjele som også har varmtvannstank.

### ! TG 2 Vannbåren varme

#### Beskrivelse

Det er vannbåren varme til radiatorer i de fleste rom i huset.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Elektrisk anlegg

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

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

#### Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 10 kurser samt jordfeilbryter. Sikringsskap befinner seg på teknisk rom i kjeller.

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

Nei

#### Spørsmål til eier

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

1974

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

Ja

## Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
Kjeldal Elektro har utført alt arbeide med elektrisk anlegg i boligen. 2008 ble det montert ny inntaksboks med ny kabel til skap, ny innmat i sikringsskap med automatsikringer, strøm til ny fyrkjele. 2010 var det tilsyn fra Skagerak nr. 123835, avvik rettet i etterkant av Kjeldal. 2019 montert varmepumpe, elektrisk oppkobling med Kjeldal Elektro.
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?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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

### Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert inngående i denne rapporten da dette krever godkjent kompetanse og autorisasjon fra installatør/fagpersonell. På generelt grunnlag anbefales en ny eier derfor en gjennomgang av en godkjent fagmann.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og komprimerte steinmasser.

### TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er ukjent.

Det er synlig knotteplast rundt hele huset. Knotteplast var ikke i bruk i 1974 når huset ble bygd. Det er gjort tiltak etter byggeår med drenering og fuktbeskyttelse. Arbeidet er ukjent og det er ikke noe papirer eller tidfesting av utført arbeide.

Ut ifra synlig saltutslag og fukt i vegg og i overgang gulv/yttervegg mot vest, vurderes det at drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Ut ifra synlig saltutslag og fukt i vegg og i overgang gulv/yttervegg mot vest, vurderes det at drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Er saltutslag i kjeller og fuktskjolder av nyere dato eller før drenering eller begge deler. Hvis ikke dreneringen fungerer optimalt bør drenering graves på nytt. Ved å etterisolere muene på utsiden blir kjeller varmere og rimeligere å varme opp.



Synlig knotteplast mot vest og videre rundt huset.

### TC 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundament er ukjent og ikke synlig for inspeksjon under bakken.

Det er mindre riss synlig i murpuss og puss ved/inntil vindu.

## Tilstandsrapport



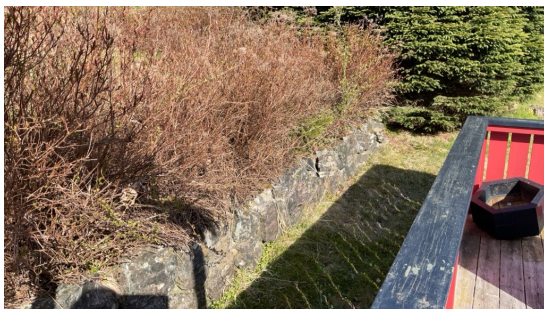
Bildene viser flere mindre riss i murpuss. Rissene vurderes å være av mindre betydning i selve pussen.



### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.



### TG 3 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng som skråner inn mot bolig mot vest.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Dette stiller strenge krav til drenering og fuktsikring for å sikre kjeller mot fuktinntregning.

#### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Drenering bør vurderes for videre tiltak. Kostnadsestimat er kun til undersøkelse og ikke selve dreneringsjobben.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Fallende terreng inn mot grunnmur

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1974. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1974. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### 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.

## Tilstandsrapport

### TC 3 Oljetank

#### Beskrivelse

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1974.

#### Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

#### Forurensningsforskriften

§1-8 Nedgravde oljetanker som ikke er i bruk: Andre avsnitt:

Tanker som permanent tas ut av bruk, skal tømmes og graves opp.

Tanker som ikke kan gjenbrukes uten å representere fare for lekkasje, skal destrueres. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving.

#### § 1-9.Meldeplikt: Tredje avsnitt:

Blir en nedgravd oljetank tatt ut av bruk, skal den ansvarlige gi skriftlig melding om dette til kommunen.

#### Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Rørene til oljetank, den er plassert under terrassen.

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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet vurderes under befaring. Avvik blir vurdert opp mot dagens forskrift og kommentert under. Det er ikke nødvendigvis krav til at dette skal utbedres men det anbefales og gjøre tiltak der det er fare for egen eller andres helse og sikkerhet.

Det er avvik på rekkverk i trapp ute, store åpninger i rekkverk på veranda og ufullstendig brannskille i tak i garasje etter dagens byggeforskrift. Området har flomrisiko for overvann med score 1 i risiko av 6.

#### Vurdering av avvik:

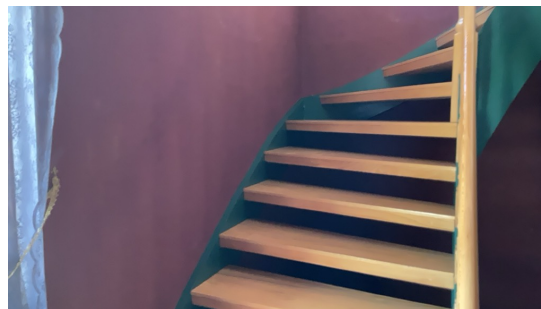
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Boligen/bygget ligger i et område som er merket med moderat til lav radonnivå i NGU's kart for Radon aktsomhet. Det anbefales likevel at det foretas radonmåling i boligen for å stadfeste nivået.

Garasjen skal være egen branncelle. Tak i garasje har enkel gips. Det er åpninger i gipsen (sprekker) som ikke gir tilsiktet brannskille.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.



Mangler håndløper i trapp



Store åpninger i rekkverk og høyde ned på over 2 meter.

## Tilstandsrapport



Brannvarsler fra Verisure krever abonnement



Trapp mangler rekkverk

## 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

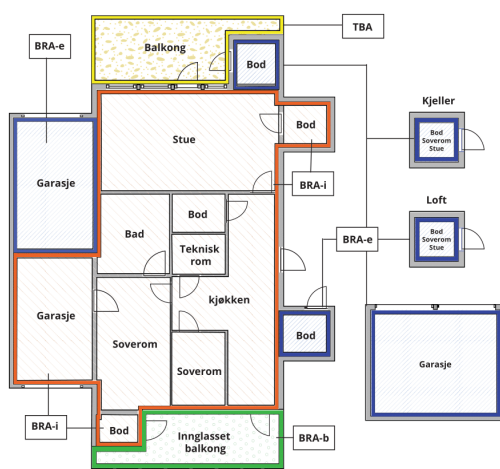
### Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	115			115	34
Kjeller	85	20		105	
<b>SUM</b>	<b>200</b>	<b>20</b>			<b>34</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>220</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken, spisestue		
Kjeller	Entré, hall m/trapp, vaskerom, bod, bod 2, teknisk rom, peisstue, toalettrom	Garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Øvre Hydals vei 13 , 3970 LANGESUND  
Gnr 31 - Bnr 148  
4012 BAMBLE

Verditaksering Kjell Larsen AS  
Sverres gate 13  
3916 PORSGRUNN

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Odd Forbregd Hatling Arvid Bergan	Takstingeniør kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	31	148		0	952 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Øvre Hydals vei 13

#### Hjemmelshaver

Kasland Else Kari

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger innerst i et veletablert, trivelig og barnevennlig boligområde i Langesund, Bamble kommune. Sentral og attraktiv beliggenhet på oversiden av Badeparken og Skjærgårdshallen/Stoa båthavn. Kort vei til skoler, barnehage, sentrum av Langesund, sjøen m.m. Eiendommen er solrik med utsikt mot sjøen med Langesundsundet og Langøya bakenfor. Fine tur og rekreasjonsområder i nærområdet.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med asfaltert oppkjørsel, støttemurer med naturstein, belegningsstein i inngangsparti, terrasse mot vest og noe beplantning. Tomten foran hus mot øst fremstår som naturtomt.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod i hagen

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Enkel hagebod (byggesett) med doble dører fundamentert på impregnerert bjelker lagt ut på gruset plass. "Lafta" kledningsbord liggende med tak dekket med shingel. Det er ikke nedløp eller takrenner etc.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

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 de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, 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.

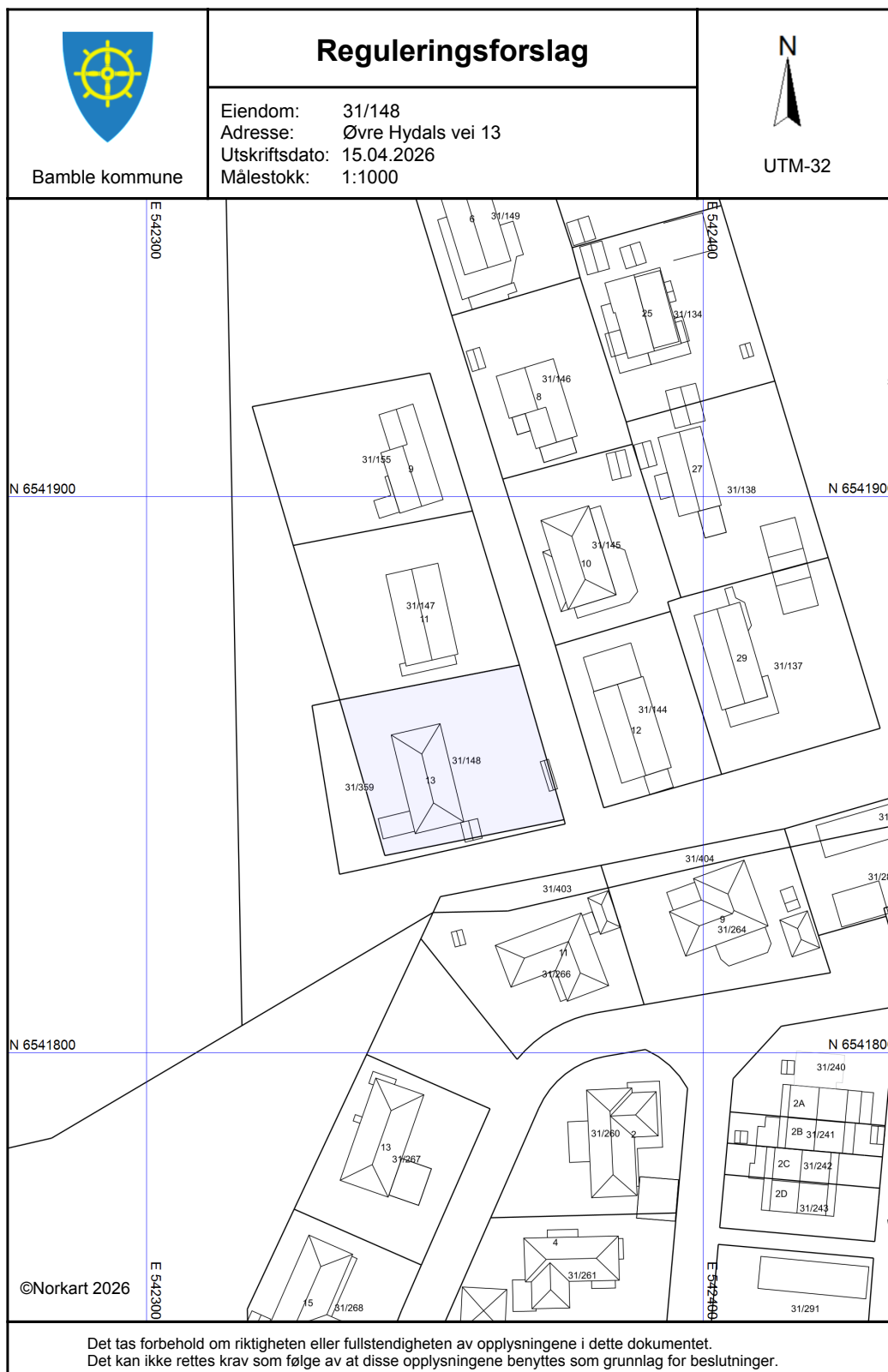
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

















## Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring
----------------



















# Vedlegg: Kommunalinformasjon

<b>Tegnforklaring</b>	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
	Friområde - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensnig
	Grense for arealformål
	Hovedveg - eksisterende
	Turveg/turdrag - eksisterende
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
	Offentlige trafikkområder
	Annen veggrunn
	Friområder
	Friområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200.</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

# ambita

Kommune: 4012 Bamble  
Eiendom: 4012/31/148/0/0

## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktbeste

N



Målestokk 1:1000

Dato: 15.4.2026



0 25 50 m

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

# ambita

Kommune: 4012 Bamble  
Eiendom: 4012/31/148/0/0

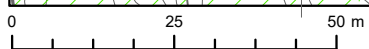
## Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N










Målestokk 1:1000  
Dato: 15.4.2026







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






# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## 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
-  Hjelpesurve
-  Dybdekurve

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

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Skjema F

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) <b>Hydal, Langesund</b>		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			<b>51</b>	<b>140</b>	
Arbeidets art <b>Hybygg</b>	Byggets art <b>boligbygg</b>	Søknadens dato <b>9.1.1973</b>	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato <b>29.1.1973</b> sak <b>11/73</b>		
Byggherrens navn <b>Halvard Kasland</b>		Adresse <b>Hydal, Langesund</b>			Telefon
Anmelderens navn " "		Adresse " "			Telefon
Ansvarshavendes navn <b>Ernst Carlson</b>		Adresse <b>Langesund</b>			Telefon

Areal: **957 m<sup>2</sup>**

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. Noe av grunnmur ikke pussert innvendig og utvendig over terreng
2. Garasjeport ikke innsett
3. Garasjetak må kles med plater av klasse A-10 eller bedre
4. Ventilasjonkanal fra bad og toalett ikke isolert på "loft"

### Diverse:

1. Vaskerom i kjeller mangler beleg
2. Peisestue ikke ferdig
3. Vaskerom og WC i kjeller må ventileres over tak eller med vifte i vegg
4. Mangler ventil i syrron
5. Mangler noe forblending på grunnmur
6. Plater på terrasegulv må utføres forskriftsmessig
7. Dør fra stue må sikres, mangler trapp.

**1 år fra dato.**

Dette arbeid må være fullført innen

**Langesund,**

**20.3.1974**

den

Sendes:

byggherren **2 eks.**

anmelderen

ansvarshavende

byggebyråmyndighet

Kommunekasserer

Kommune revisor

**G. Lønnes**

bygningssjef

Elektrikk forbudt.

Kich. Andvord. Bl. 679.

Norsk Kommunalteknisk Forening.

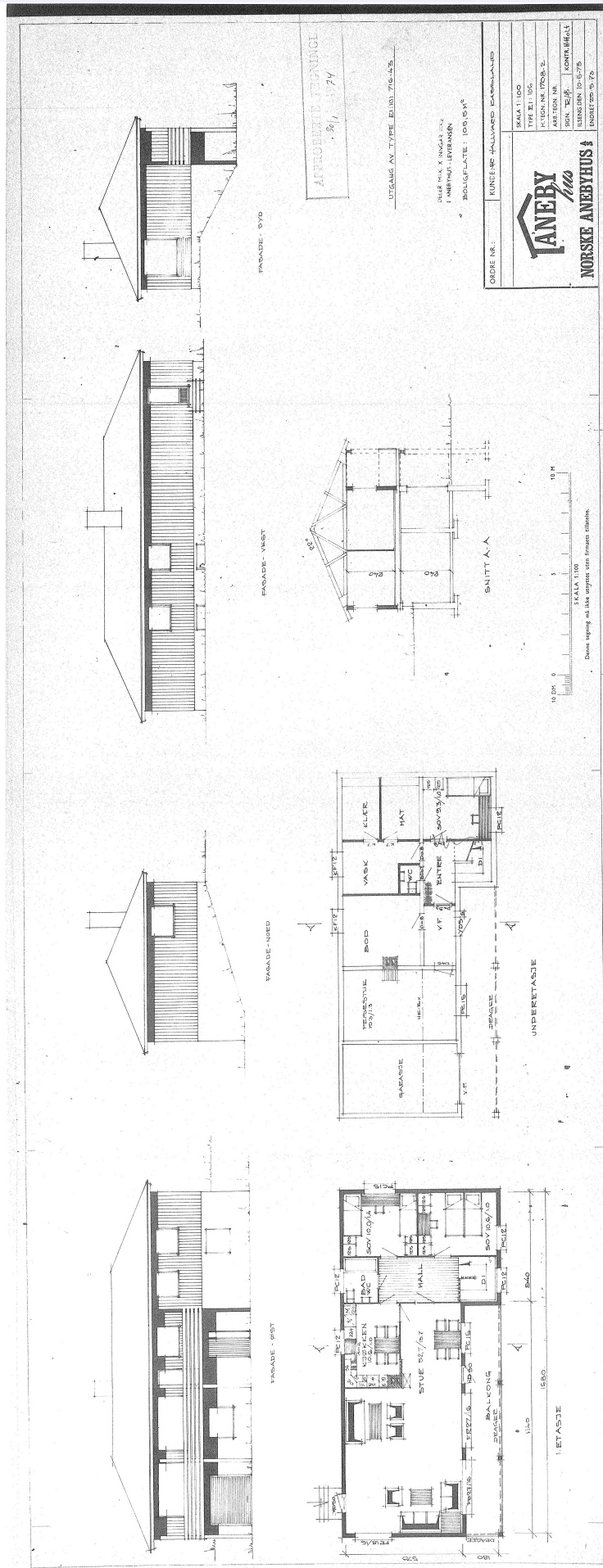
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## KONTROLL FOR INNFLYTTING

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

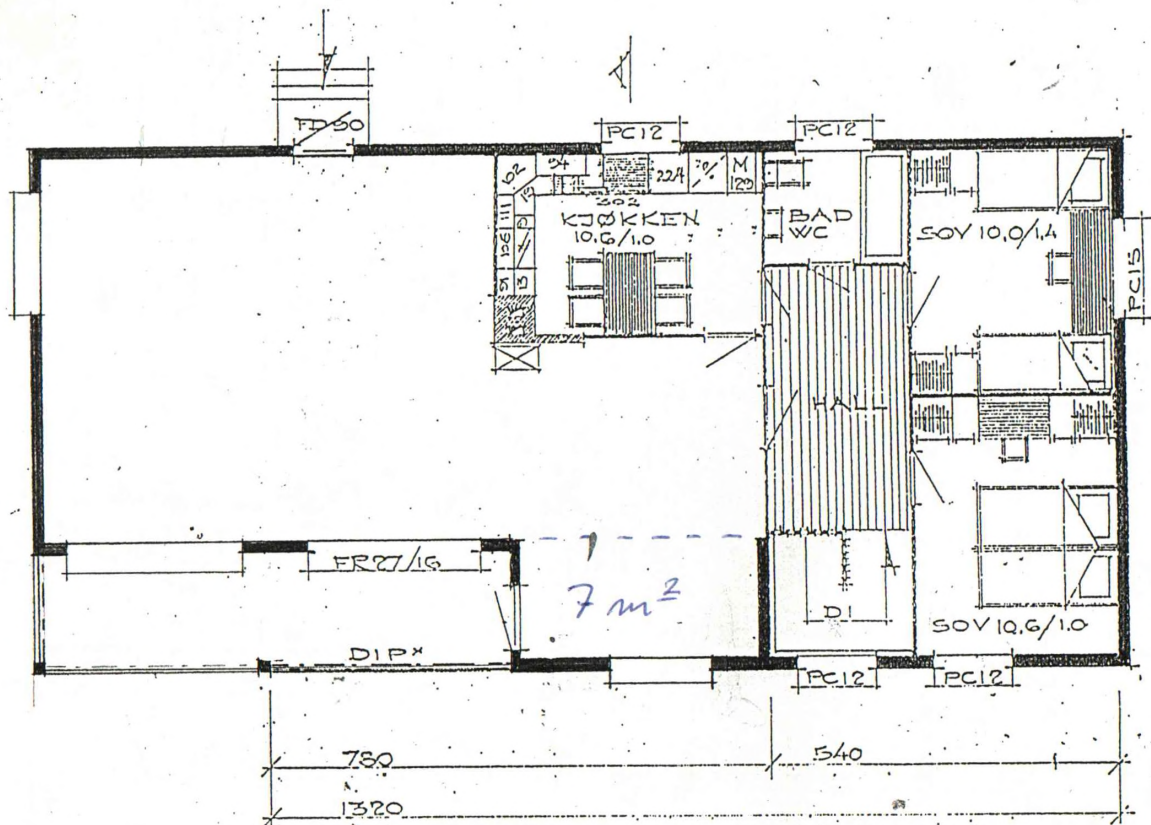
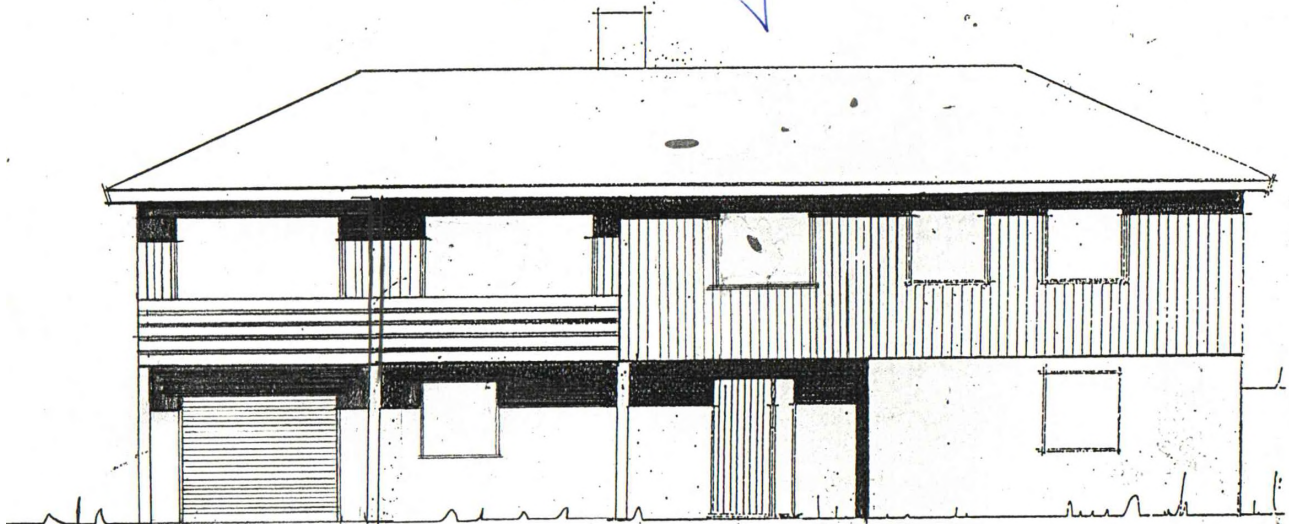
- 1 Diverse:
- 2 Vaskeom i kjeller mangler beleg
- 2 Peise stue ikke ferdig
- 3 Vaskeom og W.C. i kjeller må ventileres over  
tak eller med rifte i vegg
- 4 Mangler ventil i foyerom
- 5 Plater på terrasset må utføres forsørlig
- 6 Mangler noe forblending på grunnmur
- 7 Dør fra stue må sikres, mangler trapp
- 8/13 74 .....  
dato sign.
- Gebyr kr. 200.-





# Vedlegg

REGISTRERT  
Byggemelding dato: 19.04.24  
Saksbehandler



Stemplet har i dag  
med kr. 5,-

Avskrift av  
Vedlegg til dagbok nr. 566/73.  
Bamble sorenskriverl 15.2.

## GRUNNBREV

Undertegnede Ragnhild Wilhelmsen og Kristense Riise som eiere av  
Nustad grn.nr. 31 bruk nr. 1 i Bamble herred fester herved bort for en tid av 50  
år en tomt benevnt tomt 29, gnr 31/148 til Hallvard Kasland  
og etterfølgende eiere av de bygninger som oppføres på tomten. Tomtens grenser og  
areal fremgår av oppmålings- og skylddelingsforretningen den 31. juli 1972  
tinglyst den 22. november 1972 På tomten skal oppføres  
Bolighus m/ garasje  
For tomten erlegges en årlig leie av kr. 290,- som betales  
forskuddsvis og ukrevet innen hvert års 1. august Første gang betales leien  
innen den 1. februar 1973

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

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

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

Avtredet skal være av godkjent type.

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

Sommerhytter kan bare bortleies etter overenskomst med grunneieren.

Adkomstvegen til tomten legges etter grunneierens bestemmelse.

Festeren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Forretningsvirksomhet kan ikke drives uten i samsvar med grunneieren.

Grunneieren forbeholder seg rett til å regulere tomteleien.

For leie av tomten gjelder dessuten følgende betingelser:

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

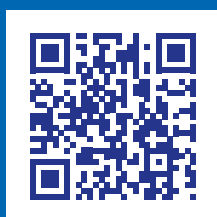
**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## 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 håndverktjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

### Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 000 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 300 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	15 200 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 oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 700/3 000/4 200 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](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

Oppdragsnr: 2841260096 / Reidun Dahl, tlf. 95 02 19 02  
Øvre Hydals vei 13, 3970 Langesund. Gnr. 31, bnr. 148 i Bamble  
kommune (Ideell andel 1/1.) Gnr. 31, bnr. 359 i Bamble kommune  
(Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

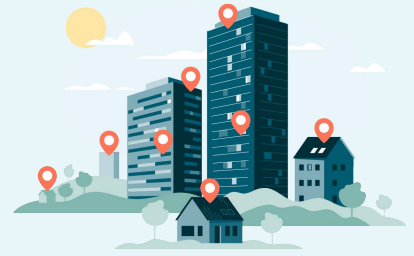
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# 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 MiniID.

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 AVTALERETTLIGE 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.



Oppdragsnr: 2841260096  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.05.2026

**Reidun Dahl**  
Eiendomsmegler

950 21 902  
reidun.dahl@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Porsgrunn og Bamble  
Postboks 48, 3901 PORSGRUNN

eiendomsmegler1.no