NORDVIK

Stathelleveien 21

0 soverom | 67 kvm | Enebolig



Velkommen til

Stathelleveien 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
24	Om boligen
32	Tilstandsrapport
55	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
74	Nabolagsprofil
75	Kontaktinfo
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lettstelt og sjarmerende enebolig med sjøutsikt! Solrik og fin uteplass! Nytt kjøkken fra 2025!

Prisantydning	**2 790 000,-**
Omkostninger	**71 130,-**
Totalpris	**2 861 130,-**
BRA-i	**67 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik v/Daniel Høyer Oland har gleden av å presentere Stathelleveien 21!

- Liten sjarmerende enebolig i Langesund
- Flott sjøutsikt og gode solforhold
- Veranda på 99kvm som strekker seg rundt boligen fra 2023/24
- Koselig lettstelt hage
- Lekkert kjøkken fra 2025
- Varmepumpe fra 2023 og ny vedovn 2025
- Flere vinduer og terrassedør byttet i 2023
- Pent bad med tilhørende vaskerom - varmtvannbereder fra 2025
- Loft med 35kvm gulvareal
- Stor gruset gårdsplass med plass til flere biler
- Sentral beliggenhet med kort avstand til sentrum

Husk visningspåmelding!

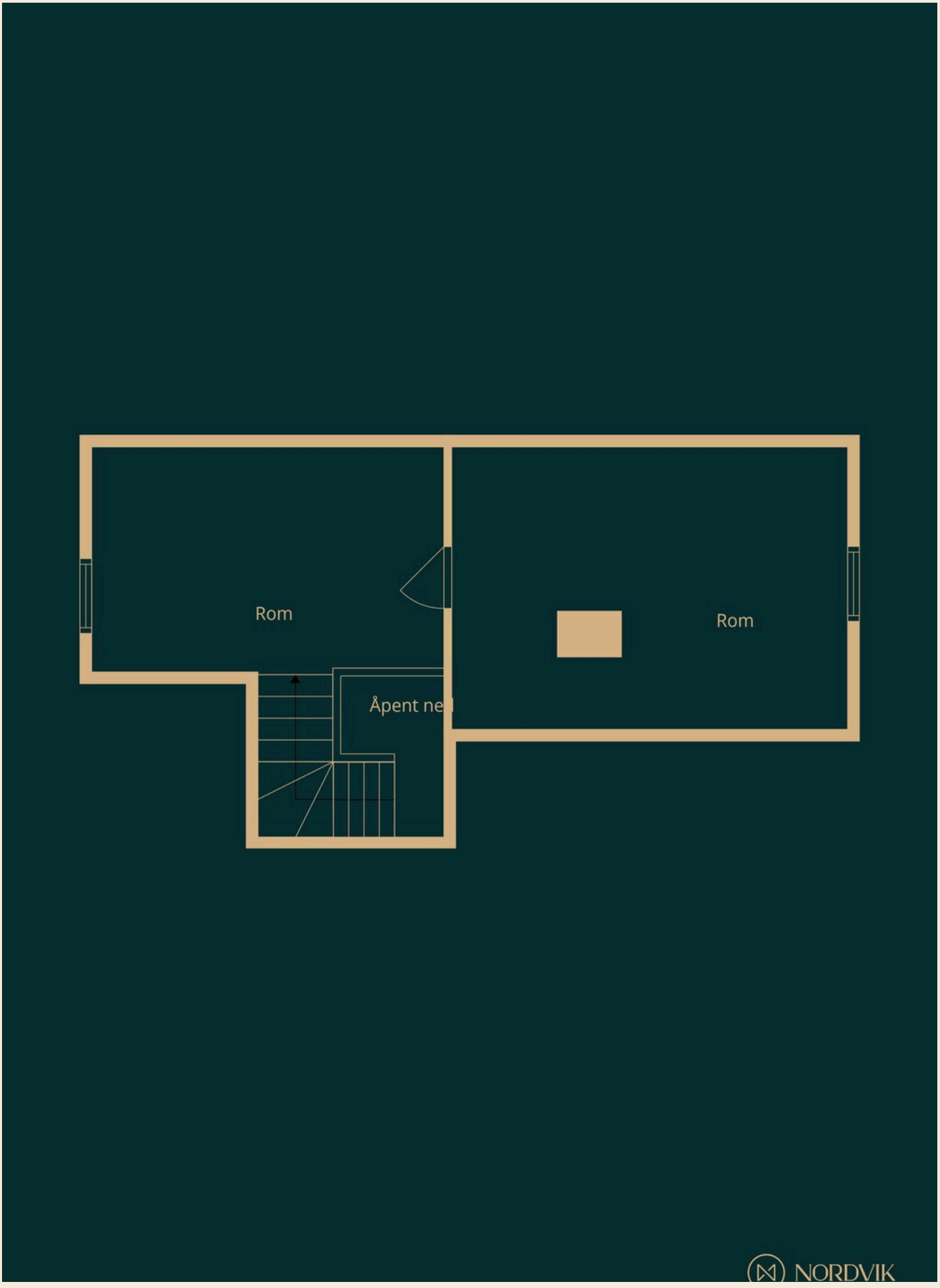
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 71 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm












LIMITED EDITION
NEW GENERATION
BOSCH













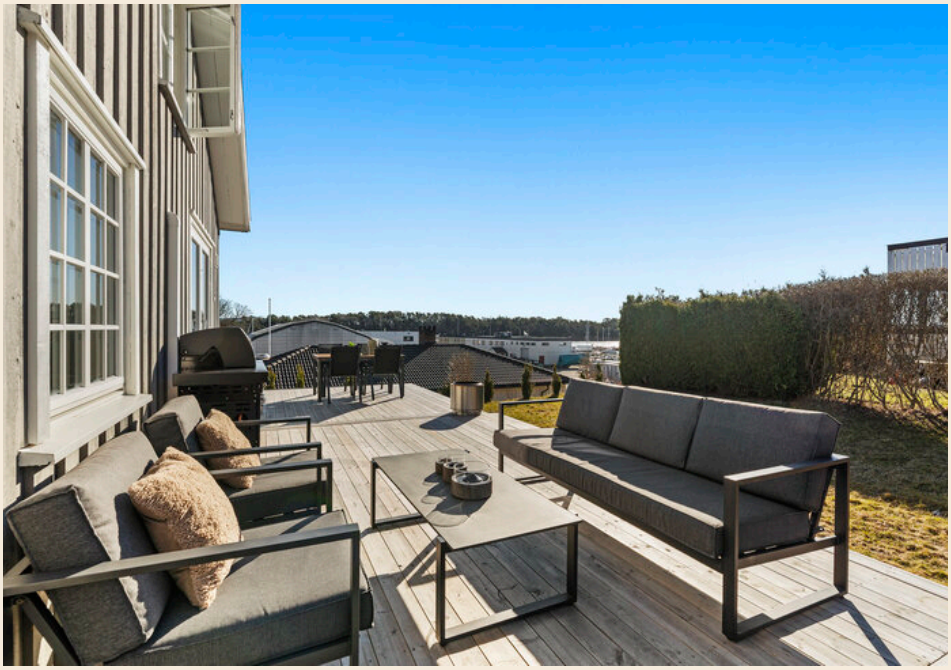






13305808766804





Veranda på 99kvm fra 2023/24

Utsikt mot havna og sjøen





Koselig inngangsparti





Nærhet til sjø, matbutikk, Skjærgårdshallen, Badeparken m.m.

Langesund sentrum er en liten gåtur unna



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0186/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Stathelleveien 21, 3970 LANGESUND
Gnr 106, bnr 596 i Bamble kommune

Selger
Henning Olsen

Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
69 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
71 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
90 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 861 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 880 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 99 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Gang/entre, bad, stue og kjøkken.
BRA-e: 14 kvm. Utebod.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 99 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 10 kvm. Innredet rom.
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
2. etasjes GUA er 35 m2. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som
GUA.

Innhold
Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og vaskerom. Innredet loftsetasje med 2 rom som brukes til soveplasser. Loftet har lav takhøyde og er ikke tatt med i arealberegningen eller betegnet som soverom. Krypkjeller.

Standard
Overfalter: Gulv: 1. Etasje: Klikkvinyl i gang/entré, flis på bad, laminat i øvrige rom. 2. Etasje: Laminat i alle rom. Vegger: 1. Etasje: Smartpanel på bad, slette overflater i øvrige rom. 2. Etasje: Malt trepanel i alle rom. Himling: 1. Etasje: Slette overflater med dragere i stue/kjøkken, slette overflater i øvrige rom. 2. Etasje: Malt trepanel i alle rom.

Bad: Panelplater på vegg og trepanel i tak/himling. Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Membran fra 2004.

Vaskerom: Panelplater på vegg og malt trepanel i tak/himling. Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Opplegg til vaskemaskin. Membran fra 2012.

Kjøkken: Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk. Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

Parkering
Parkering på stor gruslagt gårdsplass. Plass til mange biler.

Modernisering og påkostninger
2023- Montert ny varmepumpe.
2023- Etterisolert og overflatebehandlet stue i 1. etasje.
2023- Skiftet fire vinduer i stue/kjøkken, samt dobbelfløyet terrassedør.
2023/24 - Montert ny terrasse.
2025- Det er montert rehabiliteringsrør i pipe samt ny vedovn i stue.
2025- Montert ny kjøkkeninnredning.
2025- Montert innredning på vaskerom samt ny varmtvannsbereder.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble byttet taklampe, montert baderoms vifte flyttet noen stikk og byttet speil av Kjeldal elektro. Malt og satt opp benk og skap på vaskerom, malt byttet lister og bytter baderoms dør, satt inn veranda dør på vaskerom egeninnsats.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Byttet peis ble da satt inn metall rør i pipa. Utbedret lufting i kjeller og i boden. Ny varmepumpe 2023. Ny veranda rundt hele huset. Byttet vinduer i stue og kjøkken, satt inn ny veranda dør i stue og på vaskerom.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Laget avledning fra tak renner nord og sør side.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flere firma som har jobbet her, tidligere eiere har vært elektrikere selv, blir tatt kontroll av det elektriske systemet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Byttet varmtvannstank på vaskerom. Vask på kjøkken, montert med vannstopp. Montert lufting til avløp på siden av huset.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Eventuell kommentar: Noe lukt fra sluk på vaskerommet når det har tørket ut i sluket.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Ble satt inn metall pipe da pipen er så gammel som den er.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Skjeve gulv i stue.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Har vært skadedyr tilfelle men dette var før jeg overtok huset, ikke vært noe å bemerke i mitt eie

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Nei. Eventuell kommentar: Pr nå er det godkjent for utbygging av leiligheter på Stoa.

Bygningssakkyndig
Sørø Taksering v/ Kenneth Sørø Olsen

Byggemåte
Boligen står på natursteinsgrunnmur direkte mot terreng. Yttervegger er oppført av tømmer og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Antall TG0 er: 0 stk
Antall TG1 er: 6 stk
Antall TG2 er: 13 stk
Antall TG3 er: 1 stk
Antall TG-Ikke undersøkt: 0 stk

TG2: Grunn og fundamenter, krypekjeller, terrengforhold, yttervegger, vinduer og ytterdører, tak, loft, veranda, bad vegger/himling, membran bad, vaskerom vegger/himling, VVS og ventilasjon, .

TG3: Overflate gulv bad: TG 3 vurderes grunnet 10mm motfall.

Stedvis er tilstandsgradene satt pga. den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Oppvarming
Varmepumpe fra 2023 og vedovn fra 2025 i stue.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 883,-pr. 2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 498 450,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 1 993 800,- pr. 2024
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.

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 30249791

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber for tv og internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 567 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 567,8 kvm. Tomten er opparbeidet med plen, belegningsstein, gruset parkeringsplass og stor terrasse mot syd hvor det er fin utsikt. Uthus til lagring på tomt.

Adkomst
Fra sentrum: Følg Stathelleveien forbi Halen gård. Boligen er en av de siste husene på høyre side langs veien mot Skjærgårdshallen.
Fra Stathelle: Kjør igjennom rundtkjøringen ved Spar og Skjærgårdshallen. Boligen kommer som tredje bolig på venstre side.

Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en meget attraktiv beliggenhet rett utenfor Langesund sentrum i et etablert boligområde. Det er umiddelbar nærhet til matbutikk, treningssenter, sjøen, havna, sentrum, fiskelageret, badeland m.m. Mange fine turstier en kort gåavstand unna som lysløypa hvor man stå på ski på vinteren.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste busstopp er Badeparken med linje M1, her kan du ta bussen til Skien og Porsgrunn sentrum som gir mange flere linjer rundt i nærområdet. Porsgrunn stasjon er en kort kjøretur unna som gir koblinger til flere steder i landet med flere toglinjer.

Sandefjord lufthavn er en kjøretur unna på rundt 50 minutter.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Nustad barnehage 2.8 km
Sundby barnehage 3.6 km
Tiriltoppen barnehage 4.7 km

Skoler:
Langesund barneskole 1.6 km
Bamble vgs - avd croftholmen 5.1 km
Bamble videregående skole 5.4 km

Fritid:
Skjærgårdshallen 350 meter
Nr1 Fitness 350 meter
Slåttnes stadion 1.3 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det er avvik fra godkjente byggetegninger. Soverom 1 nede har blitt til en større stue mens soverom 2 har blitt fjernet til fordel for større bad/vaskerom. Tiltakende er ikke søknadspliktig. Loftrom brukes som soverom. Rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato) Areal
Boligbebyggelse - Nåværende Kommunedelplan - Stoa-Nato (4.4.2013) 567.79m2
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel Bamble kommune (15.12.2022) 567.79m2

GJELDENDE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område? Nei.

BEBYGGELSESPLAN
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL? Nei.

REGULERING UNDER ARBEID
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen? Nei.

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen? Nei.

Det tas forbehold om feil og mangler.

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Bamble kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

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

4012/106/596:
27.09.2002 - Dokumentnr: 15207 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
-Festekontrakt slettes men kommunen har rett til vedlikehold av kommunaltekniske anlegg.

05.02.2004 - Dokumentnr: 1789 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:598
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:106 Bnr:715
Gjelder denne registerenheten med flere
-Eiendommen har rett til drift og vedlikehold av vann- og avløpsledninger ovver bnr 598 og 715 (Stoa 34 og 32 på nedsiden av boligen).

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik

Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 28 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - uansett antall kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - ink drone kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 117 080,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 14. april 2026

Ansvarlig megler
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn

Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Stathelleveien 21
3970 Langesund

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 13/04/2026

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:106, Bnr: 596
Hjemmelshaver:	Henning Olsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	567 m²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	20 886,-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1890

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		10.04.2026
Forutsetninger:		Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:		Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:		Henning Olsen
Fuktmåler benyttet:		Protimeter MMS3 og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på natursteinsgrunnmur direkte mot terreng.
Yttervegger er oppført av tømmer og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i generelt god stand og som godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble likevel registrert enkelte forhold som det må påregnes snarlige tiltak for å utbedre. Utover dette vises det til nærmere beskrivelser, vurderinger og anbefalte tiltak under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
Varmepumpe i stue/kjøkken.
Vedovn i stue.
Varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
1. Etasje: 2,23m på kjøkken, 2,25m i stue og gang/entré, 2,34m på vaskerom, 2,38m på bad.
2. Etasje: 0,87-1,93m på loft.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- El opplegg vindfang.
- Tilkoblet utelys anlegg.
- El opplegg TV stue.
- Utbedret Det lokale Eltilsyns rapport nr 229290.
- Lokalisert og utbedret forbindelsen til jordelektroden.
- Lokalisert utjevningsforbindelsen til vannrør og tilkoblet soilrør.
- Montert målerplombering.
- Koblet til dobbeltisolert fuktstyrt baderomsvifte.
- Demontert og montert taklampe I gang og på bad som eier hadde selv. Demontert 2 utelamper og ett utestikk på vest vegg. Kabla og montert 2 nye stikk og 2 utelamper på vest vegg og 2 utelamper på nord vegg. Eier hadde utelampene selv.
- Demontert åpent anlegg på bad og lagt opp nytt til stikk ved siden av vask og til speillys. Festet eksisterende kabel til vifte.
- Sekk av el-anlegg stue 1 etg. Gått over innfelte elko pluss stikk, elko pluss dimmere og spotter i tak i stue i 1 etg. Sjekket over 3 stk påvegg stikk i rom på toppen av trappa og rom til venstre for trappa i 2 etg.

Kjøkken:
Lagt opp røranlegg
Montert 3 stk innfelt stikk over benk
Montert stikk til ventilator
Montert opp påvegg stikk inni hjørne skap.
Montert opp stikk inni kjøkken skap mot stue.
Lagt ny kabel til stekeovn.
Lagt ny kabel til oppvaskmaskin
Lagt ny kurs til platetopp med komfyrvakt.
Anbefalt kunde å fast tilkoble V.V.T

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

GULV:
1. Etasje: Klikkvinyl i gang/entré, flis på bad, laminat i øvrige rom.
2. Etasje: Laminat i alle rom.

VEGGER:
1. Etasje: Smartpanel på bad, slette overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Malt trepanel i alle rom.

TAK/HIMLING:
1. Etasje: Slette overflater med dragere i stue/kjøkken, slette overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Malt trepanel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert at sotluke er plassert med for liten avstand til brennbart materiale. Forholdet innebærer økt risiko for varmepåvirkning, forkulling og i verste fall brann ved normal bruk eller ved sotbrann. Løsningen er ikke i tråd med anbefalte sikkerhetsavstander for ildsted og skorsteinskonstruksjoner. Det anbefales at forholdet utbedres av kvalifisert fagperson ved å etablere forskriftsmessig avstand eller brannsikker skjerming mot brennbare bygningsdeler.

Det ble registrert at terrassen mangler rekkverk. Dette medfører økt risiko for fallulykker, særlig der terrassen har høyde over terreng eller benyttes av barn og andre utsatte brukere. Manglende sikring innebærer at konstruksjonen ikke har tilfredsstillende personsikkerhet. Det anbefales å etablere rekkverk med høyde og utførelse i henhold til gjeldende krav.

Det ble registrert tegn til borebilleangrep i trekonstruksjoner fra krypkjeller og kneloft. Forholdet indikerer biologisk skadeaktivitet som over tid kan medføre svekkelse av trevirket dersom angrepet er aktivt eller utvikler seg videre. Det foreligger usikkerhet knyttet til skadeomfang, utbredelse og om angrepet fortsatt er aktivt. Det anbefales nærmere vurdering av skadedyrkyndig, samt kontroll og eventuelt tiltak for å avdekke omfang og behov for behandling eller utskifting av skadet materiale.

Det anbefales å montere snøfangere på takflater der snøras kan medføre fare for personer eller husdyr som oppholder seg eller ferdes ved bygget. Manglende snøfangere øker risikoen for personskade og skade på omkringliggende arealer ved snøfall og temperatursvingninger. Tiltaket vurderes som viktig for å ivareta sikkerheten og redusere faren for uønskede hendelser.

Det bemerkes videre at vindu i 2. etasje ikke tilfredsstiller kravene til godkjent rømningsvindu. Dette innebærer at rommet ikke har forskriftsmessig rømningsvei, noe som har betydning for både sikkerhet og godkjenning som oppholdsrom.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Montert ny varmepumpe.
2023- Etterisolert og overflatebehandlet stue i 1. etasje.
2023- Skiftet fire vinduer i stue/kjøkken, samt dobbelfløyet terrassedør.
2023/24- Montert ny terrasse.
2025- Det er montert rehabiliteringsrør i pipe samt ny vedovn i stue.
2025- Montert ny kjøkkeninnredning.
2025- Montert innredning på vaskerom samt ny varmtvannsbereder.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	57 m²			99 m²
2. etasje	10 m²			
Utebod		14 m²		
SUM BYGNING	67 m²	14 m²		99 m²
SUM BRA	81 m²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

1. Etasje: Gang/entre, bad, stue og kjøkken.
2. Etasje: Innredet rom.

BRA-e:

Utebod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

2. etasjes GUA er 35 m2.
Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

GARASJE / UTHUS:

-

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

13/04/2026

Kenneth Sørø Olsen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnmuren er utført som natursteinsgrunnmur. Ved besiktigelsen ble det registrert sprekker i støp, og grunnfjell går direkte inn under boligen. Det ble ikke registrert vann i krypkjelleren på befaringstidspunktet. For denne typen grunnmur kan det likevel forekomme vanninnsig ved perioder med økt fuktbelastning.

Det ble heller ikke avdekket tegn til etablert drenering rundt boligen. For natursteinsgrunnmurer er fuktsikringen ofte basert på naturlig avledning av grunnvann og overvann bort fra konstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet sprekker i støp og manglende påvist drenering.

Merknader:

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er krypkjeller under deler av boligen. Ved befaringen ble det registrert at krypkjelleren har en ventil, men ikke tilstrekkelig ventilering, og det mangler fuktsperre mot grunnen. Det ble også avdekket borebiller i konstruksjonen. Det ble foretatt fuktmålinger i tilgjengelig treverk, hvor det ble påvist fuktverdier på 21,2 vekt% trefuktighet. Deler av konstruksjonen under boligen var ikke mulig å inspisere, noe som medfører usikkerhet knyttet til om det foreligger ytterligere skader eller svakheter i utilgjengelige områder. Registrerte forhold gir økt risiko for fuktbelastning og videre skadeutvikling i krypkjellerkonstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet manglende fuktsperre mot grunn, ikke tilstrekkelig ventilering, påvist borebiller, forhøyede fuktverdier i tilgjengelig treverk og begrenset inspeksjonsmulighet i deler av konstruksjonen.

Merknader:



TG 2 1.3 Terrengforhold

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

©mstr.no

Merknader:

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Yttervegger oppført av tømmer.
Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater er utført med malt stående tømmermannskledning.
Kledningen fremstår med tegn til slitasje og lokale råteskader på enkelte bord. Det ble videre registrert avskalling av maling, manglende lufting, manglende vindsperre på kaldloft/knevegg samt manglende vedlikehold. Forholdene gir redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning og redusert uttørkingsevne i ytterveggskonstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet lokale råteskader i kledning, manglende lufting, manglende vindsperre på kaldloft/knevegg og manglende vedlikehold.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2023.
Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.
Vindu med 1-lags glass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer. Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, ukjent produksjonsår.
Terrassedør med 3-lags isolerglass, produsert i 2021.
Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2023.
Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen. Det bemerkes katteluke i terrassedør.

TG 2 vurderes grunnet alder på eldste vindu og katteluke i terrassedør.

Merknader:

Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

©mstr.no

Takkonstruksjonen ble inspisert fra kneloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble registrert enkelte synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det ikke registrert noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

TG 2 vurderes grunnet synlige svai/svanker i takkonstruksjonen.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Taket er visuelt vurdert fra bakkeplan. Det anses ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp på taket grunnet takhøyde, takvinkel, værforhold eller risiko for skade på taktekkingen. Vurderingen er derfor basert på observasjoner fra bakkenivå, og enkelte forhold på takflaten kan dermed være vanskelig å registrere.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Loftet ble inspisert via luke med tilkomst til tilgjengelige knevegger.
Den synlige delen av konstruksjonen fremstod som tørr og uten tegn til aktiv fukt ved befaringen, men det ble registrert manglende eller utilstrekkelig ventilering av loftsrommet. Det ble også avdekket tegn til borebilleangrep i konstruksjonen, og det anbefales nærmere kontroll av om angrepet er aktivt, samt vurdering av nødvendige tiltak.

TG 2 vurderes grunnet manglende ventilering av loftsrommet samt registrerte tegn til borebilleangrep.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

Sørøstvendt terrasse på 99 m² med utgang fra stue.
Konstruksjonen er utført med bjelkelag og terrassebord av tre. Terrassen fremstår for øvrig i tilfredsstillende stand ved befaringen. På støpt grunnmur under terrassen ble det registrert avskalling og sprekkdannelser. Forholdet indikerer slitasje og svekkelser i den støpte konstruksjonen, og det anbefales nærmere vurdering av omfang og behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet avskalling og sprekkdannelser i støpt grunnmur under terrassen.

Merknader:



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Panelplater på vegg og trepanel i tak/himling.

Innredning med slette fronter, servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil på vegg over servant.
- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i tilfredsstillende stand ved befaringen, og det ble ikke registrert riss eller sprekker av betydning. Det ble registrert vindu av tre i våtsonen. Videre mangler panelplatene beskyttelse i underkant. Forholdene innebærer økt fuktbelastning på fuktutsatte detaljer.

TG 2 vurderes grunnet vindu i våtsone samt manglende beskyttelse i underkant av panelplater.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt gulv.

Det ble registrert 10 mm motfall over en lengde på 3,3 m fra dørterskel mot sluk. Videre ble det registrert manglende membranoppkant ved dørterskel. Forholdet innebærer at lekkasjevann ikke ledes mot sluk som forutsatt, og det foreligger økt risiko for fuktpåvirkning ved dørterskel og tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 vurderes grunnet 10mm motfall

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Ny membran i 2004, i følge tidligere salgsoppgave.
Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring. Bemerk at dusjkabinettet gjør det vanskelig for inspeksjon og vedlikehold av sluk.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av tømmer.

TG 2 vurderes grunnet alder på membran og begrenset tilkomst til sluk.

Merknader:

7.2 Vaskerom

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Panelplater på vegg og malt trepanel i tak/himling.

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i tilfredsstillende stand ved befaringen, og det ble ikke registrert riss eller sprekker av betydning. Det ble registrert manglende beskyttelse i underkant av panelplatene. Forholdet medfører at platene er utsatt for fuktpåvirkning og oppsvelling ved vannbelastning.

TG 2 vurderes grunnet manglende beskyttelse i underkant av panelplater.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser, og det ble registrert 20mm fall over en lengde på 1,2m fra dørterskel mot sluk. Det ble videre målt mer enn 25mm høydeforskjell fra dør til sluk grunnet oppkant. Gulvet fremstår for øvrig i tilfredsstillende stand ved befaringen, uten registrerte forhold med behov for tiltak.

Merknader:

TG 1	7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra 2012.
Sluk og klemring av plast, synlig belegg under klemring.
Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av tømmer.

Merknader:

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1	8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.
Oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og nisje til kjøleskap.

Innredningen fremstår i tilfredsstillende stand ved befaringen. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det ble videre registrert normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2	10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert under oppvaskkum på kjøkken og vaskerom, og fungerer etter hensikt.

Vannrør er utført i kobber med plastkappe og stålrør, samt avløpsrør i PVC (plast) og soil. Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning. Det foreligger usikkerhet knyttet til soilrøret videre fra gang/entré og ut til offentlig kum. Videre ble det registrert manglende stakeluke.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og var ikke tilgjengelige for inspeksjon ved befaringen. Tilstanden er derfor ikke vurdert, og det er usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Ytterligere undersøkelser bør påregnes ved behov.

TG 2 vurderes grunnet alder på eldre soilrør og vannrør, samt manglende stakeluke.

Merknader:

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2025

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert på vaskerom med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2023

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2023. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

Merknader:

Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Vaskerommet er ventilert med naturlig avtrekk via lufteventil. Det ble registrert luftespalte for tilluft under dørblad til bad. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og vegger. Naturlig avtrekk på vaskerom gir begrenset luftutskifting og vurderes som en ventilasjonsløsning med redusert evne til å håndtere fuktbelastningen i rommet.

TG 2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på vaskerom.

Merknader:

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent friskluftilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang med 17 kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merknader:

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvise/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renovert etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

Det ble fremlagt godkjente plantegninger fra kommunen, datert 06.07.1965. Av tegningene fremgår det at soverom i 1. etasje er fjernet for utvidelse av stue, at vegg mellom wc-rom og bad er revet for å utvide badet, samt at det er etablert vaskerom i tidligere soverom. De nevnte endringene i 1. etasje vurderes som ikke søknadspliktige bruksendringer. Videre er 2. etasje tatt i bruk til soverom i arealer som opprinnelig er loft og kott, noe som anses som en søknadspliktig bruksendring. På bakgrunn av registrert takhøyde vurderes arealet ikke å tilfredsstille kravene til godkjent oppholdsrom, og bruksendringen vil derfor normalt ikke kunne forventes godkjent. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Støysone:
Eiendommen ligger i et område markert med gul sone mellom 55-65 dB. Se Kommuneplanens arealdel og https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/ for ytterligere informasjon.

Rød-merke SEFRAK:
Boligen ligger innenfor område registrert i SEFRAK. Dette innebærer at eiendommen inngår i et kulturhistorisk register over eldre bebyggelse. Registreringen medfører ikke automatisk fredning, men kan innebære at kommunen vil vurdere kulturhistoriske hensyn ved søknadspliktige tiltak, endringer eller riving. Eventuelle arbeider bør derfor avklares med kommunen på forhånd.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Årsak: Sprekkdannelsene kan ha sammenheng med frostpåkjenning over tid, samt grunnmurens utførelse mot grunn og grunnfjell uten påvist etablert drenering. Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og krypkjeller, med risiko for videre oppsprekking, vanninnsig og skadeutvikling over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere vurdering og eventuelle tiltak for å bedre konstruksjonens håndtering av grunnvann og overvann. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på utvikling i sprekkdannelser og eventuelle tegn til fukt eller vanninnsig, samt å få utvendig naturlig drenering vurdert av fagperson ved behov.
1.2	Krypekjeller
	Årsak: Forholdet har sammenheng med manglende fuktsperre mot grunn, ikke tilstrekkelig ventilering i krypkjelleren og biologisk aktivitet i trekonstruksjonen. Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktbelastning og videre skadeutvikling i trekonstruksjoner, samt risiko for skjulte skader i deler som ikke har vært mulig å inspisere. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og utbedringer dersom det foreligger ytterligere skader eller svekkelser i utilgjengelige deler av konstruksjonen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tiltak for ventilering, fuktsikring og håndtering av borebilleangrep.
1.3	Terrengforhold
	Årsak: Forholdet skyldes at terrenget rundt boligen ikke er etablert med tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Risiko: Manglende terrengfall kan føre til at overflatevann blir liggende inntil konstruksjonen og øker fuktbelastningen mot grunnmuren. Konsekvens: Økt fuktbelastning kan over tid påvirke grunnmur og tilstøtende konstruksjoner og medføre behov for utbedringer. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere terrengfall bort fra boligen slik at overflatevann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Årsak: Manglende lufting, manglende vindsperre på kaldloft/knevegg og manglende vedlikehold har gitt økt fuktbelastning på kledning og tilstøtende konstruksjon over tid. Risiko: Forholdet kan føre til redusert uttørkingsevne og videre fuktpåvirkning, med risiko for økte råteskader og svekkelser i konstruksjonen. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av kledning og nærmere vurdering av tilstøtende konstruksjoner dersom fuktpåvirkningen har medført videre skadeutvikling. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre skadet kledning og få forholdet nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for tiltak knyttet til lufting, vindsperre og videre vedlikehold.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Årsak: Tilstandsgraden er knyttet til alder på eldste vindu med forventet redusert isolasjonsevne, samt katteluke i terrassedør som svekker dørbladets opprinnelige utførelse. Risiko: Eldre vindu kan få redusert tetthet og isolasjonsevne over tid, og katteluken kan gi økt luftlekkasje og varmetap. Konsekvens: Forholdet kan medføre økt varmetap og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt. Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på funksjon og tetthet, og påregne vedlikehold eller utskifting.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Årsak: Takkonstruksjonen har deformasjoner som følge av redusert stivhet i konstruksjonen. Risiko: Forholdet kan føre til videre deformasjon og økt belastning på konstruksjonen over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak dersom deformasjonene utvikler seg videre. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere fremtidig avstivning av konstruksjonen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: Manglende eller utilstrekkelig ventilering gir redusert luftutskifting i loftsrommet, og registrerte spor i treverket har karakter som er forenlig med borebilleangrep. Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen over tid, og et aktivt borebilleangrep kan gi videre nedbrytning av treverket. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedringer og videre oppfølging dersom ventilasjonsforholdene og skadeomfanget påvirker konstruksjonens funksjon. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre ventileringen av loftsrommet og undersøke om borebilleangrepet er aktivt, som grunnlag for videre tiltak.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Årsak: Avskalling og sprekkdannelser i støpt grunnmur har sammenheng med slitasje og nedbrytning i konstruksjonen over tid. Risiko: Forholdet kan føre til videre nedbrytning i betongkonstruksjonen dersom utviklingen fortsetter. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av den støpte konstruksjonen under terrassen. Anbefalt tiltak: Det anbefales å få grunnmuren under terrassen nærmere vurdert av fagperson for å avklare omfang og behov for utbedring.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Årsak: Vindu av tre er plassert i våtsone, og panelplatene er utført uten beskyttelse i underkant mot fuktpåvirkning. Risiko: Forholdene kan føre til økt fuktbelastning og redusert bestandighet i utsatte materialer over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom fuktpåvirkning fører til skader eller redusert funksjon. Anbefalt tiltak: Det anbefales å beskytte vinduet mot sprutbelastning med sprutsikkert glass eller plast, samt etablere nødvendig beskyttelse i underkant av panelplatene.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Årsak: Membranen er av eldre dato, og dusjkabinettet er plassert slik at tilkomsten til sluk for inspeksjon og vedlikehold blir begrenset. Risiko: Forholdet kan føre til at slitasje eller svikt i membran og slukområde ikke oppdages på et tidlig tidspunkt. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og utbedringer dersom det oppstår svekkelser eller skader i tettesjiktet. Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre bedre tilkomst til sluk for inspeksjon og vedlikehold, samt være oppmerksom på membranens alder ved videre bruk og framtidige oppgraderinger.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling
	Årsak: Panelplatene er utført uten beskyttelse i underkant mot fuktpåvirkning. Risiko: Forholdet kan føre til fuktopptak og oppsvelling i platekantene ved vannbelastning. Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert bestandighet og behov for utbedring dersom platene blir fuktpåvirket. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere beskyttelse i underkant av panelplatene for å redusere risiko for fuktopptak og oppsvelling.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Årsak: Vann- og avløpsinstallasjonene består delvis av eldre rørmaterialer, og avløpsanlegget er utført uten stakeluke. Risiko: Eldre rør og manglende stakeluke kan gi økt risiko for redusert funksjon, behov for vedlikehold og krevende oppfølging ved eventuell stans eller feil. Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for undersøkelser, vedlikehold eller utskifting av deler av anlegget ved svikt i funksjon eller ved fremtidige arbeider. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere stakeluke og å holde de eldre vann- og avløpsrørene under oppsikt med tanke på fremtidig vedlikehold og utskifting.
10.5	Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	Årsak: Vaskerommet er utført med naturlig ventilasjon via lufteventil uten mekanisk avtrekk. Risiko: Forholdet kan føre til redusert luftutskifting og økt fuktbelastning, med risiko for kondens og muggdannelse over tid. Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert funksjon i vaskerommet og behov for tiltak dersom fuktbelastningen gir skader på materialer eller overflater. Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på vaskerommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Årsak: Gulvet er utført med motfall mot sluk, og det er ikke etablert membranoppkant ved dørterskel. Risiko: Forholdet kan føre til at lekkasjevann blir stående eller ledes bort fra sluk, med økt risiko for fuktpåvirkning i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Konsekvens: Forholdet kan medføre fuktskader og behov for utbedring av gulvoppbygningen dersom vannbelastning oppstår. Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes til sluk, samt etablere tilfredsstillende membranoppkant ved dørterskel.
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henning Olsen	9578-5997-4-4452910	2026-04-09 16:15:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
9. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0186/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stathelleveien 21, 3970 LANGESUND

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Henning Olsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mai 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 30249791
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble byttet taklampe, montert baderoms vifte flyttet noen stikk og byttet speil av Kjeldal elektro Malt og satt opp benk og skap på vaskerom, malt byttet lister og bytter baderoms dør, satt inn veranda dør på vaskerom egen innsats

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet peis ble da satt inn metall rør i pipa Utbedret lufting i kjeller og i boden. Ny varmepumpe 2023 Ny veranda rundt hele huset. Byttet vinduer i stue og kjøkken, satt inn ny veranda dør i stue og på vaskerom.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Laget avledning fra tak renner nord og sør side

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flere firma som har jobbet her, tidligere eiere har vært elektrikere selv, blir tatt kontroll av det elektriske systemet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet varmtvannstank på vaskerom Vask på kjøkken, montert med vannstopp Montert lufting til avløp på siden av huset

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Noe lukt fra sluk på vaskerommet når det har tørket ut i sluket

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ble satt inn metall pipe da pipen er så gammel som den er.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Kryp kjeller som er naturlig ventilert.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Skjeve gulv i stue

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært skadedyr tilfelle men dette var før jeg overtok huset, ikke vært noe å bemerke i mitt eie

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Står i gamle salgs oppgaven at tomten er på 567,8 kvm eiet

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke ferdigattester eller brukstillatelse

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Pr nå er det godkjent for utbygging av leiligheter på Stoa

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

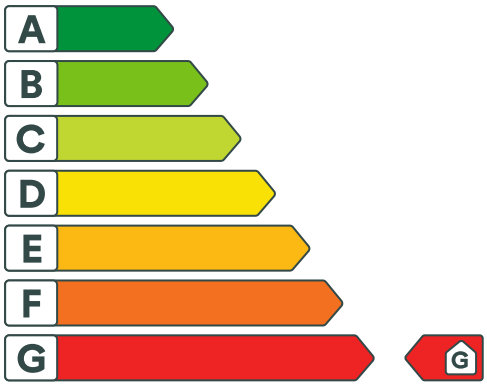
Oppdragsnummer: 24-0186/25

enova

Energiattest



Adresse **Stathelleveien 21, 3970 LANGESUND**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280983**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165263367**
Gårdsnummer **106**	Bruksnummer **596**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **535,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **503,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **31 260 kWh**

Bamble kommune

Legalpant

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	**106**	**596**	**0**	**0**	**Stathelleveien 21, 3970 LANGESUND**

Ajour frem til 01.04.2026 Neste termin har forfall 20.04.2026

Det tas forbehold om feil og mangler.

Bamble kommune
Service- og dokumentsenteret

Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 106 **Bnr:** 596 **F.nr:** **S.nr:**

Adresse:
Stathelleveien 21, 3970 LANGESUND

Kommunale avgifter for Bamble kommune

Kommunale avgifter per måned kr: 1740,55

Grunnlag for eiendomsskatt kr: 673200

Festeavgift kr:

Dette gjelder:

Eiendomsskatt	☒
Renovasjon	☒
Vann	☒
Avløp	☒
Vannmåler	☐
Feie/tilsynsavgift	☒
Tømmeavgift (septiK)	☐

Merknader:
Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 106 **Bnr:** 596 **F.nr:** **S.nr:**

Adresse:
Stathelleveien 21, 3970 LANGESUND

Tilknytning til offentlig vann og avløp

Offentlig vann:	Ja
Offentlig avløp:	Ja
Slamavskiller:	Nei

Merknader:

Bamble kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 596	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Stathelleveien 21 3970 LANGESUND			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Kommunegrense
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Turvegtrase - Framtidig
- KpGjennomføringGrense
- Krav om felles planlegging
- 100 meters belte
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Merket sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Arealbruksgrense
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Gang- og sykkelveg
- Turvegtrase - Nåværende
- KpFareGrense
- Krav om felles planlegging
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Havn - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Framtidig

- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Eiendomsteig

GRENLAND
BRANN OG REDNING IKS

HENNING OLSEN
Stathelleveien 21
3970 LANGESUND

Saksnr: 2026/3141 **Dato:** 17.02.2026 **Saksbeh.:** Knut Arntzen

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Stathelleveien 21, bruksenhet H0101, 3970 LANGESUND den 17.02.2026

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: Samboer
For brannvesenet: Knut Arntzen

Formål
Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Definisjon av anmerkninger
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Anmerkning:
Generelt

1. Vindu for soverom i 2.etg er for lite iforhold til rømningsvei

Under tilsynet ble det registrert sotmengde: Lite

Spørsmål rettes til Knut Arntzen på knut.arntzen@gbr.no eller **90 07 35 52**.

Med vennlig hilsen

Knut Arntzen
Brannforebygger
90 07 35 52
knut.arntzen@gbr.no

Grenland brann og redning IKS
-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Bamble kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4012 - Bamble kommune	**106**	**596**	**0**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

Ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i våre arkiver.

Det tas forbehold om feil og mangler.

ambita

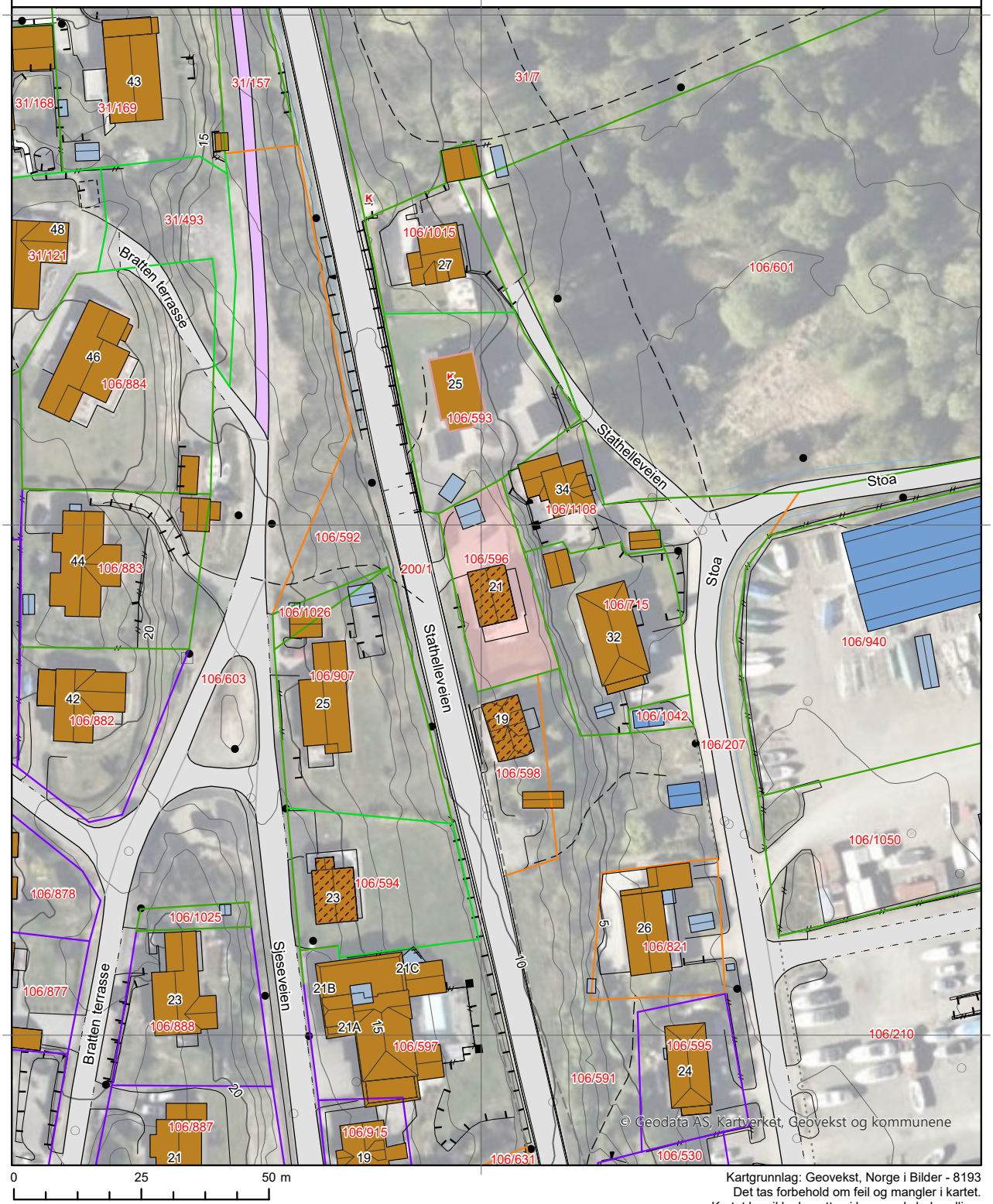
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/106/596/0/0

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

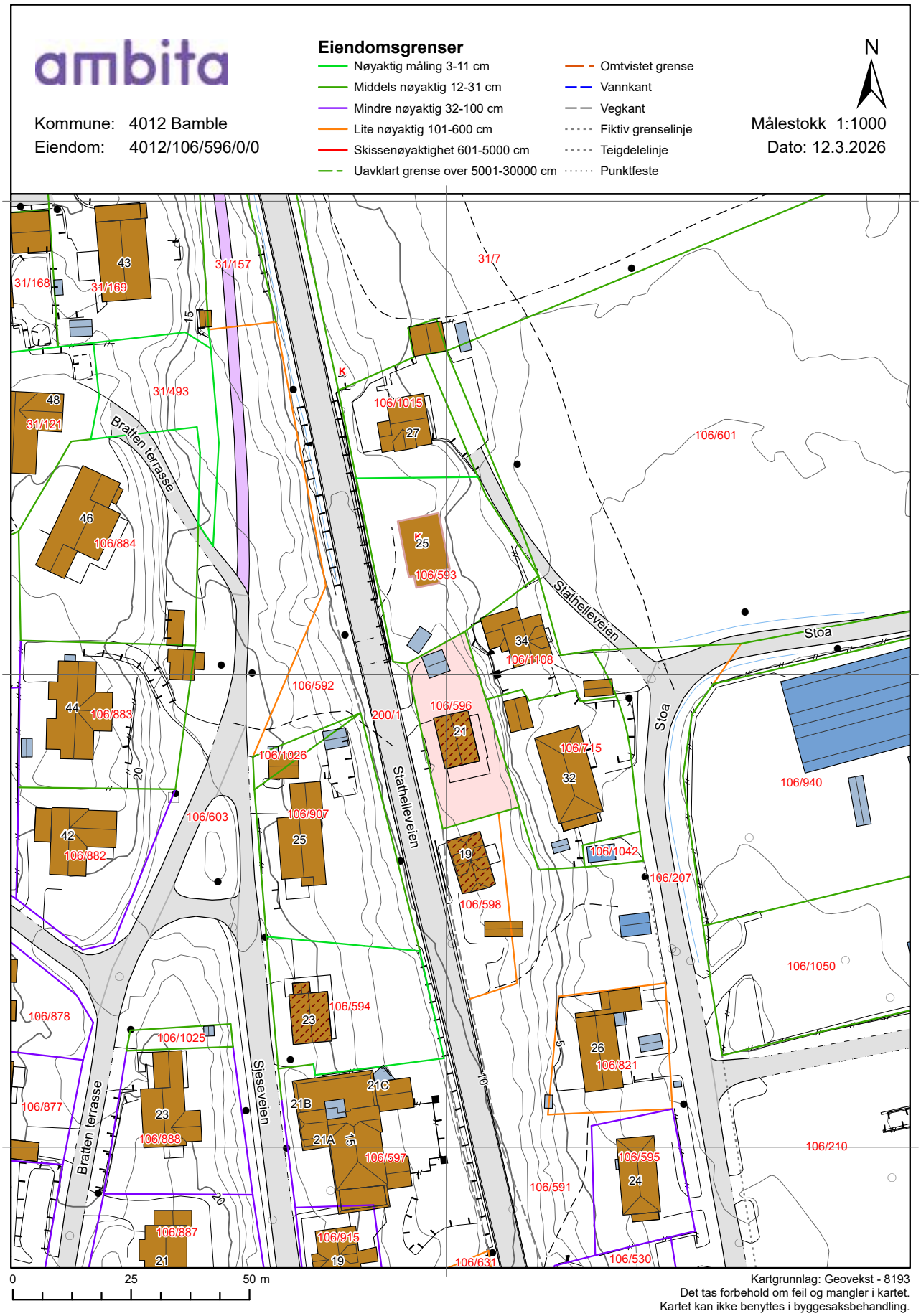
N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.3.2026



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.


ambita
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/106/596/0/0
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: 12.3.2026
Bratten terrasse
Stathelleveien
Stoa
Slesseveien
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



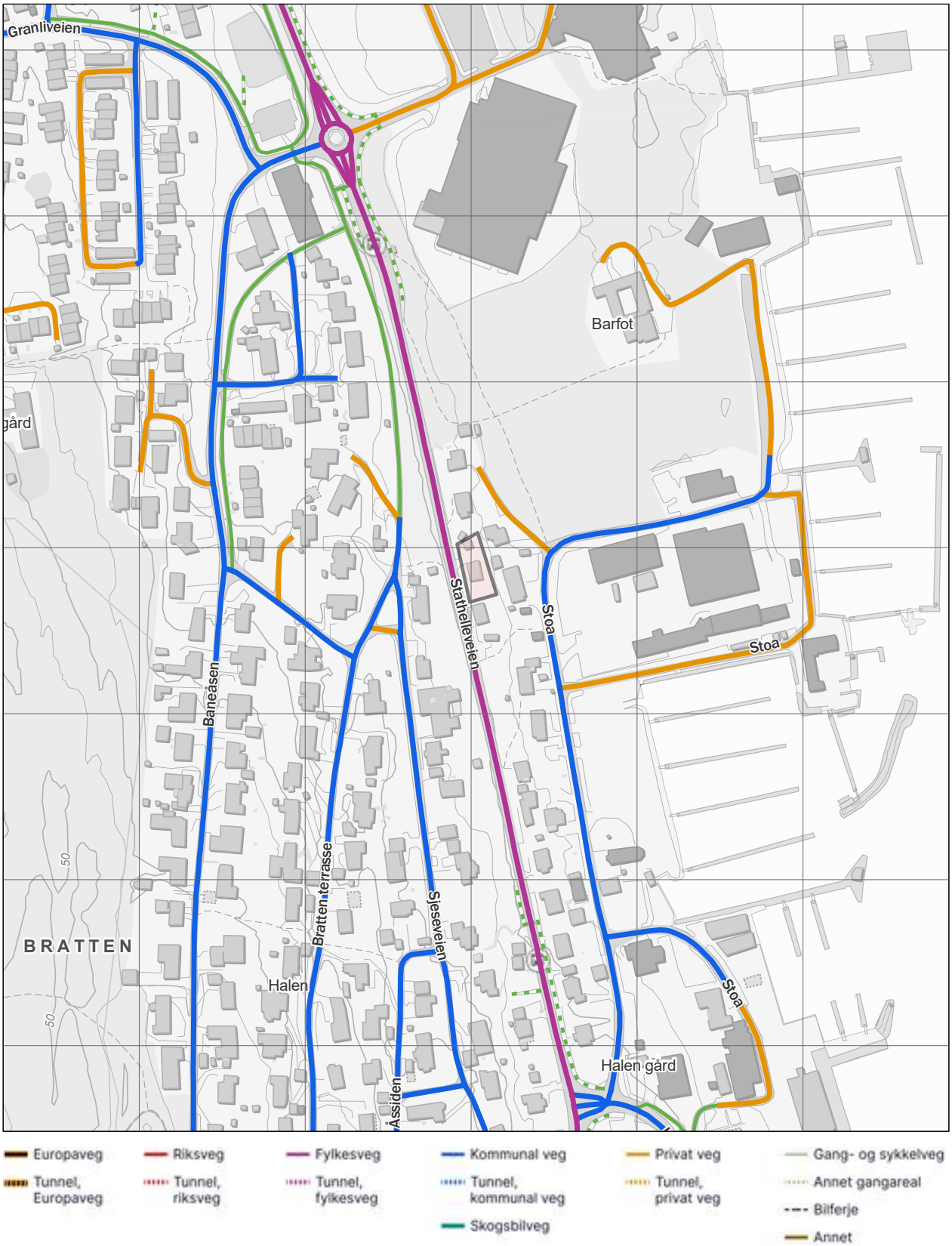
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bamble
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 106/596/0/0
Adresse: Stathelleveien 21, 3970 LANGESUND

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 12/03/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Stathelleveien 21

Nabolaget Skarpenord - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	3 min 1.6 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	7 min 5 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min 4.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min 5 km

Ladepunkt for el-bil

Skjærgården Hotel	4 min

Offentlig transport

Badeparken Linje M1	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	27 min 20.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

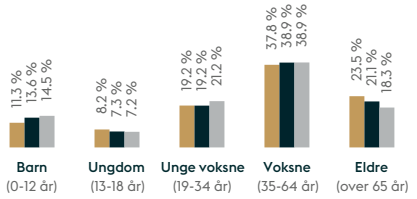
Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	5 min 2.6 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 3.4 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år... 52 barn	6 min 4.5 km

Dagligvare

Spar Skjærgården	4 min
Coop Extra Langesund	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skarpenord	584	260
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skjærgårdshallen, flerbrukshal...	4 min
Slåttnes stadion kunstgress	14 min
Puls Skjærgårdshallen	4 min
MOVA Langesund	4 min

«Trygt, barnevennlig og koselige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Gateparkering
Lett 85/100



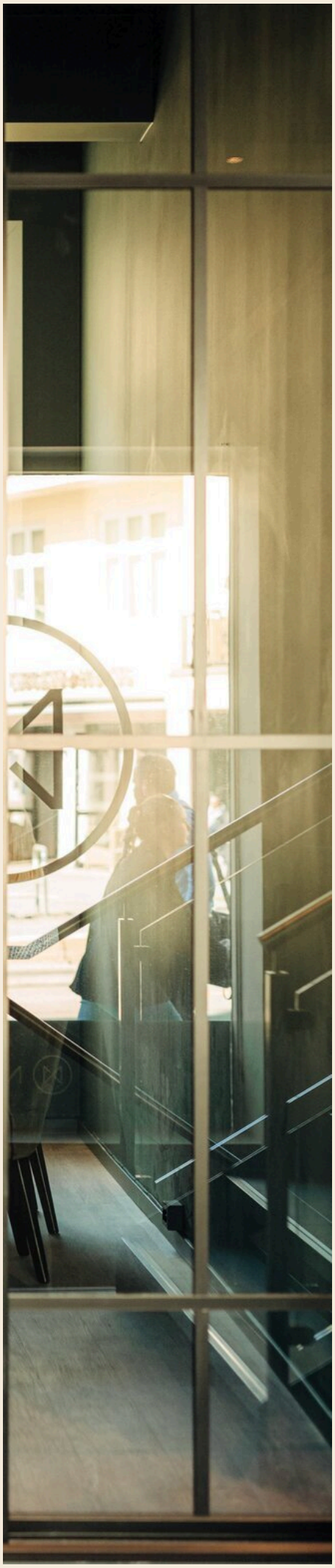
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

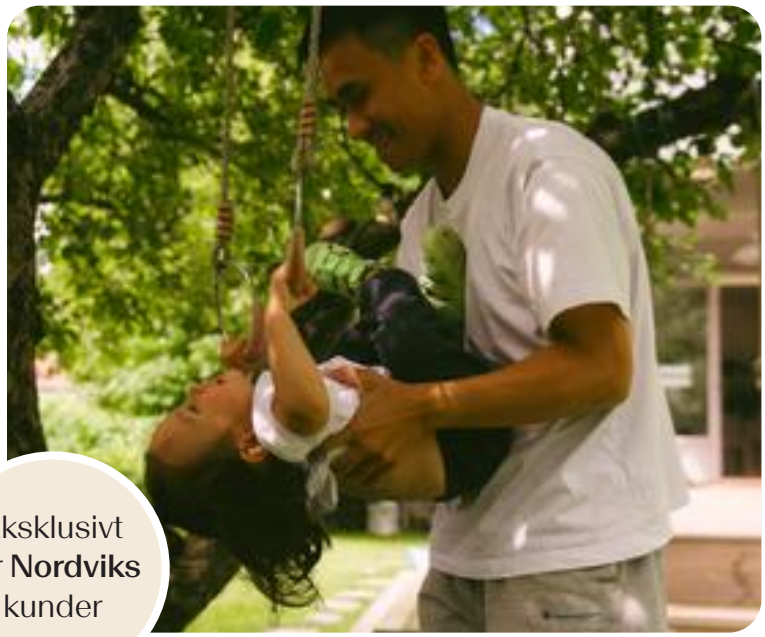


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner 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. Avtrekksvifter 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.

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0186/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stathelleveien 21 3970 LANGESUND
Matrikkel: Gnr 106, bnr 596 i Bamble kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Daniel Høyer Oland

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
d.oland@nordvikbolig.no
481 51 689