



aktiv.

Baneåsen 26, 3970 LANGESUND

**Sentrumsnær og koselig enebolig
med hybel - Renoveringsbehov -
Garasje - Usjenert hage - Kort vei
til Langesund.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Omkostn.: Kr 68 600,-
Total ink omk.: Kr 2 758 600,-
Selger: Sarah Aasland Halvorsen
etter skifteattest/fullmakt

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 178/210 kvm
Tomtstr.: 851.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 857
Oppdragsnr.: 1317250142

Sentrumsnær og koselig enebolig med hybel - Renoveringsbehov - Garasje - Usjenert hage

Minner om påmelding til visning via annonsen, velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/Aktiv har gleden av å presentere Baneåsen 26 - Enebolig med hybeldel, sentral beliggenhet ikke langt unna Langesund sentrum. Boligen har stedvis behov for renovering, og er ett godt utgangspunkt for fin lokasjon. Boligen ble i 2015 utvidet med tilbygg/hybel. Boligen går over en hovedetasje, i tillegg til kjeller med integrert garasje i underetasjen.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	101
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 178 kvm

BRA - e: 32 kvm

BRA totalt: 210 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 66 kvm Innredet rom, vaskekjeller, to boder, gang og garasje.

1. etasje

BRA-i: 112 kvm Entré, to soverom, to bad, kjøkken, stue, spisestue, bod, gang, entré/gang og stue/kjøkken.

BRA-e: 19 kvm Utvendig bod.

BRA-e: 13 kvm Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tilstøtende terrasse tilknyttet de utvendige bodene har et areal på 29 m² og 7 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

851.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 851,2 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en

eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Velkommen til Baneåsen 26.

Her får du en enebolig med sentral og ettertraktet beliggenhet, med kort vei til det meste Langesund har å by på. Boligen ligger fint til i et etablert og hyggelig boligområde, kjent for et godt naboskap og et trygt lokalsamfunn.

Rett opp i bakken finner du Barfodkollen, en populær hoppbakke og samlingsplass for vintersport, drevet frem av et sterkt dugnadshjerte. Dette er et flott tilbud for barn og unge, og et tydelig bevis på det aktive og inkluderende nærmiljøet. For ytterligere vinteraktiviteter er det kort vei gjennom sentrum og opp til Sundby Dammane, hvor det vinterstid ofte legges til rette for fine og populære skøytebaner når isen legger seg.

Boligen har også nærhet til sjøen og den idylliske skjærgården Langesund er kjent for. Det er kort vei ned til vannet og flere populære badesteder både innendørs i Badeparken, og utendørs på populære badesteder som på Langøya, Steinvika, Krogshavn, og videre opp langs kysten. Her kan du nyte varme sommerdager med bading, svaberg og båtliv, eller bare ta en rolig spasertur langs vannkanten. Wrightegaarden, med sine konserter, kulturarrangementer og hyggelige uterestaurant, er et naturlig samlingspunkt i sommerhalvåret og gir området en helt egen stemning.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres ved Spar Skjærgården, som ligger i kort gangavstand. På andre siden av veien finner du Badeparken, som byr på svømmefasiliteter både ute og inne – perfekt for helårsbruk. Følger du veien nordover, kommer du raskt til Brotorvet, med et bredt utvalg av butikker, klesforretninger, serveringssteder og servicetilbud.

Alt i alt byr Baneåsen 26 på en svært attraktiv kombinasjon av sentral beliggenhet, nærhet til sjø, natur, fritidsaktiviteter og byliv – et ideelt sted å bo for både små og store.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Nustad barnehage (0-5 år) ca. 2.8 km
- Sundby barnehage (0-5 år) ca. 3.5 km
- Tirilltoppen barnehage (0-5 år) ca. 4.6 km

Skoler

- Langesund barneskole (1-7 kl.) ca. 2 km
- Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 5.2 km
- Bamble videregående skole ca. 4.9 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

I henhold til rapporten er boligen oppført på ett fundament av støpt plate mot grunn, med tilbygg oppført på Leca-grunnmur mot terreng. Yttervegger er utført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende enkelfalset trekledning. Etasjeskiller består av bjelkelag i tre. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takshingel, aluminiumsplater og dobbeltkrum betongtakstein.

I henhold til rapporten står garasjen på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført av støpt betong, skråtak av trekonstruksjoner. Manuell dobbelfløyet garasjejør.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2016 og 2021.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1989 og ukjent alder på enkelte vinduer.

Vinduer med 1-lags glass og ramme av tre plassert i kjeller.

Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2016.

Ytterdør med 1-lags glass, ukjent produksjonsår.

Innvendig både slette og profilerte lettdører.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven. Takstmann sin overordnet vurdering av tilbygg/hybeldel fremstår i normalt god stand, mens den eldre delen vurderes å være i dårlig stand, både overfladisk og konstruksjonsmessig.

Nedenfor følger informasjon om forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3

(TG3).

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i rapporten:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

Årsak: Det er registrert setninger og avskalling i grunnmur samt forhøyede fuktverdier, med forhold som tilsier mangelfull eller redusert drenering.

Risiko: Videre fuktbelastning kan gi økt nedbrytning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedring av grunnmur og drenering for å opprettholde bygningens funksjon.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å utbedre lokale skader på grunnmur, etablere drenerør fra nedløp slik at overvann ledes bort fra vegg, samt utbedre skadet drenering. For eldre bygningsdel kan det være aktuelt å etablere ny drenering.

Krypekjeller:

Årsak: Forholdene vurderes å skyldes kombinasjon av fuktpåvirkning fra grunnen, utilstrekkelig ventilering og manglende fuktsperre, som gir gunstige betingelser for skadedyr i trekonstruksjoner.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til utvikling av råte- og skadedyrskader i trekonstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer og redusert funksjon i berørte bygningsdeler.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å utbedre utvendige grunnforhold for å lede fjellvann bort fra bygningen, gjennomføre skadedyrkontroll, forbedre ventileringen eventuelt med krypavfukter, samt etablere fuktsperre mot grunnen.

Terrengforhold:

Årsak: Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen.

Risiko: Overflatevann kan gi økt og vedvarende fuktbelastning mot grunnmur.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av terreng og eventuelt fuktrelaterte tiltak.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å justere terreng slik at tilstrekkelig fall etableres bort fra grunnmur for å lede overflatevann vekk fra bygningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier mulige utettheter rundt pipe, samt mulig tilgang for biologiske skadegjørere. Manglende adkomst til loft på nyere tilbygg gir usikkerhet om konstruksjonens tilstand.

Risiko: Vedvarende fukt kan føre til nedbrytning av materialer, og skjulte forhold kan medføre uoppdagede fukteller konstruksjonsskader.

Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må forholde seg til økt usikkerhet og mulig behov for utbedringer som først avdekkes ved nærmere undersøkelser.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales kontroll av pipegjennomføring og tiltak for å hindre

tilgang for biologiske skadegjørere. Videre anbefales å gjøre loft på nyere tilbygg/hybeldel tilgjengelig for inspeksjon, for å avklare tilstand og eventuelle skjulte avvik.

Balkonger, verandaer og lignende:

Årsak: Rekkverket er utført med høyde som er lavere enn kravet i gjeldende byggeforskrift, trolig grunnet tidligere krav på 0,9m (TEK10).

Risiko: For lav rekkverkshøyde kan gi økt risiko for fall fra terrassen.

Konsekvens: Forholdet innebærer redusert personsikkerhet ved bruk av terrassen.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å få rekkverket tilpasset av fagperson slik at høyden tilfredsstillende dagens krav til rekkverkshøyde.

Bad: Overflate vegger og himling:

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje over tid og mangelfull utførelse med hensyn til fuktbeskyttelse i våtrom.

Risiko: Manglende fuktbeskyttelse og sprekker i overflater kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av materialer.

Konsekvens: Forholdet innebærer redusert brukskvalitet og økt vedlikeholdsbehov, og kan medføre behov for utbedring eller oppgradering av badet.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å skifte ut våtromsplatene og baderomsinnredningen.

Bad: Overflate gulv:

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier mangelfull falloppbygging ved etablering av gulvkonstruksjonen, samt slitasje og redusert heft i overflatebelegget over tid.

Risiko: Utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, og kan medføre økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader og kan føre til behov for utbedring av gulvkonstruksjonen for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å fjerne eksisterende gulvbelegg, etablere korrekt fall mot sluk ved avretting av gulv, og legge nytt gulvbelegg utført av fagperson.

Bad tilbygg/hybel Membran, tettesjiktet og sluk:

Årsak: Begrenset inspeksjon skyldes at dusjkabinettet hindrer tilstrekkelig tilgang til sluk og tilstøtende konstruksjon.

Risiko: Begrenset tilgjengelighet kan medføre at rengjøring og kontroll av sluk og nærliggende områder ikke kan utføres tilfredsstillende.

Konsekvens: Forholdet innebærer at sluket ikke lar seg rengjøre og vedlikeholde på en tilfredsstillende måte, noe som kan påvirke funksjon og drift over tid.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å flytte dusjkabinettet ved behov for å muliggjøre kontroll og rengjøring av sluket, samt å gjennomføre jevnlig ettersyn for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kjøkkenet tilbygg/hybeldel:

Årsak: Det er utelatt etablering av lekkasjesikring ved installasjon av kjøkkenet.

Risiko: Manglende lekkasjesikring kan medføre at vannlekkasjer ikke stanses

automatisk, og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet innebærer økt sårbarhet for vannskader, og ytterligere konstruksjoner kan påvirkes hvis dersom det oppstår lekkasje.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring under kjøkkeninnredningen, utført av fagperson.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med alder, normal materialpåvirkning og mulig fukt-/kondenspåvirkning i fordelerskapet.

Risiko: Korrosjon kan over tid føre til redusert funksjon og økt risiko for lekkasje fra koblinger.

Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må påregne oppfølging og vedlikehold av fordelerskapet for å sikre driftssikker vanninstallasjon.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å etterstramme og sikre fordelerskapet, samt få fordelertre og koblinger kontrollert av rørlegger for å vurdere omfang av korrosjon og eventuelt behov for utbedring.

Varmtvannsbereder:

Årsak: Forholdet vurderes å skyldes at det ikke er etablert lekkasjesikring ved installasjon av varmtvannsberederen.

Risiko: Manglende lekkasjesikring kan medføre at en eventuell lekkasje ikke ledes kontrollert bort, med risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må forholde seg til økt sårbarhet for vannskader dersom lekkasje skulle oppstå.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for varmtvannsberederen, for eksempel med aquastop og lekkasjekar under berederen, utført av fagperson.

Varmesentraler:

Årsak: Alder og service-/produksjonsopplysninger for varmpumpen er ikke dokumentert, og det foreligger ikke dokumentasjon eller synlige installasjoner som avklarer parafinløsningen.

Risiko: Ukjent alder kan innebære risiko for driftsstans eller redusert effekt på varmpumpen. Uavklart parafinløsning kan medføre risiko for miljøskade ved eventuell lekkasje fra skjult tank eller tilhørende installasjoner.

Konsekvens: Forholdene innebærer at kjøper må påregne oppfølging for å avklare tilstand og driftssikkerhet, og det kan bli aktuelt med service eller utskifting av varmpumpe samt videre avklaring/tiltak knyttet til parafininstallasjon.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å få varmpumpen kontrollert og eventuelt utført service av fagperson for å avklare tilstand og restlevetid. Det anbefales samtidig å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes parafintank eller annen tilhørende installasjon, eksempelvis ved kontroll utført av fagperson.

Ventilasjon:

Årsak: Forholdene vurderes å skyldes eldre ventilasjonsløsning på bad samt mangelfull etablering av tilluftsåpninger ved dørblad.

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, med risiko for kondensskader og utvikling av mugg- og soppdannelser over tid.

Konsekvens: Forholdet innebærer at badene kan ha redusert ventilasjonsfunksjon, med behov for oppgradering for å sikre tilfredsstillende inneklime.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på eldre bad samt sørge for tilstrekkelig tilluft, eksempelvis ved luftespalte eller tilsvarende løsning under dørblad, utført av fagperson.

TG2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) i rapporten:

Yttervegger:

Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med langvarig fuktpåvirkning, kombinert med utilstrekkelig lufting bak kledningen og lokal fuktbelastning ved takutspring og takrenner.

Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av kledning og underliggende trekonstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet innebærer redusert funksjon i yttervegger på eldre bygningsdel og kan medføre behov for utskifting av kledning og tilhørende konstruksjoner.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales at yttervegger på eldre bygningsdel undersøkes nærmere av tømmer for å avklare skadeomfang. Videre anbefales utbedring av lufting bak kledning samt nødvendige tiltak for å håndtere råteskader og fuktforhold ved takutspring og takrenner.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Vinduer og ytterdører:

Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med langvarig fuktpåvirkning på vinduer i kjeller og eldre bygningsdel, samt aldersrelatert slitasje på eldre ytterdør.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av treverk i vinduer og omramming, og ytterligere redusert funksjon i dører.

Konsekvens: Forholdene innebærer redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov for vinduer og dører. Vinduer og ytterdører som har passert forventet levetid har også redusert isolasjonsevne, noe som medfører økt varmetap og energibruk.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å skifte ut råteskadede vinduer. Videre anbefales det å vurdere utskifting av eldre ytterdør.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak:

Årsak: Skadene har karakter som tilsier tidligere varmepåvirkning i takkonstruksjonen, kombinert med fuktpåvirkning over tid.

Risiko: Skadede takstoler kan ha redusert bæreevne og kan over tid gi økt risiko for deformasjoner eller ytterligere svekkelse av konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet innebærer at takkonstruksjonens funksjon og sikkerhet kan være redusert, og kjøper må forholde seg til mulig behov for utbedring eller forsterkning.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å få takkonstruksjonen nærmere undersøkt av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare omfang, konstruktiv sikkerhet og behov for eventuelle utbedrende tiltak.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier svikt i yttertekking og overganger på eldre tilbygg, forenlig med alder, slitasje og utførelse.

Risiko: Videre lekkasje kan føre til økt fuktbelastning og ytterligere skader i undertak og øvrige konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må forholde seg til skader som berører flere bygningsdeler, med behov for utbedring for å sikre bygningens funksjon, samt skjulte skader som kan få konsekvens ved senere tidspunkt.

Anbefalt(e) tiltak: Berørte takflater må utbedres, inkludert yttertak og undertak, undersøkes og utbedres av fagperson for å stanse lekkasje og avklare omfanget av skader i tilstøtende konstruksjoner.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bad: Membran, tettesjiktet og sluk:

Årsak: Skadene i vinylbelegget har karakter som er forenlig med materialslitasje og aldring, hvor belegget over tid har mistet elastisitet og har sprukket.

Risiko: Brudd i tettesjikt kan medføre fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens: Forholdet innebærer at badet må påregnes utbedres for å tilfredsstille kravene til våtrom.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å planlegge for total reovering av badet, utført av fagperson, for å etablere nytt godkjent tettesjikt og sikre forskriftsmessig våtromsløsning.

Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Kjøkken:

Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med høy bruksslitasje, alder og teknisk svikt i avtrekksviften.

Risiko: Videre bruk kan føre til ytterligere funksjonssvikt og mangelfull ventilasjon med

økt belastning på innemiljøet.

Konsekvens: Forholdet innebærer redusert funksjonalitet og brukskomfort på kjøkkenet, og kjøper må forholde seg til behov for full utskiftning av kjøkkeninnredningen.

Anbefalt(e) tiltak: Det anbefales å skifte ut kjøkkeninnredningen. Avtrekksløsning bør samtidig fornyes for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

TG3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 19.12.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller tilstandsrapport fra takstmann.

Standard

Velkommen til Baneåsen 26 - En enebolig med tilhørende hybel fra 2015 i Langesund. Boligen består av en hovedetasje med tilbygg, og kjeller med integrert garasje.

Kjøkken | Enebolig:

Originalt kjøkken med renoveringsbehov. Kjøkkeninnredningen består av en kombinasjon av profilerte og slette overflater på over- og underskap. Det er laminat benkeplate med oppvaskkum av stål. Det er nisje for stekeovn. Det bemerkes defekt avtrekksvifte.

Kjøkken | Tilbygg:

Kjøkkenet er i nyere stand og oppført i 2015. Kjøkkenet består av nyere overflater på profilerte og slette skapdører med innlagt glass på over- og underskap. Benkeplate av laminat med oppvaskkum av stål. Nisje for stekeovn med fungerende ventilator. Det registerets normalt vanntrykk. Takstmann kommenter på at rommet ikke ble etablert med tilstrekkelig lekkasjesikring.

Bad | Enebolig:

Det originale badet må påberegnes totalrenovering. Takstmann kommenterer at overflatene fremstår i dårlig stand. Det er observert sprekker i platene samt tydelig slitasje på baderomsinnredningen. Videre er det registrert at platene mangler tilstrekkelig beskyttelse mot fukt i underkant. Det ble avdekket skader på belegget/skjøtene som tilsier brudd på tettesjikt. Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegger i våtsone, da badet må påregnes renovering og belegget har brudd

på tettesjikt. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier. Badet anses som utgått forventet levetid.

Bad | Tilbygg:

Badet er fra 2015. Rommet har våtromsplater på vegg og smartpanel i himling. Gulvet er flislagt. Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Badet fremstår lyst, og besår av baderomsinnredning med slette overflater på under og sideskap, med servant i innredningen. Det er speil på vegg over vasken. Videre er det dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Takstmann bemerkes at det mangler tilstrekkelig med dokumentasjon for utføring av arbeidet. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg i våtsone, da disse utgjøres av vannskap eller yttervegg. Overflatesøk ble gjennomført uten påviste forhøyede fuktverdier.

Vaskekjeller:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom benyttet som vaskekjeller er tidligere matrom og bod. Rommet er byggemeldt, og tiltaket er søknadspliktig til kommunen.

Integrert garasje på 21 m².

Velkommen til visning. Minner om påmelding.

Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:
2015 - Bygd tilbygg/hybeldel.

TV/Internett/Bredbånd

Det er vært benyttet Fiber fra Telenor.

Parkering

God plass til parkering i boligens gårdsplass/innkjørsel og garasje.

Forsikringselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer 40717315

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av varmekabler på ett bad, en kombiovn i stue, varmepumpe i stue, panelovn i kjeller og kjøkken/stue, samt en stråleovn på ett bad. Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Enebolig: ca. 13 930 kWh i året (2025) | Det er i eneboligen avtalt Norgespris.

Hybel: ca. 9 241 kWh i året (2025) | Der er i hybelen IKKE avtalt Norgespris.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 690 000

Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

68 600 (Omkostninger totalt)

85 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 758 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 775 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 778 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 27 131 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, og feie/tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. ca. kr. 2 260,90,-

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 564 180 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 256 720 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, internett, TV, og bredbånd, alarm, fyring/brensel og innvendig/utvendig vedlikehold.

Nåværende hjemmelshaver opplyser om:

- Hus og innbo forsikring via Fremtind på ca. kr. 1 376,- i mnd. | ca. kr. 16 512,- i året.

- TV og internett for begge enhetene på ca. kr. 1 500,- i mnd. via Telenor pr. del.

Tilbud om lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 857 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det i henhold til gjeldene regulering ikke tillatt å berettigede private servitutter som står i strid med vedtekter gitt i reguleringsplan Bratten datert 25.01.1956.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Det er utstedt tillatelse til tiltak for tilbygg/hybel samt flytting av eksisterende bod datert 08.06.2015. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er gitt tillatelse til tilbygg på 33 kvm. Det som er bygget er større enn tillatelsen tilsier. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, tilbakeføring, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er utstedt tillatelse til tiltak for å bygge levegg datert 03.07.2017.

Kommunen bekrefter at det ikke er søkt om ferdigattest for verken av tiltakene.

Det er mottatt originale byggetegninger datert 24.03.1969 for eneboligen, og tegninger med enkelte forandringer fra kommunen datert 11.04.1985 og rettet 10.03.1989. Videre er det mottatt tegninger for tilbygget uten datostempling.

Det går spesielt oppmerksom på deler av tidligere tilbygg på sørsiden av eiendommen er utvidet. Dette gjelder stuerom og bod. Dette er søknadspliktig til kommunen.

Overbygd inngangsparti forekommer ikke på byggetegninger.

Vindu på nordfasaden mot øst er tettet igjen.

Mye feil. SE OVER.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Atkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i ett regulert område i henhold til reguleringsplan Bratten datert 25.01.1956 med reguleringsformål boliger.

I kommuneplanens arealdel for Bamble kommune datert 15.12.2022 er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.

BYA er ikke oppgitt i reguleringsplanen og ligger normalt på mellom 25-30%. Dette må søkes om i hvert tilfelle.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av eiendommen.

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon/fastpris (Kr. 67 895,-)

Kommunale opplysninger (Kr. 3 000,-)

Markedspakke (Kr. 12 900,-)

Oppgjørshonorar (Kr. 6 000,-)

Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2 900,-)
Tilrettelegging (Kr. 15 900,-)
Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3 500,-)
Sikring (Kr. 545,-)
Fotograf, inne, ute, plantegninger og dronebilder (Kr. 4 500,-)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290,-)

Total (Kr. 117 430,-)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, og styling.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 40 19 19 19

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

17.03.2026































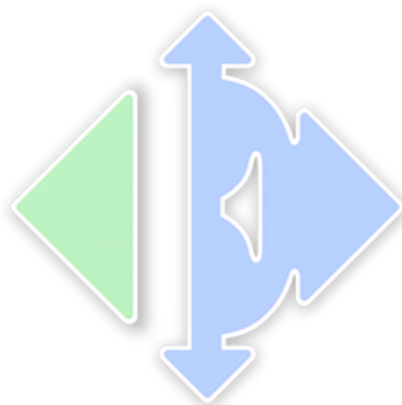






Vedlegg

Enebolig m/garasje
Baneåsen 26
3970 Langesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 13/02/2026

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.

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 eiendom.

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 hullboring 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 Byggforskeren 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

Egenerklæringskjema 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 godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE 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.

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: 857
Hjemmelshaver:	Sarah Aasland Halvorsen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	851 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	27 131,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1966

BEFARINGEN:**Befaringsdato:**

19.12.2025

Forutsetninger:

Boligen ble kontrollert i dagslys. Det var tilfredsstillende tilkomst til de vurderte bygningsdelene, og ingen vesentlige hindringer under besiktigelsen, utover noe lagrede eiendeler. Møbler og inventar ble flyttet ved behov under befaringen.

Oppdragsgiver:

Hjemmelshaver.

Tilstede under befaringen:

Sarah Aasland Halvorsen og Lindy Birgitta Halvorsen

Fuktmåler benyttet:

Protimeter MMS3 og Tramex ME5

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er fundamentert på støpt plate mot grunn, med tilbygg oppført på Leca-grunnmur mot terreng. Yttervegger er utført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende enkelfalset trekledning. Etasjeskiller består av bjelkelag i tre. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takshingel, aluminiumsplater og dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Tilbygg/hybeldel av boligen fremstår i normalt god stand, mens den eldre delen vurderes å være i dårlig stand, både overfladisk og konstruksjonsmessig. Konstruksjonen bærer preg av skader som følge av pågående og omfattende lekkasjer. Det må påregnes risiko for skjulte feil og mangler. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på ett bad.
Kombiovn i stue.
Varmepumpe i stue.
Panelovn i kjeller og kjøkken/stue.
Stråleovn på ett bad.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet knyttet til utførte arbeider, vedlikehold eller eventuelle oppgraderinger, herunder om disse er fagmessig utført og i samsvar med forskrifter.

BESKRIVELSE AV INNVEDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Kjeller: Flis i vaskekjeller, gulvbelegg i en bod og innredet rom, støpt dekke i gang, en bod og garasje.

1. Etasje: Flis på ett bad, gulvbelegg på ett bad, soverom og ett kjøkken, laminat/parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Kjeller: Flis og respatexplater på vaskekjeller, veggplater i innredet rom, støpt betong i øvrige rom.

1. Etasje: Våtromsplater på ett bad, respatexplater på ett bad, malt tapet på ett kjøkken, soverom og gang, trepanel og smartpanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Takplater i garasje, tak-ess i innredet rom, trepanel i øvrige rom.

1. Etasje: Tak-ess i entré, bad, to soverom, gang, ett kjøkken og spisestue, trepanel og smartpanel i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Pipen er tildekket og har begrensede inspeksjonsmuligheter, med tilgjengelighet fra kun én av fire sider. Dette vanskeliggjør visuell kontroll av pipens tilstand og kan medføre at skader, sprekker eller lekkasjer ikke avdekkes. Manglende inspeksjonsadkomst øker risiko for skjulte skader. Det må etableres tilfredsstillende inspeksjonsmulighet på minimum tre sider, eventuelt frilegge pipen der dette er påkrevd for kontroll og vedlikehold.

Det ble registrert tegn til biologiske skadegjørere i form av avføring på ett soverom. Dette indikerer mulig pågående eller tidligere aktivitet av skadedyr og kan medføre helsemessige ulemper samt risiko for materielle skader. Dersom forholdet vedvarer, kan det også gi økt risiko for luktproblemer og ytterligere spredning. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare omfang og art, samt iverksetting av nødvendige tiltak som rengjøring, tetting av adkomstveier og eventuell profesjonell skadedyrbekjempelse.

Det ble registrert forhold i etasjeskillet under kryprom/bod som kan indikere pågående angrep av borebiller. Slike angrep kan over tid føre til redusert bæreevne og svekket konstruksjon dersom utviklingen vedvarer. Omfang og aktivitet er ikke nærmere undersøkt, og faktisk skadegrad er derfor usikker. Det anbefales videre undersøkelser av fagkyndig, samt eventuelle tiltak som behandling, utskifting av skadet treverk og forebyggende fuktrelaterte tiltak for å begrense videre angrep.

Utvendige boder fremstår i dårlig teknisk stand. Det er avdekket manglende tetting av undergulv mot terreng, større soppdannelser i enkelte bærebjelker samt utstrakt bruk av byggskum som tettemiddel, påvirket av fukt og overvann. Det er også registrert mangelfullt vedlikehold, skadet takpapp og fukt- og råteskader på flere bygningsdeler. Tilsvarende fremstår tilhørende terrasse med fuktskader, avskalling av maling og manglende rekkverk der dette er et krav, noe som innebærer både sikkerhets- og vedlikeholdsrisiko. Det anbefales en samlet teknisk gjennomgang med utskifting av skadde konstruksjoner, etablering av korrekt fuktsikring samt utbedring av rekkverk og overflater i henhold til gjeldende krav.

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2015 - Bygd tilbygg/hybeldel.

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
Kjeller	66 m ²			
1. etasje	112 m ²			4 m ²
Utvendig bod		19 m ²		
Utvendig bod		13 m ²		
SUM BYGNING	178 m ²	32 m ²		4 m ²
SUM BRA	210 m ²			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Kjeller: Gang, innredet rom, vaskekjeller, to boder og garasje.

1. Etasje: Entré, gang, to soverom, to bad, kjøkken, stue, spisestue, bod, gang/entré og stue/kjøkken.

BRA-e:

Anneks og utvendig bod.

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 godkjenning 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.

Tilstøtende terrasse tilknyttet de utvendige bodene har et samlet areal på 29 m² og 7 m².

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 21 m².

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført av støpt betong, skråtak av trekonstruksjoner.

Manuell dobbelfløyet garasjedør.

- Det ble ikke registrert elbil-lader i garasjen.

Garasjen fremstår i forventet stand sett i forhold til alder, men det ble avdekket omfattende fukt- og råteskader i utvendig overtak ved garasjeportene. Videre har skråtaket utilstrekkelig takfall, noe som medfører økt risiko for opphopning av snø og vann. Dette kan føre til betydelig belastning på takkonstruksjonen og økt risiko for deformasjoner, lekkasjer eller konstruktive skader. Det anbefales utbedring eller utskifting av skadet treverk, samt tiltak for å bedre takfallet eller sikre taket mot snølast, eventuelt i kombinasjon med forsterkning av konstruksjonen.

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

13/02/2026

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Grunnmur er besiktiget, og det er registrert enkelte setninger samt avskalling av betong i ytterhjørner. Avskallingen kommer av fuktpåvirkning, relatert til overvann fra takrenne og frostspreng på vinterstid.

Alder på dreneringen er ukjent.

Det ble registrert forhøyede fuktverdier på grunnmur. Nyere drenering fremstår skadet og mangler tilstrekkelig beskyttelse. For eldre bygningsdel er det ikke påvist tegn til drenering.

TG 2 vurderes grunnet påviste setninger i grunnmur, avskalling av betong samt forhøyede fuktverdier og redusert/manglende dreneringsfunksjon.

Merknader:

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 1.2 Kryp kjeller

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Kryprom med adkomst via dør i kjeller. Det er observert tegn til aktivitet fra borebiller i trekonstruksjoner samt vanninnsig langs grunnfjell. Kryprommet har mangelfull og delvis underdimensjonert ventilering, og det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

Krypkjeller under tilbygg/hybeldel. Det ble observert at ventileringen fremstår som noe underdimensjonert, og det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen.

TG2 vurderes grunnet påvist biologisk aktivitet, vanninnsig, mangelfull ventilering og manglende fuktsperre mot grunn.

Merknader:

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforholdene er visuelt vurdert. Terrenget fremstår med utilstrekkelig fall bort fra grunnmur, noe som kan medføre at overflatevann ikke ledes effektivt vekk fra konstruksjonen. Det er observert forhold som gir økt fuktbelastning mot grunnmur ved nedbør og snøsmelting.

TG 2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall som kan gi uheldig vannbelastning mot grunnmur.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 3** 2.1 Yttervegger

Utvendige yttervegger er oppført i bindingsverk med liggende enkelfalset kledning.

Kledning og konstruksjon på tilbygg/hybeldel fremstår i normalt god stand. På eldre bygningsdel er det observert omfattende råteskader i takutspring, rundt takrenner og i kledning. Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, med begrensede uttørkingsforhold. Skadeomfanget er ikke fullt avklart uten inngrep i konstruksjonen.

TG3 vurderes grunnet påviste råteskader og mangelfull lufting i kledningskonstruksjonen på eldre bygningsdel.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2016 og 2021.
 Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1989 og ukjent alder på enkelte vinduer.
 Vinduer med 1-lags glass og ramme av tre plassert i kjeller.

Ytterdør med 2-lags energiglass, produsert i 2016.
 Ytterdør med 1-lags glass, ukjent produksjonsår.
 Innvendig både slette og profilerte lettdører.

Vinduer i tilbygg/hybeldel fremstår gjennomgående i normal stand sett i forhold til alder og type. På kjellervinduer er det observert slitasje utover normal bruksslitasje, forhøyede fuktverdier i treverk målt til ca. 17,6 vektprosent samt synlig sopp/begroing. På eldre bygningsdel er det registrert fukt- og råteskader samt avskalling av maling på utvendig omramming og vinduer. Ytterdør produsert i 2016 fremstår i normal stand, mens eldre ytterdør fremstår slitt. Innvendige dører har generelt preg av bruksslitasje.

TG 3 vurderes grunnet påviste fukt- og råteskader, forhøyet fuktinnhold og sopp/begroing i vinduer og utvendig omramming, samt eldre ytterdør som vurderes å ha passert forventet teknisk levetid.

Merknader:



4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
 Det er påvist fuktskjolder.
 Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjonen er inspisert fra kaldloft og besiktiget fra bakkeplan. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige svai eller svanker i konstruksjonen. Ved inspeksjon fra kaldloft er det målt 18 vektprosent i trefuktighet, og det er observert omfattende skader med tydelige brente partier på flere takstoler.

TG3 vurderes grunnet påviste skader i takstoler og registrerte forhøyede fuktverdier.

Merknader:**TG 3** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

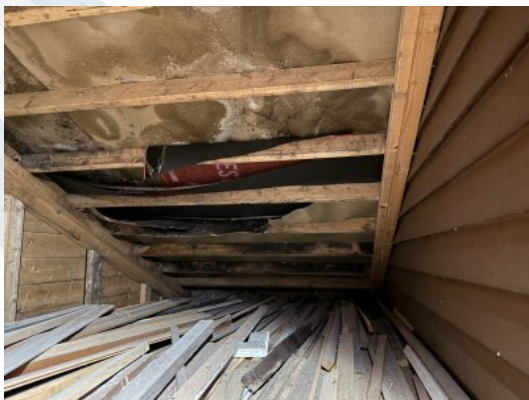
Undertaket antas å være i fra ukjent.

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

Yttertaket er tekket med betongstein, aluminiumsplater og takshingel, og er besiktiget fra bakkeplan samt kontrollert fra loft. Tak på tilbygg/hybeldel fremstår i normalt god stand. På deler av eldre tilbygg er det observert tydelige tegn til pågående lekkasje, med omfattende fuktmerker i overgangene mellom de ulike tilbyggene. Det er målt trefuktighet i undertaket på inntil 19,8 vektprosent i trefuktighet.

TG3 vurderes grunnet pågående lekkasje og fuktpåvirkning som berører yttertak, undertak og tilstøtende konstruksjoner.

Merknader:



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst via luke i gang i 1. etasje. Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Synlige deler av eldre bolig med rupanel fremstod som tørre og uten påviste avvik under befaringen. Det ble registrert 17,6-19,8 vektprosent i trefuktighet og fukt skjolder i området rundt pipe. Videre ble det observert spor i form av avføring fra biologiske skadegjørere, forenlig med mus. Loft på nyere tilbygg/hybeldel har ikke besiktigelsesmuligheter, og det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler.

TG2 vurderes grunnet registrert fuktpåvirkning rundt pipe, påviste spor etter biologiske skadegjørere og begrenset inspeksjonsmulighet.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke 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.

Norvendt terrasse på 4 m² ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det ble avdekket en rekkverkshøyde på 0,91m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand.

TG 2 vurderes grunnet rekkverkshøyde som ikke tilfredsstillende dagens krav.

Merknader:

Rekkverkshøyde og åpninger skal kontrolleres opp mot kravene i den byggtekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen. Dette følger av forskrift til avhendingsloven.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

§ 12-11. Balkong, terrasse og lignende

(2) Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk, jf. § 12-15.

Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom**7.1 Bad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Våtromsplater på vegg og tak-ess i himling.

Innredning med profilerte fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i dårlig stand. Det er observert sprekker i platene samt tydelig slitasje på baderomsinnredningen. Videre er det registrert at platene mangler tilstrekkelig beskyttelse mot fukt i underkant.

TG 2 vurderes grunnet synlige sprekker, manglende fuktbeskyttelse på våtromsplatene og slitasje på innredning.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 4mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk.

Viktig å merke seg at det er krav til 16mm fall over denne lengden. Gulvbelegget fremstår med tydelig slitasje, og det er registrert partier med løst belegget og manglende heft.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall mot sluk og svekket funksjon i gulvbelegget.

Merknader:

Gjeldende byggtekniske forskrift (TEK17) er benyttet som funksjonsbasert referanse for vurdering av god praksis for fuktsikring og fallforhold. Dette innebærer ikke et krav om at badet må oppgraderes til dagens forskriftsnivå.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Vinylbelegg fungerer som membran, alder er ukjent.
Sluk av plast, ikke mulig å inspisere tilstrekkelig grunnet tilsmussing.
Det ble også avdekket skader på belegget/skjøtene som tilsier brudd på tettesjikt.

Det ble ikke utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegger i våtsone, da badet må påregnes renovering og belegget har brudd på tettesjikt. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier. Badet anses som utgått forventet levetid.

Merknader:

Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

7.2 Bad tilbygg/hybel

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Våtromsplater på vegg og smartpanel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det mangler tilstrekkelig med dokumentasjon for utføring av arbeidet.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
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.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres tilstrekkelig fall på gulv fra dørterskel mot sluk. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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

Det er ikke 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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran fra byggeår på tilbygg/hybel, 2015.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring. Inspeksjonsmulighetene er begrenset grunnet dusjkabinett.

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 utført hulltaking eller fuktmåling i tilstøtende vegg i våtsone, da disse utgjøres av vannskap eller yttervegg. Overflatesøk ble gjennomført uten påviste forhøyede fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet begrensede inspeksjonsmuligheter til sluk.

Merknader:

Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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 slette fronter, benkeplate av laminat og malt tapet på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekk på vegg og frittstående kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i dårlig stand. Det ble avdekket løse skapdører, ødelagte skuffeseksjoner og betydelig slitasje på benkeplaten. Videre ble det registrert at avtrekksviften ikke fungerer ved befarig.

TG3 vurderes grunnet omfattende slitasje, funksjonssvikt i innredningen og manglende funksjon på avtrekksvifte, hvor utskiftning må påregnes.

Merknader:

8.2 Kjøkken tilbygg/hybeldel

TG 2 8.2 Kjøkken tilbygg/hybeldel

Vanninstallasjonen er fra 2015

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.
 Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
 Komfyr med mekanisk avtrekksvifte i overskap og frittstående kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det er registrert normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og tilfredsstillende oppsug i ventilator. Det er imidlertid ikke etablert tilstrekkelig lekkasjesikring, til tross for at dette var krav på monteringsstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring under kjøkkeninnredningen.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran plassert i fordelerskap fungerer etter hensikt ved befarings.

Fordelerskapet er plassert på bad, er lekkasjesikret med avrenning til sluk i gulv og er tilstrekkelig merket. Det bemerkes at fordelerskapet fremstår noe løst og bør etterstrammes.

Vannrør er hovedsakelig utført i kobber, med rør-i-rør-system på tilbygg/hybeldel. Avløpsrør er utført i både plast og soil. Det ble observert korrosjon i fordelertre og tilhørende koblinger i fordelerskapet.

TG2 vurderes grunnet observert korrosjon i fordelertre/koblinger samt mangelfull innfesting av fordelerskap.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Berederen fremstår i normalt god stand ved befarings, og det ble ikke avdekket tegn til lekkasje eller skader med behov for umiddelbare tiltak. Det er imidlertid ikke etablert lekkasjesikring. Det bemerkes at varmtvannsbereder er en bygningsdel med forventet teknisk levetid og naturlig slitasje over tid.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring for varmtvannsberederen.

Merknader:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i ukjent.

Det er pålegg om sanering av oljetank fra kommunen.

Luft-til-luft varmepumpe med ukjent alder. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke utført funksjonstest i forbindelse med befarng. Regelmessig vedlikehold er normalt nødvendig for å opprettholde tilfredsstillende drift og levetid.

Videre ble det observert en kombiovn til bruk med parafin, uten at parafintank ble påvist i boligen. Hjemmelshaver opplyser at det ikke er etablert nedgravd tank, og det ble heller ikke observert påfyllingspunkt eller lufterør som indikerer slik installasjon. Begge forhold har manglende dokumentasjon og kontrollmulighet.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder/manglende dokumentasjon for varmepumpen og for parafintilførsel.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra begge kjøkken og nyere bad. Eldre bad har naturlig avtrekk. Det er ikke etablert tilstrekkelig luftespalte for tilluft under dørblad til badene. Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer og yttervegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på eldre bad og manglende tilluft under dørblad til badene.

Merknader:**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 ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent og 2015.

I følge eier/oppdragsgiver har det 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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap i entré med 11 kurser iht. oversikt.

Sikringsskap i gang/entré i tilbygg/hybeldel med 8 kurser iht. oversikt.

Hjemmelshaver opplyser at boligen tidligere har vært utsatt for lynnedslag, og at nødvendige utbedringer er utført av kvalifiserte fagpersoner. Det ble ikke fremlagt samsvarserklæring på dette eller øvrige elektriske tiltak.

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

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

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.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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.

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.

Det er fremlagt originale tegninger og tillatelse for tiltak som omfatter tilbygg/hybel og levegg. I 1. etasje ble det ikke fremlagt godkjente tegninger for deler av boligen som omhandler stue, bod og gang/soverom, og et tilbygg av denne størrelsen vurderes som søknadspliktig tiltak overfor kommunen. Tegningene viser videre at tidligere bod- og mat/brenselrom i kjeller er omdisponert til oppholdsrom og vaskekjeller, hvilket anses som bruksendring og er søknadspliktig. 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.

I denne tilstandsrapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggetekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggeteknisk 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 renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggetekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

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.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	<p>Årsak: Det er registrert setninger og avskalling i grunnmur samt forhøyede fuktverdier, med forhold som tilsier mangelfull eller redusert drenering.</p> <p>Risiko: Videre fuktbelastning kan gi økt nedbrytning av grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedring av grunnmur og drenering for å opprettholde bygningens funksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre lokale skader på grunnmur, etablere drenerør fra nedløp slik at overvann ledes bort fra vegg, samt utbedre skadet drenering. For eldre bygningsdel kan det være aktuelt å etablere ny drenering.</p>
1.2	Krypekjeller
	<p>Årsak: Forholdene vurderes å skyldes kombinasjon av fuktpåvirkning fra grunnen, utilstrekkelig ventilering og manglende fuktsperre, som gir gunstige betingelser for skadedyr i trekonstruksjoner.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til utvikling av råte- og skadedyrskader i trekonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedringer og redusert funksjon i berørte bygningsdeler.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre utvendige grunnforhold for å lede fjellvann bort fra bygningen, gjennomføre skadedyrkontroll, forbedre ventileringen eventuelt med krypavfukter, samt etablere fuktsperre mot grunnen.</p>
1.3	Terrengforhold
	<p>Årsak: Terrengtet har ikke tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen.</p> <p>Risiko: Overflatevann kan gi økt og vedvarende fuktbelastning mot grunnmur.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av terreng og eventuelt fuktrelaterte tiltak.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terreng slik at tilstrekkelig fall etableres bort fra grunnmur for å lede overflatevann vekk fra bygningen.</p>
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier mulige utettheter rundt pipe, samt mulig tilgang for biologiske skadegjørere. Manglende adkomst til loft på nyere tilbygg gir usikkerhet om konstruksjonens tilstand.</p> <p>Risiko: Vedvarende fukt kan føre til nedbrytning av materialer, og skjulte forhold kan medføre uoppdagede fukt- eller konstruksjonsskader.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må forholde seg til økt usikkerhet og mulig behov for utbedringer som først avdekkes ved nærmere undersøkelser.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales kontroll av pipegjennomføring og tiltak for å hindre tilgang for biologiske skadegjørere. Videre anbefales å gjøre loft på nyere tilbygg/hybeldel tilgjengelig for inspeksjon, for å avklare tilstand og eventuelle skjulte avvik.</p>
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

	<p>Årsak: Rekkverket er utført med høyde som er lavere enn kravet i gjeldende byggeforskrift, trolig grunnet tidligere krav på 0,9m (TEK10).</p> <p>Risiko: For lav rekkverkshøyde kan gi økt risiko for fall fra terrassen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer redusert personsikkerhet ved bruk av terrassen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få rekkverket tilpasset av fagperson slik at høyden tilfredsstillers dagens krav til rekkverkshøyde.</p>
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje over tid og mangelfull utførelse med hensyn til fuktbeskyttelse i våtrom.</p> <p>Risiko: Manglende fuktbeskyttelse og sprekker i overflater kan føre til økt fuktpåvirkning og videre nedbrytning av materialer.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer redusert brukskvalitet og økt vedlikeholdsbehov, og kan medføre behov for utbedring eller oppgradering av badet.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut våtromsplatene og baderomsinnredningen.</p>
7.1.2	Bad Overflate gulv
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier mangelfull falloppbygging ved etablering av gulvkonstruksjonen, samt slitasje og redusert heft i overflatebelegget over tid.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, og kan medføre økt fuktbelastning på gulvkonstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer økt risiko for fuktrelaterte skader og kan føre til behov for utbedring av gulvkonstruksjonen for å sikre tilfredsstillende funksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å fjerne eksisterende gulvbelegg, etablere korrekt fall mot sluk ved avretting av gulv, og legge nytt gulvbelegg utført av fagperson.</p>
7.2.3	Bad tilbygg/hybel Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Begrenset inspeksjon skyldes at dusjkabinettet hindrer tilstrekkelig tilgang til sluk og tilstøtende konstruksjon.</p> <p>Risiko: Begrenset tilgjengelighet kan medføre at rengjøring og kontroll av sluk og nærliggende områder ikke kan utføres tilfredsstillende.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at sluket ikke lar seg rengjøre og vedlikeholde på en tilfredsstillende måte, noe som kan påvirke funksjon og drift over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å flytte dusjkabinettet ved behov for å muliggjøre kontroll og rengjøring av sluket, samt å gjennomføre jevnlig ettersyn for å sikre tilfredsstillende funksjon.</p>
8.2	Kjøkken tilbygg/hybel Kjøkken tilbygg/hybel

	<p>Årsak: Det er utelatt etablering av lekkasjesikring ved installasjon av kjøkkenet.</p> <p>Risiko: Manglende lekkasjesikring kan medføre at vannlekkasjer ikke stanses automatisk, og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer økt sårbarhet for vannskader, og ytterligere konstruksjoner kan påvirkes hvis dersom det oppstår lekkasje.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring under kjøkkeninnredningen, utført av fagperson.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med alder, normal materialpåvirkning og mulig fukt-/kondenspåvirkning i fordelerskapet.</p> <p>Risiko: Korrosjon kan over tid føre til redusert funksjon og økt risiko for lekkasje fra koblinger.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må påregne oppfølging og vedlikehold av fordelerskapet for å sikre driftssikker vanninstallasjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etterstramme og sikre fordelerskapet, samt få fordelertre og koblinger kontrollert av rørlegger for å vurdere omfang av korrosjon og eventuelt behov for utbedring.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Årsak: Forholdet vurderes å skyldes at det ikke er etablert lekkasjesikring ved installasjon av varmtvannsberederen.</p> <p>Risiko: Manglende lekkasjesikring kan medføre at en eventuell lekkasje ikke ledes kontrollert bort, med risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må forholde seg til økt sårbarhet for vannskader dersom lekkasje skulle oppstå.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for varmtvannsberederen, for eksempel med aquastop og lekkasjekar under berederen, utført av fagperson.</p>
10.4	Varmesentraler
	<p>Årsak: Alder og service-/produksjonsopplysninger for varmpumpen er ikke dokumentert, og det foreligger ikke dokumentasjon eller synlige installasjoner som avklarer parafinløsningen.</p> <p>Risiko: Ukjent alder kan innebære risiko for driftsstans eller redusert effekt på varmpumpen. Uavklart parafinløsning kan medføre risiko for miljøskade ved eventuell lekkasje fra skjult tank eller tilhørende installasjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdene innebærer at kjøper må påregne oppfølging for å avklare tilstand og driftssikkerhet, og det kan bli aktuelt med service eller utskiftning av varmpumpe samt videre avklaring/tiltak knyttet til parafininstallasjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få varmpumpen kontrollert og eventuelt utført service av fagperson for å avklare tilstand og restlevetid. Det anbefales samtidig å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes parafintank eller annen tilhørende installasjon, eksempelvis ved kontroll utført av fagperson.</p>
10.5	Ventilasjon

Årsak: Forholdene vurderes å skyldes eldre ventilasjonsløsning på bad samt mangelfull etablering av tilluftsåpninger ved dørbled.

Risiko: Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, med risiko for kondensskader og utvikling av mugg- og soppdannelser over tid.

Konsekvens: Forholdet innebærer at badene kan ha redusert ventilasjonsfunksjon, med behov for oppgradering for å sikre tilfredsstillende inneklime.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på eldre bad samt sørge for tilstrekkelig tilluft, eksempelvis ved luftespalte eller tilsvarende løsning under dørbled, utført av fagperson.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med langvarig fuktpåvirkning, kombinert med utilstrekkelig lufting bak kledningen og lokal fuktbelastning ved takutspring og takrenner.</p> <p>Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre nedbrytning av kledning og underliggende trekonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer redusert funksjon i yttervegger på eldre bygningsdel og kan medføre behov for utskifting av kledning og tilhørende konstruksjoner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales at yttervegger på eldre bygningsdel undersøkes nærmere av tømmer for å avklare skadeomfang. Videre anbefales utbedring av lufting bak kledning samt nødvendige tiltak for å håndtere råteskader og fuktforhold ved takutspring og takrenner.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
3.1	Vinduer og ytterdører
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med langvarig fuktpåvirkning på vinduer i kjeller og eldre bygningsdel, samt aldersrelatert slitasje på eldre ytterdør.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av treverk i vinduer og omramming, og ytterligere redusert funksjon i dører.</p> <p>Konsekvens: Forholdene innebærer redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov for vinduer og dører. Vinduer og ytterdører som har passert forventet levetid har også redusert isolasjonsevne, noe som medfører økt varmetap og energibruk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut råteskadede vinduer. Videre anbefales det å vurdere utskifting av eldre ytterdør.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	<p>Årsak: Skadene har karakter som tilsier tidligere varmepåvirkning i takkonstruksjonen, kombinert med fuktpåvirkning over tid.</p> <p>Risiko: Skadede takstoler kan ha redusert bæreevne og kan over tid gi økt risiko for deformasjoner eller ytterligere svekkelse av konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at takkonstruksjonens funksjon og sikkerhet kan være redusert, og kjøper må forholde seg til mulig behov for utbedring eller forsterkning.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få takkonstruksjonen nærmere undersøkt av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare omfang, konstruktiv sikkerhet og behov for eventuelle utbedrende tiltak.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen)
	<p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier svikt i yttertekking og overganger på eldre tilbygg, forenlig med alder, slitasje og utførelse.</p> <p>Risiko: Videre lekkasje kan føre til økt fuktbelastning og ytterligere skader i undertak og øvrige konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at kjøper må forholde seg til skader som berører flere bygningsdeler, med behov for utbedring for å sikre bygningens funksjon, samt skjulte skader som kan få konsekvens ved senere tidspunkt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Berørte takflater må utbedres, inkludert yttertak og undertak, undersøkes og utbedres av fagperson for å stanse lekkasje og avklare omfanget av skader i tilstøtende konstruksjoner.</p>

	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Årsak: Skadene i vinylbelegget har karakter som er forenlig med materialslitasje og aldring, hvor belegget over tid har mistet elastisitet og har sprukket.</p> <p>Risiko: Brudd i tettesjikt kan medføre fuktinntrengning i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer at badet må påregnes utbedres for å tilfredsstille kravene til våtrom.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å planlegge for total renovering av badet, utført av fagperson, for å etablere nytt godkjent tettesjikt og sikre forskriftsmessig våtromsløsning.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	<p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med høy bruksslitasje, alder og teknisk svikt i avtrekksviften.</p> <p>Risiko: Videre bruk kan føre til ytterligere funksjonssvikt og mangelfull ventilasjon med økt belastning på innemiljøet.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer redusert funksjonalitet og brukskomfort på kjøkkenet, og kjøper må forholde seg til behov for full utskiftning av kjøkkeninnredningen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut kjøkkeninnredningen. Avtrekksløsning bør samtidig fornyes for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Sarah Aasland Halvorsen

Boligen

Baneåsen 26

3970 Langesund

4012-106/857/0/0

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



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

lekkasje i tak gamle delen av huset

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Tømrer Ronny Olsen

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kledning på vegg over garasje (nord) i 2016 To stk vinduer i den lille stua (tilbygg) 2016 + bad.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Glassmester Olsen- kjøkken og glass i Brevik

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduet i gangen som var punktert, til tolags energiglass.

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

♦ **Ja**

Punktert vindu i gang mellom ny og gammel del.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

nedgravd oljetank i hage, men den er tom.



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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Bygd på av tidligere eier Vidar Arntzen 6/8- 1985 av Terje Stamland
Tilbygg bolig/hybel bygget i 2015 av Tømrer Ronny Olsen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Godkjent av Bamble kommune, saksbehandler Svein Magne Myrlang 2015

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Påbygd hybel fra 2015

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- ♦ **Ja**
-

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- ♦ **Ja**



Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

godkjent av Bamble kommune- saksbehandler Svein Magne Myrvang i 2015

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

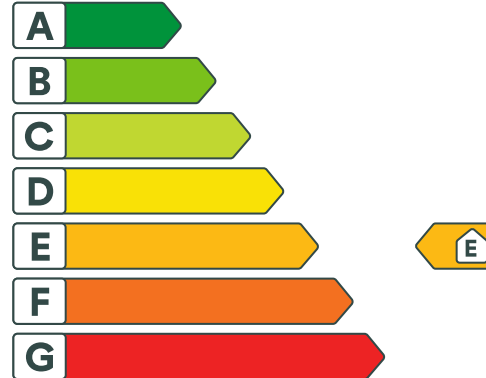
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Baneåsen 26, 3970 LANGESUND	
Dato for energimerking 13.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-259068
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 165263596
Gårdsnummer 106	Bruksnummer 857
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 1966	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 210,0 m²	Oppvarmet bruksareal 178,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
262,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
249,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år
44 388 kWh



Baneåsen 26, 3970 LANGESUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Baneåsen 26, 3970 LANGESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

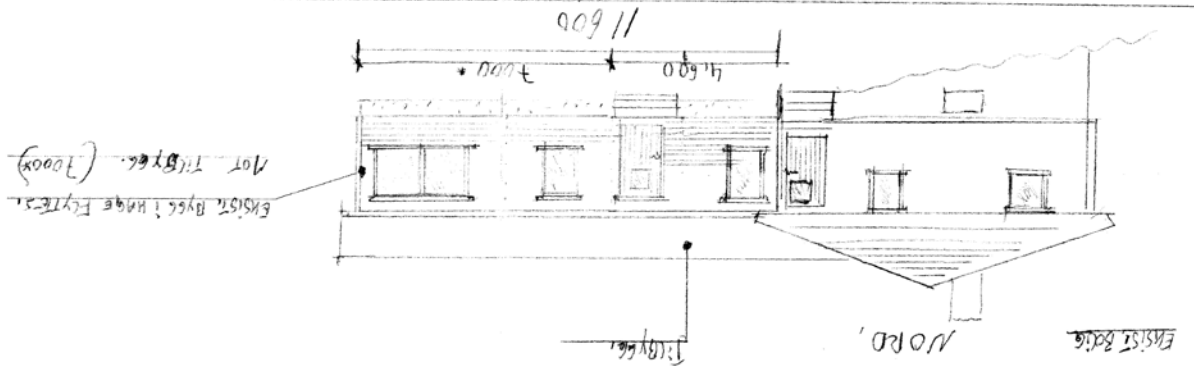
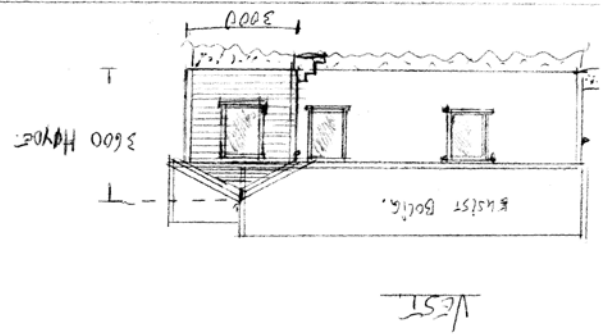
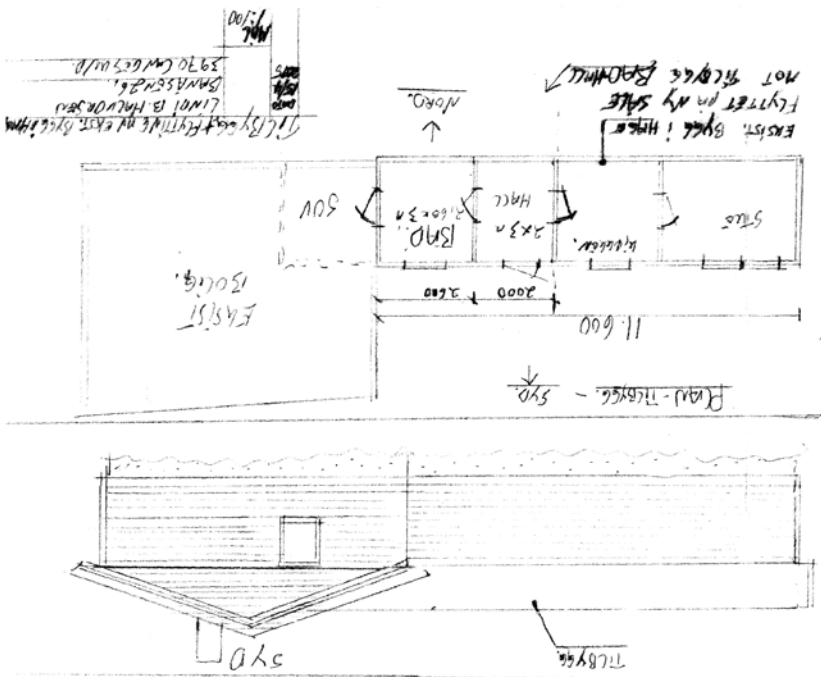


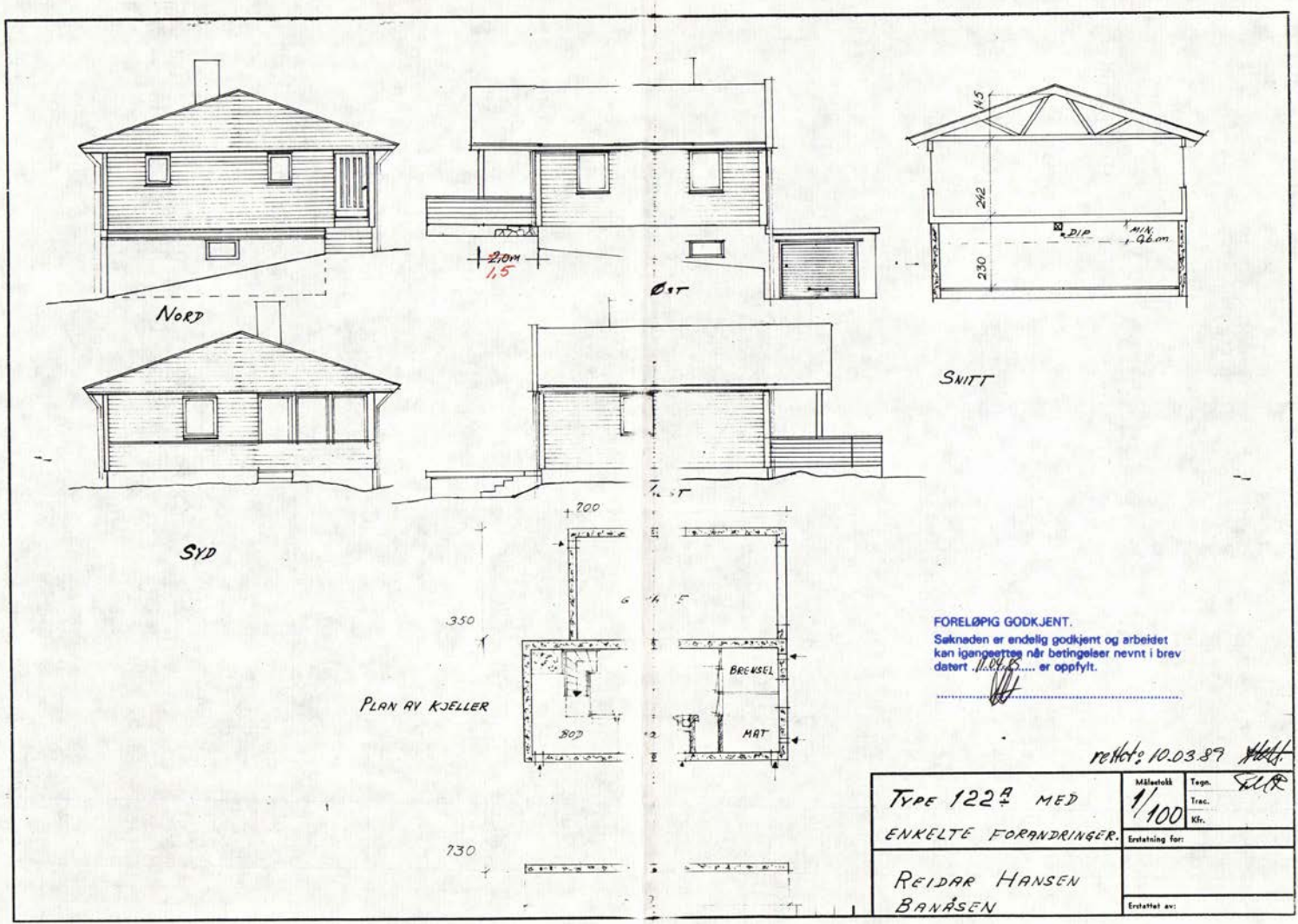
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

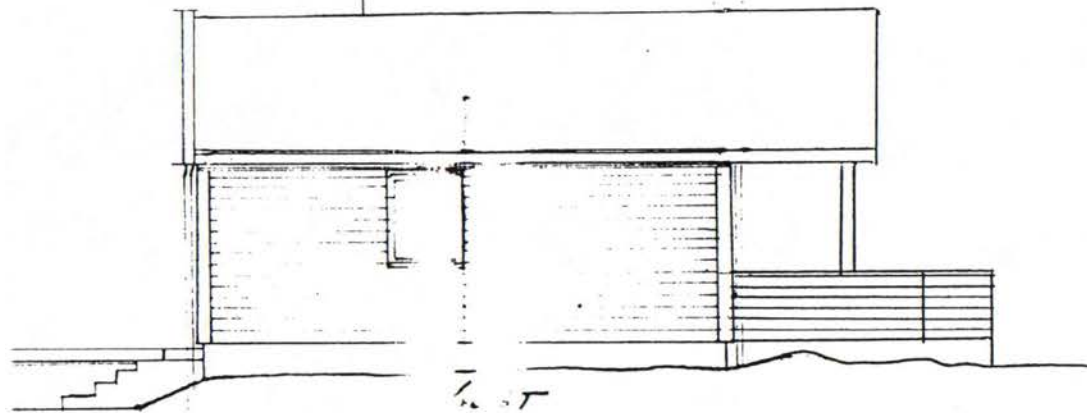
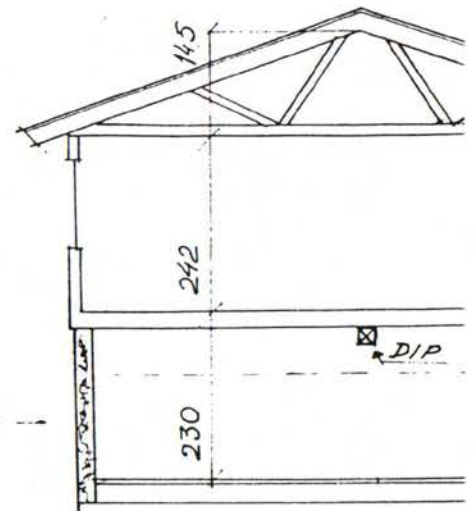
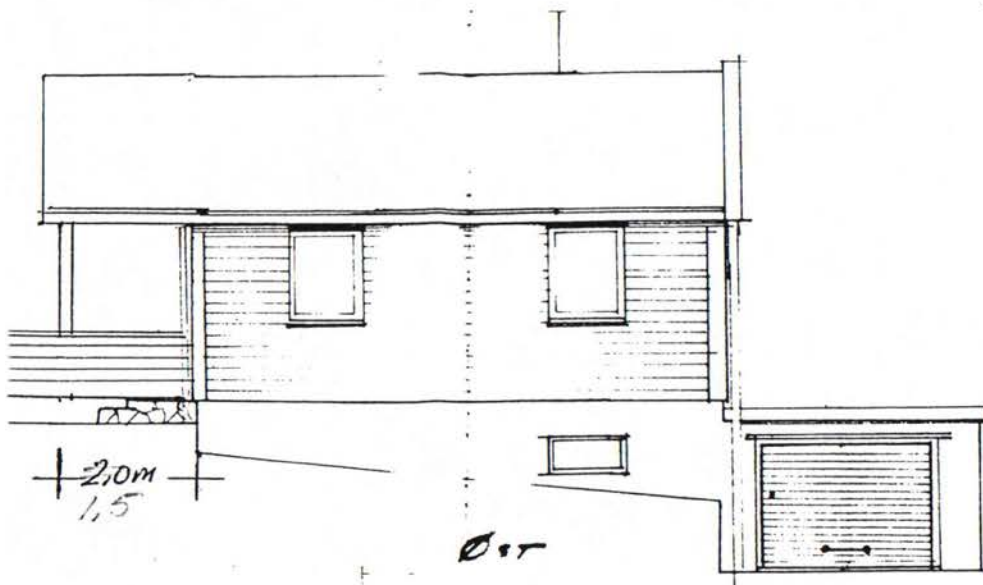




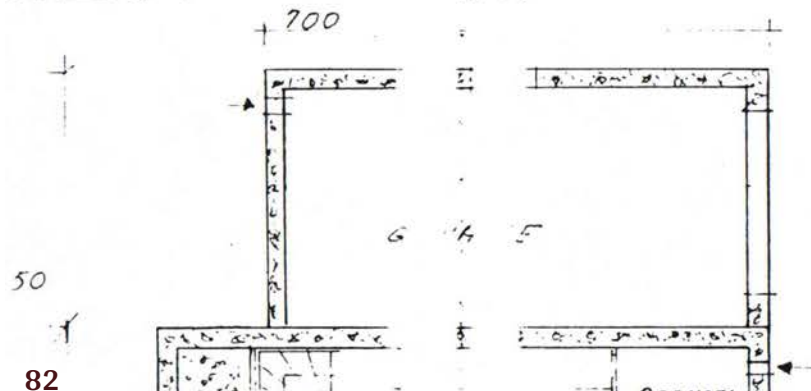
FORELØPIG GODKJENT.
 Saken er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 11.01.89 er oppfylt.

rettet: 10.03.89 *[Signature]*

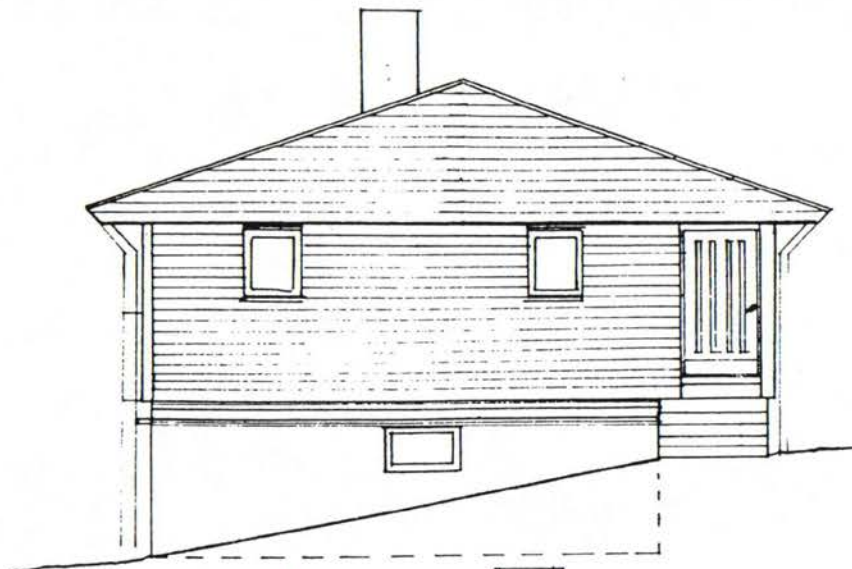
Type 122A MED ENKELTE FORANDRINGER.	Målestokk 1/100	Tegn. S.L.R.
	Erlating for:	
REIDAR HANSEN BANÅSEN	Erlating av:	



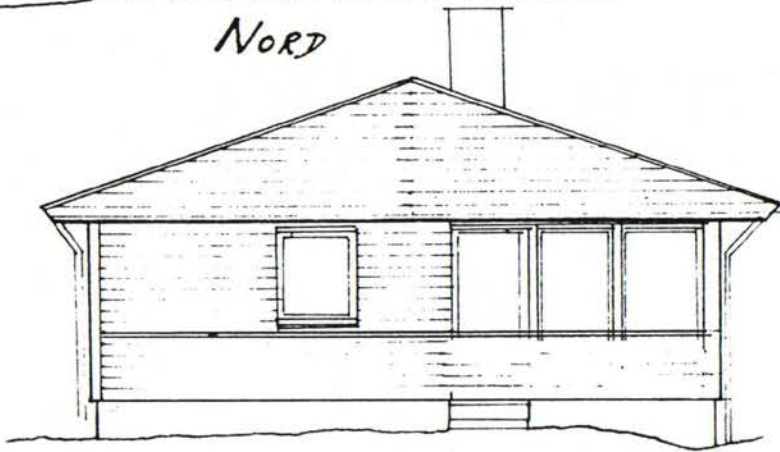
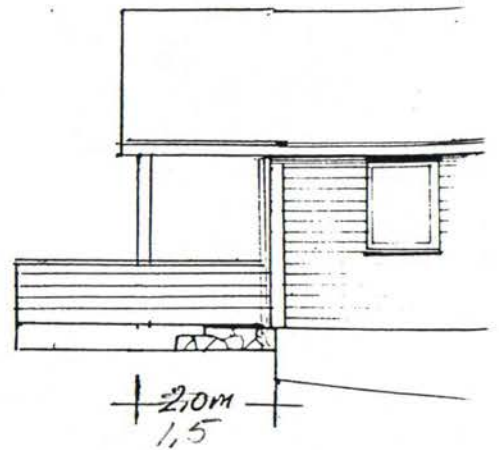
SNITT



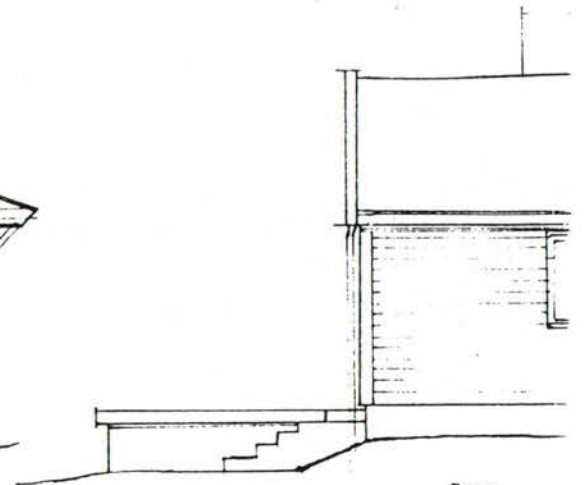
FORELØPIG GODKJENT.
Søknaden er endelig godkjent
kan igangsettes når betingelsene er oppfylt.



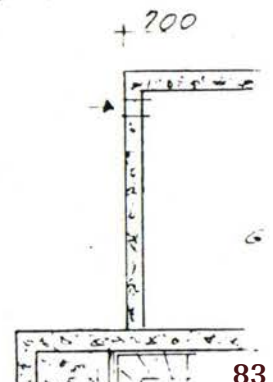
NORD

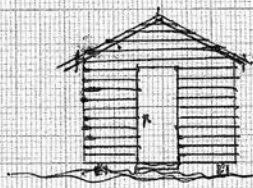


SYD



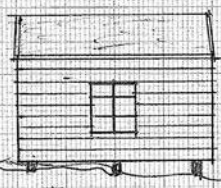
350





FASADE ØST

3m.

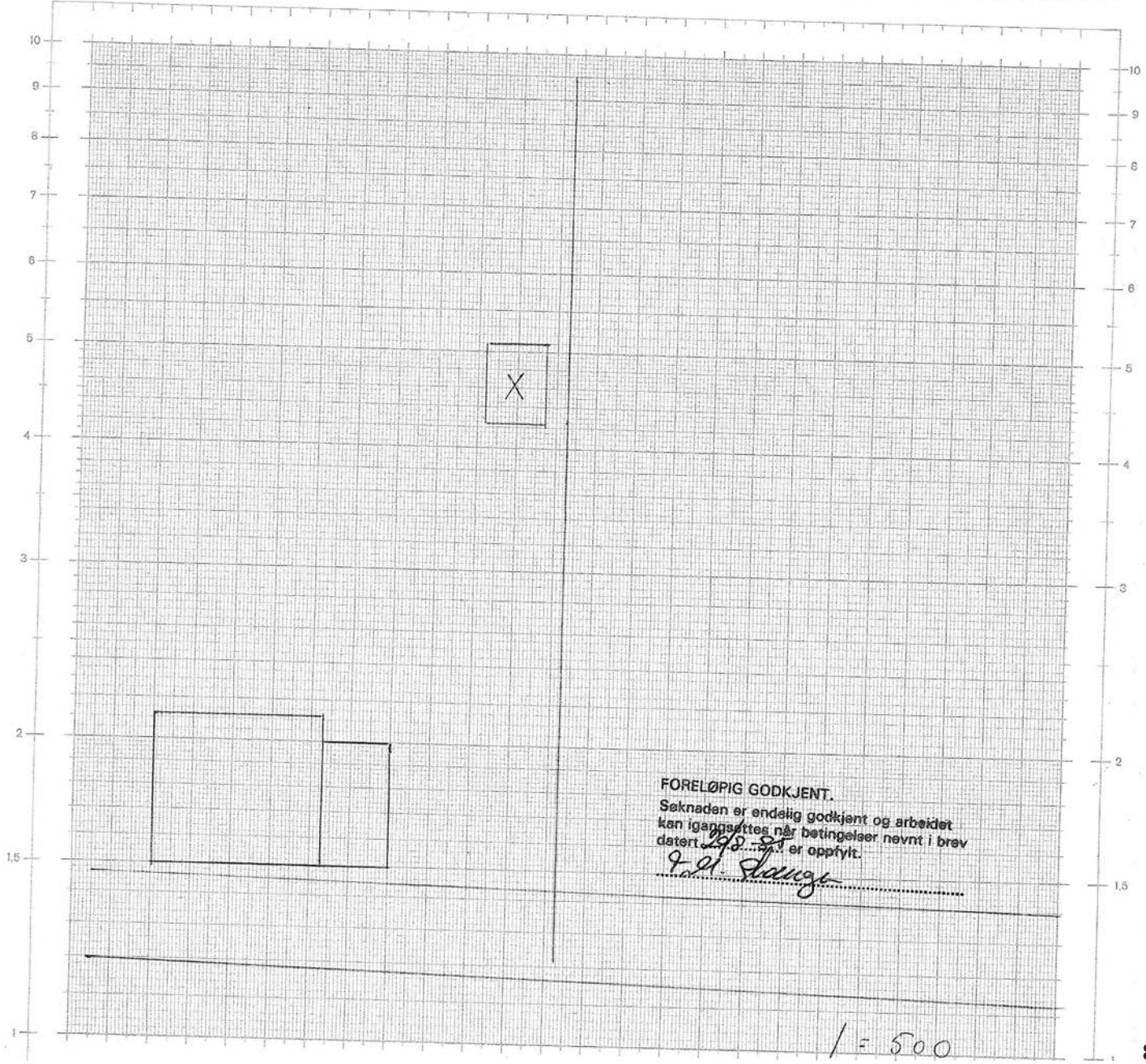


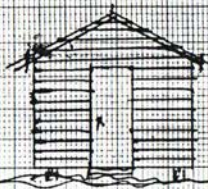
FASADE NORD OG SYD

4m

FORELØBIG GODKJENT.
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet
kan igangsettes når betingelser nevnt i brev
datert 22.12.97 er oppfylt.

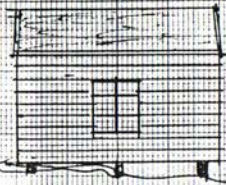
J. V. Hansen





FASADE ØST

3m.

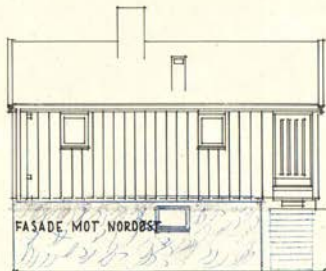


FASADE NORD OG SYD

4m

FÖRELÖPIG GODKJENT.
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet
kan igangsettes når betingelser nevnt i brev
dato 12.12.51 er oppfylt.

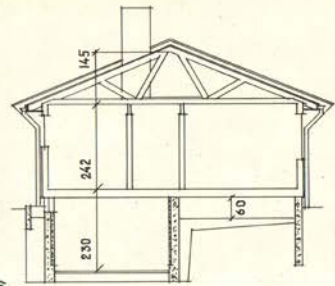
J. M. Hauget



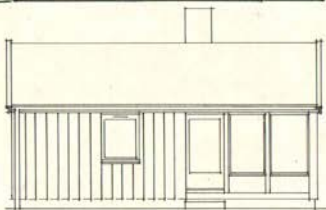
FASADE MOT NORDVEST



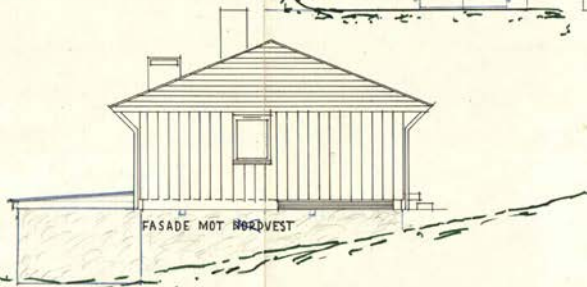
FASADE MOT SØDØST



SNITT

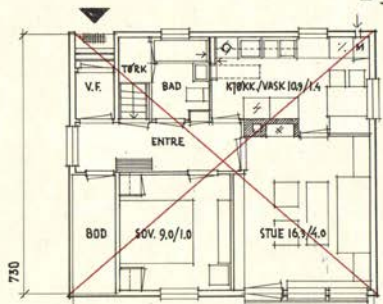


FASADE MOT SVDVST

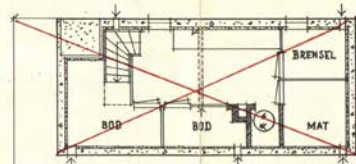


FASADE MOT NØRØVEST

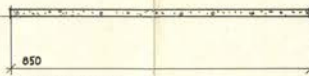
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT
HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE
MED DEN GODKJENTE TEGNING
STED: NAVN
DATO: NAVN



SE VEDLAGT TEGNING
PLAN AV 1. ETASJE
2 ROM + KJØKKEN 51,5 M² LA.



Se vedlagt tegning

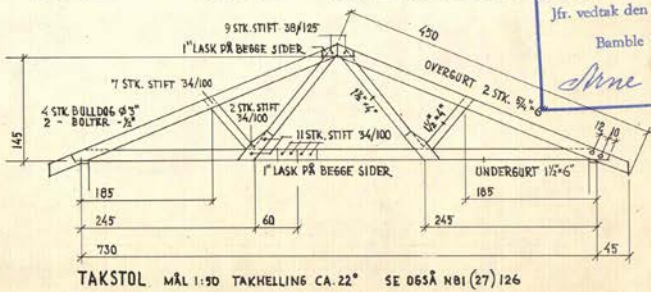
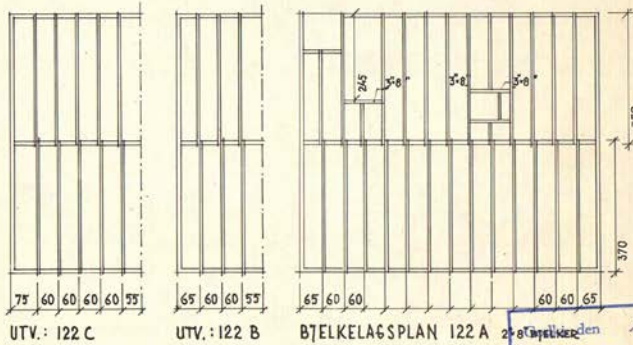
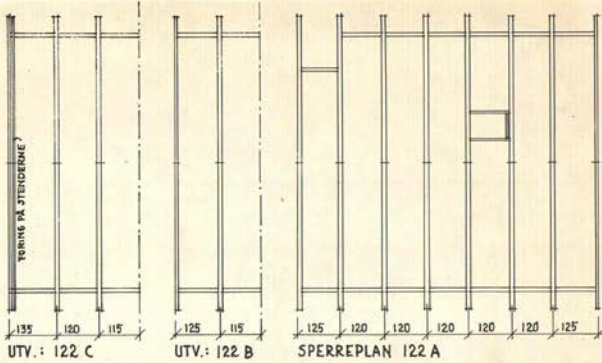


PLAN AV KJELLER

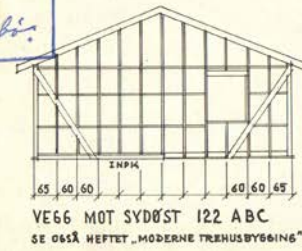
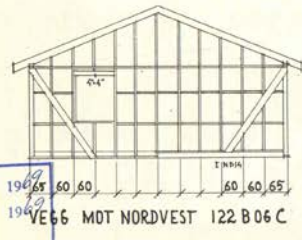
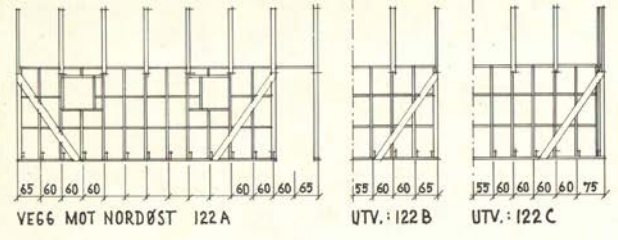
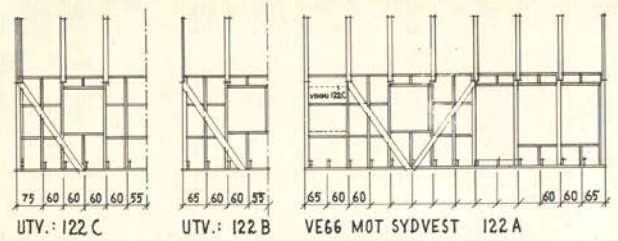
BYGGERE *Børge Hansen*
STED: TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

Godkj. den 24/3 1969
Jfr. vedtak den 24/3 1969
Bamble bygningsvesen
Arne Aasbø

122 ^A ÷ TEGNING NR. 1 ^A
PLANER, SNITT,
FASADER, MÅL 1:100
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 1-2-67

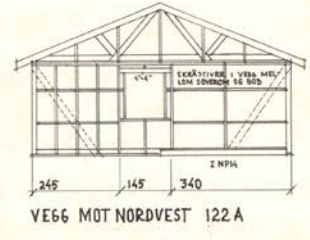


TAKSTOL MÅL 1:50 TAKHELLING CA. 22° SE 065Å NØ1 (27) 126



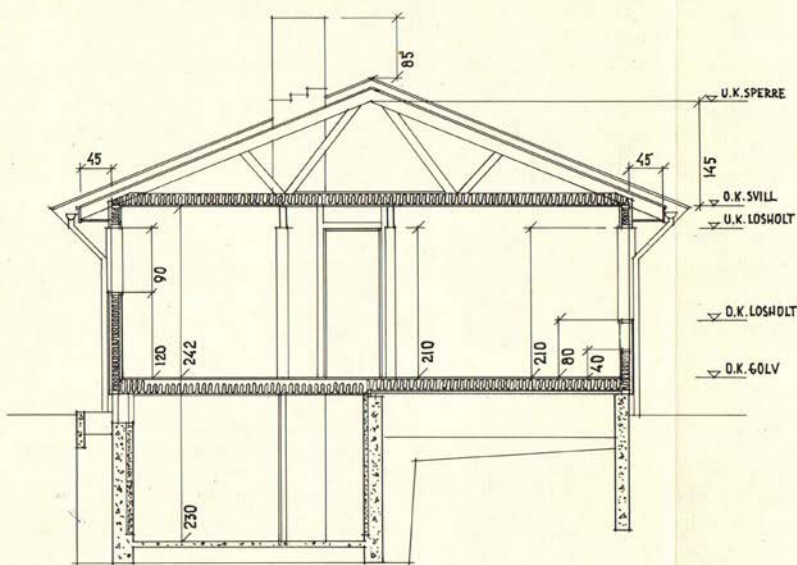
SE 065Å HEFTET „MODERNE TREHUSBYGGING“

Byggesaken 24 13 1969
 Jfr. vedtak den 24/3 1969
 Bamble bygningsråd
 Anne Asbj.

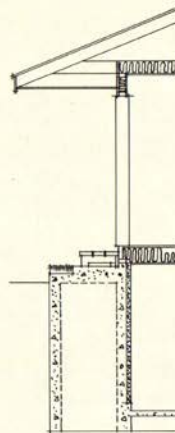


Byggherre:
 Pida Hansen

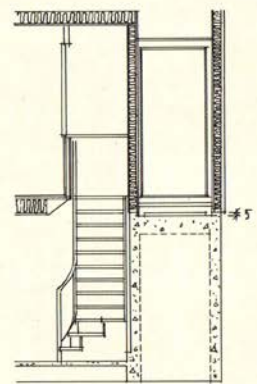
122 ÷ TEGNING NR. 5
 BJELKER, SPERRER,
 B.VERK. MÅL 1:100
 DEN NORSKE STATS HUSBANK
 ARKITEKTKONTORET OSLO 1-2-67



SNITT I

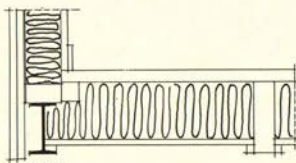


SNITT II



SNITT III

Sida Hansen

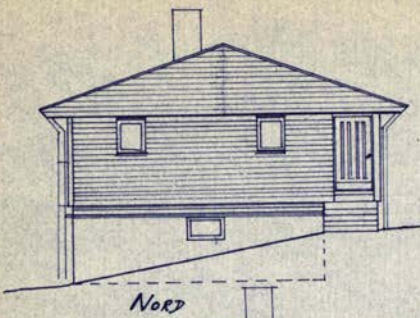


1:10
DETALJ AV GAVL VED STÅLDRAGER M 1:10

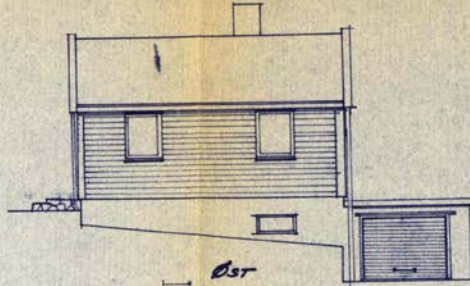
Godtj. den 24/3 1969
Jfr. vedtak den 24/3 1969
Bamble bygningsråd
Arne Asbjørn

122 ÷ TEGNING NR. 4
SNITT
MÅL 1:50
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 1-2-67

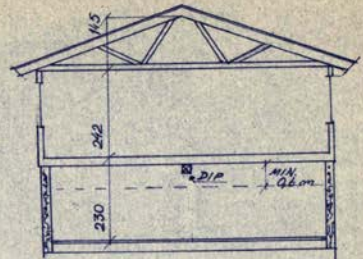
2.25 m
p. m. m.



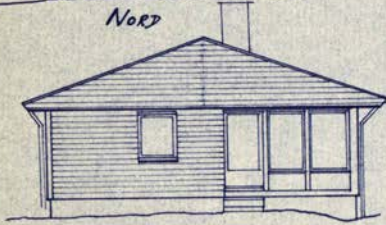
NORD



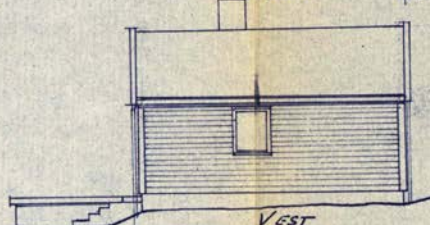
ØST



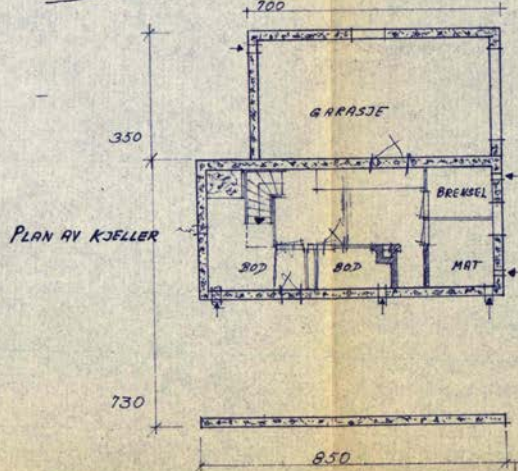
SNITT



SYD

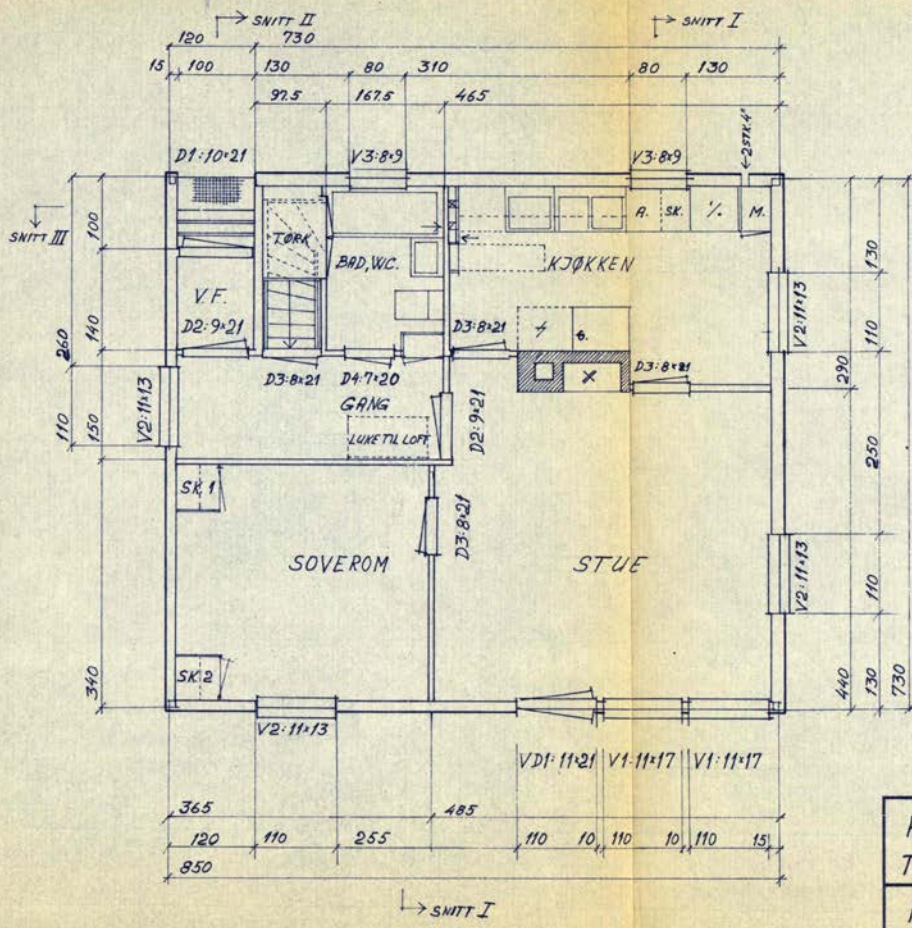


VEST



Godkj. den 24/11 1969
Jfr. vedtak den 24/11 1969
Bamble bygningsråd
Svein Stasbi.

TYPE 122 ^A MED ENKELTE FORANDRINGER.	Målestokk	Tegn.	SLR
	1/100	Trac.	
REIDAR HANSEN BANÅSEN	Enteleggelse for		
	Erstatning av		



Godkj. den 24,3 1969
 Jfr. vedtak den 24,3 1969
 Bamble byggenråd
Olav Asbjørn

PLAN AV 1. ETASJE TYPE 122^a	Målestokk	1:50	Tegnet av	<i>MR</i>
	Etatsning for:			
REIDAR HANSEN BANEVEIEN 5, L. SUND	Erstatet av:			



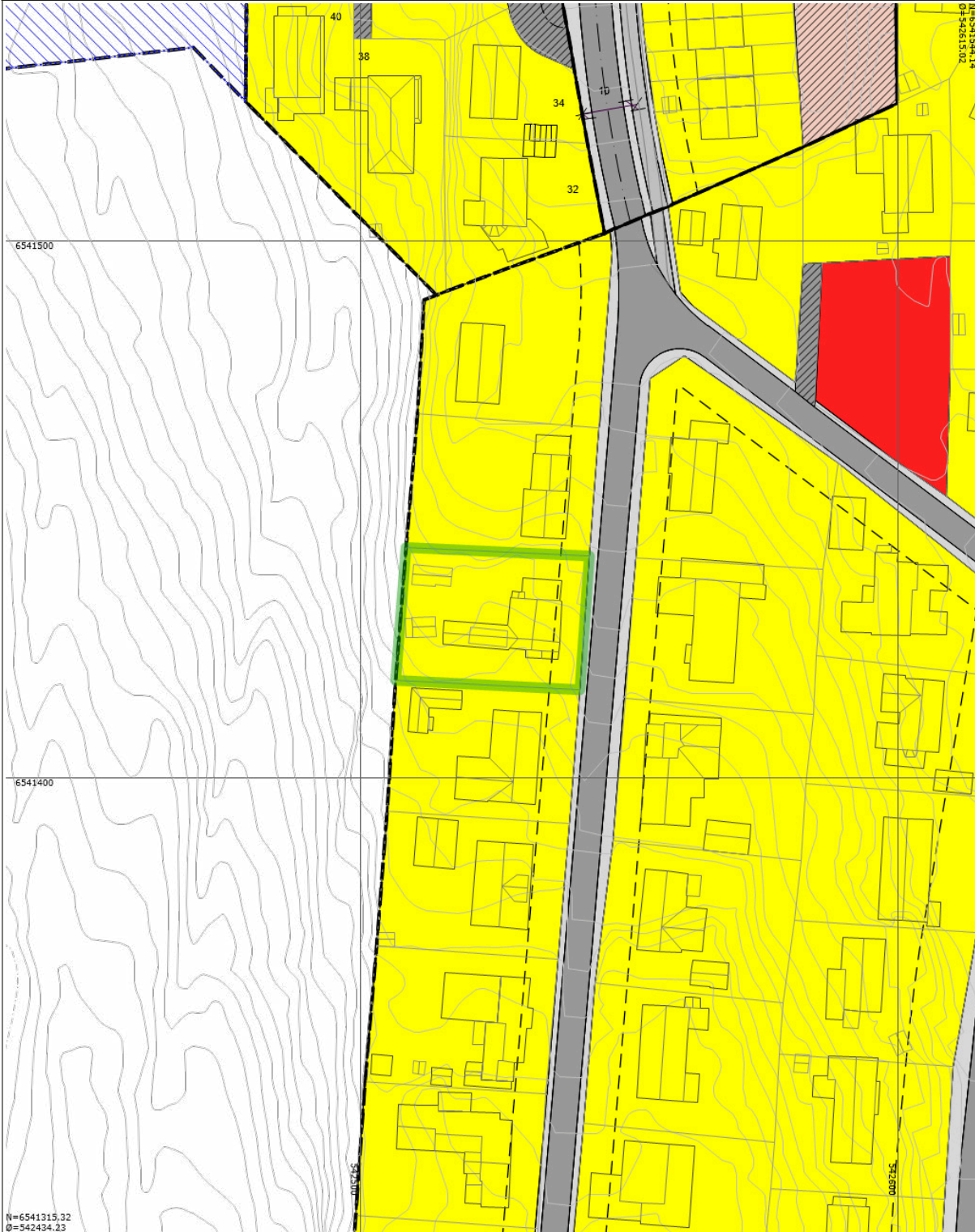
Bamble kommune

Reguleringsplaner































Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 857	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Baneåsen 26 3970 LANGESUND			
Annen info:	Bratten			

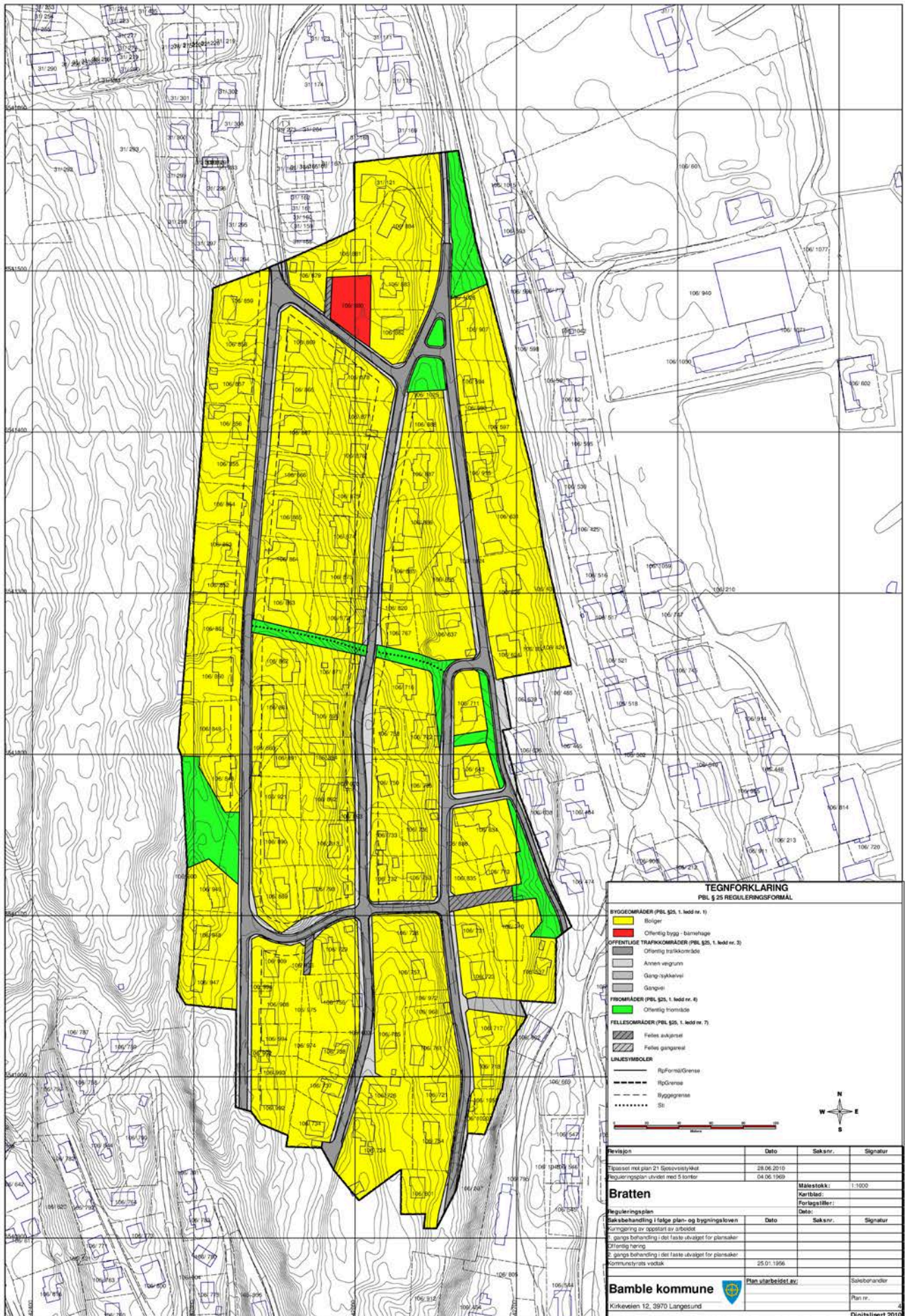


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



Vedtekter for bebyggelse av "Bratten", Langesund.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over to fulle etasjer. Unntak fra denne bestemmelse kan innenfor rammen av bygningsloven tillates av bygningsrådet, når forslaget er utarbeidet av arkitekt og skjer i harmoni med bebyggelsen og planen forøvrig.
2. Bebyggelsens plassering skal være i samsvar med den stadfestede regulerings- og bebyggelsesplan. Mindre forskyvning av husene kan tillates av bygningsrådet. Avstand fra hus til tomtengrense skal være minst 4 m.
3. Husenes størrelsesforhold skal tilnærmet være slik som angitt i planen. hvor ikke særlige hensyn krever det, skal gesimshøyden ikke overskride 7 m og mønehøyden 9 m.
- 4a. Saltak på vanlige 2 etasjers hus skal ha takvinkel 27°. Bebyggelsen inndeles i grupper etter bygningsrådets bestemmelse. Innen hver gruppe skal husene være av samme hovedtype. Husene kan være av tre, mur eller betong.
- 4b. Bedrifter som forårsaker sjenerende støy, støy, lukt eller lignende tillates ikke anlagt i området.
Butikker kan innredes etter bygningsrådets godkjenning.
5. Frittliggende uthus eller frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må enten planlegges som direkte tilbygg til våningshuset eller oppføres i rekkebygg etter gjeldende bestemmelser på det sted hvor kommunen har avsatt plass.
6. Planering av kant mot fortau og anlegg av terrasse må utføres etter bygningsrådet bestemmelse. Likeledes hegn mot gate og nabo.
Uansett gatens og terrengets høydeforhold må tomtefesteren selv bekoste kantarbeidet til fortau, som sokkel og gjerdearbeider, skråninger m.v.
7. Beplantning på tomtene må ikke virke skjemmende eller sjenerende for nabo, eller være til ulempe for trafikken ved gatekryss.
8. Gjerder skal være maksimum 1 m over regulert fortau. Avvikelser må forelegges bygningsrådet til godkjenning.
9. Selger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

----oooo000oooo----



Bamble kommune

Eiendomskart

Eiendom: Gnr: 106 Bnr: 857 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Baneåsen 26
3970 LANGESUND











Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Innmålt grensepunkt	 Usikkert grensepunkt	 Offogprivbygg
 Andre bygg grå	 Takoverbygg grå	 Teiggrense god nøyaktighet
 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrense fiktiv	 Gang- og sykkelveg
 Veg	Eiendomsteig	Husnummer
Husnummer med bokstav	Matrikelnummer	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.		



Bamble kommune

Grunnkart

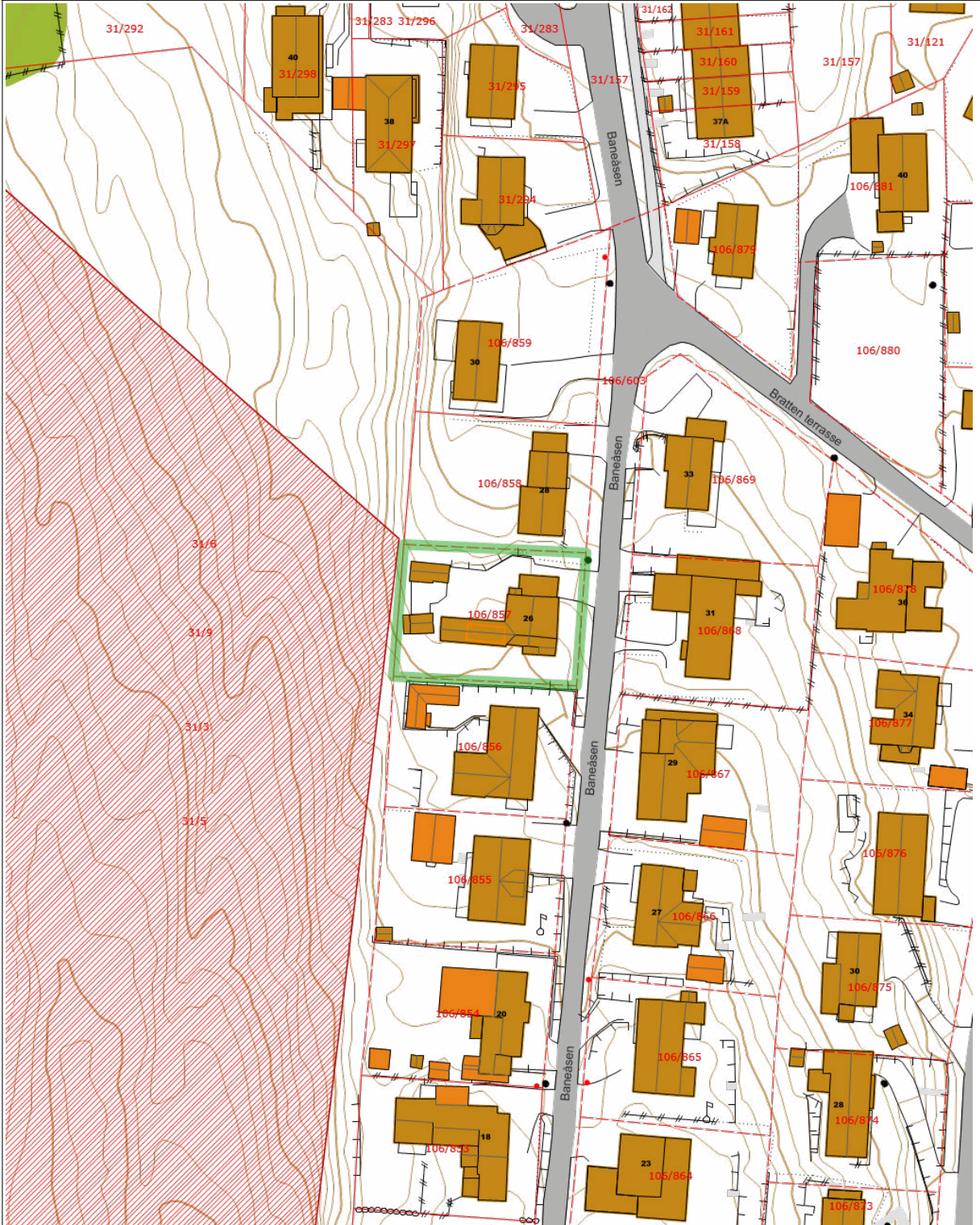
Eiendom: Gnr: 106 Bnr: 857 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Baneåsen 26
3970 LANGESUND


































Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Naturvernområder - Naturreservat		Kommunegrense		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast	•	Skap
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense fiktiv
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Bygning tiltak - areal
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Flaggstang		Steingjerde
	Annet gjerde		Loddrett mur		Trapp
	Gang- og sykkelveg		Veg		Forsenkingskurve
	Høydekurve 5m		Høydekurve		Lekeplass
	Eiendomsteig		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikkelnummer		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

Nabolagsprofil

Baneåsen 26 - Nabolaget Skarpenord - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Badeparken Linje M1	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	28 min 20.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	26 min 2 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	8 min 5.2 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	8 min 4.9 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

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

«Trygt, barnevennlig og koselige naboer.»



Sitat fra en lokalkjente



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

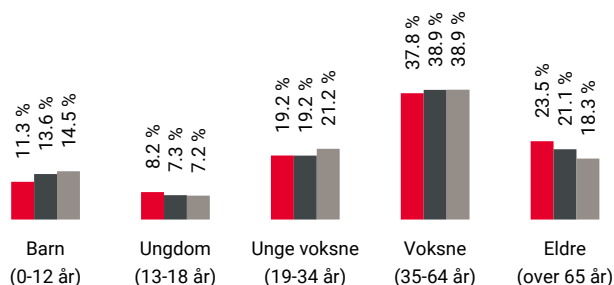
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	5 min 2.8 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min 3.5 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 4.6 km

Dagligvare

Spar Skjærgården PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord	12 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



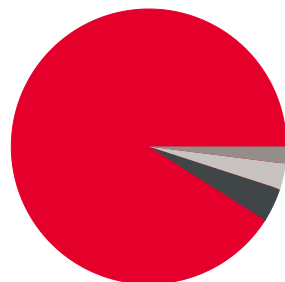
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

Skjærgårdshallen, flerbrukshall	6 min	
Aktivitetshall, fotball, friidrett	0.5 km	
Slåttnes stadion kunstgress	15 min	
Fotball	1.3 km	
Puls Skjærgårdshallen	6 min	
MOVA Langesund	6 min	

Boligmasse



- 91% enebolig
- 4% rekkehus
- 2% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet	8 min	
Vitusapotek Langesund	17 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

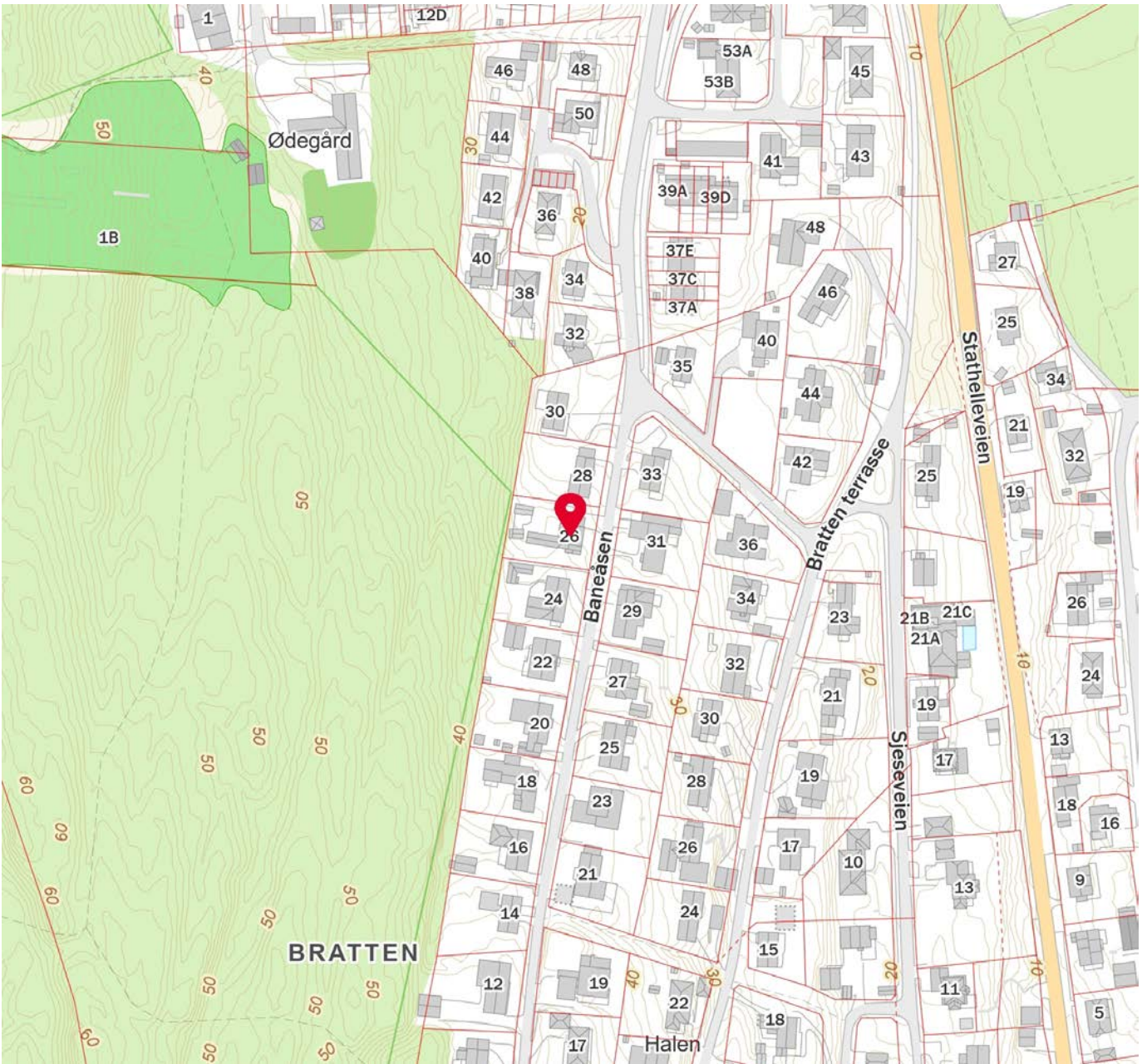
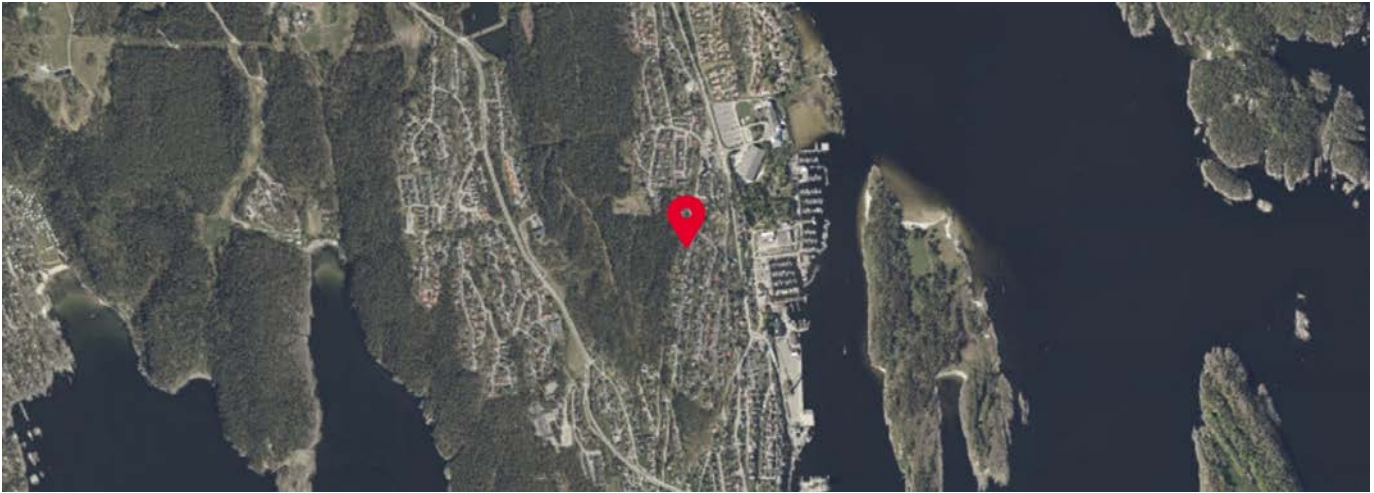


0% 43%

- Skarpenord
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Baneåsen 26
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre