

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Omkostn.: Kr 108 850,-
Total ink omk.: Kr 4 408 850,-
Selger: Hans Andreas Rønholt
Ingeborg Anette Moen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 205/235 kvm
Tomtstr.: 1882 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 78, bnr. 67
Oppdragsnr.: 1317250112

Stor enebolig med fantastisk utsikt, gode solforhold og usjenert beliggenhet. Nytt bad.

Flott og innholdsrik enebolig med nydelig beliggenhet på Kjerra - høyt og fritt med panoramautsikt mot Helgeroa, Stråholmen og Jomfruland.

Solrik eiendom med sol fra morgen til kveld og flotte uteplasser for avslapning og sosiale sammenkomster.

Praktisk planløsning med to stuer, fire soverom, to bad og moderne kjøkken.

Stort og lekkert hovedbad fra 2023 med tidsriktige materialvalg.

Romslige terrasseområder med innglasset pergola, utekjøkken og plass til jacuzzi.

Tomt på ca. 1 882 kvm - kombinasjon av naturtomt og opparbeidet hage med plen, lekestue og gode parkeringsmuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	73
Energiattest	78
Nabolagsprofil	84
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 205 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 235 m²

TBA: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasjer

Underetasje

BRA-i: 97 m² Stue, bad, tre soverom, walk-in garderobe, bod, gang og entré.

BRA-e: 30 m² Utebod.

1. etasje

BRA-i: 108 m² Stue, kjøkken, matbod, bad, soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

96 m² Sydvendt terrasse.

Ikke målbare arealer

Utebodens GUA er 55 kvm.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak) betegnes i tilstandsrapport som ALH, og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1882 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og eiet tomt på ca. 1 882 kvm.

Tomten ligger høyt og fritt til, på en kolle med panoramautsikt utover skjærgården og horisonten. Du ser Helgeroa mot øst, og Stråholmen og Jomfruland mot syd og vest.

På tomten er det sol fra tidlig morgen til sent på kveld.

På tomten er det store terrasse- og balkongarealer med plass til flere sittegrupper og solsenger. På terrassen er det en innglasert pergola og utekjøkken, samt mulighet for å etablere jacuzzi. Her kan du nyte sommerdagene og den fantastiske utsikten utover havet.

Tomten har et flatt område som er opparbeidet med gressplen, hvor det er lekestue og plass til trampoline – perfekt for lek og uteopphold.

Stor gårdsplass med gruset innkjørsel gir gode parkeringsmuligheter.

Ellers består tomten av naturterreng med svaberg, lyng, furutrær og naturlig vegetasjon.

Eiendomskart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i på toppen av Kjerra i Bamble kommune, med umiddelbar nærhet til vakker skjærgård og flott natur.

Det er kort avstand til sjøen, med flere småbåthavner og fine badeplasser i nærheten. Med båt fra området er det korte båtturer til idylliske steder som Stråholmen, Jomfruland og Kragerø.

I nærområdet finnes det også flotte turmuligheter, blant annet langs den populære Kyststien i Bamble, som går like ved eiendommen. Kyststien strekker seg over 60 kilometer fra Stathelle til Kragerø, og byr på vakker natur, variert terreng og mange fine badeplasser.

For golfentusiaster ligger Bamble Golfklubb kun en kort kjøretur unna. Golfbanen er idyllisk beliggende og tilbyr en 9-hulls skogs- og parkbane, driving range, putting green og et nytt treningsanlegg.

Nærmeste dagligvarebutikk er Trosby Super'n, som ligger kun en kort kjøretur unna. Her finner du dagligvarebutikken Joker samt en populær isbar. Litt lenger sør ligger sommerparadiset Valle, med dagligvarebutikken Spar Sjøbua, isbar, restaurant, småbåthavn og et yrende liv i sommerhalvåret. I tillegg har du unike Sjøterrassen, som har restaurant og tilbyr konserter og quiz gjennom store deler av året.

Fra eiendommen er det også kort kjøretur til Stathelle, hvor du finner Brotorvet kjøpesenter og øvrige sentrumsfasiliteter.

Adkomst

Fra Stathelle: Ta av fra E18 sør for Grenlandsbrua og følg gamle E18 mot Valle. Ta av mot Valle ca. 2 kilometer etter Bamble kirke, og følg Vallevien utover. Etter at du har passert Trosby Super'n, fortsetter du ca. 1,26 kilometer før du tar til venstre inn på Kjerra. Ta deretter første grusvei til høyre og følg veien helt inn, hvor eiendommen ligger på toppen, usjenert og for seg selv.

Eiendommen er merket med «Til salgs»-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Rønholt barnehage (0-5 år): ca. 5.6 km
- Stokkevannet barnehage (1-5 år): ca. 15.3 km
- Sundby barnehage (0-5 år): ca. 16.3 km

Skoler:

- Rønholt skole (1-7 kl.): ca. 5.6 km
- Bamble ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 17.5 km
- Bamble videregående skole: ca. 17.2 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 takst

Eierskifterapport

Byggemåte

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 boligen er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til

beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) og andre merknader fra rapporten.

Eneboligen er i henhold til rapporten oppført på støpt fundament mot grunn og grunnmur er oppført av støpt betong. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer, dobbelfløyet terrassedør, terrassedør og ytterdør med 2-lags isolerglass, mens på badet er det en nyere terrassedør med 2-lags energiglass.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i rapporten er drenering, terrengforhold, ytterkledning, vinduer og dør i bor, yttertak, loft, bad i underetasje, bad i hovedetasje, kjøkken, rom under terreng, varmtvannsbereder, varmepumpe og ventilasjon. TG2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) i rapporten er manglende rekkverk på deler av terrassen. TG3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik.

Andre merknader om eiendommen fra takstmann i rapporten:

- Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen.
- Utvendig trapp på vestsiden av boligen fremstår med slitasje og manglende understøtte.

For mer og utfyllende informasjon, se vedlagt eierskifterapport med befæringsdato 25.09.2025 utarbeidet av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Dette er på badet oppe, på badet nede er jeg usikker.

Arbeid utført av Skjæregårdsmalerene, Brevik elektro, Kent Gjøran Johnsen (snekker) og Svein Andersen AS (rørlegger).

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja.

Beskrivelse Hele badet oppe er total renoveret.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det har vært mus, da på det ene loftet.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Fikset det elektriske oppe og byttet hele sikringsskapet.

Arbeid utført av Brevik elektro.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse Vi har laget en ny liten platting utover det har vi ikke gjort noe med terrassen annet en å snekre opp en pregola (dette ble gjort selv).

Arbeid utført som vennetjeneste/tidligere snekker.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Vi betaler for privat vei en gang ila året og til sandviklandets vann og avløpslag en gang i året. Dette er på tilsammen ca. kr 3 000,-

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 eierskifterapport fra takstmann.

Standard

Boligen går over to plan og har en praktisk planløsning. Innvendig har boligen en gjennomgående normal god standard.

Stue:

Lys og tiltalende stue med åpen himling og god takhøyde, som gir en luftig og romslig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt mot havet. Det er god plass til både sittegruppe og spisebord, og planløsningen oppleves sosial og funksjonell. Stuen har både peisovn og varmepumpe, som gir behagelig varme gjennom hele året. Fra stuen er det stor verandadør med utgang til uteplassen.

Stue i underetasje:

Lys og trivelig stue. Rommet har god plass til både sittegruppe og annen møblering etter behov. Rommet egner seg godt som ekstra oppholdsrom, TV-stue eller treningsrom, avhengig av behov.

Kjøkken:

Lyst og trivelig kjøkken med hvit kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har dobbel oppvaskkum, og fra kjøkkenvasken og benkeområdet er det vinduer med fin og behagelig utsikt mot havet. Det er integrerte

hvitvarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Over platetoppen er det montert kjøkkenventilator og sprutplate som beskytter veggen. Det er plass til frittstående kjøleskap ved siden av kjøkkeninnredningen. Ved kjøkkenet er det direkte adkomst til bod, som passer perfekt som matbod eller som kan gjøres om til et kjølerom. Rommet har god plass til spisebord. Fra kjøkkenet er det utgang til uteplassen gjennom verandadør.

Bad i hovedetasje:

Lekker og moderne bad med gjennomført og stilren utførelse. Rommet har flislagte gulv og vegger i delikate fargetoner, med integrert belysning som skaper en behagelig atmosfære. Badet er innredet baderomsinnredning med dobbel servant og god oppbevaringsplass, vegghengt toalett, dusj med glassvegg og frittstående badekar. Stilrene armaturer i sort gir et moderne uttrykk, og det er innfelt nisje i vegg ved både dusj og badekar. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmekabler i gulv. Helheten gir et eksklusivt og tidsriktig bad som både er funksjonelt og estetisk tiltalende. Fra badet er det veranda dør ut til uteplassen.

Bad i underetasje:

Praktisk og pent bad i underetasjen med flislagte gulv og vegger i moderne gråtoner. Rommet er innredet med servant på innredning med skaplass, vegghengt speil med belysning, dusjkabinett og toalett. Badet har god ventilasjon, naturlig lysinnslipp fra vindu og en stilren helhet med lyse detaljer som gir et rent og tidløst uttrykk.

Soverom:

Boligen har totalt fire soverom som gir plass til hele familien. Tre av soverommene er i underetasjen og ett er i hovedetasjen. Rommene har gode størrelser og lyse overflater som skaper en behagelig og rolig atmosfære. Hovedsoverommet ligger i underetasjen og har direkte adkomst til walk-in-garderobe med god plass til klesoppbevaring. Soverommet i hovedetasjen ligger i tilknytning til badet. Soverommene egner seg like godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter familiens behov.

Bod:

Innvendig bod med lagringsmuligheter.

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

Ifølge selger er følgende oppgraderinger utført i senere tid:

- 2023: Nytt bad.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet RiksTV som leverandør av fiber/internett og TV.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på eiendommen.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger. Eiendommen 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.

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

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

- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Peisovn og luft-luft varmepumpe i stue.

Det er også peisovn i stue i underetasjen.

Varmekabler i alle oppholdsrom i underetasjen og på bad i hovedetasjen.

Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

I selgers husstand har det bodd en liten småbarnsfamilie, og årlig strømforbruk for eiendommen opplyses å være ca. kr. 25 000,-.

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info 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 kvm. 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 300 000,-

Kommunale avgifter

Kr 19 650,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og 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 kr 1637,47 per måned.

Formuesverdi primær

Kr 1 011 757,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 047 029,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig veiavgift på kr 1 000,-.

Eiendommen betaler årlig kr 2 000,- til Sandviklandet vann- og avløpslag.

Eiendommen har en årlig forsikringspremie utgjør ca. kr 3 060,-.

Eiendommen er tilknyttet RiksTV som leverandør av fiber/internett og TV, med en månedlig kostnad på kr 939,-.

Utgiftene er basert på selgers forbruk og avtaler, og kan variere fra det som er nevnt ovenfor.

Utover det som er nevnt ovenfor og under punktet «Info strømfrobruk» og «Kommunale avgifter», må det påregnes kostnader til blant annet fyring/brensel, samt innvendig og utvendig vedlikehold.

Tilbud 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 78, bruksnummer 67 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er ingen tinglyste servitutter på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg datert 20.10.1995. Brukstillatelsen gjelder for hele boligen.

Følgende arbeider ble pålagt ansvarshavende og byggherre, og arbeidet måtte være utført innen ett år:

1. Planering med fall fra grunnmur.
2. Overflatebehandling av grunnmur.
3. Montering av håndlist og rekkverk i innvendige trapper.
4. Montering av vifte/ventil i vaskerom, bad, toalett og kjøkken.
5. Ventilasjonskanaler fra bad og vaskerom skal føres over tak og isoleres på loft.
6. Kloakklufting skal føres over tak.
7. Veranda var ikke ferdigstilt og måtte sikres før bruk.
8. Håndslukkeapparat eller frostfri vannslange skulle monteres før boligen tas i bruk.
9. Forskriftsmessig avstand mellom feieluke og treverk, mangler på feieluke, pipe ikke ferdig over tak, samt stigetrinn på tak for feiing.
10. Montering av husnummerskilt.
11. Utestående belistningsarbeid innvendig og utvendig.
12. Utkjøring av søppelstativ fra kommunen.
13. Legging av takstein med tilhørende beslag, samt ferdigstilling av taknedløp innen 01.12.1995.
14. Tilfredsstillende lufting av boder.
15. Gjenstående innredningsarbeid i underetasjen, samt forblending/kledning.

Det er ikke utstedt ferdigattest, og det er uklart om alle påpekte arbeider ble ferdigstilt. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår ved visning, og overtar alt ansvar og risiko for de potensielle gjenstående arbeidene og eventuelle kostnader.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er gitt tillatelse til tiltak for "terrasser, en med bod under som bygg til bolig, samt diverse vindu og dører" datert 03.03.2015.

Det er mottatt originale byggetegninger datert 20.02.1994 fra kommunen, samt oppdaterte tegninger for terrasser, bod, erstatning av vinduer og installasjon av dør i underetasjen.

På fasade mot nord er et mindre rundt vindu byttet med et mindre firkantet vindu. Det er uvisst om denne mindre fasadeendringen er søknadspliktig til kommunen.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at deler av stuen i underetasjen er bygd om til garderobe. Tiltaket er bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel og er dermed søknadspliktig til kommunen. En konsekvens ved manglende godkjenning er at garderoben må tilbakeføres til stue. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.10.1995.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger tinglyst eller annen dokumentert veirett fra kommunale vei via privat vei og frem til eiendommen. Kjøper overtar eiendommen med det ansvar og den risiko dette innebærer. Det gis ingen garanti for at det vil la seg gjøre å etablere en formell avtale om veirett. Kjøper må likevel påregne å bidra andelsmessig til vedlikehold av eksisterende vei.

Eiendommen har privat vannforsyning via Sandviklandet vann- og avløpslag.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område med formål boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, i henhold til reguleringsplan «Sandviklandet» datert 15.09.2016, med tilhørende reguleringsbestemmelser. Tilliggende reguleringsplan er «Stranda» datert 09.10.2008.

Reguleringsplan «Stranda» datert 20.08.1998 er en relatert plan til eiendommen.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at nordøst for eiendommen, ved avkjøringen fra Valleveien til Kjerra, er det regulert til boligbebyggelse. Syd for eiendommen, mot sjøen, ligger det flere ubebygde tomter som er regulert til fritidsbebyggelse. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

I kommuneplanen/kommunedelplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende og at reguleringsplan fortsatt skal gjelde for område.

Kopi av planer, bestemmelser og kart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

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 og gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense, og det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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.

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 kl. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 850 (Omkostninger totalt)

124 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 408 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 424 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 427 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 850,-

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,- visninger pr. stk. kr 1 875,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har også krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

06.10.2025



























































Plantegning

Kjerra 21

1. etasje



Romhøyde:

Varierende høyder grunnet skrå himling, opptil 4,26m på gang og stue,
2,30m på soverom,
2,41m på kjøkken og spisestue,
2,35m på bad og bod

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

Plantegning

Kjerra 21

Kjeller

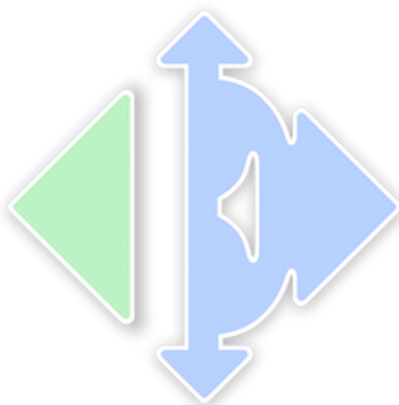


Romhøyde:
2,38m på stue og gang,
2,42m på garderobe og bod,
2,41m på soverom1,
2,34m på soverom2,
2,40m på entre og soverom3 og bad

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

Vedlegg

Enebolig
Kjerra 21
3967 Bamble



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 01/10/2025

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 bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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 Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG 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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:78, Bnr: 67
Hjemmelshaver:	Hans Andreas Rønholt og Ingeborg Anette Moen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1882 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	PRIVAT
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	19 650,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1995

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	25.09.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, trær og naturlige omgivelser. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur er oppført av støpt betong.
Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler i entré, gang, tre soverom, kjellerstue og bad i 2. etasje.
Vedovn i spisestue.
Varmepumpe i stue.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,34m på ett soverom, 2,37m i kjellerstue, 2,39m i entré, bad og gang, 2,4m på ett soverom, 2,41m på ett soverom og garderobe,
1. etasje: 2,3m på soverom, 2,36m i gang, 2,37m på bad, 2,41m på kjøkken, 2,53-4,2m i stue/spisestue.

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. Dette kan også svekke muligheten for å dokumentere at arbeidet er utført av utførende entreprenører ved f.eks. et eventuelt fremtidig reklamasjonsoppgjør.

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

Underetasje: Flis på bad, entré og gang, laminat i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, skipsgulv på soverom, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Flis på bad, tapet i entré, malt tapet på to soverom, brystning med tapet og malt mur i gang, smartpanel og trepanel i øvrige rom.
1. etasje: Flis på bad, tapet og trepanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Trepanel og smartpanel i alle rom.
1. etasje: Slette malte overflater på bad, smartpanel og trepanel i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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.

Utvendig trapp på vestsiden av boligen fremstår med slitasje og manglende understøtte. Forholdet kan medføre redusert sikkerhet og videre forringelse av konstruksjonen over tid. Det bør påregnes utbedringer i form av forsterkning eller utskifting av deler for å sikre trygg bruk og varig funksjon.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2023- Pusset opp bad.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	97 m2				87 m2	10 m2
1. etasje	108 m2			96 m2	108 m2	
Utebod		30 m2				30 m2
SUM BYGNING	205 m2	30 m2		96 m2	195 m2	40 m2
SUM BRA	235 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Entré, gang, tre soverom, kjellerstue, garderobe og bad.

1. etasje: Gang, ett soverom, bad, kjøkken, stue/spisestue.

BRA-e:

Utebod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull 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.

Utebodens GUA er 55 m2.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

GARASJE / UTHUS:

-

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

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

01/10/2025

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.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss.

Drenering fra byggeår, 1995.

Funksjonen av dreneringen ble kontrollert fra innsiden av grunnmuren ved bruk av fuktindikator, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Måleresultatet indikerer at dreneringssystemet fungerer tilfredsstillende på kontrolltidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som dreneringens alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

TG2 vurderes da drenering har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Bygningsdeler som passerer forventet levetid kan fungere etter hensikt, men det bør overvåkes og evt. påregnes utbedringer i nærmere fremtid.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terreng har fall inn mot grunnmuren på sørøstvendt side. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til skader som følge av dette. Likevel kan manglende terrengfall over tid føre til økt fuktbelastning på grunnmuren, med risiko for fuktskader. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen for å redusere risikoen og sikre gode dreneringsforhold.

TG2 vurderes grunnet fall inn mot konstruksjonen på sørøstvendt side av boligen.

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt på kjente utsatte steder og fremstår i hovedsak i normalt god stand. Det ble derimot observert tegn til råteskader på enkelte bord, samt at omramming rundt vinduene ligger for tett mot beslag. I tillegg mangler det tilstrekkelig lufting og musebånd i underkant av kledningen. Disse forholdene kan medføre oppsamling av fukt og økt risiko for råte- og fuktskader over tid. Skadede bord bør skiftes, omramming rundt vinduer bør justeres slik at det etableres avstand til beslag, og det bør etableres tilstrekkelig lufting med musebånd i underkant av kledningen, ved fremtidig oppussing.

TG2 vurderes grunnet tegn til råteskader på enkelte bord, omramming rundt vinduer ligger for tett mot beslag, manglende lufting og musebånd i underkant av kledningen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1995.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble avdekket slitasje og fuktskader på vinduene ved bod. For øvrig ikke avdekket skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1993.

Ytterdør av tre i bod, trolig fra byggeår. Døren fremstår med forventet fukt og slitasje og bør påregnes utskiftning.

Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1995.

Terrassedør med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1995.

Terrassedør med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2022.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet fukt og slitasjeskader på vinduer og dør i bod.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1995

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekking med betongstein og fremstår i normalt god stand, sett fra bakkeplan. Det ble registrert noe falming, samt løse og begrodde steiner på møne og over inngangsparti. Løse og begrodde takstein kan medføre lekkasjer og skader ved frost og nedbør, og bør derfor festes og rengjøres.

Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket manglende utkaster på ett nedløp, noe som kan gi økt fuktbelastning på omkringliggende konstruksjon og bør utbedres ved montering av utkaster. Det ble også registrert råteskader på enkelte vindskibord. Råteskader kan utvikle seg videre og medføre utskiftning, og det anbefales å skifte de skadde bordene.

TG2 vurderes grunnet løse/begrodde takstein, manglende utkaster og råteskader på vindskibord.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

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

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

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang og soverom i 1. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen fremstår som tørr og uten tegn til fukt på befaringsdagen. Det ble registrert manglende eller utilstrekkelig ventilering av loftsrommet. Mangelfull lufting kan over tid gi kondensproblemer, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen. For å forebygge skader anbefales etablering eller forbedring av ventilasjonsløsninger som sikrer tilstrekkelig luftgjennomstrømning. Videre ble det avdekket manglende isolasjon på enkelte steder. Dette gir redusert energieffektivitet og kan føre til varmetap. Det anbefales å etterisolere der isolasjon mangler for å sikre bedre komfort og redusert energiforbruk. Det ble også registrert tegn til biologiske skadegjørere (mus). Mus kan gjøre skade på isolasjon og trekonstruksjoner, og det anbefales tiltak for sikring av luker og åpninger.

TG2 settes grunnet mangelfull ventilering, manglende isolasjon og tegn til biologiske skadegjørere.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Sørvendt terrasse på 95 m² med utgang fra stue, kjøkken og bad.

Terrasse med hjelkelag og terrassebord, samt rekkverk av tre, aluminium og glass. Rekkverkshøyden er målt til 0,92 m, mens krav etter gjeldende byggeforskrift er 1,0 m. For lav rekkverkshøyde gir redusert sikkerhet og bør utbedres for å tilfredsstille dagens krav. Det ble også registrert manglende rekkverk på deler av terrassen hvor dette er påkrevd, noe som gir fallrisiko og må etableres. Det ble i tillegg observert noe slitasje på terrassebordene. Slitte terrassebord kan over tid gi redusert levetid og behov for utskiftning. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk hvor dette er et krav.

Merknader: 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 Underetasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og smartpanel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Servanten mangler imidlertid tilstrekkelig håndtak, da dette trolig er ødelagt. Manglende håndtak gir redusert brukervennlighet og bør skiftes ut.

TG2 vurderes grunnet ødelagt håndtak til servant.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0mm fall over en lengde på 0,6m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 6mm fall over denne lengden. Alder på badet er ukjent, og vurderingen er derfor gjort etter gjeldende byggt teknisk forskrift. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent alder på membran.
 Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.
 Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
 Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er oppført av betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG2 settes grunnet ukjent alder og usikker tilstand på membran, samt ingen synlig slukmansjett under klemring.

Merknader:

7.2 Bad 1. etasje

TG 2 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 bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
 Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, to frittstående servanter med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Benkeplater av stein. Speil på vegg over servantene.

- Opplegg til vaskemaskin.
- Badekar.
- Dusjnisje med glassvegg.
- Veggmontert toalett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det er imidlertid plassert en dør av tre i våtsonen, noe som gir risiko for fuktopptak, råteskader og redusert levetid. Døren bør sikres med sprutsikkert glass eller plastbeskyttelse. Det ble også observert soppdannelser i fugene i dusjnisjen. Dette er tegn på høy fuktbelastning og gir risiko for videre misfarging og materialnedbrytning. Fugene bør rengjøres eller fornyes.

TG2 settes grunnet dør av uegnet materiale i våtsone og soppdannelser i fuger.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0 mm fall over en lengde på 3,2 m fra dørterskel mot sluk. Kravet etter gjeldende byggeforskrifter er 32 mm fall over denne lengden, da det ikke ble fremlagt dokumentasjon på tilstrekkelig membranoppkant ved begge dørtersklene. Manglende fall kan medføre vannansamling på gulvet og økt risiko for fuktskader og lekkasjer i underliggende konstruksjoner. Tiltak for å utbedre fall på gulv anbefales. I dusjsonen ble det målt 21 mm fall over 0,6 m, som anses tilfredsstillende. Overflatene ellers fremstår i normalt god stand uten tegn til skader.

TG2 settes grunnet manglende fall på hoveddelen av gulvet mot sluk.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2022.

To sluk av plast og klemring av aluminium, synlig slukmansjett under klemring i begge sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da badet anses som tilnærmet nytt. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1995

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

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

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

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

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

Innredning med både profilerte og slette fronter, benkeplate av laminat, samt flis og glassplate på vegg over benk/induksjonstopp.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk på vegg, integrert stekeovn og mikro, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Slitasjen gir redusert funksjonalitet og estetikk over tid, og enkelte elementer bør derfor planlegges skiftet ut eller utbedret i nær fremtid. Vanntrykk og avrenning fra vannkran er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1995 og 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Stoppekran er plassert i bod i underetasjen, men stenger ikke vannet tilstrekkelig. Dette gir redusert funksjon og kan føre til problemer ved lekkasjer eller arbeid på anlegget. Stoppekranen bør skiftes eller utbedres.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret og skapet er ikke tilstrekkelig merket. Manglende merking kan vanskeliggjøre rask stenging av vann ved lekkasje. Skapet bør merkes tydelig.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett. Det er imidlertid ikke fremlagt FDV-dokumentasjon for sisternen, noe som gir usikkerhet knyttet til utførelse og vedlikehold. Dokumentasjon bør innhentes.

TG2 settes grunnet mangelfull funksjon på stoppekran, manglende merking av fordelerskap og manglende FDV-dokumentasjon på sisternen.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i bod i underetasje uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Berederen fremstår i normalt god stand og det ble ikke registrert skader på befaringsdagen. Det bemerkes at varmtvannsberedere har begrenset levetid og naturlig slitasje over tid. Denne enheten har passert forventet levetid, noe som øker risikoen for lekkasje. Manglende lekkasjesikring øker konsekvensene ved eventuell skade. Det anbefales å etablere lekkasjesikring og å skifte berederen i nær fremtid.

TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid og manglende lekkasjesikring.

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 2011

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2011. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

TG2 vurderes da varmepumpen passerer forventet levetid i nærmeste fremtid.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje, samt naturlig avtrekk via vindu på bad i underetasjen. Denne løsningen gir begrenset luftutskifting og kan være utilstrekkelig for å håndtere fuktbelastningen som normalt forekommer i slike rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for kondens, muggdannelse og skader på bygningsmaterialer over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastningen i rommet. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad. På loft er ventilasjonsrørene ikke tilstrekkelig isolert, noe som kan gi kondensproblemer og risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å isolere ventilasjonsrørene for å redusere varmetap og fuktbelastning. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet utilstrekkelig isolerte ventilasjonsrør og manglende tilluft og naturlig ventilering på bad i underetasje.

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 1995

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 16 kurser iht. oversikt.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er 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 bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/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 anledning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

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 fukthold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er fremlagt godkjente tegninger og midlertidig brukstillatelse av boligen. Det fremgår av tegningene at WC rom i underetasje er tatt i bruk som bad og det er oppført en vegg mellom soverom og kjellerstue for å lage garderobe. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. I 1. etasje er vegg mellom bad og vaskerom revet for å utvide bad. Bruksendringene er heller ikke søknadspliktige til kommunen. Det er fremlagt igangsettelsestillatelse for bygg av terrasse og bod under terrasse, men det mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige tiltak som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

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.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell, fyllmasse og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Drenering har passert forventet levetid. Konsekvens: Risiko for redusert levetid og fremtidige fuktproblemer. Tiltak: Videre overvåkning og vedlikehold, utskifting ved behov.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Terrengfall inn mot grunnmur på sørøstvendt side. Konsekvens: Risiko for økt fuktbelastning og fuktskader over tid. Tiltak: Etablere tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Tegn til råteskader på enkelte bord, omramming rundt vinduer ligger for tett mot beslag, manglende lufting og musebånd i underkant av kledningen. Konsekvens: Økt risiko for fukt- og råteskader over tid. Tiltak: Skifte skadde bord, justere omramming rundt vinduer, etablere tilstrekkelig lufting og musebånd.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Fuktskader og slitasje på vinduer og dør i bod. Konsekvens: Redusert levetid, dårlig isolasjon, mulig videre nedbrytning. Tiltak: Dør og vinduer bør vedlikeholdes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Merknad: Løse/begrodd takstein, manglende utkaster på nedløp, råteskader på vindskibord. Konsekvens: Risiko for lekkasjer, fukt mot grunnmur, videre råte. Tiltak: Festing/rengjøring av takstein, montere utkaster, skifte vindskibord.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Mangelfull ventilerings, manglende isolasjon, tegn til mus. Konsekvens: Risiko for kondens, mugg- og råteskader, varmetap og skader fra mus. Tiltak: Bedre ventilerings, etterisolere manglende felt, iverksette skadedyrkontroll og tette åpninger.
7.1.1	Bad Underetasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Ødelagt håndtak på servant. Konsekvens: Redusert funksjonalitet. Tiltak: Utskiftning av håndtak.
7.1.2	Bad Underetasje Overflate gulv
	Merknad: Manglende fall på gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og økt fuktbelastning. Tiltak: Utbedre gulvfallet i henhold til forskriftskrav ved fremtidig oppussing.
7.1.3	Bad Underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ukjent alder på membran, ingen synlig slukmansjett. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje over tid. Tiltak: Følge opp med jevnlig kontroll og påregne utskiftning av membran.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Dør av tre plassert i våtsone, soppdannelser i fuger. Konsekvens: Risiko for fuktopptak/råte i vindu og misfarging/nedbrytning av fuger. Tiltak: Beskytte døren med sprutsikkert glass/plast, rengjøre eller fornye fuger i dusjnisje.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Manglende fall på hoveddelen av gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader. Tiltak: Utbedre gulvfallet i henhold til forskriftskrav.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Slitasje på kjøkkeninnredning. Konsekvens: Redusert funksjon og estetikk. Tiltak: Utskiftning eller vedlikehold av slitte elementer.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Stoppekran stenger ikke vannet tilstrekkelig, fordelerskap mangler merking, ingen FDV på sisternen. Konsekvens: Redusert funksjon og sikkerhet, vanskelig å håndtere lekkasjer, usikkerhet om utførelse/vedlikehold. Tiltak: Skifte/utbedre stoppekran, merke fordelerskap, fremskaffe dokumentasjon på sisternen.
10.2	Varmtvannsbereder

	Merknad: Bereder uten lekkasjesikring, passert forventet levetid. Konsekvens: Risiko for lekkasje og driftsstans. Tiltak: Etablere lekkasjesikring og skifte bereder.
10.4	Varmesentraler
	Merknad: Varmepumpen passerer forventet levetid i nærmeste fremtid. Konsekvens: Økt risiko for redusert effekt og driftsstans. Tiltak: Regelmessig vedlikehold, påregne utskiftning.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Utilstrekkelig isolerte ventilasjonsrør på loft, manglende tilluft og naturlig avtrekk på bad i underetasje. Konsekvens: Risiko for kondens og fuktskader, ujevnt innneklima. Tiltak: Isolere ventilasjonsrør, etablere flere/mere egnede ventiler.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Merknad: Manglende rekkverk på deler av terrassen.

Konsekvens: Fallrisiko og redusert sikkerhet.

Tiltak: Etablere rekkverk i henhold til forskriftskrav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250112	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingeborg Anette Moen	Hans Andreas Rønholt
Gateadresse	
Kjerra 21	
Poststed	Postnr
STATHELLE	3967
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika og Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317250112

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette er på badet oppe, på badet nede er jeg usikker.

Arbeid utført av

Skjæregårdsmalerene, Brevik elektro, Kent Gjørn Johnsen (snekker) og Svein Andersen AS (rørlegger)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hele badet oppe er total renoveret

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært mus, da på det ene loftet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikset det elektriske oppe og byttet hele sikringsskapet

Arbeid utført av

Brevik elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi har laget en ny liten platting utover det har vi ikke gjort noe med terrassen annet en å snekre opp en pregola (dette ble gjort selv)

Arbeid utført av

Vegard Rønholt (snekker)

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi betaler for privat vei en gang ila året og til sandviklandets vann og avløpslag en gang i året. Dette er på tilsaman ca 3000

Document reference: 131725012

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250112

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Anette Moen	0323e112d8bb9114e3cda7 08ec067bbaedb52e53	25.09.2025 18:02:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Andreas Rønholt	67c3e411edbc0d233c33d 79b2d91bee4da6b32f0	05.10.2025 19:33:32 UTC	Signer authenticated by One time code

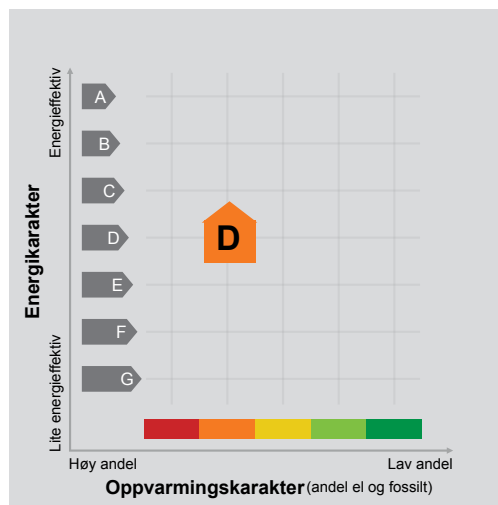
Document reference: 1317250112

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Kjerra 21
Postnummer	3967
Sted	STATHELLE
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	78
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	17691392
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176571
Dato	05.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

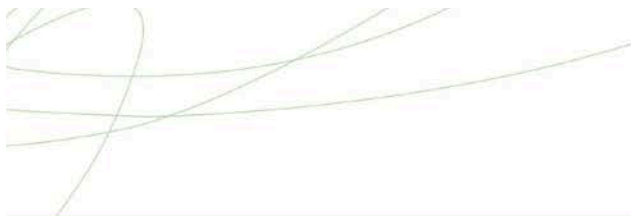
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen

- Luft kort og effektivt

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1995
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 235
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

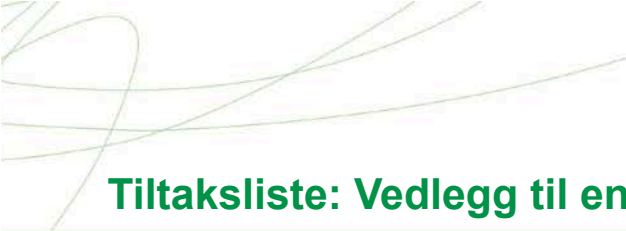
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 14: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Nabolagsprofil

Kjerra 21

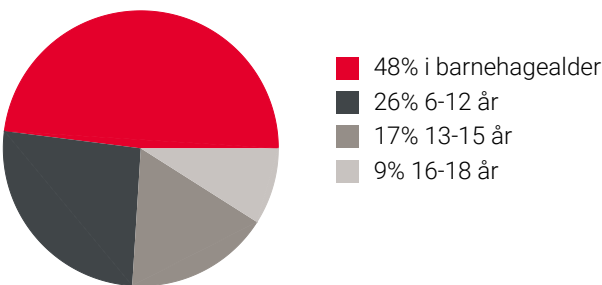
Offentlig transport

🚶 Kjørstad Linje 459	3 min 🚶 0.3 km
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	33 min 🚆 29.5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	54 min 🚆

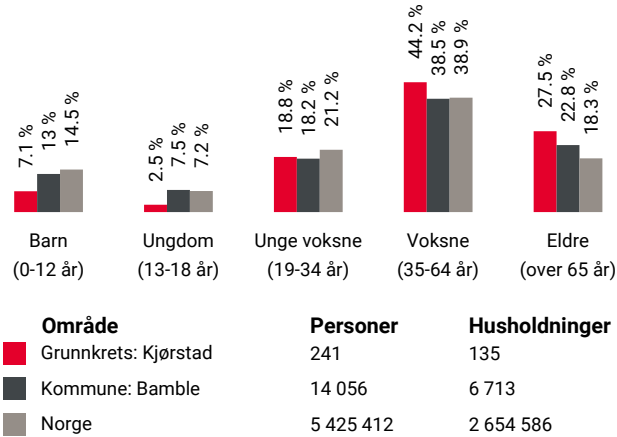
Skoler

Rønholt skole (1-7 kl.) 65 elever, 6 klasser	11 min 🚶 5.6 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	19 min 🚶 17.5 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	19 min 🚶 17.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	22 min 🚶 17.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

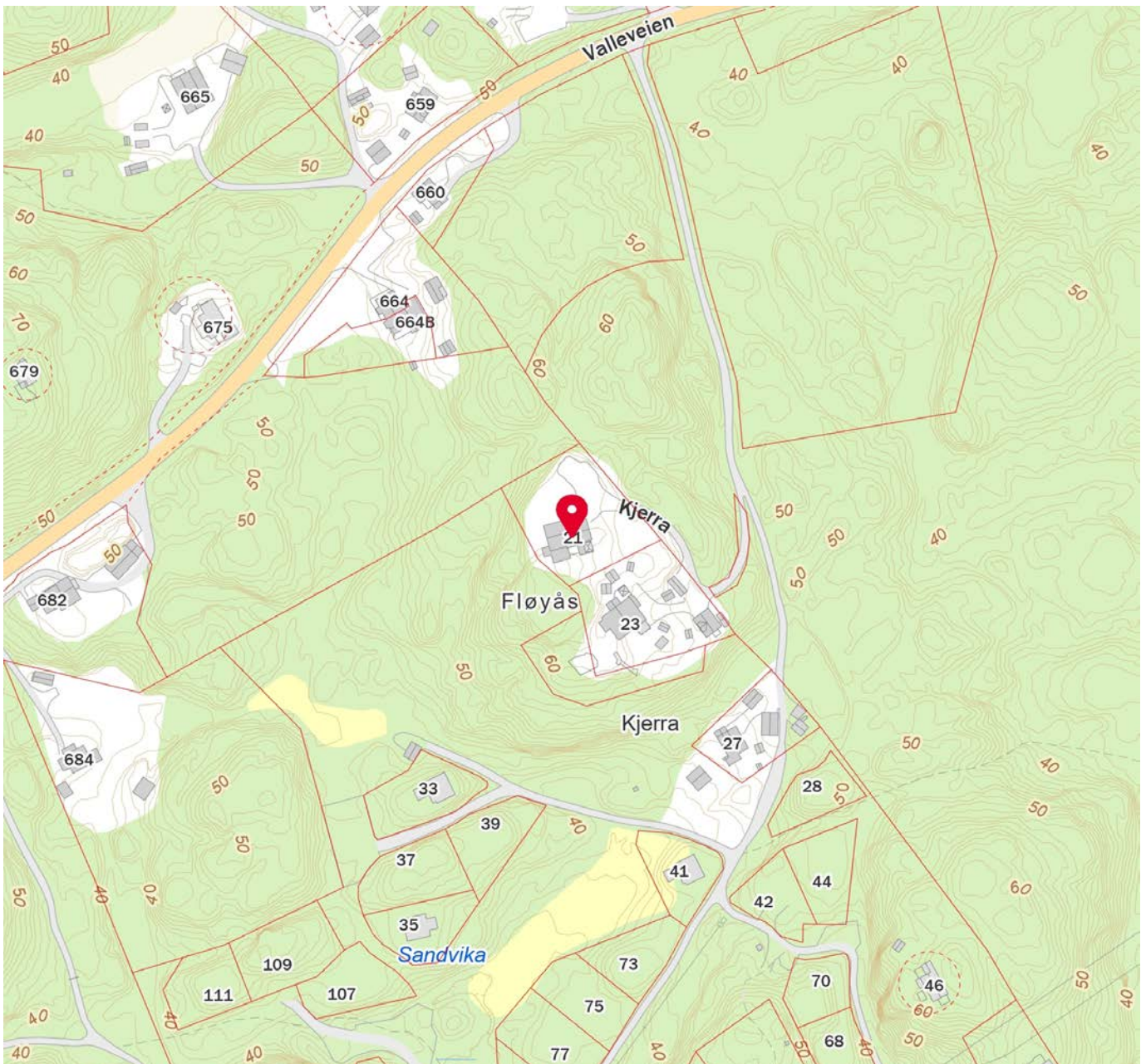
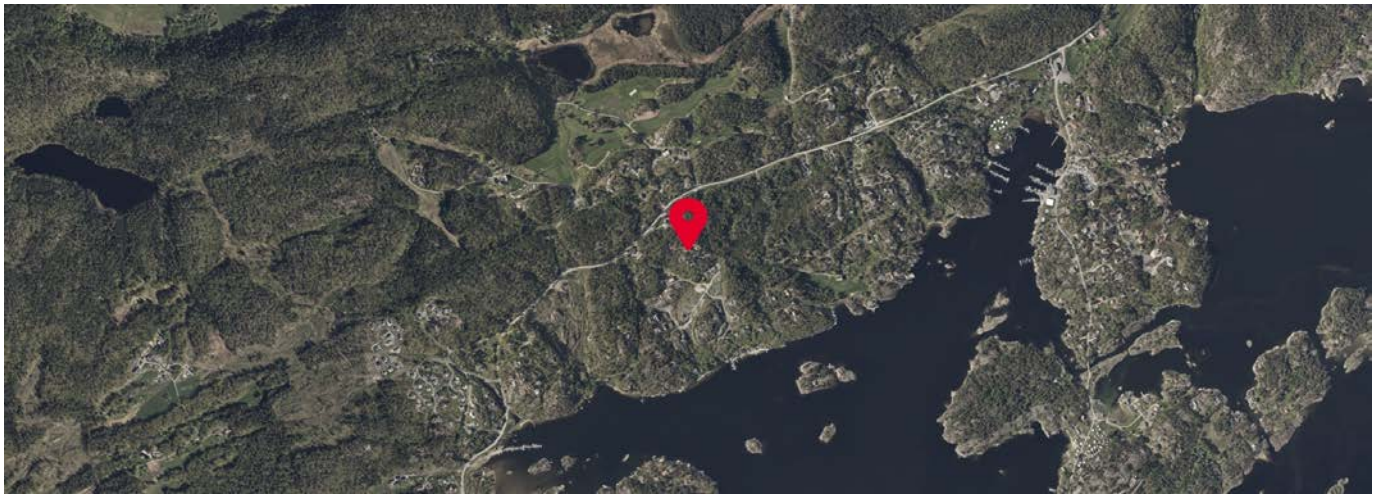
Rønholt barnehage (0-5 år) 37 barn	11 min 🚶 5.6 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	19 min 🚶 15.3 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	18 min 🚶 16.3 km

Dagligvare

Joker Trosby Søndagsåpent	19 min 🚶 1.8 km
Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	4 min 🚶 3.8 km

Sport

🏐 Rønholthallen - flerbrukshall Aktivitetshall	11 min 🚶 5.6 km
🏐 Rønholt Ballspill	11 min 🚶 5.6 km
🏊 MOVA Stathelle	20 min 🚶
🏊 MOVA Langesund	22 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Kjerra 21
3967 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre