

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 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 350,-
Total ink omk.: Kr 4 306 350,-
Selger: Einar Andreas Kristiansen
Karen Kristine Kristiansen
Siri Aaland Kolflaath

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 165/176 kvm
Tomtstr.: 447 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 433
Gnr. 106, bnr. 982
Oppdragsnr.: 1317250126

Attraktiv bolig med fantastisk utsikt og gode utleiemuligheter.

Her bor du med fantastisk utsikt utover sjøen og Langesund. Solrik terrasse og hage. Kort gangavstand til sentrum, sjøen, badeplasser og flotte turområder.

Boligen går over to etasjer og inneholder blant annet flere lyse oppholdsrom, to kjøkken, to stuer, tre bad og fem soverom. Begge etasjene består av stue, kjøkken, bad og flere soverom. En del av boligen er også naturlig avskilt med soverom og bad, som passer perfekt som privat sone, ungdomsdel eller gjesterom. Planløsningen gir fleksible bruksmuligheter, utleie og besøk.

Det er kort gangavstand til sentrum via gangvei eller den sjarmerende stien over Kongshavnsåsen. I sentrum er det et yrende liv sommerstid, med isbar, Wrightegaarden og Skougaards Hus der hagen ofte fylles med lokale musikere og publikum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Egenerklæring	65
Energiattest	68
Nabolagsprofil	75
Budskjema	83

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 176 kvm

TBA: 16 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjer

1. etasje

BRA-i: 89 kvm Stue, tre soverom, to bad, kjøkken, gang og entré.

2. etasje

BRA-i: 76 kvm Stue kjøkken, to soverom, bad og gang.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 kvm Sydvendt altan.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

På grunn av tilkommelighet/målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

447 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 447 kvm, bestående av to gårds- og bruksnummer.

Fra tomten og altanen er det nydelig utsikt mot sjøen, med solrike uteplasser hvor du kan nyte både morgensolen og fine sommerkvelder.

Tomten er pent opparbeidet. Nord på eiendommen ligger innkjørsel og gårdsplass belagt med belegningsstein. Fra innkjørselen og gårdsplassen fører en flott smijernsport, med lykter på begge sider, inn til eiendommen.

Belegningssteinen strekker seg videre frem til det overbygde inngangspartiet og rundt til et hyggelig uteområde på baksiden av huset. Her er det lagt til rette for gode sommerdager med en opparbeidet uteplass for sittegruppe, utstyrt ned markise for skyggefulle ettermiddager, samt en flott bål plass murt i naturstein som skaper en lun og stemningsfull atmosfære. Hagen er opparbeidet med gressplen, prydbusker og trær, perfekt for både lek, avslapning og hageglede. Uteområdet og hagedelen er inngjerdet.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne typen arealangivelse (med tilhørende kart) kan være noe upresis, og at det derfor kan forekomme avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Eiendomskart fra Ambita opplyser at tomtegrensene hovedsakelig har middels til høy nøyaktighet, mens tomtegrensen mot sydvest er mindre nøyaktig. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at en liten del av uthus ligger utenfor tomtegrensene mot sydøst. Kjøper overtar alt ansvar og risiko for dette videre.

Eiendomskart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med umiddelbar nærhet til Langesundsundet, med flere småbåthavner og gjestehavn i området. Boligområdet er stille og rolig med lite gjennomgangstrafikk. Fra eiendommen er det gangavstand til alt Langesund har å by på.

Torget og sentrum byr på hyggelige spisesteder og uteliv, isbar om sommeren,

klesbutikker, blomsterbutikk og frisørsalonger. Wrightegaarden er kjent for sine unike konsertopplevelser gjennom hele sommeren, og ved selskapslokalet Skougaards Hus fylles hagen ofte med lokale musikere og publikum til hyggelige konserter. Ærverdige Victoria Gjestgiveri med god mat og uteservering. Fiskesalgslaget tilbyr ferske råvarer direkte fra fiskerne. Det er flotte turmuligheter i de koselige smågatene, til Tangen fort eller langs kyststien, samt til de populære badeplassene i Steinvika og Krogshavn.

Badeparken og Quality Hotel Skjærgården ligger også innen gangavstand. Like ved Badeparken finner du Skjærgårdshallen med idrettsanlegg, treningssenter, legesenter og tannlegepraksis. Det er i tillegg kort gangavstand til dagligvarebutikker og bussholdeplasser med gode forbindelser.

Adkomst

Fra Langesund sentrum: Kjør nedre vei mot Stathelle og ta inn til høyre ved Halen Gård. Etter å ha passert Halen Gård, tar du første vei til høyre inn på Skarpenordveien. Følg Skarpenordveien og hold deretter til høyre der hvor veien deler seg. Eiendommen ligger på venstre side av veien og er merket med "Til salgs-plakat" fra Aktiv.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Nustad barnehage, Sundby barnehage og Tiriltoppen barnehage ligger innenfor en avstand på ca. 4,1 kilometer. Det er gangavstand, ca. 1,3 kilometer, til Langesund barneskole. Til Bamble ungdomsskole er det ca. 4,8 kilometer. Skoleanlegget er nytt og moderne, med blant annet to idrettshaller og svømmeanlegg. Bamble videregående skole ligger rett ved siden av ungdomsskolen.

Det er kort gangavstand til bussholdeplassen Wrights gate, ved Coop Extra Langesund. Herfra går det buss blant annet til Bamble ungdomsskole og Bamble videregående skole.

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av eiendommen 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 eiendommen er at det ble avdekket flere forhold som krever tiltak utover normal overflatebehandling og vedlikehold, og som også berører deler av byggets konstruksjon. Vurderingene er utført etter gjeldende standard og basert på faglige og skjønnsmessige observasjoner. Eldre bygninger har ofte avvik sett opp mot dagens krav, noe som må forventes. Samtidig har endret bruksmønster og høyere fuktbelastning innendørs økt behovet for god ventilasjon og tekniske oppgraderinger. Ytterligere informasjon om de enkelte punktene fremgår av de tilhørende beskrivelsene i rapporten.

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

Boligen er i henhold til rapporten oppført på støpt grunnmur direkte mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkeltfalsket kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner teknet med glasert enkeltkrum teglstein.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) i rapporten er byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet, terrengforhold, yttervegger, vinduer og ytterdører, undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen), loft (konstruksjonsoppbygging), bad ved inngangsparti, bad 1. etasje, bad 2. etasje, kjøkken 1. etasje, kjøkken 2. etasje, WC og innvendige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og ventilasjon. TG2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) i rapporten er krypkjeller, balkonger, verandaer og ligende og bad ved inngangsparti. TG3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik.

Andre merknader om eiendommen fra takstmann i rapporten:

- Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person for å sikre forskriftsmessig utførelse og forebygge brannfare.
- Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen.
- Det ble registrert tett feieluke samt sprekker i pussen på pipe i 2. etasje. I tillegg er det montert en fast hylle direkte inntil pipen, noe som ikke er i tråd med krav til brannsikker avstand til brennbart materiale.
- Det er registrert omfattende aktivitet av borebiller i både kjeller og yttervegger.

- Det bemerkes at etasjeskillene ikke er isolert.
- Det ble registrert skjevheter i etasjeskillet.
- Det ble utført stikkprøver av fukt i veggplater i 2. etasje, hvor målingene viste verdier i øvre sjikt av akseptabel trefuktighet (15,5 vektprosent).
- Det ble også registrert fuktpåvirkning i flere deler av boligen.
- Det bemerkes at forstøtningsmuren rundt trappen ned til kjeller har sprekker, trolig som følge av frostspreng.

For mer informasjon, se vedlagt eierskifterapport avholdt den 10.10.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Er det dødsbo?

Svar: Ja

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

Denne boligen går over to etasjer, og inneholder blant annet fem soverom, tre bad, to stuer og to kjøkken, her er det gode utleiemuligheter.

Innvendig har boligen normal og enkel standard med oppgraderingsbehov.

2. etasje:

I stuen er det plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det vinduer med fantastisk utsikt utover Langesundsundet og nærområdet. Spisebordet er plassert slik at du kan sitte og se ut over sundet og den idylliske Langøya Hovedgård. Det er delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Lys kjøkkeninnredning i heltre med profilerte fronter og benkeplater i laminat. I benkeplaten er det nedfelt kjøkkenvask. Mellom benkeplaten og overskapene er det fliser på veggen. Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn og kjøkkenventilator, samt nisje for oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det er registrert normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og

tilfredsstillende oppsug i kjøkkenventilatoren.

Romslig bad med flislagt gulv og vegger. Det er varmekabler i gulvet. Badet er innredet med hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, underskap, sideskap og speil, dusjkabinett og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Innredningen har godt med lagringsplass, og rommet oppleves lyst og luftig med vindu som slipper inn naturlig lys.

Boligen har to soverom i 2. etasje. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og har direkte inngang til badet, samt til det andre soverommet. Det andre soverommet har plassbygd familiekøye og mulighet for å sette en pult ved vinduet.

I 2. etasje er det også en gang. Fra gangen er det direkte adkomst til en solrik altan med fantastisk utsikt mot Langesundsundet og nærområdet. Denne altanen må oppleves.

1. etasje:

Lys stue med plass til flere sittegrupper. I stuen er det vedovn.

Malt kjøkkeninnredning med en kombinasjon av slette og profilerte fronter, samt benkeplate i laminat. Det er fliser på vegg mellom benkeplate og overskap. I benkeplaten er det nedfelt kjøkkenvask. Innredningen har nisje til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert kjøkkenventilator over komfyrnisjen. Kjøkkenet har enkel standard og behov for oppgraderinger.

Lyst og romslig bad med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Det er varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med baderomsmøbel, speil, dusjkabinett og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har et vindu som slipper inn godt med dagslys og gir en luftig romfølelse. Rommet oppleves praktisk og pent vedlikeholdt.

I hoveddelen i 1. etasje er det to soverom. Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre soverommet ligger i tilknytning til gjesterommet og har plass til seng og garderobeløsning. Dette rommet fungerer også fint som kontor eller TV-stue.

Gangen i 1. etasje utgjør boligens inngangsparti. Herfra er det adkomst til hoveddelen i etasjen, til en egen del med soverom og bad og videre opp til 2. etasje.

Delen med soverom og bad passer perfekt som privat sone, ungdomsrom, gjestedel eller til korttidsutleie for reisende som trenger et sted å overnatte. Soverommet har god størrelse og plass til garderobeavdeling eller kontorløsning innerst i rommet. Badet som ligger tilknyttet dette soverommet er lyst, med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Det er varmekabler i gulvet, og badet er utstyrt med

servantskap, speilskap, dusjkabinett og toalett. Denne løsningen gir en fin adskillelse fra hoveddelen, og passer godt for både ungdom og gjester som ønsker en mer privat sone.

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 boligen 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.

Parkering

Opparbeidet parkeringsplass på eiendommen.

Radonmåling

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.

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.

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

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

- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Skagerrak Sparebank/Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulvet på samtlige bad.

Vedovn i stue i 1. etasje.

Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 200 000,-

Omkostninger kjøper

Kr 4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Kr 105 000,- (Dokumentavgift)

Kr 260,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

Kr 15 900,- (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

Kr 106 350,- (Omkostninger totalt)
Kr 122 250,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
Kr 125 050,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Kr 4 306 350,- (Totalpris. inkl. omkostninger)
Kr 4 322 250,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
Kr 4 325 050,- (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.

Kommunale avgifter

Kr 25 501,- for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjon 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.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 983 648,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 934 590,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Regel for formuesverdien av primærbolig: Formuesverdien er 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Regel for formuesverdien av sekundærbolig: Formuesverdien er 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 433 i Bamble kommune. Gårdsnummer 106, bruksnummer 982 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dagboknr. 14208, tinglyst 26.09.1994, type heftelse: Bestemmelse ifølge skjøte. Innehar tomten kommunaltekniske anlegg forbeholder kommunen rett til vedlikehold av disse.

Servitutten kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen har vært i bruk til boligformål siden byggeår 1929.

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av boligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Meglerforetaket har mottatt byggetegninger av uthus datert 03.11.2006, og disse kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for vedlikehold og kostnader knyttet til de private stikkledningene.

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert området, men ligger i et området som i "kommuneplanens arealdel Bamble kommune" datert 15.12.2022 er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Kopi av kommuneplanens arealdel, bestemmelser og retningslinjer og kart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Til informasjon er tidligere Langesund Fergeterminal nylig solgt til BVAR AS. På BVAR sine hjemmesider står det at eiendommen vil benyttes innenfor gjeldende regulering, som har reguleringsformål industri. For mer informasjon: <https://bvar.no/prosjekter/kongshavn-kai/>

Adgang til utleie

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

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

selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter 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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Pluss.

Dødsbo

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger pr. stk. kr 2 500,- og markedspakke kr 12 900,-.

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, opplysninger fra kommune, fotografering og tilstandsrapport fra takstmann, samt evt. oppgradering av markedspakke.

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

Ansvarlig megler

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

19.02.2026











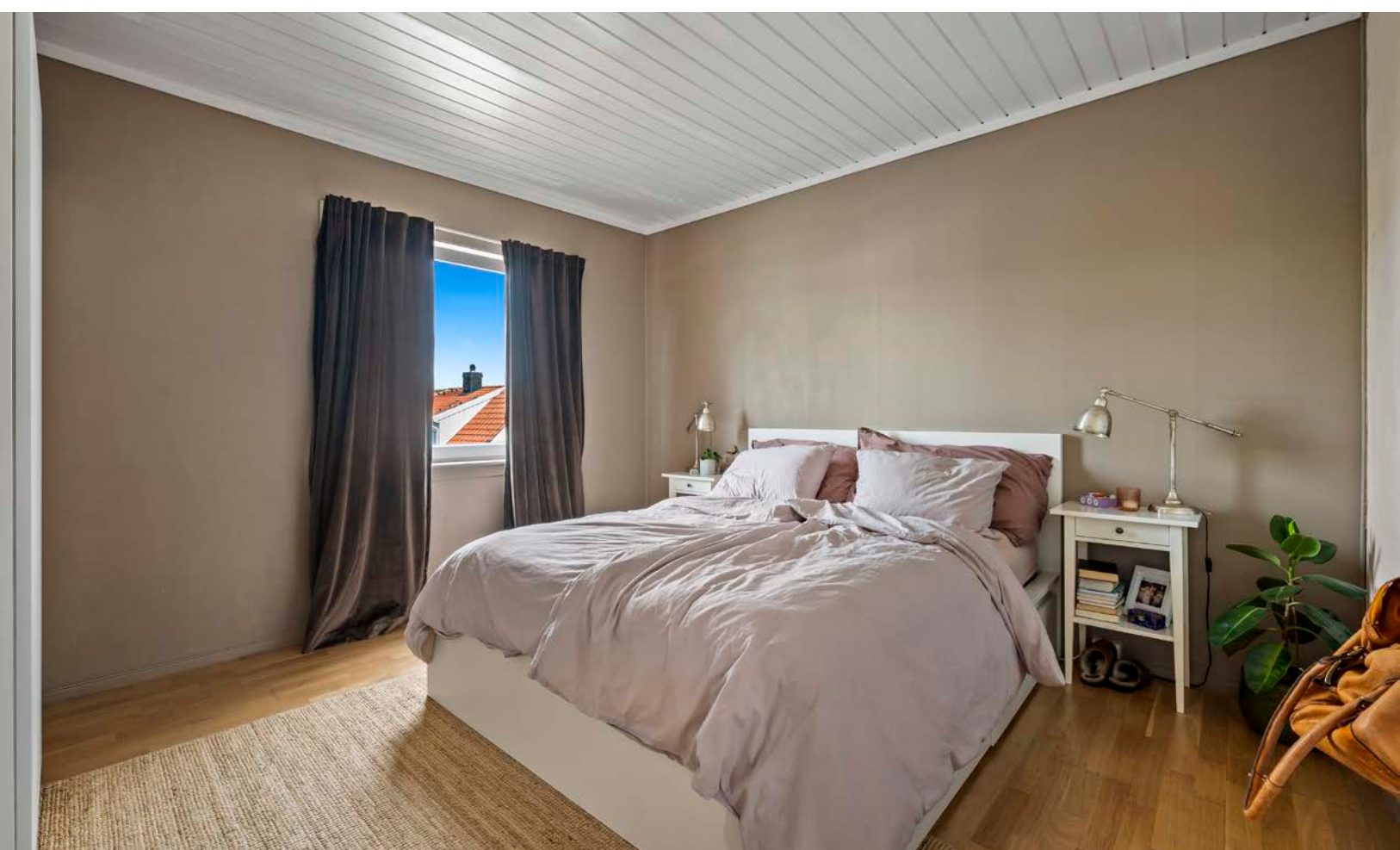




























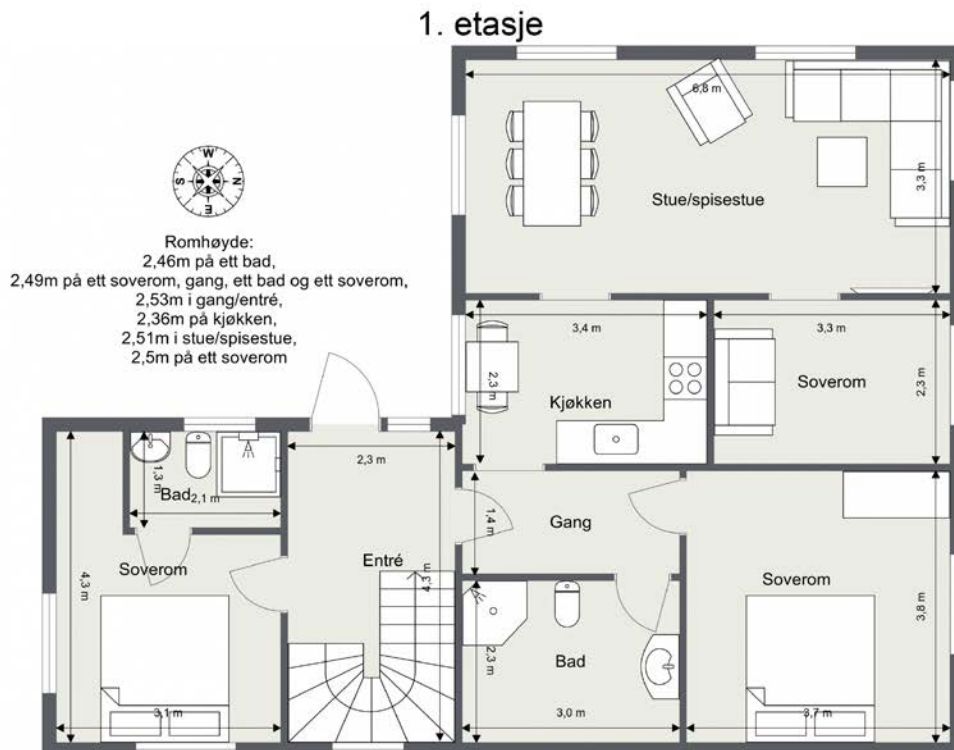




Plantegning



Kongshavnsåsen 23



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

Plantegning



Kongshavnsåsen 23

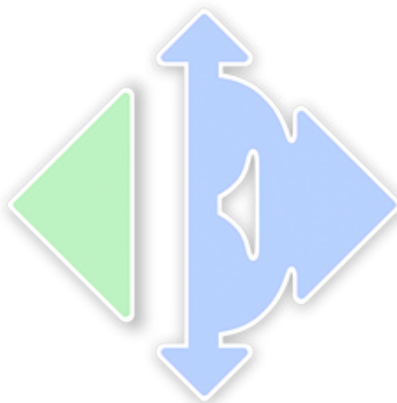
2. Etasje



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

Vedlegg

Enebolig
Kongshavnsåsen 23
3970 Langesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 16/10/2025

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 taksmenn. 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 taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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:106, Bnr: 433
Hjemmelshaver:	Einar Andreas Kristiansen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	397 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	25 500,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1920

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	10.10.2025
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:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Nøkkelbefaring
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, blomster og trær. Steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt grunnmur direkte mot grunn.
 Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende enkelfalset kledning.
 Etasjeskille av bjelkelag i tre.
 Saltak av trekonstruksjoner, tekket med glasert enkeltkrum teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Det ble avdekket flere forhold som krever tiltak utover normal overflatebehandling og vedlikehold, og som også berører deler av byggets konstruksjon. Vurderingene er utført etter gjeldende standard og basert på faglige og skjønnsmessige observasjoner. Eldre bygninger har ofte avvik sett opp mot dagens krav, noe som må forventes. Samtidig har endret bruksmønster og høyere fuktbelastning innendørs økt behovet for god ventilasjon og tekniske oppgraderinger. Ytterligere informasjon om de enkelte punktene fremgår av de tilhørende beskrivelsene i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmekabler på tre bad.
 Panelovn i stue/spisestue i 2. etasje, samt ett soverom og stue i 1. etasje.
 Vedovn i stue i 1. etasje.

ROMHØYDE:

1. etasje: 2,36m på kjøkken, 2,46m på ett bad, 2,5m på ett soverom, 2,51m i stue/spisestue, 2,53m i entré, 2,49m i øvrige rom.
 2. etasje: 1,97-2,55m i gang, 2,02-2,58m på to soverom, 2,49m på bad, 2,53m i stue/spisestue, 2,54m på kjøkken.

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:**

1. etasje: Flis i entré og to bad, laminat på ett soverom, parkett i øvrige rom.
 2. etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

1. etasje: Våtromsplater på to bad, trepanel i gang, smartpanel i entré, slette malte overflater i øvrige rom.
 2. etasje: Flis på bad, strietapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

1. etasje: Trepanel og smartpanel i alle rom.
 2. etasje: Trepanel og smartpanel i alle 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.

Det er registrert omfattende aktivitet av borebiller i både kjeller og yttervegger. Angrepet indikerer svekkelse av treverkets bæreevne og kan føre til videre nedbrytning dersom tiltak ikke iverksettes. Det anbefales å gjennomføre en fagkyndig vurdering for å fastslå skadeomfanget, samt iverksette nødvendige tiltak som kjemisk behandling eller utskifting av skadet treverk.

Det ble registrert tett feieluke samt sprekker i pussen på pipe i 2. etasje. I tillegg er det montert en fast hylle direkte inntil pipen, noe som ikke er i tråd med krav til brann sikker avstand til brennbart materiale. For å vurdere tilstanden og sikkerheten ved fyringsanlegget må det gjennomføres branntilsyn før ytterligere fyring. Eventuelle nødvendige utbedringer må utføres i samsvar brannkrav.

Det bemerkes at etasjeskillene ikke er isolert. Manglende isolasjon kan føre til økt varmetap, redusert lydisolasjon og ujevn temperaturfordeling mellom etasjene. For å oppnå bedre komfort og energieffektivitet anbefales det å vurdere etterisolering der dette er konstruksjonsmessig mulig. Tiltaket bør utføres med hensyn til fuktsikring og ventilasjon for å unngå følgeskader.

Det ble registrert skjevhet i etasjeskillet. Slike avvik kan skyldes naturlige setninger, bevegelser i konstruksjonen eller underdimensjonering av bjelkelag. Skjevhetene vurderes å ha begrenset betydning dersom de ikke øker over tid, men kan påvirke opplevelsen av planhet og nivåforskjeller i gulv. Det anbefales å overvåke utviklingen og vurdere konstruksjonsmessige tiltak dersom ytterligere bevegelse observeres.

Det ble utført stikkprøver av fukt i veggplater i 2. etasje, hvor målingene viste verdier i øvre sjikt av akseptabel trefuktighet (15,5 vekt%). Dette indikerer forhøyet fuktpåvirkning, som over tid kan medføre risiko for soppvekst, misfarging eller materialnedbrytning. Det ble også registrert fuktpåvirkning i flere deler av boligen. Det anbefales å undersøke årsaken nærmere og iverksette nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastning og sikre konstruksjonenes varige bestandighet.

Det bemerkes at forstøtningsmuren rundt trappen ned til kjeller har sprekker, trolig som følge av frostspreng. Skadene indikerer at vann har trengt inn i konstruksjonen og utvidet seg ved frost, noe som har medført bevegelser og sprekkdannelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene utvikle seg videre og svekke murens stabilitet. Det anbefales å utbedre sprekken og sikre tilfredsstillende drenering for å hindre gjentakelse.

Det bemerkes at boden er oppført slik at deler av konstruksjonen står utenfor eiendommens tomtgrense. Dette utgjør et avvik fra gjeldende eiendomsgrenser og kan medføre krav om flytting eller riving fra kommunen. Det anbefales å innhente oppmåling og avklare grensene med kommunen for å vurdere nødvendige tiltak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

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
1. etasje	89 m2				89 m2	
2. etasje	76 m2			16 m2	76 m2	
Uthus		11 m2				11 m2
SUM BYGNING	165 m2	11 m2		16 m2	165 m2	11 m2
SUM BRA	176 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. etasje: Entré, tre soverom, to bad, kjøkken, stue/spisestue.

2. etasje: Gang, kjøkken, bad, to soverom, stue/spisestue.

BRA-e:

Uthus/bod.

MERKNADER OM AREAL:

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

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

16/10/2025

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 riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

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

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

Det er trolig ikke etablert drenering, og det ble ikke avdekket tegn til slik løsning. Det ble derimot registrert forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmuren samt tegn til høyt fukttrykk i krypkjelleren. Dette indikerer mangelfull bortledning av overflatevann og fukt fra konstruksjonen. For å redusere fuktbelastningen bør det etableres drenering eller andre tiltak som leder vann bort fra bygningen.

TG2 vurderes grunnet manglende drenering, forhøyede fuktverdier og høyt fukttrykk i krypkjeller.

Merknader:**TG 3** 1.2 Krypekjeller

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

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

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

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

Krypkjeller med adkomst fra luke og trapp i grunnmur.

Krypkjelleren ble inspisert fra innsiden, og det ble avdekket råteskader i bærekonstruksjonen, underdimensjonert bæring, tydelige tegn til borebilleangrep, stort fuktavtrykk, manglende fuktsperre mot grunn og utilstrekkelig ventilering. Forhøyet fukt og skader i trekonstruksjoner kan svekke bæreevnen og medføre videre råtespredning. Det bør utføres grundigere undersøkelser for å kartlegge skadeomfanget, etablere tilfredsstillende ventilering og fuktsperre, samt skifte ut skadet treverk.

TG3 vurderes grunnet råteskader på- og underdimensjonert bærekonstruksjon, borebilleangrep, stort fuktavtrykk, manglende fuktsperre og ventilering.

Merknader:

**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

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 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 ble observert fukt på deler av konstruksjonen som kan tyde på fuktinntrenging over tid. Skadeomfanget i underliggende konstruksjoner er usikkert og bør avklares gjennom nærmere undersøkelser. Videre utbedring bør vurderes på bakgrunn av resultatene for å hindre ytterligere forringelse og sikre konstruksjonens funksjon og levetid.

Utvendige flater av både malt liggende enkelfalset kledning og malt murpuss.

Kledningen fremstår i normalt god stand, men det ble registrert manglende luftespalte i underkant, samt fravær av vindskibord på arken i 2. etasje. Det ble også observert avskalling av maling og svinnsprekker i murpuss. Manglende lufting kan redusere konstruksjonens evne til å tørke ut og øke risikoen for fuktskader over tid. Det anbefales å etablere luftespalte, utbedre manglende vindskibord og vedlikeholde overflater med nødvendig puss- og malingsarbeid.

TG2 vurderes grunnet manglende lufting, manglende vindskibord på ark, avskalling av maling og svinnsprekker i puss.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av PVC, produsert i 2010, 2016 og 2022.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduer med 1-lags glass og ramme av smijern, trolig fra byggeår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. PVC-vinduene fremstår i normalt god stand, men det ble registrert slitasje og soppdannelser på vinduer med 2-lags glass, samt rust og korrosjon på smijernsvinduer. Dette indikerer fuktpåvirkning og aldring, og utskiftning bør påregnes for å sikre funksjon og energieffektivitet. 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 av tre, ukjent produksjonsår.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1985.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet. Det ble registrert slitasje på innvendige dører og terskler, noe som reduserer funksjon og estetisk standard. Vedlikehold eller utskiftning bør vurderes.

TG2 vurderes grunnet slitasje, soppdannelser, rust og korrosjon på endre 1 og 2-lags vinduer, samt slitasje på innvendige dører og terskler.

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 ventilering/lufting.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent.

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

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å innsisere skorstein.

Taket er teknet med glasert enkeltkrum teglstein og fremstår generelt i normalt god stand sett fra bakkeplan. Det ble registrert noe avskalling på enkelte takstein, noe som bør følges opp for å hindre ytterligere slitasje over tid.

Takrenner og nedløp viser tegn til slitasje, og nedløpsløsningen ved inngangspartiet gir kraftig vannavtrykk ved større nedbørsmengder. Dette kan føre til lokale fuktproblemer rundt vindu/yttervegg og grunnmuren. Det bør etableres et alternativt nedløp som leder vannet bort fra fasade og grunn.

TG2 vurderes grunnet avskalling på takstein, slitte takrenner og uhensiktsmessig nedløp ved inngangsparti.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke 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 ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke på kjøkken i 2. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som tørt og fint under befaringen. Det ble imidlertid registrert manglende eller utilstrekkelig ventilering av loftsrommet, samt forhøyede fuktverdier rundt pipe (17,2 vekt% i trefuktighet). Begrenset lufting og fuktpåvirkning kan over tid føre til kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å etablere eller forbedre ventileringen og kontrollere tetting rundt pipe for å redusere fuktrisiko og sikre god uttørring.

TG2 vurderes grunnet manglende ventilering og forhøyede fuktverdier rundt pipe.

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.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er påvist skader i tettesjiktet.

Sørvendt altan på 16 m² med utgang fra gang i 2. etasje.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre m/plexiglass og påmonterte glassplater. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,81m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket fukt- og råteskader på deler av rekkverket, samt fuktskader rundt sikringsskap som trolig skyldes utett tettesjikt på altanen. Dette indikerer at vann trenger inn i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til alvorlige fuktskader, svekkelse av bærekonstruksjoner og risiko for råte og muggvekst. Utett tettesjikt må utbedres for å hindre videre skadeutvikling, og skadet treverk og rekkverk bør skiftes ut.

TG3 vurderes grunnet trolig utett tettesjikt.

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

©mstr.no

7.1 Bad 2. etasje**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er 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 tak-ess med downlights i himling.

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

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

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer over tid. Det ble registrert spekk i flis ved vindu, samt defekt trykknapp på sistene og ødelagt demper under dosetet. Skadene medfører redusert funksjon. Det anbefales utskiftning eller reparasjon av skadede elementer for å opprettholde god funksjon og helhetsinntrykk.

TG2 vurderes grunnet spekk i flis ved vindu, defekt trykknapp på sistene og ødelagt demper under dosetet.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 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 5mm fall over en lengde på 0,8m ut fra dørterskel mot sluk, samt 0mm over 2,4m. Viktig å merke seg at det er krav til 8mm og 24mm fall over denne lengden. Siden alder på badet er ukjent, legges gjeldende byggeforskrifter til grunn. Før øvrig ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

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 boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

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. For å sikre fortsatt tett konstruksjon og redusere risiko for fuktskader anbefales det å planlegge rehabilitering av våtrommet med utskifting av membran og kontroll av slukdetaljer.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og membran har trolig passert forventet levetid.

Merknader:

7.2 Bad 1. etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og slette malte overflater i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

- Opplegg til vaskemaskin.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

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 2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 20mm fall over denne lengden. Siden alder på badet er ukjent, legges gjeldende byggeforskrifter til grunn. Det ble avdekket sprekker i enkelte fliser, mens overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand. For å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader anbefales det å etablere korrekt fall og skifte skadede fliser ved neste rehabilitering.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv, samt sprekk i enkelte fliser.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 7.2.3 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 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.

For å sikre fortsatt tett konstruksjon og redusere risiko for fuktskader anbefales det å planlegge rehabilitering av våtrommet med utskifting av membran og kontroll av slukdetaljer.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.3 Bad v/inngangsparti**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

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.

Våtromsplater på vegg og smartpanel i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Disjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Videre er det registrert at det er montert flisoppkant på utsiden av våtromsplatene, noe som ikke er i henhold til produktdatablad og monteringsanvisning, og som kan føre til vanninntrenging bak platene over tid.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen, samt flisoppkant montert på utsiden av våtromsplater.

Merknader:

TG 2 7.3.2 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 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 13mm fall over denne lengden. Siden alder på badet er ukjent, legges gjeldende byggeforskrifter til grunn. Før øvrig ikke avdekket skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Ukjent alder på membran.
 Ingen muligheter for å inspisere sluk grunnet foring på dusjkabinett som ikke lot seg fjerne.
 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 vannrørene kommer opp fra grunn og våtsonene mot yttervegg. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmuligheter til sluk.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 2. etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og tilfredsstillende oppsug i ventilator. Det bemerkes at det mangler aquastop under oppvaskkummen, noe som øker risikoen for uoppdaget lekkasje og fuktskader i bunnplate og tilstøtende konstruksjoner. Det bør monteres lekkasjesikring for å redusere denne risikoen.

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.

Merknader:

8.2 Kjøkken 1. etasje

TG 2 8.2 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte skapdører. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes bruk av skjøteledning til kjøleskap, noe som ikke er lovlig på grunn av brannfare og må utbedres. Benkeplaten og innredningen har synlig slitasje og bør påregnes utskifting. Stengekran til servanten fungerer dårlig og bør skiftes for å sikre tett og pålitelig vannstopp.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som ikke 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 ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i kjeller, men stenger ikke vannet fullstendig og bør skiftes for å sikre full funksjon ved behov for vannstans ved evt. lekkasje.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig funksjon på stoppekran.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2008 og ukjent.
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

To varmtvannsberedere på 120 liter, plassert i kjeller uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Lekkasjesikring bør etableres for å hindre vannskader ved eventuell svikt.

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

TG2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

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 begge kjøkken og på alle bad. Det mangler luftespalte for tilluft under dørblad til badene, noe som reduserer luftutskiftingen og kan føre til opphopning av fukt og dårligere innneklima over tid. Det bør etableres luftespalter til badene for å sikre bedre luftgjennomstrømning på badene.
 Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

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

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.
 Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.
 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 ikke tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. og 2. etasje med henholdsvis 12 og 9 kurser iht oversikt.

Det bemerkes flere løse og manglende koblingsbokser. Dette utgjør en potensiell sikkerhetsrisiko og kan føre til varmgang eller kortslutning. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person for å sikre forskriftsmessig utførelse og forebygge brannfare.

Sikringsskapene fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer.

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.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke 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 ikke fremlagt byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige endringer ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

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

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Merknad: Manglende drenering, forhøyede fuktverdier og høyt fukttrykk i krypkjeller. Konsekvens: Økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjon mot grunn. Tiltak: Etablere drenering eller tilsvarende tiltak for å lede vann bort fra grunnmur.
1.3	Terrengforhold Merknad: Terrengfall ikke tilstrekkelig vekk fra grunnmur. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger Merknad: Manglende lufting, manglende vindskibord på ark, avskalling av maling og svinnsprekker i puss. Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrenging og redusert levetid på kledning og puss. Tiltak: Etabler luftespalte, monter vindskibord, og utfør vedlikehold av puss og maling.
3.1	Vinduer og ytterdører Merknad: Slitasje, soppdannelser, rust og korrosjon på endre 1 og 2-lags vinduer, samt slitasje på innvendige dører og terskler. Konsekvens: Redusert funksjon, estetikk og isolasjonsevne; risiko for videre korrosjon og fuktskader. Tiltak: Utskiftning av vinduer og nødvendig vedlikehold eller utskiftning av dører og terskler.
4.2	Undertak, leker og yttertekking (taktekkingen) Merknad: Avskalling på takstein, slitte takrenner og u hensiktsmessig nedløp ved inngangsparti. Konsekvens: Risiko for vanninntrenging og fuktbelastning mot grunnmur og vindu/yttervegg. Tiltak: Skift ut skadet takstein, vurder utskiftning av takrenner, og etabler bedre løsning for nedløp ved inngangsparti.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Merknad: Manglende ventilering og forhøyede fuktverdier rundt pipe. Konsekvens: Økt risiko for kondens, mugg- og råteskader. Tiltak: Etabler eller forbedre ventilering på loft og kontroller tetting rundt pipe.
7.1.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling Merknad: Sprekk i flis ved vindu, defekt trykknapp på sisterne og ødelagt demper under dosetet. Konsekvens: Estetiske svekkelser og redusert funksjon på sanitærutstyr. Tiltak: Skift ut skadede og defekte elementer ved behov.
7.1.2	Bad 2. etasje Overflate gulv Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader over tid. Tiltak: Etabler korrekt fall mot sluk ved rehabilitering.
7.1.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk Merknad: Ukjent alder på membran, ingen synlig slukmansjett under klemring. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje og fuktskader grunnet redusert funksjon og alder. Tiltak: Rehabiliter våtrommet og skift membran ved neste oppgradering.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv, samt sprekker i enkelte fliser. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader over tid. Tiltak: Etabler korrekt fall og skift skadede fliser ved rehabilitering.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk Merknad: Ukjent alder på membran, ingen synlig slukmansjett under klemring. Konsekvens: Økt risiko for lekkasje og fuktskader grunnet redusert funksjon og alder. Tiltak: Rehabiliter våtrommet og skift membran ved neste oppgradering.
7.3.1	Bad v/inngangsparti Overflate vegger og himling Merknad: Vindu av uegnet materiale i våtsonen, samt flisoppkant montert på utsiden av våtromsplater. Konsekvens: Risiko for fuktopptak og råte i vindu og vanninntrenging bak platene. Tiltak: Monter sprutsikkert glass/plast foran vindu og etabler korrekt overgang mellom flis og våtromsplate iht. produsentens anvisning.
7.3.2	Bad v/inngangsparti Overflate gulv Merknad: Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Konsekvens: Risiko for vannansamling og fuktskader over tid. Tiltak: Etabler korrekt fall mot sluk ved rehabilitering.
8.1	Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje

	Merknad: Mangler lekkasjesikring under oppvaskkummen. Konsekvens: Risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i bunnplate og nærliggende konstruksjoner. Tiltak: Monter lekkasjesikring under oppvaskkummen.
8.2	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	Merknad: Slitasje på skapdører, benkeplate og innredning. Stengekran fungerer dårlig. Konsekvens: Risiko for vannlekkasje og redusert funksjon. Tiltak: Skift defekt stengekran, bytt slitte deler av innredningen og unngå bruk av skjøteledning til kjøleskap.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Stoppekran stenger ikke vannet fullstendig. Konsekvens: Risiko for lekkasje og manglende mulighet for effektiv vannstans ved skade. Tiltak: Skift stoppekran og utfør jevnlig tilsyn av vann- og avløpsrør.
10.2	Varmtvannsbereder
	Merknad: Varmtvannsberederne mangler tilstrekkelig lekkasjesikring. Konsekvens: Risiko for vannskader ved eventuell lekkasje. Tiltak: Etabler lekkasjesikring for å redusere risiko for fuktskader.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Mangler luftespalte for tilluft under dørblad til bad. Konsekvens: Redusert ventilasjon, risiko for fuktoppbygging og dårligere inneklima. Tiltak: Etabler luftespalte under dørblad for bedre luftgjennomstrømning.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.2	Krypekjeller
	Merknad: Råteskader på- og underdimensjonert bærekonstruksjon, borebilleangrep, stort fuktavtrykk, manglende fuktsperre og ventilering. Konsekvens: Risiko for videre råtespredning og redusert bæreevne i konstruksjonen. Tiltak: Utfør nærmere undersøkelser, etabler fuktsperre og ventilering, og skift ut skadet og svekket treverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: For lav rekkverkshøyde, fukt-/råteskader på rekkverk, fuktskader rundt sikringsskap og utett tettesjikt på altanen. Konsekvens: Vann trenger inn i konstruksjonen med risiko for omfattende fuktskader og svekket bæreevne. Tiltak: Utbedre tettesjikt, skift ut skadet treverk og rekkverk, og øk rekkverkshøyde til forskriftskrav.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.3.3	Bad v/inngangsparti Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Sluk ikke innsisert grunnet fastmontert dusjkabinett. Konsekvens: Usikker membrantilstand og potensiell risiko for redusert tetthet over tid. Tiltak: Fysisk fjerne dusjkabinett for å innsisere sluk.
	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.	
1317250126	
Selger 1 navn	
Einar Andreas Kristiansen	
Gateadresse	
Kongshavnsåsen 23	
Poststed	Postnr
LANGESUND	3970
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Einar Kristiansen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1317250126

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 1317250126

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Einar Andreas Kristiansen	2023a56bb0b43d8b54d5 f25dc6def48c05ec7782	16.10.2025 09:19:21 UTC	Signer authenticated by One time code

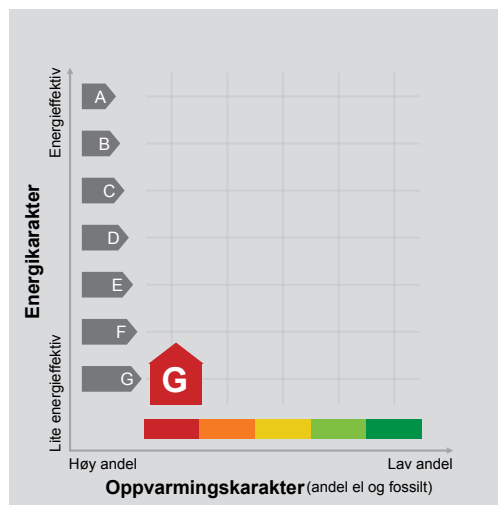
Document reference: 1317250126

- 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	Kongshavnsåsen 23
Postnummer	3970
Sted	LANGESUND
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	433
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165268474
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183629
Dato	24.10.2025



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

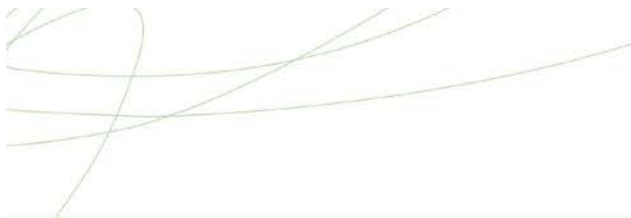
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

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)

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet

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 1920
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 176
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 3: 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 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 den 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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

Kongshavnsåsen 23 - Nabolaget Skarpenord - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Halen gård Linje M1	4 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	28 min 25 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	3 min 1.3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	7 min 4.6 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min 4.4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	9 min 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Bamble Rådhus	7 min
Skjærgården Hotel	11 min

«Trygt, barnevennlig og koselige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

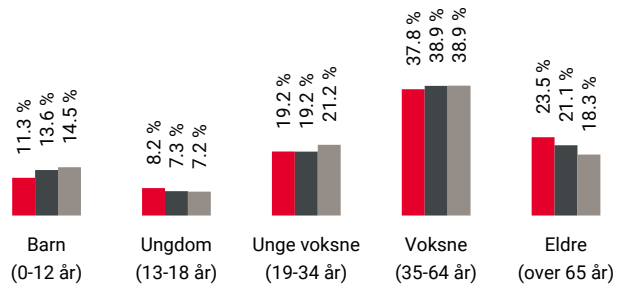
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	22 min 1.9 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	5 min 3 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 4.1 km

Dagligvare

Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Spar Skjærgården PostNord	10 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



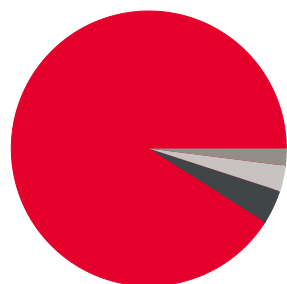
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽ Slåttnes stadion kunstgress	9 min	🚶
Fotball	0.8 km	
⚽ Skjærgårdshallen, flerbrukshall	11 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett	1 km	
🚴 MOVA Langesund	11 min	🚶
🚴 Puls Skjærgårdshallen	11 min	🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

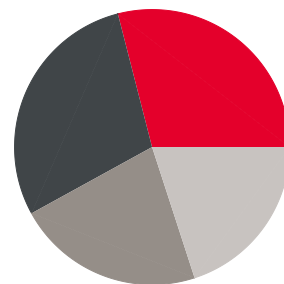
9 min 🚗



Vitusapotek Langesund

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



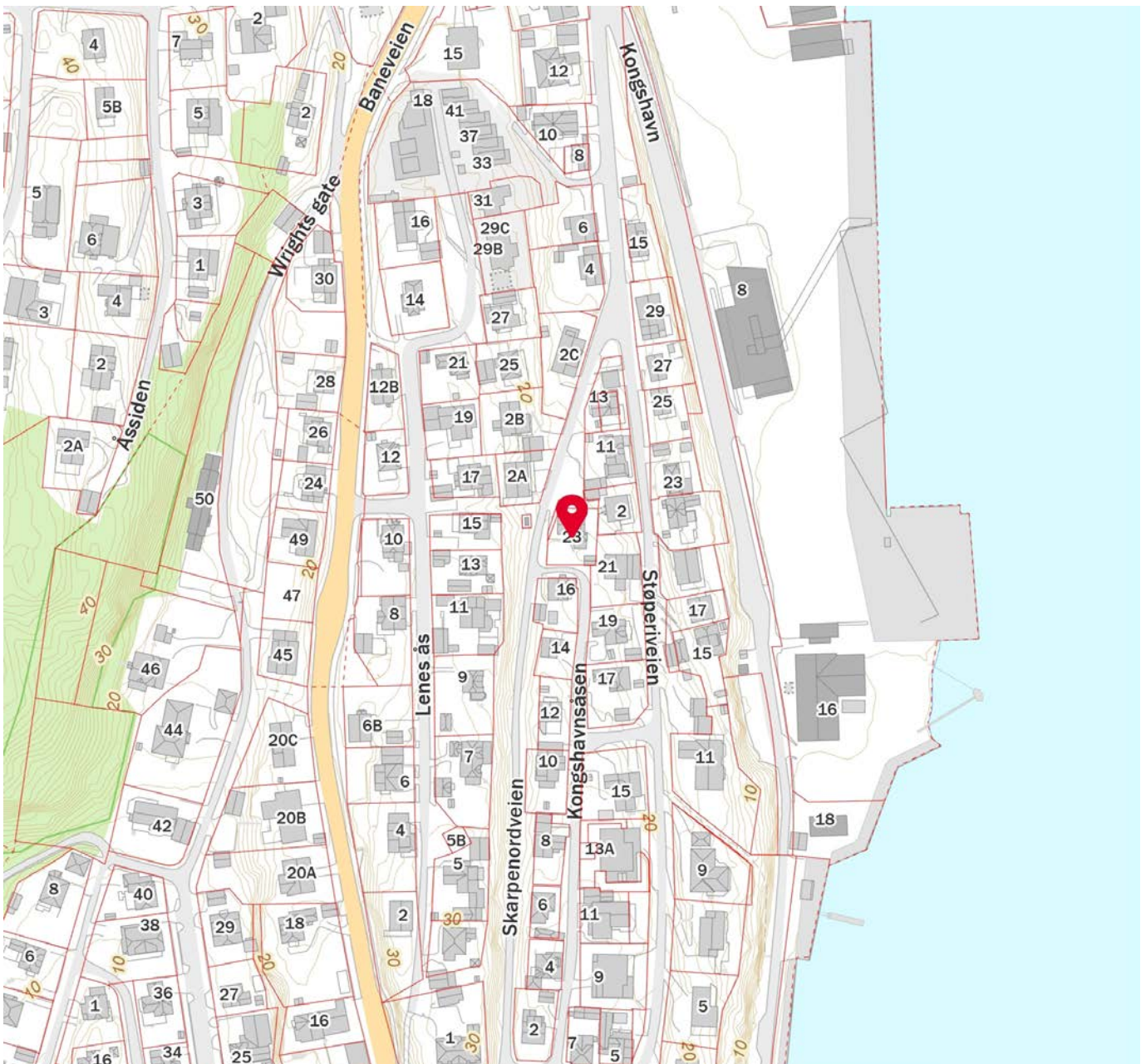
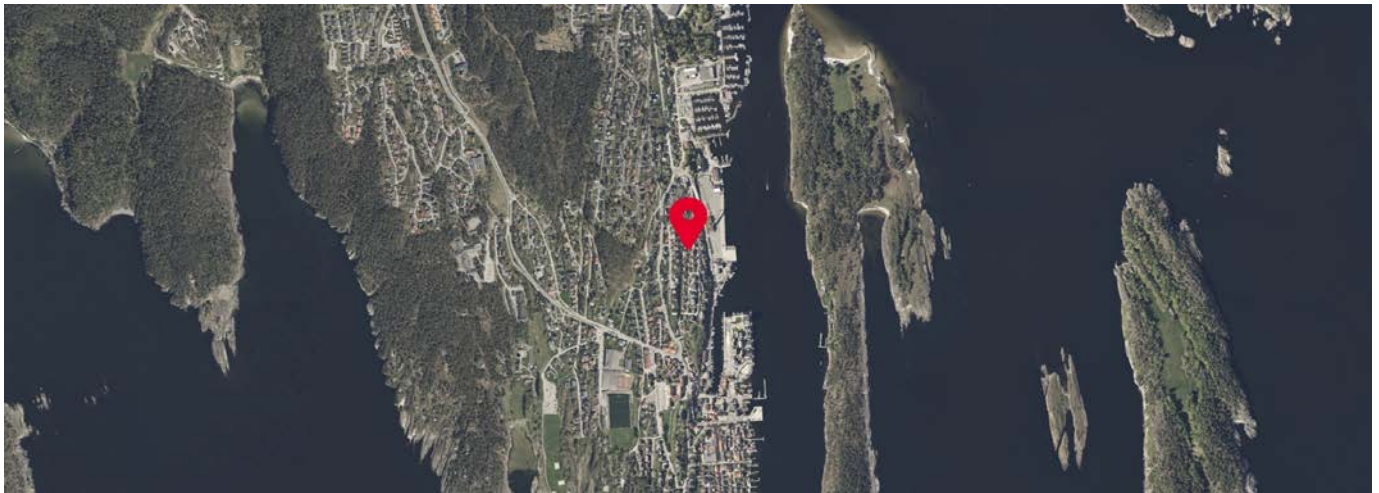
0%

43%

Skarpenord
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktssignering 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: Kongshavnsåsen 23
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre