

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 2 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 71 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 871 390,-  
**Selger:** Jørn Urberg Tveten

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1962  
**BRA-i/BRA Total** 142/164 kvm  
**Tomtstr.:** 908 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 31, bnr. 75  
Gnr. 31, bnr. 139  
**Oppdragsnr.:** 1317260043

# Idyllisk beliggenhet ved tjernet - Enebolig med utsikt og potensial - Rolig og barnevennlig.

Enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Langesund.

Vakkert beliggende med flott og åpen utsikt mot tjernet.

Rolig og skjermet beliggenhet innerst i blindvei uten gjennomgangstrafikk.

Eldre bolig med moderniseringsbehov – gode muligheter for å sette eget preg.

Kort vei til dagligvarebutikk, treningssenter og bussholdeplass.

Kort avstand til sjøen med badeplasser og småbåthavn.

Flotte turmuligheter i friluftsområde rett bak eiendommen.



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Plantegning .....       | 40 |
| Egenerklæring .....     | 64 |
| Energiattest .....      | 71 |
| Nabolagsprofil .....    | 76 |
| Budskjema .....         | 85 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 142 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 164 kvm

TBA: 10 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjer

Underetasje/kjeller

BRA-i: 25 kvm Fire boder og gang.

1. etasje

BRA-i: 117 kvm Stue, kjøkken, bad, to soverom, toalettrom, gang, entré og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm

### Integrert garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 kvm Garasje.

### Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod.

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 77 kvm.

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



**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

908 kvm

**Tomtebeskrivelse**

Idyllisk og solrik selveiertomt på totalt 908 kvm, bestående av to gårds- og bruksnumre.

Tomten ligger vakkert til med flott og åpen utsikt mot tjernet, noe som gir en særdeles hyggelig ramme rundt uteområdene.

Fra tomten er det sjøgløtt mot Langesundsfjorden.

Tomten er inngjerdet og består av gressplen, hekk, blomsterbed og trær. Asfaltert innkjørsel, gårdsplass og interne gangveier. Koselig uteplass opparbeidet i naturstein. Overbygd inngangsparti med tottrinns betongtrapp og smijernsrekkverk. Overbygd veranda med utsikt mot tjernet og direkte adkomst fra boligen.

På tomten er det oppført en frittstående redskapsbod.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et sjønært og attraktivt boligområde i Langesund, med en barnevennlig beliggenhet innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. Området er stille og rolig.

Det er kort gangavstand til dagligvarebutikk, Skjærgårdshallen med fotballbane, flerbrukshall og treningssenter, Badeparken, samt bussholdeplass med gode forbindelser til Stathelle og videre oppover i Grenland.

Det er også gangavstand til Langesund sentrum, hvor Wrightegaarden setter sitt preg på bymiljøet med konserter i sommermånedene.

Nærområdet byr på flotte turmuligheter, blant annet i friluftsområdet Røsskleiva naturreservat, der du finner Barfodkollen og en lysløype med tilknytning til Sundbydammane og Eik gård.

Det er kort avstand til sjøen, med småbåthavn og fine badeplasser i nærheten.

### **Adkomst**

Fra Stathelle kjører du nedre vei mot Langesund. Etter Salensletta tar du til høyre inn på Hydal. I veikrysset tar du deretter til venstre og holder til venstre inn på Hydalsveien. Følg veien videre innover og ta andre stikkvei til høyre. Eiendommen ligger innerst og er merket med «Til salgs»-plakat fra Aktiv.

Det vil bli skiltet med Aktiv-visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

- Nustad barnehage (0-5 år): ca. 1.8 km.
- Sundby barnehage (0-5 år): ca. 4 km.
- Tirilltoppen barnehage (0-5 år): ca. 4.1 km.

Skoler:

- Langesund barneskole (1-7 kl.): ca. 2.2 km.
- Bamble ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 4.6 km.
- Bamble videregående skole: ca. 4.3 km.

Til informasjon får elever ved Bamble ungdomsskole to helt nye valgmuligheter fra høsten 2026, med egen musikkklasse og egen idrettsklasse.

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**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen er gjennomgått av bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten gir en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko og anbefalte tiltak er beskrevet. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering er at boligen fremstår i hovedsak som fra



byggeåret og i teknisk forventet stand, sett i forhold til alder. Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold og utbedringer må påregnes i tiden som kommer.

I tilstandsrapporten benyttes tilstandsgrader for å beskrive avvik eller forhold som kan kreve oppfølging. Boligen har flere forhold vurdert til tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer behov for tiltak på sikt, men det er ikke registrert forhold med tilstandsgrad 3 (TG3).

Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, registrerte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), andre merknader og garasje. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger i rapporten.

Boligen er oppført på delvis støpt fundament mot grunn og grunnmur direkte mot terreng. Yttervegger er hovedsakelig oppført som Ytong/siporex-elementer med murpuss, samt tilbygg oppført i bindingsverk kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer med 2-lags glass.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur og drenering: Registrerte fuktindikasjoner i grunnmuren i den innerste delen av kryperommet, samt manglende tegn til etablert drenering.
- Krypekjeller: Fuktforhold, begrenset ventilasjon og tegn til borebilleangrep.
- Terrengforhold: Manglende tilstrekkelig fall bort fra grunnmur.
- Yttervegger: Manglende lufting i underkant av kledning, registrerte soppdannelser, råteskader i kledning og riss i murpuss.
- Vinduer og ytterdører: Aldersrelatert slitasje på deler av vinduene samt registrert begroing på ytterdører.
- Yttertekking (taktekkingen): Mose og begroing på takstein, samt manglende snøfangere og tilstrekkelig adkomst til pipe.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Fuktskjolder og tegn til lekkasje ved pipe og ventilasjonspipe, gjennomføringer i undertak samt spor etter museaktivitet.
- Veranda: Mangelfullt tettesjikt og rekkverkshøyde under dagens krav.
- Bad: Fremstår med slitasje og har behov for oppgradering.
- Kjøkken: Fremstår med slitasje og moderniseringsbehov.
- Innvendige vann- og avløpsrør: Korrosjon ved koblinger samt ulyd i rørsystemet ved bruk.
- Varmtvannsbereder: Manglende lekkasjesikring, registrert ulyd og alder tilsier utskifting på sikt.
- Ventilasjon: Redusert avtrekk fra kjøkkenventilator samt manglende mekanisk avtrekk og tilluft til toalettrom.

Andre merknader:

- Elektrisk anlegg: Anlegget er av eldre dato, og det ble registrert enkelte forhold som bør kontrolleres nærmere av fagperson.

Garasje:

Integrert garasje i boligen. Garasjen står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført i bindingsverk og kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Flatt tak med bolig og veranda over. Garasjen fremstår i normalt god stand, og det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbart behov for tiltak. Det er videre registrert eternittplater på yttervegger samt i tak/himling.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 12.03.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger opplyser at han har begrenset kjennskap til eiendommen, da boligen ikke har vært bebodd av selger på nærmere 40 år, og mye informasjon knytter seg til tidligere eiere.

Det er opplyst om fuktproblematikk i krypkjeller som følge av at grunnmuren står direkte på fjell, noe som medfører at vann tidvis kan trenge inn. Det er ikke kjent at det er utført tiltak for å utbedre forholdet.

Videre er det registrert tegn til borebiller i stubbloft/kjeller, uten at det er gjennomført tiltak.

Bad er oppført med arbeider fra 1988 utført i hovedsak som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygning eller tettesjikt.

Takstein er byttet på 1980-90-tallet, men det er usikkert om undertak og lekter ble utbedret samtidig.

Selger opplyser videre om nedgravd oljetank på eiendommen, som etter det opplyste skal være tømt og fylt igjen, men dette er ikke dokumentert.

Det er også opplyst om noe usikkerhet knyttet til tekniske installasjoner, herunder vann- og avløpsanlegg samt elektrisk anlegg, hvor arbeid i stor grad er av eldre dato og delvis utført av tidligere eier.

For øvrig er det opplyst om tilbygg fra 1984 og utebod fra 1994, begge godkjent av kommunen.

Fullstendig egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold etter utfylling av skjemaet, og ytterligere

opplysninger kan derfor fremkomme i salgsoppgaven eller i tilstandsrapporten.

### **Standard**

Innvendig fremstår boligen i hovedsak med eldre standard og bærer preg av oppussingsbehov.

#### **Stue:**

Romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Stor vindusflate som slipper inn godt med dagslys og gir en fin utsikt. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Det er vedovn i stuen. Stuen fremstår som et trivelig oppholdsrom med potensial for modernisering.

#### **Kjøkken:**

Kjøkken med heltre innredning med slette fronter og laminatbenkeplate. I benkeplaten er det nedfelt oppvaskkum, og mellom benkeplate og overskap er det flislagt. Innredningen har nisje for komfyr med kjøkkenventilator, samt plass til kjøleskap. Kjøkkenet er av eldre dato og har behov for oppgradering, noe som gir gode muligheter for å sette inn et moderne kjøkken.

#### **Bad:**

Lyst bad utstyrt med baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett. Det er varmekabler i gulvet. Badet har behov for modernisering.

#### **Toalettrom:**

Separat toalettrom utstyrt med toalett og enkel servant.

#### **Arbeidsrom:**

Enkelt arbeidsrom som i dag benyttes som vaskerom.

#### **Soverom:**

Boligen har ett hovedsoverom, samt en TV-stue som også kan benyttes som soverom.

#### **Boder og krypkjeller:**

Boligen har flere boder og god tilgang på lagrings- og oppbevaringsplass.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder



uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen, enten i garasje eller på asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

### **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/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

### **Diverse**

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

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

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- Sørø Taksering AS.
- Fotograf Boligfotograf1.
- Skagerrak Sparebank / Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester.
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita.
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer.
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring.
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no.
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter.
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vedovn i stue.

Varmekabler i gulvet på bad i 1. etasje og to boder i underetasje.

Ellers elektrisk oppvarming.

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn av fyringsanlegget i boligen den 24.03.2026. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Under tilsynet ble det likevel registrert en anmerkning:

- Sotluke begynner å bli dårlig. Rustskader.

Med anmerkninger menes forhold som tilsynsetatene er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er en nedgrav oljetank på eiendommen. Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Jøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se [www.enova.no](http://www.enova.no).

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til eiendommens strømforbruk.

### **Energimerke**

F

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 2 800 000,-

### **Omkostninger kjøper**

Kr 2 800 000,- (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

Kr 70 000,- (Dokumentavgift)

Kr 300,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

Kr 71 390,- (Omkostninger totalt)

Kr 88 290,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 91 090,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

Kr 2 871 390,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 2 888 290,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 2 891 090,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Kommunale avgifter**

Kr 22 473,- for år 2026

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift.

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. ca. kr 1 872,72.

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert og blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 661 180,- for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 644 719,- 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](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

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

### **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 31, bruksnummer 75 i Bamble kommune. Gårdsnummer 31, bruksnummer 139 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. 17792, tinglyst 11.11.2002, type heftelse: Bestemmelse om adkomstrett. Eiendommen har tinglyst rett til adkomst over grunneiendommen med gnr. 31, bnr. 1.



Dagboknr. 503747, tinglyst 27.10.1971, type heftelse: Bestemmelse om vei.  
I grunnboken for eiendommen er det bestemt at adkomstvei til eiendommen legges etter grunneierens bestemmelse.

Kopi av servituttene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Det er ikke mottatt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra boligens opprinnelige byggeår, noe som heller ikke var vanlig på oppføringstidspunktet.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig datert 04.11.1985. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger av boligen fra kommunen datert 04.06.1962, samt tegninger for garasje datert 24.03.1969 og tegninger for tilbygg datert 19.07.1984. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det er også mottatt byggetegninger av frittstående bod datert 04.05.1994.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har tinglyst adkomstsrett via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger frem til eneboligen.

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et området regulert til boliger i henhold til reguleringsplan Hydal datert 25.04.1980, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

I kommuneplanens arealdel for Bamble kommune datert 15.12.2022, ligger eiendommen i et området som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

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

Rett nedenfor eiendommen er det igangsatt et byggeprosjekt, hvor det er planlagt oppføring av tre tomannsboliger. Det foreligger detaljregulering for prosjektet, Hydal datert 24.02.2020 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Disse kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen Hydalsveien 25, som ligger rett

syd for denne eiendommen, er en ubebygd boligtomt. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

### **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. 1:00 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 tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,-, oppgjør kr 7 000,-, søk i eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger kr 1 875,- og markeds pakke kr 14 900,-.

I tillegg kommer kostnader til innhenting av opplysninger fra kommunen, innhenting av servitutter, tilstandsrapport fra takstmann, fotografering, boligselgerforsikring og eventuell oppgradering av markeds pakke. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i forbindelse med salgsprosessen.

Dersom handel ikke kommer i stand, eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag på kr 15 000,- for utført arbeid, samt dekning av øvrige utlegg.

Alle beløp nevnt ovenfor er inkludert merverdiavgift.

### **Ansvarlig megler**

Thomas Johan Nilsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[thomas.johan.nilsen@aktiv.no](mailto:thomas.johan.nilsen@aktiv.no)  
Tlf: 454 19 945

### **Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

### **Salgsoppgavedato**

25.03.2026





























































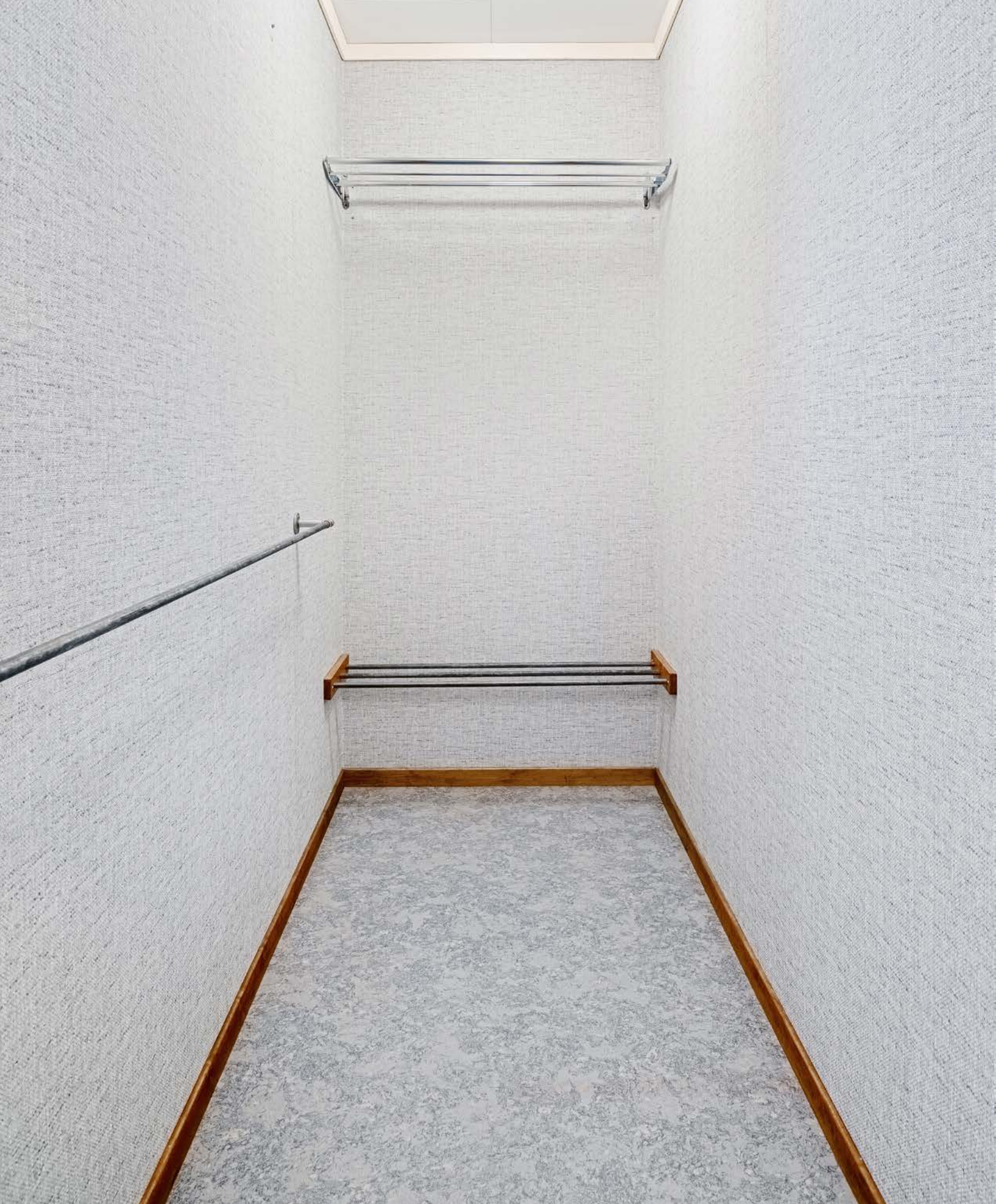






















# Plantegning



## Hydalsveien 19



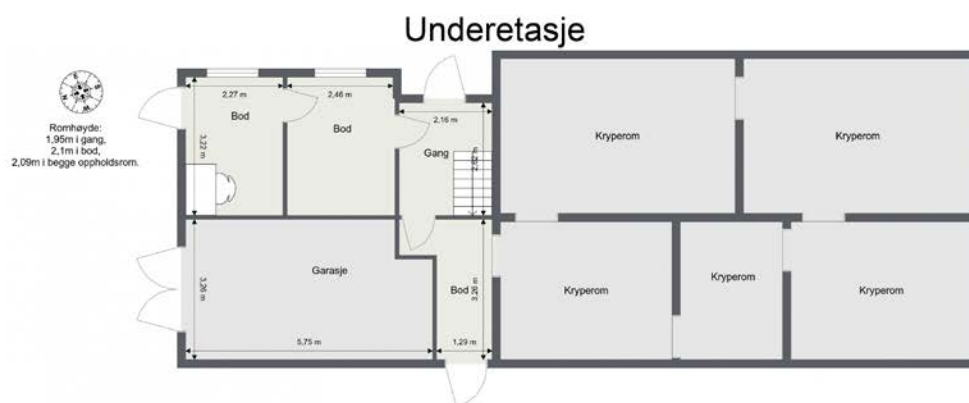
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Plantegning



Hydalsveien 19

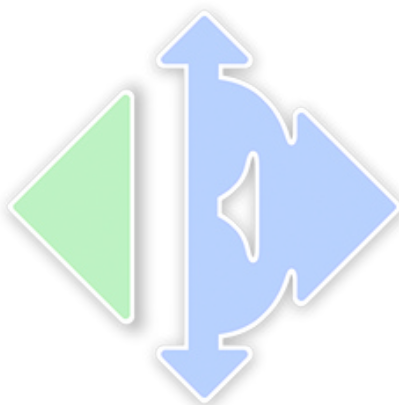


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



# Vedlegg

Enebolig  
Hydalsveien 19  
3970 Langesund



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 2  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 14 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 0  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 26/03/2026

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.



## OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte genstående 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:

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

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:31, Bnr: 75    |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Gerd Tveten        |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | -                  |
| <b>Festenr:</b>              | -                  |
| <b>Andelsnr:</b>             | -                  |
| <b>Tomt:</b>                 | 746 m <sup>2</sup> |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Ikke fremlagt.     |
| <b>Adkomst:</b>              | PRIVAT             |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG          |
| <b>Avløp:</b>                | OFFENTLIG          |
| <b>Regulering:</b>           | Boligbebyggelse.   |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | Ikke fremlagt.     |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Se prospekt.       |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke relevant.     |
| <b>Byggeår:</b>              | 1960               |



**BEFARINGEN:****Befaringsdato:**

10.03.2026

**Forutsetninger:**

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

**Oppdragsgiver:**

Hjemmelshaver.

**Tilstede under befaringen:**

Nøkkelbefaring.

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3 og Tramex ME5

**OM TOMTEN:**

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet av plen, prydbusker, gjerde og hekk. Asfaltert adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

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

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk forventet stand, alder tatt i betraktning. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:**

Oppvarmingsmuligheter:

Varmekabler på bad i 1. Etasje og to oppholdsrom i underetasje.

Panelovn i stue og wc-rom.

Vedovn i stue.

Romhøyde:

Underetasje: 1,95m i gang, 2,1m i bod, 2,09m i begge oppholdsrom.

1. Etasje: 1,64-2,32m i gang, wc-rom og stue, 2,32m i gang, 2,33m i bod, 2,39m på bad, 2,45m i spisestue, 2,46m i stue, 2,47m på kjøkken, 2,48m i gang og ett soverom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Tilkoble ny stikkledning.

Det ble fremlagt tilbakemelding fra el-tilsyn fra 26.10.2017 med følgende informasjon:

- Det ble ikke funnet noen feil eller mangler som vi gi noen vedtak om utbedring.

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

Underetasje: Støpt dekke i boden, gulvbelegg i gang, laminat i øvrige rom.

1. Etasje: Tregulv i stue/spisestue, gulvbelegg i øvrige rom.

**VEGGER:**

Underetasje: Betong og treplater i bod, tapet i øvrige rom.

1. Etasje: Våtromsplater på bad, trepanel og tapet i stue/spisestue, tapet i øvrige rom.

**TAK/HIMLING:**

Underetasje: Trepanel i bod, tak-ess i øvrige rom.

1. Etasje: Trepanel i stue og spisestue, tak-ess i øvrige rom.

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

Det ble registrert spor etter borebiller i enkelte områder av takkonstruksjonen i kryprommene. Slike skadedyr kan over tid svekke treverkets styrke og føre til gradvis nedbrytning av konstruksjonsmaterialer dersom aktiviteten vedvarer. Forholdet kan også indikere tidligere eller pågående fuktforhold som gir gunstige levevilkår for treødeleggende insekter. Det anbefales nærmere kontroll for å avklare om angrepet er aktivt, samt eventuelt iverksette tiltak som skadedyrbehandling og forbedring av ventilasjon eller fuktkontroll i kryprommene.

Det er fremlagt rapport fra branntilsyn som opplyser at sotluken er i svekket tilstand som følge av rustdannelse. Korrosjon kan redusere lukens tetthet og funksjon, noe som kan medføre økt risiko for røyklekkasje og redusert brannsikkerhet. Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til ytterligere forringelse og svikt i lukens funksjon over tid. Det anbefales å skifte ut sotluken for å sikre tilfredsstillende tetthet og opprettholde forsvarlig brannsikkerhet.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Salg.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

-



**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i  | BRA-e | BRA-b | TBA   |
|-------------|--------|-------|-------|-------|
| Underetasje | 25 m2  |       |       |       |
| 1. Etasje   | 117 m2 |       |       | 10 m2 |
| Garasje     |        | 17 m2 |       |       |
| Redskapsbod |        | 5 m2  |       |       |
| SUM BYGNING | 142 m2 | 22 m2 |       | 10 m2 |
| SUM BRA     | 164 m2 |       |       |       |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

Underetasje: Gang, to oppholdsrom, en bod og fem kryperom.

1. Etasje: Entré, tre ganger, bad, to soverom, kjøkken, wc-rom, bod og stue/spisestue.

**BRA-e:**

Garasje og utebod.

**MERKNADER OM AREAL:**

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

Krypkjellerens GUA er 77 m<sup>2</sup>.

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

**GARASJE / UTHUS:**

Integrert garasje på 17 m<sup>2</sup>.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. flatt tak med oppbygd veranda og stue i overetasjen.

Garasjen fremstår i hovedsak i god stand, og det ble ikke registrert forhold som tilsier umiddelbart behov for tiltak. På befaringstidspunktet var garasjen imidlertid lagret med møbler og annet inventar, noe som medførte begrenset tilgang til å inspisere fundamentet. Dette innebærer en usikkerhet knyttet til vurderingen av denne bygningsdelen, og skjulte avvik kan ikke utelukkes. Det anbefales at gulv mot grunn kontrolleres nærmere når full tilgjengelighet foreligger.

Det er videre registrert eternittplater på yttervegger samt i tak/himling. Slike plater inneholder asbest og kan utgjøre helsefare ved skade eller inngrep. Ved eventuell riving eller ombygging må materialene håndteres og leveres som farlig avfall i henhold til gjeldende regelverk.



**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

26/03/2026

Kenneth Sørø Olsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

Fundamenteringen er ikke undersøkt da denne ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for visuell kontroll. Vurderingen er derfor basert på observasjoner av synlige deler av grunnmuren og forhold registrert i kryperom.

Grunnmuren er besiktiget uten at det ble registrert vesentlige riss eller sprekker. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det imidlertid registrert forhøyede fuktverdier i grunnmuren. Det ble også observert salt- og kalkutslag på murflater, samt tydelig fuktpåvirkning på grunnmuren i den innerste delen av kryperommet.

Det er ikke registrert tegn til etablert dreneringssystem rundt boligen utover naturlige drenerende masser.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktindikasjoner og manglende tegn til etablert drenering.

**Merknader:**

Forventet levetid på drenering er 30 år.

**TG 2 1.2 Kryp kjeller**

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

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke 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.

Krypkjeller med adkomst via åpning i bod i underetasjen.

Ved befaringen ble det registrert tegn til borebiller i stubbeloftet. Det ble også observert større vannansamlinger langs grunnfjellet i krypkjelleren. Videre ble det registrert tegn til forhøyet fuktbelastning i overgangen mellom støpt grunnmur og etasjeskillet. Krypkjelleren fremstår med begrenset ventilasjon, blant annet som følge av at flere ventiler er tettet.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktforhold, begrenset ventilasjon og tegn til borebilleangrep.

**Merknader:**



**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Terrengforhold rundt boligen er vurdert ved visuell kontroll. Det ble observert at terrenget enkelte steder ikke har tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Terreng rundt bygningen bør ha fall bort fra konstruksjonen slik at overflatevann ledes bort og ikke blir stående mot grunnmuren.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig terrengfall bort 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 noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger er oppført som både pusset betong og bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt stående tømmermannskledning og malt murpuss.

Kledningen er visuelt undersøkt og kontrollert på typiske utsatte steder.

Kledningen fremstår i forventet stand ut fra alder og bruk. Det bemerkes manglende lufting i underkant av kledningen. Det er registrert soppdannelser på overflater, samt enkelte råteskader i kledningen. I murpuss ble det også observert riss og sprekker.

Hjemmelshaver opplyser at ytterveggene skal vaskes før salg, men dette er ikke etterkontrollert av takstmann.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning, registrerte soppdannelser, råteskader i kledning og riss i murpuss.

#### 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.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2014.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1973.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1984.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert punkterte glass ved befaringen. Punktering kan imidlertid være vanskelig å avdekke ved visuell kontroll og kan derfor ikke utelukkes. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid, og eldre vinduer har generelt svakere isolerende egenskaper enn nyere vinduer.

To ytterdører av tre, ukjent produksjonsår.

To ytterdører av tre, med 1-lags pressglass, ukjent produksjonsår.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet ved befaringen. Det ble ikke registrert mekaniske skader eller svekkelser av betydning. Det er imidlertid registrert begroing i form av soppdannelser på ytterdørene.

TG 2 vurderes grunnet alder på deler av vinduene samt registrert begroing på ytterdører.

#### Merknader:

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

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er 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 noen forhøyede fuktverdier eller andre indikasjoner på svekkelser ved konstruksjonen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

#### Merknader:



**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1960 og 1984

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

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår med forventet slitasje alder tatt i betraktning. Taket er visuelt vurdert fra bakkeplan. Det anses ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ta seg opp på taket grunnet takhøyde, takvinkel, værforhold eller risiko for skade på taktekkingen. Vurderingen er derfor basert på observasjoner fra bakkenivå, og enkelte forhold på takflaten kan dermed være vanskelig å registrere.

Det ble registrert mose og begroing på takstein, noe som indikerer et vedlikeholdsbehov ved taktekkingen. Begroingen kan holde på fukt og bidra til økt belastning på taksteinen ved frostpåvirkning. Det ble videre registrert at taket ikke er utstyrt med snøfangere, samt at det mangler tilstrekkelig adkomst i form av taktrinn fram til pipe. Forholdene medfører behov for vedlikehold og utbedring.

TG 2 vurderes grunnet mose og begroing på takstein, samt manglende snøfangere og utilstrekkelige taktrinn til pipe.

**Merknader:****5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang/spisestue i 1. etasje.

Loftet ble inspisert fra gangbart gulv. Det ble registrert fuktskjolder og tegn til lekkasje rundt teglsteinspipe. Det ble også målt forhøyede fuktverdier i øvre sjikt av konstruksjonen rundt ventilasjonspipe sammenlignet med hva som anses som akseptable nivåer. Videre ble det observert spikerslag som er ført gjennom undertaket. Slike gjennomføringer kan gi kuldebroer hvor kondens og frostpåvirkning kan oppstå. Det ble også registrert spor etter museaktivitet enkelte steder på loftet.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktskjolder og tegn til lekkasje ved pipe, forhøyede fuktverdier rundt ventilasjonspipe, gjennomføringer i undertak samt spor etter museaktivitet.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Vestvendt overbygd veranda på 10 m<sup>2</sup> med utgang fra gang 1. Etasje.

Trebjelkelag med gulvbelegg og rekkverk utført i tre.. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,7m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Videre ble det registrert manglende tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg.

TG 2 vurderes grunnet for lav rekkverkshøyde samt manglende tettesjikt i overgang gulv/vegg.

#### Merknader:

### 7. Våtrom

#### 7.1 Bad

##### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og tak-ess i tak/himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår med forventet bruksslitasje over tid. Det ble registrert enkelte løse veggplater samt manglende beskyttelse i underkant av platene. Videre ble det registrert hull i servanten. Forholdene indikerer behov for vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter.

TG 2 vurderes grunnet løse veggplater, manglende beskyttelse i underkant av veggplater samt skade i servant.

#### Merknader:

##### TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 2mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk, samt tilstrekkelig oppkant ved dørterskel. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

#### Merknader:

##### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk



Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvet er belagt med vinylbelegg som fungerer som membran. Alder på belegget er ukjent.

Sluk og klemring er av plast, og det ble registrert synlig belegg under klemringen. Sluket er plassert slik at inspeksjon og vedlikehold er noe begrenset grunnet plassering av dusjkabinett.

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg i våtsonen ble ikke utført da vannrørene er ført ned i gulvet. Det ble i stedet foretatt fuktmålinger rundt vannrørene som fører til badet uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på vinylbelegg, samt begrenset tilgang til sluk grunnet plassering av dusjkabinett.

#### Merknader:

### 8. Kjøkken

#### 8.1 Kjøkken

##### TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

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 avtrekksventilator i overskap og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med tydelig bruksslitasje etter lang tids bruk. Det ble registrert løst blandebatteri ved oppvaskkummen, samt slitasje på flere av innredningens overflater. Det ble også registrert knirk i gulvet enkelte steder. Overflatene også fremstår med slitasje som tilsier behov for vedlikehold.

TG 2 vurderes grunnet slitasje på innredning, løst blandebatteri og behov for vedlikehold av overflater.

#### Merknader:

### 9. Rom under terreng

#### 10. VVS

##### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i kryperom og fungerer etter hensikt.

Vannrør er utført i kobber og avløpsrør i PVC (plast). Rørføringer ble observert i tilgjengelige områder i kryperom. Det ble registrert noe korrosjon rundt enkelte koblinger på vannrørene. Forholdet fremstår som fuktpåvirkning på rørdeler. Videre ble det registrert ulyd fra vannrørene ved bruk av tappepunkter. Det bemerkes at vann og avløpsrørene trolig er av eldre dato og bør påregnes utskiftning.

TG 2 vurderes grunnet korrosjon ved koblinger på vannrør samt ulyd i rørsystemet ved bruk.

#### Merknader:

##### **TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kryperom. Det ble registrert at berederen mangler lekkasjesikring.

Berederen fremstår ellers i tilfredsstillende stand ved visuell kontroll sett i forhold til alder, og det ble ikke registrert synlige skader eller lekkasjer ved befaringen. Det bemerkes likevel at varmtvannsberedere er en bygningsdel med begrenset levetid og vil svekkes over tid som følge av normal bruk og aldring.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring, registrert ulyd samt at varmtvannsberederen har passert forventet levetid.

#### Merknader:

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Punktet må ses i sammenheng med pkt. 10.1.

##### **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.



Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det ble registrert luftespalte i vegg mellom soverom og bad for overstrømming av luft. Tilluft til boligen skjer via ventiler i yttervegg.

Ved befaringen ble det registrert redusert avtrekk fra kjøkkenventilator. WC-rom er ventilert via naturlig ventilering gjennom vindu og det ble registrert at rommet mangler tilluft i form av spalte under dørblad. Løsningen gir begrenset luftgjennomstrømning i rommet.

TG 2 vurderes grunnet redusert avtrekk fra kjøkkenventilator samt manglende mekanisk avtrekk og tilluft til WC-rom.

#### **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 1960 og 1984

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré med 8 kurser iht oversikt.

Underfordeler med automatsikringer, plassert i gang med 8 kurser iht. oversikt.

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

Det ble avdekket manglende beskyttelse på ledninger til enkelte brytere og stikkontakter. Det bemerkes at anlegget er av eldre dato og det legges vekt på at undersøkelser ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

#### **Merknader:**

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

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

Det ble fremlagt godkjente tegninger av boligen. Av tegningene fremgår det at et tidligere soverom i 1. etasje er omdisponert til gang. Denne bruksendringen vurderes ikke å være søknadspliktig overfor kommunen. Videre er to boder i underetasjen tatt i bruk som henholdsvis soverom og kontor. Disse endringene anses som søknadspliktige bruksendringer og forutsetter godkjenning fra kommunen. Videre ble det fremlagt ferdigattest av boligen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:



## Flom:

Det er ikke foretatt spesifikke vurderinger av flomrisiko for eiendommen. Boligen ligger i et flomutsatt område. Se [www.nve.no](http://www.nve.no) for videre undersøkelser. På generelt grunnlag anbefales det å sette seg inn i gjeldende flomsonekart og vurdere nødvendige sikringstiltak.

## 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/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/). På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|     | <p>Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med fuktpåvirkning fra omkringliggende masser mot grunnmur, kombinert med manglende eller begrenset drenering.</p> <p>Risiko: Vedvarende fuktpåtrykk kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak knyttet til drenering eller fuktsikring dersom fuktpåvirkningen fører til skader eller redusert funksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få grunnmur og dreneringsforhold nærmere vurdert for å avklare omfang av fuktpåvirkning og behov for eventuelle tiltak.</p>                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.2 | Krypekjeller                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|     | <p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med fuktpåvirkning fra grunnen kombinert med begrenset ventilasjon i krypkjelleren.</p> <p>Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan gi økt risiko for biologisk aktivitet og nedbrytning i trekonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak i krypkjelleren dersom fuktbelastning fører til skader i bjelkelag eller øvrige konstruksjoner.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å grave drengroft så grunnvann renner bort fra boligen, få vurdert omfang av borebiller av skadedyrfirma, samt vurdere drenering.</p>                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.3 | Terrengforhold                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     | <p>Årsak: Terreng rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.</p> <p>Risiko: Manglende fall kan føre til at overflatevann samler seg mot konstruksjonen og gir økt fuktbelastning.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre økt fuktpåvirkning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terreng slik at fall etableres bort fra grunnmuren for å bedre bortledning av overflatevann.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.1 | Yttervegger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|     | <p>Årsak: Manglende lufting i underkant av kledningen gir redusert uttørkingsevne i konstruksjonen. Langvarig fuktpåvirkning kan gi grunnlag for soppdannelser og råteskader i treverket. Riss i murpuss har karakter som er forenlig med bevegelser og naturlig nedbrytning i pussede overflater.</p> <p>Risiko: Redusert lufting kan føre til økt fuktbelastning og videre nedbrytning i kledningen over tid. Riss i puss kan gi økt fuktinntregning i murverket.</p> <p>Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedring eller utskifting av deler av kledningen samt vedlikehold av pussede overflater dersom skadene utvikler seg videre.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lufting i underkant av kledningen og få vurdert omfanget av råteskader og soppdannelser, samt følge opp riss i murpuss ved videre vedlikehold.</p> |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|     | <p>Årsak: Aldersrelatert slitasje på eldre vinduer og fuktpåvirkning på overflater av ytterdører kan gi grunnlag for begroing.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt slitasje og nedbrytning av overflater på dører og vinduer over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdene kan medføre økt varmetap fra eldre vinduer og behov for vedlikehold eller utskifting av dører og vinduer over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold av ytterdørene og å påregne oppgradering eller utskifting av eldre vinduer ved behov.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|     | <p>Årsak: Manglende vedlikehold av taktekkingen har gitt begroing på takstein, og taket er ikke utstyrt med snøfangere eller tilstrekkelig adkomst til pipe.</p> <p>Risiko: Begroing kan bidra til økt fuktbelastning og svekkelse av taksteinen over tid, og manglende sikring på tak kan gi redusert sikkerhet ved ferdsel og snøras fra tak.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold og utbedring av taktekkingen, samt etablering av nødvendige sikringstiltak på taket.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å fjerne mose og begroing fra taksteinen, samt etablere snøfangere og tilstrekkelige taktrinn til pipe.</p>                                                                                                                                                                                                    |



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1   | Loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|       | <p>Årsak: Fuktskjolder og forhøyede fuktverdier kan oppstå som følge av utettheter rundt pipe og gjennomføringer i taket. Spikerslag gjennom undertaket kan gi kuldebroer hvor kondens og frostpåvirkning oppstår. Museaktivitet kan oppstå dersom det finnes åpninger eller tilgangspunkter i takkonstruksjonen.</p> <p>Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til utvikling av råte, soppdannelser og svekkelse av trekonstruksjoner over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av undertak og tetting rundt gjennomføringer, samt eventuelle reparasjoner av fuktskadede bygningsdeler.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få takkonstruksjonen nærmere undersøkt av fagperson for å avklare årsak til fuktpåvirkningen, utbedre utettheter og iverksette tiltak mot museaktivitet.</p> |
| 6.1   | Balkonger, verandaer og lignende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|       | <p>Årsak: Mangelfull utførelse ved etablering av belegget og tettesjikt i overgang gulv/vegg, samt rekkverk etablert med lavere høyde enn krav etter gjeldende forskrift.</p> <p>Risiko: Vann kan trenge inn i konstruksjonen gjennom overgang mellom gulv og vegg dersom tettesjikt mangler eller er utilstrekkelig.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner og redusert sikkerhet ved bruk av verandaen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg, samt utbedre rekkverk slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.</p>                                                                                                                                                                                                   |
| 7.1.1 | Bad Overflate vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | <p>Årsak: Løse veggplater og manglende beskyttelse i underkant av platene kan oppstå som følge av slitasje og påvirkning over tid, samt mangelfull avslutning mot gulv. Hull i servant skyldes fysisk skade.</p> <p>Risiko: Manglende beskyttelse og løse plater kan føre til økt fuktpåvirkning på underliggende konstruksjon.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av veggplater og servant dersom funksjon eller tetthet svekkes.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre eller feste løse veggplater, etablere beskyttelse i underkant av platene og skifte servant.</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| 7.1.3 | Bad Membran, tettesjiktet og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|       | <p>Årsak: Ukjent alder på vinylbelegg gjør det usikkert hvor langt materialet er kommet i sin levetid, og plassering av dusjkabinett foran sluk begrenser tilgangen til kontroll og vedlikehold.</p> <p>Risiko: Begrenset tilgang til sluk kan vanskeliggjøre inspeksjon og renhold, og eldre vinylbelegg kan få redusert tetthet over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre økt usikkerhet knyttet til membranens funksjon og behov for utskifting av belegget.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre tilstrekkelig tilgang til sluk for inspeksjon og vedlikehold, samt være oppmerksom på beleggets tilstand og påregne utskifting ved behov.</p>                                                                                                                                                            |
| 8.1   | Kjøkken Kjøkken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|       | <p>Årsak: Slitasje og løs innfesting kan oppstå som følge av langvarig bruk og belastning over tid.</p> <p>Risiko: Videre slitasje og løs innfesting kan føre til redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av deler av kjøkkeninnredningen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å feste blandebatteriet og påregne vedlikehold eller utskifting av innredningen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 10.1  | WC og innvendige vann- og avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|       | <p>Årsak: Korrosjon ved koblinger kan oppstå som følge av kondensdannelse og fuktpåvirkning i kryperommet. Ulyd i vannrør kan oppstå som følge av defekt blandeventil.</p> <p>Risiko: Vedvarende fuktpåvirkning kan føre til videre korrosjon av koblinger og økt slitasje på rørsystemet over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting av rørdeler dersom korrosjon utvikler seg videre eller funksjon påvirkes.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få røropplegget kontrollert av fagperson for å vurdere omfang av korrosjon og årsak til ulyd i rørene.</p>                                                                                                                                                                                                                |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.2 | Varmtvannsbereder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|      | <p>Årsak: Manglende lekkasjesikring ved installasjon, samt slitasje og aldring i berederen kan føre til funksjonsavvik som ulyd over tid.</p> <p>Risiko: Ved svikt eller lekkasje fra berederen kan vann trenge ut i kryperommet og føre til fuktbelastning på omkringliggende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utskifting av berederen og etablering av lekkasjesikring.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring og påregne utskifting av varmtvannsberederen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring ved varmtvannsberederen.</p>  |
| 10.5 | Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|      | <p>Årsak: Redusert avtrekk kan oppstå som følge av nedsatt funksjon i ventilator eller tilstopping i kanaler.</p> <p>Manglende mekanisk avtrekk og luftespalte under dørrblad gir utilstrekkelig ventilasjonsløsning i WC-rommet.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til økt fuktbelastning og dårligere luftkvalitet i boligen.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og luftutskifting i rommene.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere funksjon på kjøkkenventilator og etablere mekanisk avtrekk samt tilluft til WC-rom.</p> |



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Jørn Urberg Tveten

---

## Boligen

Hydalsveien 19  
3970 Langesund

4012-31/75/0/0

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



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

**Beskrivelse av arbeidet:** Støping av gulv med varmekabler og legging av belegg. Gjort av tidligere avdøde eier og nåværende eier kjenner ikke detaljer

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

**Firmanavn:** Ukjent

**Beskrivelse av arbeidet:** Takstein ble byttet på 1980-90 tallet. Ukjent med om det ble gjort noe med undertak og lekter

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

**Beskrivelse av arbeidet:** Sprekker i murpuss har blitt reparert av tidligere eier, kjenner lite til dette, men antar flere ganger som en del av løpende vedlikhold

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---





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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Husets grunnmur står rett på fjell, noe som medfører at det til tider renner vann inn i krypkjeller. Utover dette så kjenner jeg ikke til annet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Se forrige punkt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det er noe borebiller? i stubbloft som er sett i et område i kjeller

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

se forrige punkt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

**Firmanavn:** ???????

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjenner ikke til historikken annet enn at noe av VVS opplegget er av nyere dato enn da huset ble bygget. Har ikke papirer på dette da mye sannsynligvis er av eldre dato

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

**Beskrivelse av arbeidet:** Kjenner ikke til historikken annet enn at noe av VVS opplegget er av nyere dato enn da huset ble bygget.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Lysarmatur på Wc i tilbygg er defekt

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Ja**

Mener å ha hørt det er en 600 liter oljetank nedgravd i plen. Den skal være tømt og fylt med jord etter hva jeg har hørt. Jeg tror jeg kan anwise plassering

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**





1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

**Firmanavn:** egenregi

**Beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier var elektriker og har utført en del ut i fra hva jeg vet. Har ikke noe historikk da dette går langt tilbake i tid

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Det har tidligere vært annonsert salg av nabotomt i syd. Videre så er det to planlagte bygg i øst, såler er støpt så dette kan sees. Byggingen har foreløpig stoppet opp

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tilbygg i 1984 og utebod i 1994

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Byggesøknad/ferdigattest finnes

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Ja**

Egentlig ikke utover det som jeg har svart. Jeg har ikke bodd i huset på nærmere 40 år og min far som viste en del er død. Min mor lever og er dement og på den måten så er det vanskelig å vite ting sikkert. Jeg har merket meg at støpte gulv i underetasje er skjeve, samt at det er lite virkning i varmekabler i disse rom, muligens av for mye overstøp?

På årstall for tekn installasjoner så har jeg skrevet 1988 da det måtte være et årstall. Arbeidene er gjort både før og også noe etter

Jeg har etter beste evne forsøkt å beskrive feil og mangler.

---





## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Hydalsveien 19, 3970 LANGESUND**

Dato for energimerking

**25.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-274774**

Bygningstype

**Småhus**

Byggningsnummer

**8563519**

Gårdsnummer

**31**

Bruksnummer

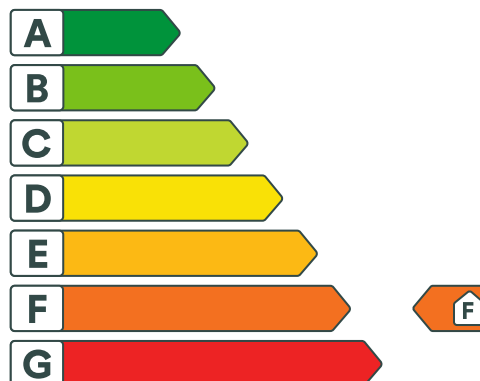
**75**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1960**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**164,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**142,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**320,96 kWh/m²**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**303,47 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**43 093 kWh**





Hydalsveien 19, 3970 LANGESUND



Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Hydalsveien 19, 3970 LANGESUND



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 4: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

### **Tiltak 14: 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 veggene.

### **Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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



## Tiltak 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 21: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Hydalsveien 19 - Nabolaget Fagerheim/Hydal - vurdert av 21 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Fagerheim<br>Linje M1                      | 4 min<br>0.3 km   |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 27 min<br>19.8 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                   | 48 min            |

## Skoler

|                                                          |                 |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| Langesund barneskole (1-7 kl.)<br>273 elever, 14 klasser | 4 min<br>2.2 km |
| Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)<br>468 elever, 36 klasser | 7 min<br>4.6 km |
| Bamble videregående skole<br>350 elever, 15 klasser      | 7 min<br>4.3 km |
| Bamble vgs - avd Croftholmen<br>310 elever               | 7 min<br>4.5 km |

## Ladepunkt for el-bil

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

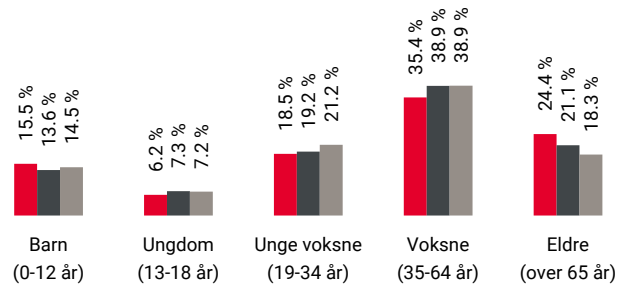
Bra 70/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Fagerheim/Hydal | 775       | 358           |
| Porsgrunn/Skien | 92 648    | 45 081        |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Nustad barnehage (0-5 år)<br>100 barn      | 29 min<br>1.8 km |
| Sundby barnehage (1-5 år)<br>49 barn       | 6 min<br>4 km    |
| Tirilltoppen barnehage (1-5 år)<br>51 barn | 7 min<br>4.1 km  |

## Dagligvare

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Spar Skjærgården<br>PostNord                    | 5 min<br>0.4 km  |
| Coop Extra Langesund<br>Post i butikk, PostNord | 18 min<br>1.6 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 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



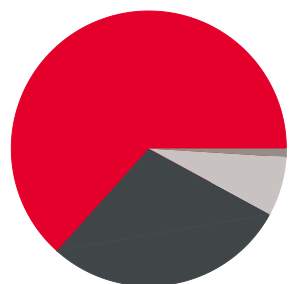
### Trafikk

Lite trafikk 85/100

## Sport

|   |                                                                       |                    |
|---|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ | Skjærgårdshallen, flerbrukshall<br>Aktivitetshall, fotball, friidrett | 6 min 🚶<br>0.5 km  |
| ⚽ | Slåttnes stadion kunstgress<br>Fotball                                | 22 min 🚶<br>1.9 km |
| 🚴 | Puls Skjærgårdshallen                                                 | 6 min 🚶            |
| 🚴 | MOVA Langesund                                                        | 6 min 🚶            |

## Boligmasse



64% enebolig  
29% rekkehus  
1% blokk  
7% annet

## Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

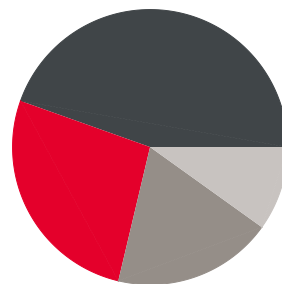
7 min 🚗



Vitusapotek Langesund

4 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder  
45% 6-12 år  
19% 13-15 år  
10% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

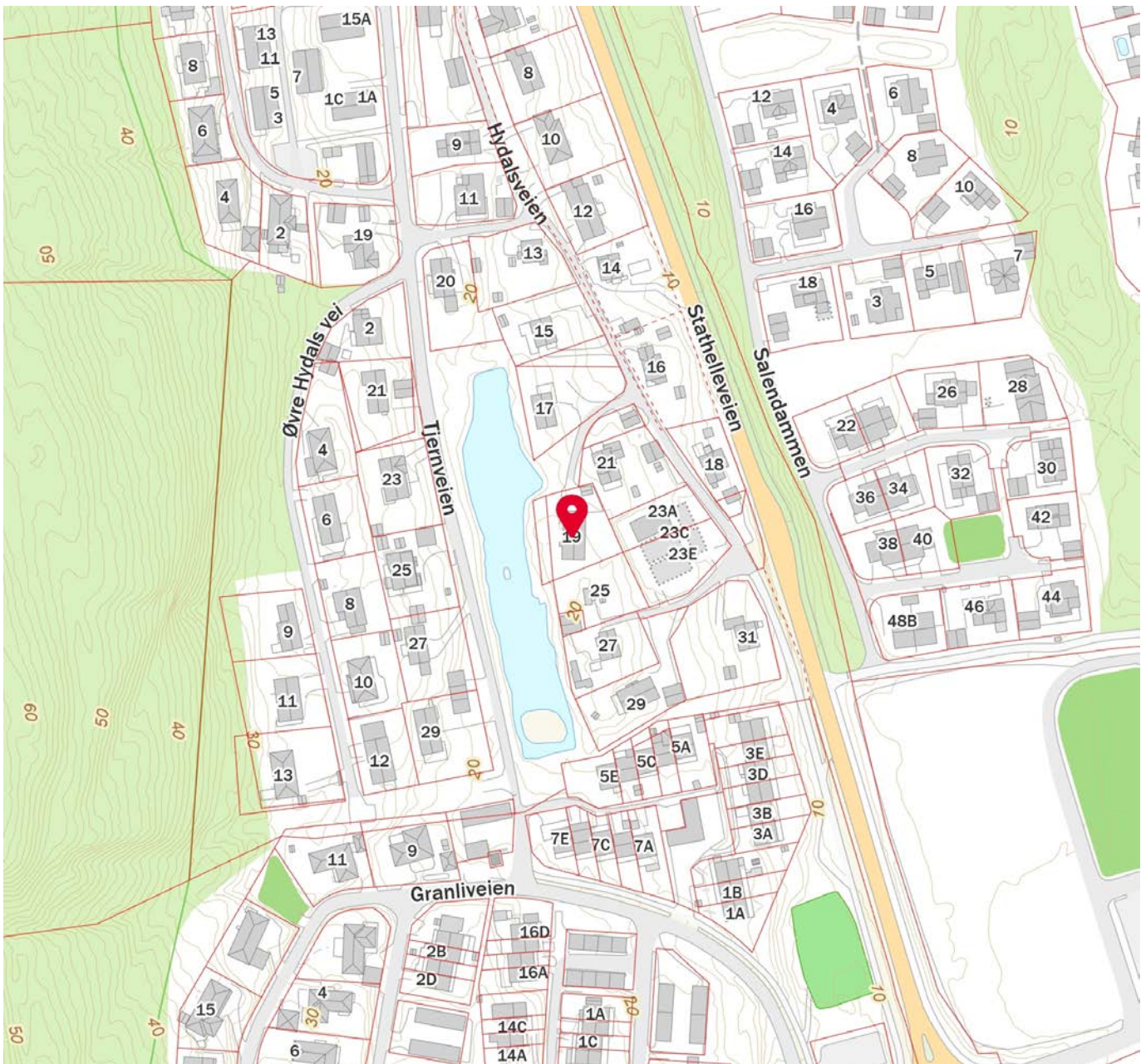
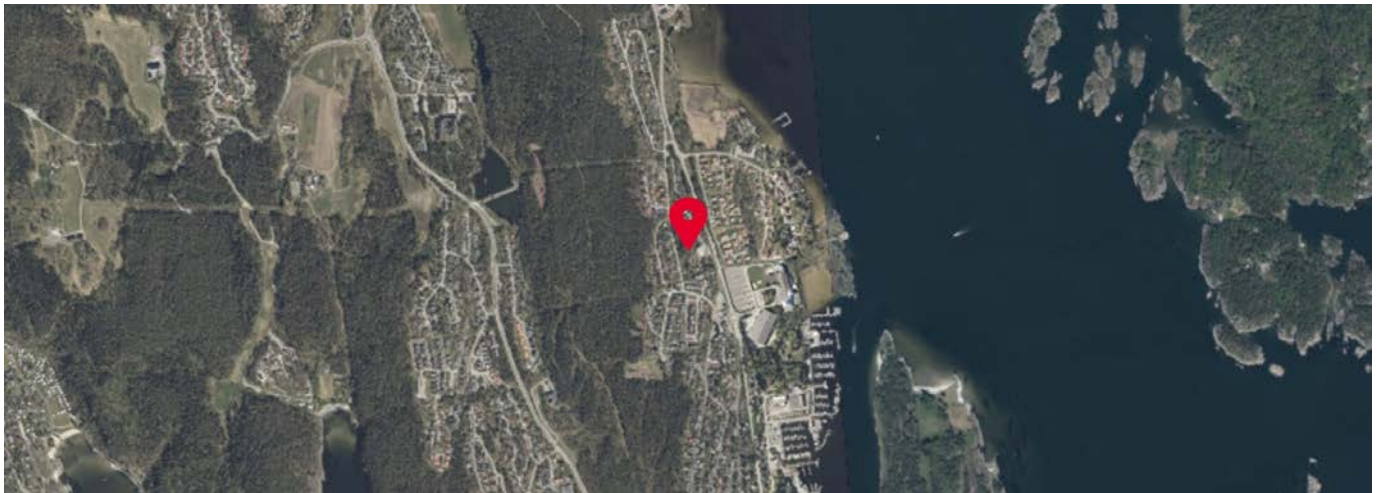
43%

Fagerheim/Hydal  
Porsgrunn/Skien  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |





**FINN** 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 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform                                                                           | Beskrivelse                                                                               | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger                                                                      | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus                                           | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte                                                                                        | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt                                                                                         | Alle typer tomt                                                                           | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Hydalsveien 19  
3970 LANGESUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Thomas Johan Nilsen

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre