



aktiv.

Tjernveien 27, 3970 LANGESUND

**Innholdsrik enebolig med
barnevennlig beliggenhet i
blindvei – utsikt mot
Langesundsfjorden!**



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 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 3 383 850,-
Årlig festeavgift: Kr 1 711,-
Selger: Øystein Dahl Johansen
Inger K. Dahl Frantzen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 162/219 kvm
Tomtstr.: 914 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 138
Oppdragsnr.: 1317250116

Innholdsrik enebolig med barnevennlig beliggenhet i blindvei – utsikt mot Langesundsfjorden!

Enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Langesund.

Fin utsikt mot Langesundsfjorden.

Innvendig har boligen en eldre standard med moderniseringsbehov.

Rolig og trygg beliggenhet i enden av en blindvei, uten gjennomgangstrafikk.

Solrike uteområder med flere terrasser, plattinger og en velstelt hage både foran og bak huset.

Kort vei til nærmeste dagligvarebutikk, treningssenter og bussholdeplass.

Ligger rett ved et idyllisk lite tjern som har gitt gaten sitt navn.

Kort avstand til sjøen med fine badeplasser og småbåthavner, samt til fine turmuligheter rett bak eiendommen i friluftsområde.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	47
Energiattest	71
Nabolagsprofil	77
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 162 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 219 m²

TBA: 50 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjer

Underetasje:

BRA-i: 78 m² Stue, soverom, toalett, vaskerom, to boder, gang og entré.

BRA-e: 15 m² Utvendig bod.

1. etasje

BRA-i: 84 m² Stue, kjøkken, bad, to soverom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m² Sydøstvendt terrasse.

14 m² Sydvestvendt platting.

6 m² Platting ved lekestue.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m²

Vedskjul

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Lekestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

914 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 914 kvm. Skrånet tomt, pent opparbeidet med plenområder, prydbusker, trær og hekk. Asfaltert adkomst til boligen. På tomten er det oppført garasje, drivhus med tilhørende "grønnsakshage", lekestue og vedskjul.

Sydøstvendt veranda med fin utsikt mot sjøen og gode solforhold. Fra stuen er det utgang til verandaen. Det er også en usjenert platting mot sydvest med gode solforhold.

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. Eiendomskart fra Ambita opplyser om at eiendomsgrensene er mindre nøyaktige med avvik opptil 31-199 cm. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendomskart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Grunneier er Per Kristian Riise, Kristin Marie Selmer og Sigurd Selmer.

Festeavgiften er kr 1 711,-. Festeavgiften ble sist regulert i 2022. Festeavgiften

reguleres etter bestemmelsene i festekontrakten og tomtefesteloven, som vanligvis tillater konsumprisregulering (KPI-regulering) hvert tiende år, eller etter annen avtale, maksimalt årlig. Grunneier har legalpant for utestående festeavgift.

Overtakelse/transport av festekontrakt krever samtykke fra grunneier, og det er en forutsetning for salget at grunneier gir sin godkjennelse. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Grunneier har forkjøpsrett ved salg av eiendommen. Avklaring av forkjøpsretten skjer i etterkant av salget, og skriftlig melding vil bli sendt grunneier straks etter budaksept. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen to måneder fra mottakelsen av meldingen om salget.

Fstekontrakten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Årlig festeavgift

Kr 1 711,-

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99 år, gjeldende fra og med 10.09.1969.

Fstekontrakt datert

10.09.1969.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sjønært og attraktivt boligområde i Langesund, med en barnevennlig beliggenhet 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 Langesund sentrum kjører du nedre vei mot Stathelle. Etter Salensletta tar du til

høyre inn på Hydal. I veikrysset tar du deretter til venstre og følger veien rett innover. Eiendommen ligger på høyre side av veien, merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Nustad barnehage (0-5 år): ca. 1.5 km.
- Sundby barnehage (0-5 år): ca. 1.8 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.

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av eiendommen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmann sin overordnet vurdering av eiendommen er at eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilerings/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Nedenfor følger informasjon om byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) og andre merknader fra rapporten. For øvrig vises til

beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eneboligen er i henhold til rapporten oppført på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer med 2-lags energiglass. Vinduer med 2-lags isolerglass, Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør med 1-lags glass. Terrassedør med 2-lags energiglass.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) er drenering, terrengforhold, yttervegger, vinduer og ytterdører, yttertekking (taktekkingen), loft, balkonger, verandaer og lignende, overflater på bad, overflater vegger og himling på vaskerom, kjøkken, toalett og innvendige vann- og avløpsrør, varmtvannsbereder og ventilasjon på bad og vaskerom. TG2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) er membran, tettesjiktet og sluk på bad og overflate gulv og membran, tettesjiktet og sluk på vaskerom. TG3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik.

Andre merknader om eiendommen fra takstmann i rapporten:

- Det ble registrert flere forhold ved ildsteder og pipe som ikke tilfredsstillende krav til brannsikkerhet.
- Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Garasjen er i henhold til rapporten oppført på grovstøpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført av både bindingsverk og støpt betong med stein, og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med takplater. Manuell dobbelfløyet port. Leddport med elektronisk portåpner.

Takstmann sin overordnet vurdering av garasjen er at den fremstår i forventet stand, men det ble registrert omfattende fuktskjolder og salt-/kalkutslag på vegg mot terreng. Skadene indikerer vedvarende fuktpåvirkning fra grunnen. Det ble også observert sprekker som kan tyde på setningsskader i konstruksjonen. Over tid kan dette medføre ytterligere sprekke dannelse og redusert bæreevne i murverket. Det anbefales å undersøke dreneringsforholdene, utbedre eventuelle setningsskader og vurdere tiltak for bedre fuktsikring av vegg.

For mer informasjon, se den vedlagte eierskifterapporten med befæringsdato 30.09.2025, utført av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eneboligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

eierskifterapporten fra takstmann.

Standard

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

Stuer:

I 1. etasje er det stue med store vindusflater med fin utsikt mot fjorden. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte adkomst ut til verandaen. I underetasjen er det en stue, perfekt som TV-stue, lekerom, hjemmekontor, treningsrom eller gjesterom. I denne stuen er det en murt peis med åpen innsats. Fra vinduene i kjellerstuen er det også utsikt mot fjorden.

Kjøkken:

Kjøkkenet har profilert innredning med benkeplate i laminat. I benkeplaten er det nedfelt kjøkkenvask. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, kjøkkenventilator og kjølehjørne. Innredningen har nisje til oppvaskmaskin. Kjøkkenet er utvidet med areal fra et tidligere soverom, og det er god plass til spisebord. Fra kjøkkenvinduene er det fin utsikt mot fjorden.

Bad:

Badet er utstyrt med servantskap, badekar og toalett. Rommet har flislagt gulv med varmekabler, vegger med baderomsplater og himling med malte takessplater. Badet har eldre standard og bør påregnes modernisert for å tilfredsstille dagens krav. Det er ikke påvist fuktskader, men overflater og innredning fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerommet har belegg, panelplater på vegger og malte takessplater i himlingen. Rommet er innredet med dusjkabinett, dobbel utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er installert peisovn på vaskerommet. Det er ikke observert fukt- eller råteskader, men overflater og installasjoner fremstår med slitasje og eldre standard. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille dagens krav. Fra rommet er det direkte adkomst til bod.

Toalett:

Toalettrommet er utstyrt med toalett og enkel servant. På gulvet er det lagt belegg, veggene har tapet og himlingen har malte plater.

Soverom:

Boligen har totalt tre soverom, hvorav to ligger i 1. etasje og ett i underetasjen. Soverommet i underetasjen er romslig og har direkte adkomst til bod som enkelt kan benyttes som walk-in garderobe.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Ifølge selger er følgende oppgraderinger utført i senere tid:

- 2005: Utvidet og bygd nytt kjøkken.
- 2020: Behandlet og malt yttertak.
- 2021: Skiftet fastmonterte stuevinduer.

Parkering

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

Ved gressplen ved garasjen er det også egnet plass for eksempelvis vinteropplag av fritidsbåt.

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

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

Energi

Oppvarming

Murt peis med åpen innsats i stue i underetasjen.

Vedovn på vaskerom.

Det er varmekabler i gulvene i entré, gang, stue og soverom i underetasjen, samt på badet i 1. etasje.

Ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke kjennskap til eiendommens strømforbruk. Kjøper må derfor påregne et strømforbruk som vil variere avhengig av bruk, antall beboere og individuelle vaner.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000,-

Kommunale avgifter

Kr 23 431,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. kr 1 952,56 per mnd.

Formuesverdi primær

Kr 860 971,-

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 443 885,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 138 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overtas fri for heftelser med unntak av følgende heftelse:

Dagboknr. 503159 tinglyst 10.09.1969, type heftelse: Festekontrakt med bestemmelser festetid, årlig festeavgift, regulering av årlig festeavgift, samtykke til overdragelse fra grunneier, forkjøpsrett, gjerdeplikt, felling av trær og andre bestemmelser.

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Kopi av festekontrakten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt innflyttingsattest (midlertidig brukstillatelse) datert 27.04.1972. I innflyttingsattesten ble følgende gjenstående arbeider anmerket:

1. Ventil mangler på bad og toalett.
 2. Ventilasjonskanal fra bad og toalett er ikke ført over tak.
 3. Terrasse er ikke oppsatt.
- Innflyttingsattesten gjelder kun for 1. etasje.

Det ble deretter utstedt ny innflyttingsattest (midlertidig brukstillatelse) datert 11.09.1972. I denne ble følgende gjenstående arbeider anmerket:

1. Boder mangler maling og belegg.
2. Ventil mangler på bad og toalett.
3. Ventilasjonskanal fra bad og toalett er ikke ført over tak.
4. Stue i underetasjen er ikke ferdig belistet.
5. Gulvbelegg er ikke lagt i underetasjen.

Det er uvisst om ovennevnte arbeider er fullført. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

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

Det er mottatt oppdaterte byggetegninger fra kommunen datert 02.07.1972.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at en mindre del av soverommet i underetasjen er bygget om til bod. Tiltaket utgjør en bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel, og er dermed søknadspliktig til kommunen. En konsekvens ved manglende godkjenning er at deler av boden må tilbakeføres til soverom. Kjøper overtar risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette.

Videre gjøres det oppmerksom på at utvendig bod under terrassen ikke fremkommer av byggetegningene. Rommet under terrassen er på tegningene vist som åpent, men er nå bygget inn og innredet som bod. Tiltaket er ikke søkt om eller byggemeldt. Kjøper overtar risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette.

På fasade mot nord er et vindu tettet igjen. Det er uvisst om denne fasadeendringen er søknadspliktig til kommunen.

Dokumentene nevnt ovenfor kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.09.1972.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

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

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område med reguleringsformål bolig, i henhold til reguleringsplan "Hydal" stadfestet 25.04.1980, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Relaterte planer til eiendommen er reguleringsplan "Hydalsveien 11" datert 04.04.2013.

I kommuneplanen/kommunedelplanen er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

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

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

kr 3 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

kr 82 500,- (Dokumentavgift)

kr 260,- (Panteattest kjøper)

kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

kr 83 850,- (Omkostninger totalt)

kr 99 750,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

kr 102 550,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

kr 3 383 850,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

kr 3 399 750,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

kr 3 402 550,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 850,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,- visninger pr. stk. kr 1 875,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markeds pakke kr 12 900,-.

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

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

10.10.2025



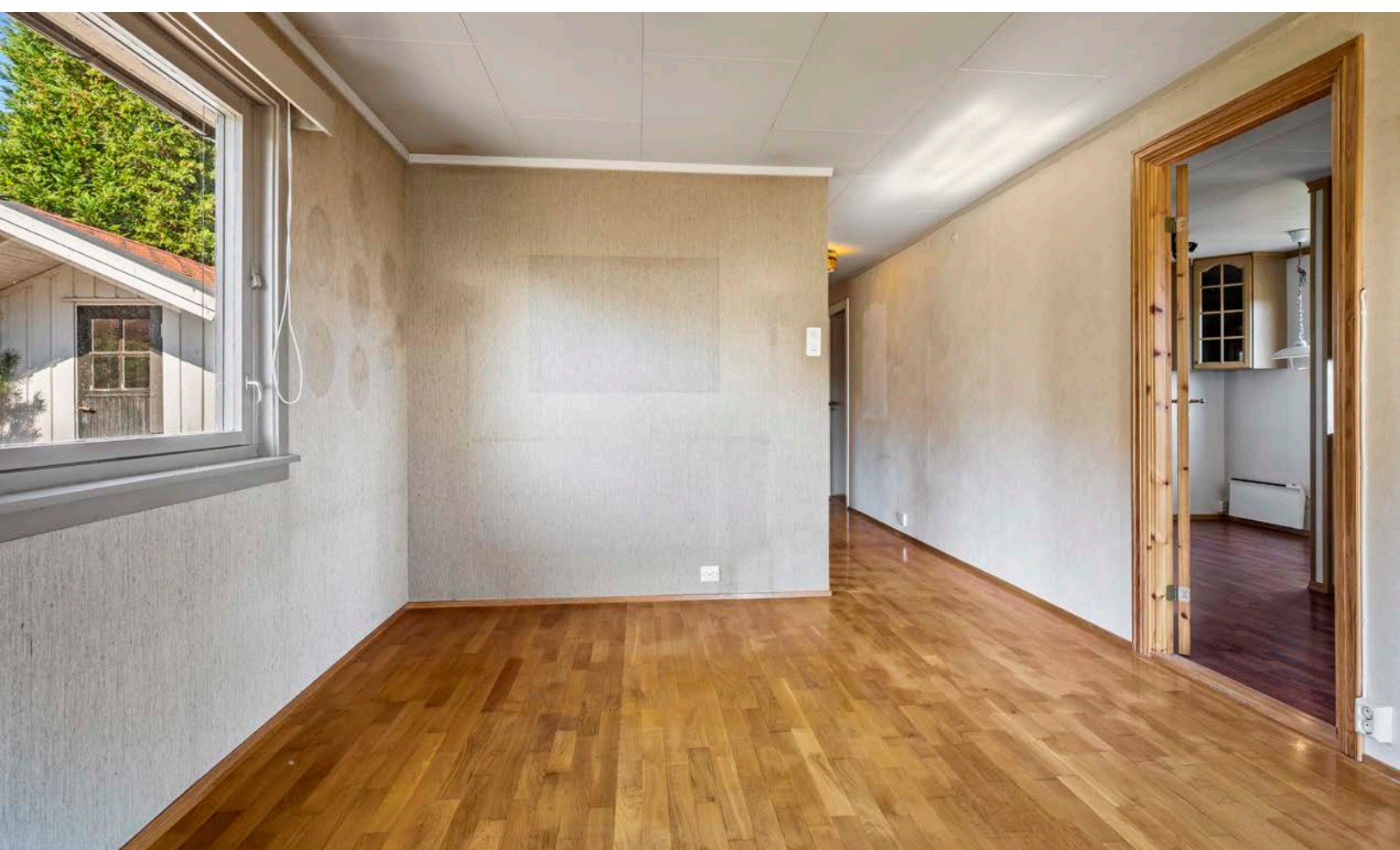










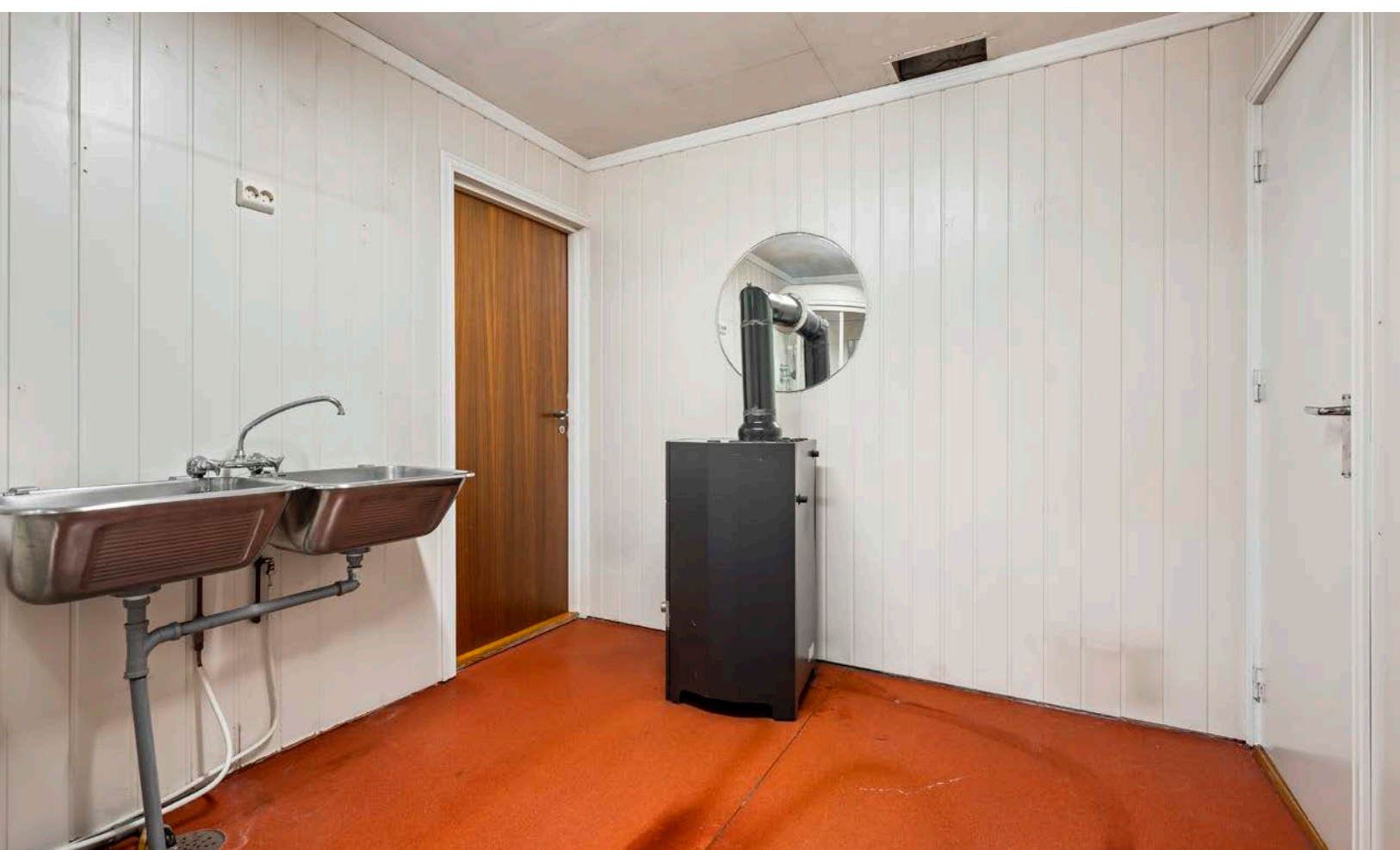








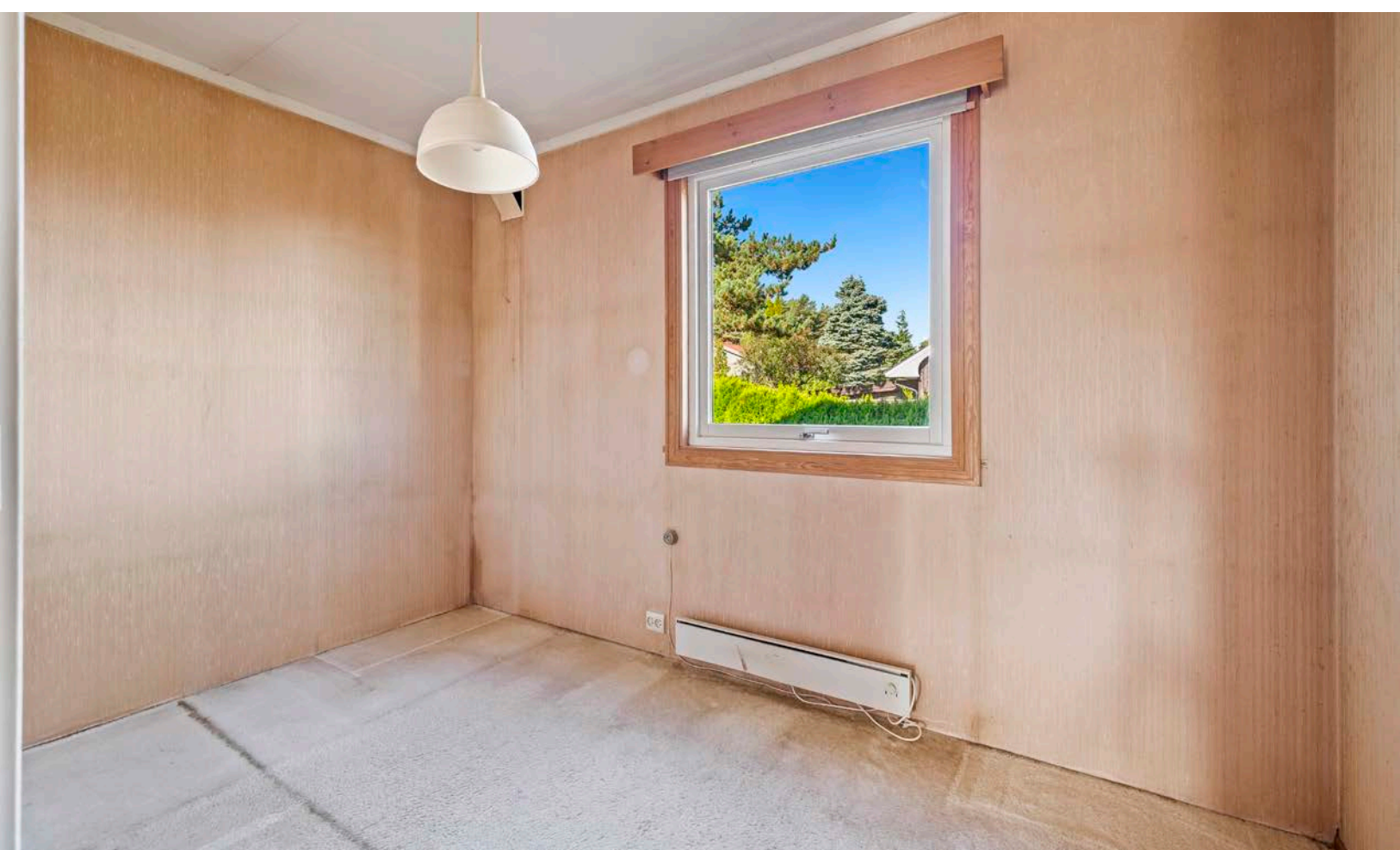




























Plantegning



Tjernveien 27



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

Plantegning



Tjernveien 27

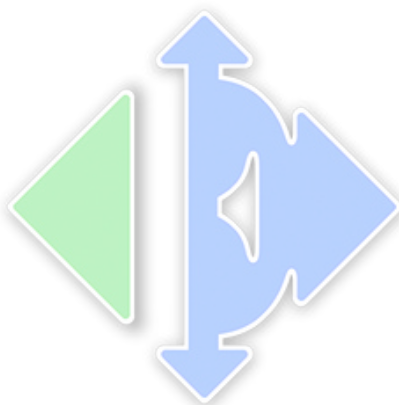
Underetasje



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

Vedlegg

Enebolig m/garasje
Tjernveien 27
3970 Langesund



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 09/10/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:31 , Bnr: 138
Hjemmelshaver:	Øystein Johansen og Inger Katherin Dahl Frantzen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	914 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	23 431,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1972

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.09.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Øystein Johansen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, trær og hekk. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.

Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med både stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv.) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

ANNET:**OPPVARMING:**

Peisinnsats i kjellerstue.

Vedovn på vaskerom.

Varmekabler i entré, gang, kjellerstue og soverom i underetasje, samt på bad i 1. etasje.

Panelovn i stue og ett soverom.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,4m i kjellerstue, 2,44m på vaskerom, 2,46m i matbod, 2,47m på soverom, 2,43m i øvrige rom.

1. etasje: 2,27m på bad, 2,32m i gang og stue/spisestue, 2,33m på kjøkken, 2,34m i øvrige rom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt samsvarserklæringer på utbedring av eltilsynsrapport.

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

Underetasje: Flis i entré og gang, gulvbelegg på soverom, vaskerom og wc-rom, gulvteppe i kjellerstue.

1. etasje: Flis på bad, gulvteppe på to soverom, laminat på kjøkken, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Smartpanel på vaskerom, malt trepanel på soverom, tapet i wc-rom, trepanel i øvrige rom.

1. etasje: Respatexplater på bad, panelplater på kjøkken og stue, tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Tak-ess i alle rom.

1. etasje: Tak-ess i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert flere forhold ved ildsted og pipe som ikke tilfredsstiller krav til brannsikkerhet. Pipen er innbygd og feieluken plassert for nær brennbart materiale. Både peisinnsats og vedovn mangler tilstrekkelig brannsikker plate på gulv. Forholdene medfører økt risiko for brann og kan vanskeliggjøre feiing og tilsyn. Det anbefales rehabilitering av pipe, etablering av korrekt avstand til brennbart materiale og montering av godkjente brannsikre plater i henhold til gjeldende forskrift. Det bør gjennomføres branntilsyn av boligen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2005- Utvidet og bygd nytt kjøkken.

2020- Behandlet og malt yttertak.

2021- Byttet fastmonterte stuevinduer.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	78 m2				67 m2	11 m2
1. etasje	84 m2			50 m2	84 m2	
Utvendig bod		15 m2				15 m2
Vedskjul		11 m2				11 m2
Lekestue		6 m2				6 m2
Garasje		25 m2				25 m2
SUM BYGNING	162 m2	57 m2		50 m2	151 m2	68 m2
SUM BRA	219 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Underetasje: Entré, gang, ett soverom, wc-rom, kjellerstue, vaskerom og to boder.

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

BRA-e:

Garasje, utvendig bod, vedskjul og lekestue.

MERKNADER OM AREAL:

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

GARASJE / UTHUS:

Frittstående garasje på 25 m2.

Garasjen står på grovstøpt fundament mot grunn, yttervegger er oppført av både bindingsverk og støpt betong med stein, og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takplater.

Manuell dobbelfløyet port.

Leddport med elektronisk portåpner.

- Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i forventet stand, men det ble registrert omfattende fuktskjolder og salt-/kalkutslag på vegg mot terreng. Skadene indikerer vedvarende fuktpåvirkning fra grunnen. Det ble også observert sprekker som kan tyde på setningsskader i konstruksjonen. Over tid kan dette medføre ytterligere sprekkdannelser og redusert bæreevne i murverket. Det anbefales å undersøke dreneringsforholdene, utbedre eventuelle setningsskader og vurdere tiltak for bedre fuktsikring av veggen.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

09/10/2025

Kenneth Sørø Olsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

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

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

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

Grunnmuren er besiktiget uten vesentlige avvik i form av sprekker eller riss.

Dreneringen antas å være fra byggeår.

Ved måling med fuktindikator på innsiden av grunnmuren ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier i boligen, men ved utvendig bod. I utvendig bod ble det også avdekket tydelige salt- og kalkutslag og boden er trolig ikke drenert.

Mangelfull drenering kan føre til videre nedbrytning av puss og fuktskader i murverk. Det bør etableres ny drenering og utbedre skadet puss for å redusere fuktbelastningen og forlenge konstruksjonens levetid.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

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

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

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

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater består av malt både liggende enkelfalset kledning og stående tømmermannskledning.

Kledningen fremstår i forventet stand alder tatt i betraktning, men det ble registrert fukt- og råteskader på enkelte bord samt på en søyle ved terrasse. Det bemerkes mangelfull lufting i underkant av kledningen og manglende tilstrekkelig behandling av endeved, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og forkortet levetid på trekonstruksjonen. Det anbefales å utbedre skadet treverk, etterbehandle endeved og etablere bedre lufting for å sikre gode tørkeforhold og redusere risiko for videre råteskader.

TG2 vurderes grunnet fukt- og råteskader på enkelte bord og søyle ved terrasse, mangelfull lufting og utilstrekkelig behandling av endeved.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2011, 2013 og 2021.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 2001.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, trolig fra byggeår. Bemerk alderen.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det registreres at omrammingen rundt flere vinduer ligger for tett mot beslag, noe som kan hindre avrenning og medføre økt fuktbelastning i treverket. Det anbefales en avstand på ca. 6mm for å sikre tilfredsstillende drenering og redusere risiko for fuktskader. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør med 1-lags farget glass, trolig fra byggeår og har begrenset isolasjonsevne.

Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2013.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Innvendige slette lettdører.

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

TG2 vurderes grunnet omramming rundt vinduer ligger for tett mot beslag, eldre vinduer og ytterdør med redusert isolasjonsevne.

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inispisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning, fra bakkeplan. Det ble ikke registrert skader eller svekkelser på taksteinen som har negativ innvirkning på bygningen. Det bemerkes at taket mangler tilstrekkelig snøfangere, noe som kan medføre fare for nedfall som kan føre til skade. Taket nærmer seg forventet levetid, og noe slitasje samt sprekker i enkeltstein må påregnes over tid. Det anbefales å montere snøfangere i nødvendige soner og følge opp taktekkingen jevnlig for å avdekke og utbedre eventuelle skader. Hjemmelshaver opplyser at taket ble overflatebehandlet og malt i 2020, noe som antas å kunne bidra til å forlenge taksteins levetid.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Lofteet ble undersøkt fra gangbart gulv. Den synlige delen av loftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint under befaringen. Det ble imidlertid registrert fuktverdier i øvre sjikt av akseptabelt nivå rundt pipe, noe som kan indikere kondens. I tillegg ble det registrert manglende vindsperre på ny gavlvegg, som kan redusere lufttetthet og gi økt varmetap. Det anbefales å kontrollere tetting rundt pipe og etablere vindsperre på gavlveggen for å sikre bedre beskyttelse mot fukt og varmetap.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

7. Våtrom**7.1 Bad 1. etasje****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Respatexplater på vegg og tak-ess i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg over servant.

- Gulvmontert toalett.
- Badekar.

Overflatene fremstår med en forventet slitasje der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det registreres slitasje på innredningen og overflatene, samt vindu av uegnet materiale plassert i våtsone, noe som kan føre til oppfukning og redusert levetid på vinduet. Det anbefales vedlikehold eller utskifting av slitte komponenter og utskifting av vinduet til fuktbestandig materiale.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredning og overflater, samt vindu av uegnet materiale i våtsone.

Merknader:**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 12mm fall over en lengde på 1,2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det registreres enkelte sprekker i flis, men det er ikke foretatt kontroll av underliggende plater grunnet fastmontert plastlist. Sprekker kan medføre risiko for fuktinntrengning dersom underlaget ikke er tett. Badet bør følges opp med vedlikehold eller utskifting av skadet flis ved behov.

TG2 vurderes grunnet sprekker i flis.

Merknader:**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1970

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Bad og tettesjikt fra byggeår.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

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

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier. Det bemerkes begroing av sopp på baksiden av respatexplater.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer må fornyes.

TG3 vurderes da membran/tettesjikt har passert forventet levetid, ingen synlig slukmansjett, sopp på baksiden av respatexplater og usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer.

Merknader:

7.2 Vaskerom i underetasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Smartpanel på vegg og tak-ess i himling.

Dobbel utslagskum med 2-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.

- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjkabinett.
- Vedovn.

Overflatene fremstår med forventet bruksslitasje over tid, men det ble registrert fuktskader på smartpanelet samt generell slitasje på innredning og overflater. Fuktskadet panel kan indikere oppfukting fra bruksvann eller kondens, og over tid føre til deformasjon og misfarging. Det anbefales å skifte ut skadede paneler og vurdere bedre ventilering for å redusere fuktbelastningen i rommet.

TG2 vurderes grunnet fuktskader på smartpanel og generell slitasje på overflater og innredning.

Merknader:

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

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

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 10mm fall over en lengde på 1,4m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Det registreres slitasje og skader på belegg og skjøter, som kan redusere tettheten og gjør ytterligere skader på tilstøtende konstruksjoner. Belegget vurderes å ha nådd sin forventede levetid og må påregnes utskiftet.

TG3 vurderes grunnet slitasje og skader på belegg og skjøter.

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

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1970
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Vinylbelegg fungerer som membran er fra byggeår, 1970.
 Sluk og klemring av plast, ingen synlig belegg under klemring.
 Det ble registrert skader på belegg og skjøter som medfører brudd i tettesjiktet og dermed økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det må påregnes utskifting av belegg og etablering av nytt tettesjikt for å sikre fuktsikkerhet og unngå framtidige skader.

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

TG3 vurderes grunnet brudd på tettesjikt.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1970
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og panelplater på vegg over benk.
Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Koketopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn og kjøleskap.

Innredningen fremstår med forventet bruksslitasje over tid, og det bør påregnes utskifting av enkelte skapdører.
Vanntrykket er normalt, og det ble registrert god avrenning fra vannkran. Det bemerkes klunkelyder fra avløpet til servant, som tyder på begynnende tetting i avløpsrøret. Det anbefales rensing av avløpet for å sikre fri gjennomstrømning og hindre mulig tilstopping.

TG2 vurderes grunnet klunkelyder fra avløp til servant og slitasje på innredning.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1972

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

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 på wc-rom og fungerer ikke. Det var ikke mulig å stenge ventilen under besiktigelsen. Ventilen bør påregnes oppgradering for å sikre full funksjon og mulighet for å stenge vannet ved behov.

Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til lekkasjer fra vann- og avløpsrør, men det bemerkes at rørene har en forventet levetid og trolig nærmer seg tidspunkt for utskifting. Det ble observert fuktskjolder rundt avløpsrør i bod. Hjemmelshaver opplyser at dette er en eldre skade, og fuktmåling viste ingen forhøyede verdier. Det anbefales å følge opp området og vurdere oppgradering av røropplegg ved behov.

TG2 vurderes grunnet stoppekran fungerer ikke, eldre vann- og avløpsrør, samt fuktskjolder rundt avløpsrør i bod.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert på wc-rom med lekkasjesikring til sluk.

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

TG2 vurderes da berederen har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken med naturlig avtrekk på bad og vaskerom. Denne løsningen gir begrenset luftutskifting og kan være utilstrekkelig for å håndtere fuktbelastningen som normalt forekommer i slike rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for kondens, muggdannelse og skader på bygningsmaterialer over tid. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastningen i rommet. Det observeres luftspalte for tilluft over dørblad til bad, men vaskerommet mangler tilstrekkelig tilluft. For å sikre god luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastningen anbefales det å etablere mekanisk avtrekk på bad og vaskerom, samt forbedre tilluften.

Tilluft til boligen via ventiler i vinduer og vegger.

TG2 vurderes grunnet naturlig avtrekk på bad og vaskerom og manglende tilluft på vaskerom.

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2014

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1970

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

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

Det ble fremlagt samsvarserklæring som bekrefter utbedringer på bemerkninger fra el-tilsyn.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

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

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

Det ble fremlagt originale plantegninger av boligen. Det fremgår av tegningene at i underetasjen er stue med kjøkkenkrok er bygd om til soverom, hybel leilighet er tatt i bruk som kjellerstue og vegg mellom to boder er slått ned for å utvide matbod. I 1. etasje er det fjernet vegg mellom soverom og kjøkken for å utvide kjøkkenet. Det er også etablert utebod under terrassen. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Bod på nåværende soverom i underetasjen er utvidet. Dette er en søknadspliktig bruksendring til kommunen. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige endringer ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befarings og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

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

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Merknad: Avskalling av murpuss ved terrasse, forhøyet fukt og saltutslag i utvendig bod. Konsekvens: Risiko for videre nedbrytning av puss og fuktskader i murverk. Tiltak: Anbefalt tiltak er å etablere ny drenering ved utvendig bod og utbedre skader.
1.3	Terrengforhold
	Merknad: Terrengfall ikke tilstrekkelig vekk fra grunnmur. Konsekvens: Økt fuktbelastning på grunnmur/kjeller, risiko for skader og redusert levetid. Tiltak: Etablere riktig terrengfall slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	Merknad: Fukt- og råteskader på enkelte bord og søyle ved terrasse. Mangelfull lufting og utilstrekkelig behandling av endeved. Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrengning og videre råteangrep, som kan redusere kledningens levetid. Tiltak: Utbedre skadet treverk, etterbehandle endeved og etablere tilstrekkelig lufting for å bedre tørkeforhold og beskytte konstruksjonen.
3.1	Vinduer og ytterdører
	Merknad: Omramming rundt vinduer ligger for tett mot beslag. Eldre vinduer og ytterdør med redusert isolasjonsevne. Konsekvens: Økt risiko for fuktbelastning i treverk og varmetap som gir lavere energieffektivitet. Tiltak: Etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og beslag, samt vurdere vedlikehold eller utskifting av eldre vinduer og ytterdør for bedre isolasjon.
4.2	Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen)
	Merknad: Taket mangler snøfangere og nærmer seg forventet levetid. Konsekvens: Risiko for snøras, skader på takrenner og slitasje/sprekker som kan føre til vanninntrengning over tid. Tiltak: Montere snøfangere og følge opp takets tilstand jevnlig for å utbedre eventuelle skader.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Merknad: Fuktverdier i øvre sjikt rundt pipe og manglende vindspærre på ny gavlvegg. Konsekvens: Risiko for kondens, fuktskader og varmetap. Tiltak: Kontrollere tetting rundt pipe og montere vindspærre for å bedre lufttetthet og redusere fuktbelastning.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Merknad: Rekkverkshøyde på terrasse er 0,85 m (under forskriftskrav). Slitasje og avskalling på treverk. Konsekvens: Økt fallrisiko og redusert beskyttelse mot fukt som kan forkorte levetiden på konstruksjonen. Tiltak: Heve rekkverkshøyden til forskriftsmessig nivå og overflatebehandle treverket for å beskytte mot fukt og forlenge levetiden.
7.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Slitasje på innredning og overflater, vindu av uegnet materiale i våtsone. Konsekvens: Risiko for oppfukting og redusert levetid på vindu og overflater. Tiltak: Vedlikeholde eller skifte ut slitte elementer og erstatte vindu med fuktbestandig type.
7.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	Merknad: Sprekker i flis. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning gjennom skadet flis dersom underlag ikke er tett. Tiltak: Følge opp med vedlikehold og vurdere utskifting av skadet flis for å opprettholde tetthet.
7.2.1	Vaskerom i underetasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Fuktskader på smartpanel og generell slitasje på overflater og innredning. Konsekvens: Risiko for videre oppfukting, misfarging og deformasjon av materialer. Tiltak: Skifte ut skadede paneler og vurdere forbedret ventilering for å redusere fuktbelastningen.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Merknad: Klunkelyder fra avløp til servant og slitasje på innredning. Konsekvens: Risiko for tett avløp og redusert funksjon. Tiltak: Rense avløpet og vedlikeholde innredningen, eventuelt skifte ut slitte skapdører.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Merknad: Stoppekran fungerer ikke, eldre vann- og avløpsrør, samt fuktskjolder rundt avløpsrør i bod. Konsekvens: Manglende mulighet for å stenge vannet og økt risiko for fremtidige lekkasjer grunnet alder. Tiltak: Skifte ut stoppekran, overvåke området med tidligere fuktskade, og vurdere utskifting av eldre rørinstallasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder

	Merknad: Bereder har passert forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for driftsstans eller lekkasje. Tiltak: Påregne utskifting av berederen for å sikre videre drift og forebygge vannskader.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Naturlig avtrekk på bad og vaskerom, manglende tilluft på vaskerom. Konsekvens: Risiko for kondens, muggdannelse og fuktskader på bygningsmaterialer. Tiltak: Etablere mekanisk avtrekk på bad og vaskerom samt forbedre tilluft for å sikre god ventilasjon.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Tettesjikt og membran fra byggeår, ingen synlig slukmansjett, sopp på baksiden av respatexplater og usikre tettedetaljer ved rørgjennomføringer. Konsekvens: Risiko for fuktinntrengning og skade i konstruksjon. Tiltak: Fornye tettedetaljer og vurdere rehabilitering av tettesjikt/membran ved behov.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.2.2	Vaskerom i underetasje Overflate gulv
	Merknad: Slitasje og skader på vinylbelegg og skjøter. Konsekvens: Redusert tetthet og risiko for fuktinntrengning i underlaget. Tiltak: Skifte ut eksisterende belegg for å opprettholde tett og fuktsikker gulvflate.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.3	Vaskerom i underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Vinylbelegg fra byggeår med skader på belegg og skjøter, ingen synlig belegg under klemring. Konsekvens: Brudd i tettesjiktet med økt risiko for fuktinntrengning. Tiltak: Etablere nytt tettesjikt og skifte ut eksisterende belegg for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250116	
Selger 1 navn	
Øystein Dahl Johansen	
Gateadresse	
Tjernveien 27	
Poststed	Postnr
LANGESUND	3970
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Björg Dahl Johansen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1317250116

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250116

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Dahl Johansen	778d67d2867e11be1e7b2 e22106e04e31de5e29d	10.10.2025 18:05:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250116

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

99 år i flg. tinglyst Grunnbok - 31/138
inb.
Utgår 9/10-2008

GRUNNBREV

Undertegnede Ragnvald Ulviksen og Astrid Lise som eiere av
Nustad grn.nr. 31 bruk nr. 1 i Bamble herred fester herved bort for en tid av 99
år en tomt benevnt Kollen til Björg Dahl Strammesøy og
Thommas Johnsen
og etterfølgende eiere av de bygninger som oppføres på tomten. Tomtens grenser og
areal fremgår av oppmålings- og skylddelingsforretningen den 7. oktober 1968
tinglyst den 31. mai 1969. På tomten skal oppføres
en bygning grunn 31 brn 138
For tomten erlegges en årlig leie av kr. 230.00 som betales
forskuddsvis og ukrevet innen hvert års mai md. Første gang betales leien
innen den mai 1969.

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i festeretten og de bygninger som til enhver tid står på tomten eller er under oppførelse der med prioritet etter eventuelle banklån. Er der ikke banklån på bygningene, forbeholder grunneieren seg pant i assurancesummen. Betales ikke grunnleien i rett tid har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den, festeren, tilkommende løsningsrett herved fraskrives. I tilfelle søksmål vedtar festeren og pantets senere eiere Bamble forliksråd — etter varsel som for innenbygdsboende — forkynt for ham selv eller for den som på hans vegne har tilsyn med eiendommen. På tomten må bare oppføres ett beboelseshus.

Søppel og avfall som ikke kan brennes i peis eller på annen betryggende måte, må ikke tømmes utenfor den festede tomt.

Trær som felles på tomten kan leieren overta mot særskilt godtgjørelse, hvis ikke grunneieren ønsker å nyttiggjøre seg dem.

Avtredet skal være av godkjent type.

Ved eventuelt salg av bebyggelsen på tomten med tilhørende festerett, forbeholder grunneieren seg forkjøpsrett til en pris som i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved skjønn. Skjønnets bekostes av leieren.

Sommerhytter kan bare bortleies etter overenskomst med grunneieren.

Adkomstvegen til tomten legges etter grunneierens bestemmelse.

Festeren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Forretningsvirksomhet kan ikke drives uten i samsvar med grunneieren.

Grunneieren forbeholder seg rett til å regulere tomteleien.

For leie av tomten gjelder dessuten følgende betingelser:

Grunneieren forbeholder seg rett til å regulere tomteleien

Hillsdal den 10/9 - 1969

Regnhild Wilhelmsen og Kristian Riese
som eier

Thomas og Bjørg Dahl Johansen
som fester

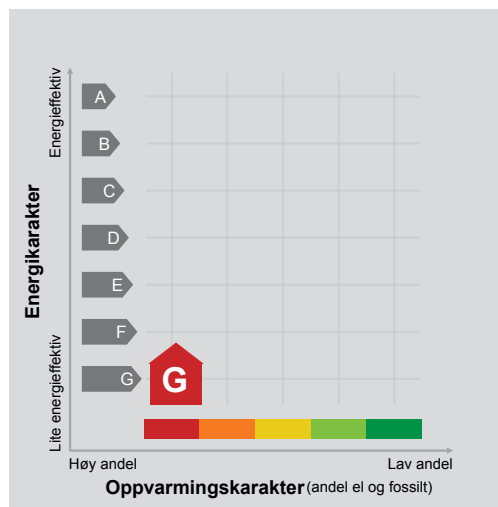
Vil jeg bekrefter at
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

David Norström. Longa Norström

ENERGIATTEST



Adresse	Tjernveien 27
Postnummer	3970
Sted	LANGESUND
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165264509
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177953
Dato	08.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

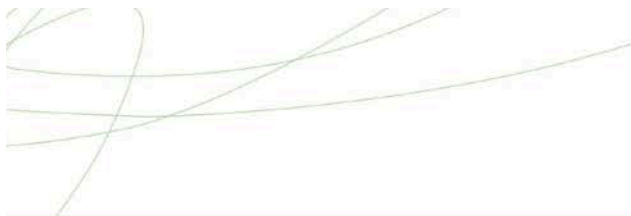
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1972
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 219
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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: 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 persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Tjernveien 27 - Nabolaget Fagerheim/Hydal - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Badeparken Linje M1	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	27 min 19.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	4 min 2.2 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	7 min 4.6 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min 4.3 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min 4.6 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

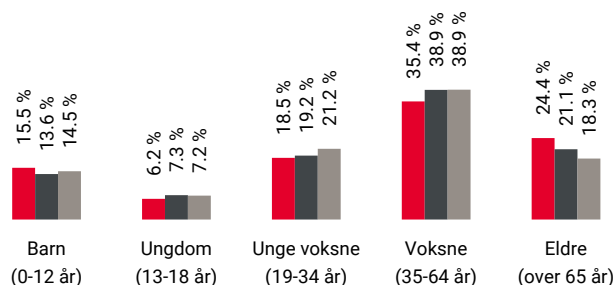
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

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) 100 barn	23 min 1.5 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	28 min 1.8 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	7 min 4.1 km

Dagligvare

Spar Skjærgården PostNord	4 min 0.4 km
Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	17 min 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



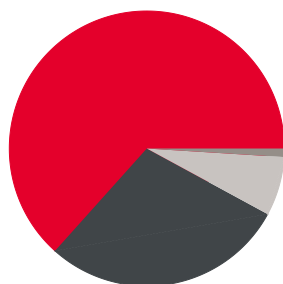
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽	Skjærgårdshallen, flerbrukshall Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min 🚶 0.5 km
⚽	Slåttnes stadion kunstgress Fotball	21 min 🚶 1.8 km
🚴	MOVA Langesund	5 min 🚶
🚴	Puls Skjærgårdshallen	5 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

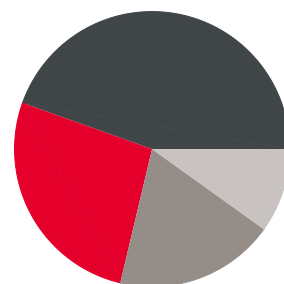
7 min 🚗



Vitusapotek Langesund

22 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



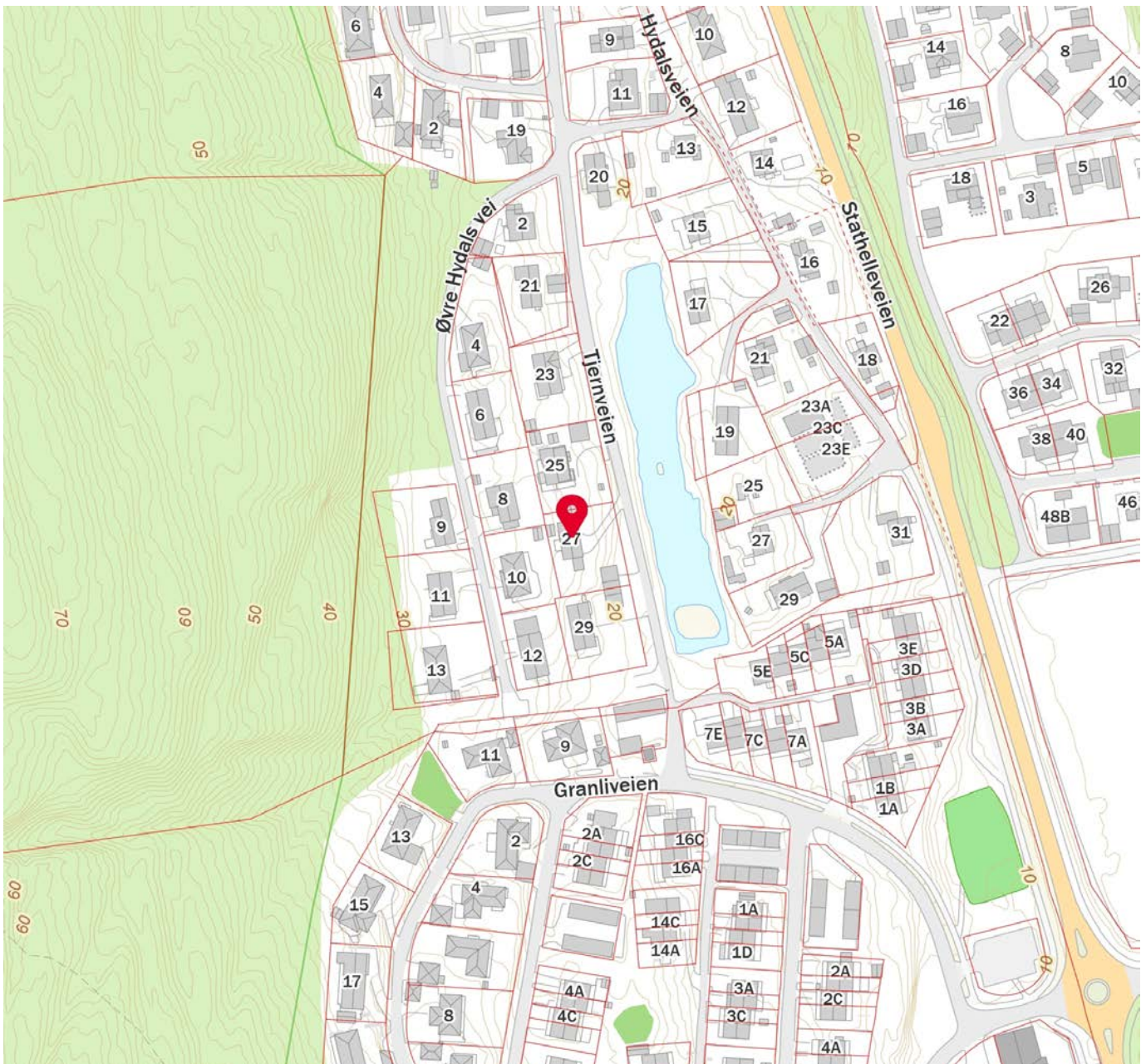
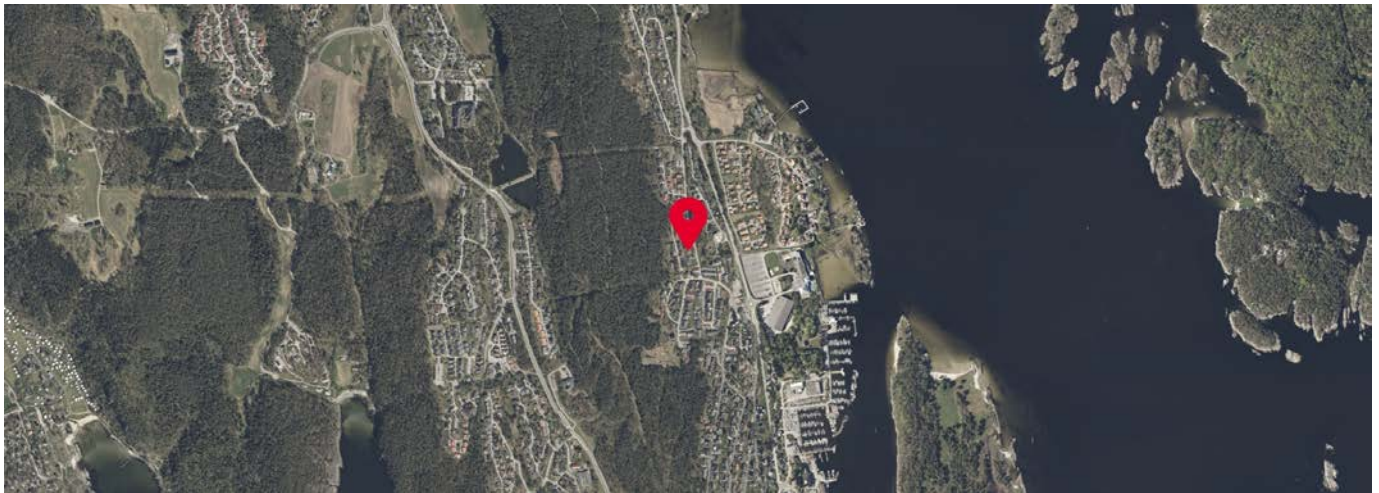
0%

43%

Fagerheim/Hydal
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tjernveien 27
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