

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

## Thomas Johan Nilsen

**Mobil** 454 19 945

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

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 138 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 638 850,-  
**Selger:** Din Eiendomspartner AS

**Salgsobjekt:** Bygård/flermannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1937  
**BRA-i/BRA Total** 147/187 kvm  
**Tomtstr.:** 409 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 27, bnr. 30  
**Oppdragsnr.:** 1317250141

# Kombinasjonsbygg med 3 enheter - Gode utleiemuligheter - Sjønært med fantastisk utsikt.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Ekstrand, med nærhet til sjøen og flott utsikt over Langesundsfjorden.

Boligen går over tre plan og inneholder tre boenheter med gjennomgående normal standard.

1. etasje:

Leilighet 1: Stue, kjøkken, bad, soverom, bod og gang.

- Det gjøres oppmerksom på at leiligheten er byggemeldt som næringslokale. Se salgsoppgaven for nærmere informasjon.

Leilighet 2: Stue, kjøkken, bad, soverom og gang.

2. etasje:

Leilighet 3: Stue, kjøkken, bad, to soverom og gang.

Balkongdøren kan åpnes som en foldedør, slik at sjøutsikten slippes helt inn i stuen.

Kjeller:

Kjelleretasje med gode oppbevaringsmuligheter.

Det er friareal og adkomst til strandsone nedenfor eiendommen. I nærheten ligger Sagastranda, som en populær badeplass med sandstrand og flytebrygge.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Plantegning .....       | 50  |
| Energiattest .....      | 86  |
| Nabolagsprofil .....    | 91  |
| Budskjema .....         | 100 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 147 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 187 kvm

TBA: 41 kvm

### Bruksareal fordelt på etasjer

#### 1. etasje

BRA-i: 37 kvm Leilighet 1: Stue, kjøkken, soverom, bad og gang/entré.

BRA-i: 52 kvm Leilighet 2: Stue, kjøkken, soverom, bad, to boder, gang og entré.

#### 2. etasje

BRA-i: 58 kvm Leilighet 3: Stue, kjøkken, to soverom, bad og gang/entré.

#### Kjeller

BRA-e: 40 kvm Kjeller.

### TBA fordelt på etasjer

#### 1. etasje

13 kvm Leilighet 1: Nordvestvendt terrasse.

9 kvm Leilighet 2: Nordøstvendt terrasse.

#### 2. etasje

3 kvm Leilighet 3: Nordøstvendt balkong.

16 kvm Leilighet 3: Sørøstvendt altan.

### Ikke målbare arealer

Boligens GUA er oppgitt til 9 kvm. Det benyttes et kjellerrom som lagringsplass, og dette rommet utgjør GUA-arealet.

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid

med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. For mer informasjon se punkt om ferdigattest.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

409 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på ca. 409 kvm.

Fra tomten er det fantastisk utsikt utover Langesundsfjorden.

Tomten er skrående og opparbeidet med plen, busker og gjerde. Asfaltert adkomst foran boligen, samt gruset innkjørsel/gårds plass nedenfor.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en idyllisk og attraktiv beliggenhet på Ekstrand, mellom Stathelle og Langesund.

Fra eiendommen er det fantastisk utsikt over Langesundsfjorden, og nærhet til sjøen med svaberg, fine badeplasser og flere småbåthavner. Det er friareal og mulighet til å gå ned til strandsone nedenfor eiendommen. Like ved eiendommen ligger Sagastranda, som er en populær sandstrand med flytebrygge.

Det er kort kjøretur til Stathelle, hvor du finner flere dagligvarebutikker samt Brotorvet kjøpesenter med gode shoppingmuligheter, kafeer, vinmonopol og treningssenter.

Rett ved eiendommen ligger en bussholdeplass med gode forbindelser til både Langesund og Stathelle, samt videre i Grenland.

Det er gangavstand til barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Ved barneskolen ligger idrettsanlegget Bunes stadion, som består av fotballbaner, rulleskianlegg og lysløype. I tillegg ligger det et moderne idrettsanlegg rett ved siden av ungdomsskolen, bestående av svømmehall, håndballhall og basishall. Det er også kort vei til flere barnehager i området.

### **Adkomst**

Fra Stathelle: Kjør nedre vei mot Langesund. Eiendommen ligger på venstre side av veien og er merket med «Til salgs»-plakater fra Aktiv.

Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

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

Barnehager:

- Tirilltoppen barnehage: ca. 1.5 km.
- Solstua kulturbarnehage: ca. 1.6 km.
- Grasmyr naturbarnehage: ca. 1.6 km.

Skoler:

- Stathelle barneskole: ca. 1.3 km
- Bamble ungdomsskole: ca. 2.2 km.
- Bamble videregående skole: ca. 2 km.

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

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type rapport**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

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

Takstmannens overordnede vurdering er at bygningen har vært benyttet til utleie over tid, og det må derfor påregnes noe mer enn normal bruksslitasje. Innvendig er det pusset opp i senere tid og det fremstår i dag i gjennomgående grei og funksjonell stand, sett i forhold til bruk og alder. Konstruksjonsmessig vurderes bygningen å være i forventet stand når alder tas i betraktning. Det er ikke registrert forhold som avviker vesentlig fra det som kan forventes for tilsvarende bygninger fra samme periode.

I tilstandsrapporten benyttes tilstandsgrader for å beskrive avvik eller forhold som kan kreve oppfølging. Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, registrerte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), tilstandsgrad 3 (TG3) og andre merknader. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger i rapporten.

Bygningen er oppført på støpt fundament mot grunn samt grunnmur direkte på fjell. Yttervegger er trolig oppført som eldre reisverk og er kledd utvendig med stående

trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner teknet med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer, ytterdører, dobbelfløyet terrassedør og en verandadør med 2-lags energiglass, mens en verandadør har 2-lags isolerglass.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2):

- Grunnmur og drenering: Fuktpåvirkning i grunnmur, setningssprekker og usikker funksjon på drenering.
- Terrenghold: Mangelfullt terrenghold fra bygningen
- Yttervegger: Slitasje og enkelte råteskader i kledning, samt mangelfull lufting.
- Vinduer og ytterdører: Eldre vinduer og terrassedør i leilighet 2 har passert forventet levetid og det bemerkes en del fukt- og råteskader på utvendig omramming rundt vinduene, samt fuktoppsug i ytterdør til leilighet 3.
- Tak: Ujevnheter i takkonstruksjon samt påvist aktivitet av borebiller.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Fuktskjolder i undertak og begrenset kontroll av taktekking.
- Loft: Borebilleaktivitet og begrenset inspeksjonsmulighet på loft.
- Balkonger, verandaer og lignende: For lave rekkverkshøyder, mangelfull oppkant ved terrassedør til leilighet 2 og påviste fukt- og råteskader i balkongkonstruksjon ved leilighet 3.
- Innvendige vann- og avløpsrør: Det er påvist korrosjon på kobberør samt avløpsrør med alder som tilsier redusert restlevetid.
- Bad 1: Dør av uegnet materiale plassert i våtsone. Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk. Ingen synlig slukmansjett under klemring, begrenset inspeksjonsmulighet av sluk med redusert tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.
- Bad 2: Tegn til soppdannelser i dusjsone og skjevheter i vegg. Ikke tilstrekkelig fallforhold på gulv, samt påvist motfall og riss i fliser.
- Bad 3: Vindu av tre plassert i våtsone. Ikke tilstrekkelig fallforhold fra dørterskel mot sluk. Lite tilgjengelig sluk for kontroll og vedlikehold, samt ingen synlig slukmansjett under klemring.
- Kjøkken 1, 2 og 3: Manglende lekkasjesikring på kjøkken, samt påviste fuktmerker fra en tidligere lekkasje fra et kjøleskap på kjøkken 3.
- Varmtvannsbereder: Ukjent alder på varmtvannsberederne.
- Ventilasjon: Manglende luftespalte under dører til bad.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3 (TG3):

- Bad 2: Badet i leilighet 2 har avvik knyttet til lekkasje fra avløp, mangelfull avrenning, ukjent tilstand på membran og manglende slukmansjett. Det må påregnes utbedring.

Andre merknader:

- Det ble registrert skjevheter i etasjeskillet.
- Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av fagperson.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten med befæringsdato 15.01.2026, utført av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av bygningen.

## Standard

Bygget går over to etasjer og består av tre enheter. Boligen har vært benyttet til utleie over tid, og det må derfor påregnes noe mer enn normal bruksslitasje. Leilighetene ble pusset opp i 2014 og fremstår i dag i gjennomgående grei og funksjonell stand sett i forhold til bruk og alder.

### Leilighet 1:

Leiligheten fremstår med en gjennomgående lys og enkel standard, med oppgraderinger fra senere år. Overflater består i hovedsak av laminatgulv, malte panelvegger og hvitmalt himlinger, som gir et lyst og tidløst uttrykk. Leiligheten inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, bad, soverom og entré.

Stuen er lys og trivelig med god plass til sittegruppe. Store vindusflater slipper inn rikelig med lys og gir fin utsikt utover fjorden. Fra stuen er det utgang til veranda med ettermiddagssol og god utsikt. Det er åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Kjøkkenet har hvit innredning med slette fronter og laminatbenkeplate, med nedfelt kjøkkenvask. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, kjøkkenventilator, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er plass til kjøleskap ved innredningen. Kjøkkenet fremstår i normalt god stand.

Badet er delikat og flislagt, med varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med dusjkabinett, toalett og hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, underskuffer og vegghengt speil med integrert belysning. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Soverommet har god plass til seng og er utstyrt med garderobeskap.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leilighet 1 er registrert som næringslokale. Lokalet er senere bygget om og benyttes i dag som leilighet. Det må påregnes å søke bruksendring for å få leiligheten godkjent til boligformål. Se nærmere informasjon under punkt om ferdigattest.

Arealet kan også egne seg til næringsformål, eksempelvis kontorvirksomhet som regnskap, advokat, fysioterapi eller lignende.

### Leilighet 2:

Leiligheten fremstår med en gjennomgående lys og enkel standard, med oppgraderinger fra senere år. Overflater består i hovedsak av laminatgulv, malte panelvegger og hvitmalt himlinger, som gir et lyst og tidløst uttrykk. Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad, soverom og entré.

Stuen er lys med store vindusflater som gir fin utsikt, samt direkte utgang til veranda med formiddagssol og flott utsikt utover fjorden. Det er peisovn i stuen. Åpen kjøkkenløsning.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter og laminatbenkeplate, med nedfelt kjøkkenvask. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, kjøkkenventilator, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Innredningen fremstår i normalt god stand. Det er spiseplass ved kjøkkenet.

Badet er flislagt og utstyrt med dusjnise med glasskyvedører, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant, underskap og vegghengt speil med integrert belysning.

Soverommet har god plass til seng og egen bod/garderobeløsning.

Leilighet 3:

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og fremstår med en gjennomgående lys og innbydende standard. Overflater består i hovedsak av laminatgulv, malte panelvegger og hvitmalte himlinger. Skråtak og flere vindusflater gir leiligheten et særpreg og en lun atmosfære. Leiligheten inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, bad, to soverom og entré. Dette er den største leiligheten. Adkomst skjer via utvendig trapp på sydsiden av boligen, hvor det er inngangsparti og en hyggelig uteplass.

Stuen er romslig og hyggelig, med god plass til sittegruppe og spiseplass. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og fin utsikt, blant annet mot fjorden. Det er peisovn i stuen. Fra stuen er det direkte utgang via foldedør til balkong med flott utsikt utover fjorden. Balkongdøren kan åpnes som en foldedør, slik at overgangen mellom ute og inne viskes ut og sjøutsikten slippes helt inn i stuen. Dette gir en lys, luftig og svært stemningsfull romfølelse. Åpen kjøkkenløsning.

Kjøkkenet har hvit innredning med profilerte fronter og laminatbenkeplate, med nedfelt kjøkkenvask. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, ventilator, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er plass til kjøleskap på kjøkkenet. Det er god plass til spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet.

Badet er delikat og flislagt, med varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med dusjkabinett, toalett og hvit baderomsinnredning med heldekkende servant, underskuffer og speilskap. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

### **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**

Det er i senere tid utført følgende moderniseringer og påkostninger:

- 2014: Vann- og avløpsrør er skiftet.
- 2014: Montert tre nye kjøkken.
- 2014: Nye ytterdører er montert.
- 2014: Enkelte vinduer og to terrassedører er skiftet.
- 2014: To bad er pusset opp.
- 2014: Store deler av det elektriske anlegget er oppgradert.
- 2023: Loftet er etterisolert.

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom, med asfaltert område på fremsiden og gruset innkjørsel/gårdsplass på nedsiden av boligen.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

Leilighet 1 (1. etasje) er utleid for kr 7 900,- per måned. Leilighet 2 (1. etasje) er også utleid for kr. 9 000,- per måned. Leilighet 3 (2. etasje) har tidligere vært utleid for kr 14 000,-, men benyttes nå som visningsleilighet. Det foreligger standard leiekontrakter med henholdsvis tre og seks måneders gjensidig oppsigelse. Leieforholdene følger

eiendommen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon om utleieforholdene.

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

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

## Energi

### Oppvarming

Leilighet 1: Varmekabler i gulvet på badet. Elektrisk panelovn på kjøkken.

Leilighet 2: Peisovn i stue. Varmekabler i gulvet på badet. Elektrisk panelovn i gang og soverom.

Leilighet 3: Peisovn i stue. Varmekabler i gulvet på badet. Elektrisk panelovn i stue og to soverom.

### Informasjon om strømforbruk

Eiendommen er tilknyttet Fjordkraft som strømlleverandør og har et stipulert årsforbruk på 31 560 kWh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

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

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000,-

### Omkostninger kjøper

Kr 5 500 000,- (Prisantydning)

---

Omkostninger

Kr 137 500,- (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 138 850,- (Omkostninger totalt)

Kr 154 750,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 157 550,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

Kr 5 638 850,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 5 654 750,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 5 657 550,- (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.

### Kommunale avgifter

Kr 28 595,- for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

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

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 109 130,- for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 4 426 519,- for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 27, bruksnummer 30 i Bamble kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Dagboknr. 501236, tinglyst 24.04.1969, type heftelse: Jordskifte.  
En eldre jordskiftesak som omhandlet denne eiendommen og flere.

Dagboknr. 900404, tinglyst 04.01.1933, type heftelse: Bestemmelse om gjerde.  
Dokumentet er håndskrevet og vanskelig å tyde, men meglerforetaket antar at det er en bestemmelse om at eiendommen må holdes forsvarlig inngjerdet.

Kopi av servituttene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen, noe som ikke var uvanlig på oppføringstidspunktet.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 27.02.2014. Ved nyere tiltak som dette utstedes det normalt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal normalt foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk. Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av 1. etasje er byggemeldt som næringslokale, men i dag er innredet og benyttet som bolig til utleie. Hovedinngangsdøren er endret fra butikkdør med glassfront til ordinær inngangsdør, og vindu i fasade mot vest er endret fra et større butikkvindu til et mindre vindu. Dette utgjør en søknadspliktig bruksendring.

Videre er deler av stuen i 2. etasje, der hvor sofa og TV er plassert, opprinnelig byggemeldt som bod. Dette er også en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

De nevnte forholdene anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom godkjent og faktisk bruk. Konsekvensen kan være at kommunen gir pålegg om retting, tilbakeføring eller riving. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden.

Kjøper overtar ansvaret og risikoen knyttet til videre bruk av eiendommen, herunder

risikoen for at bruksendringer ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via fylkesvei med direkte avkjørsel på fremsiden, samt adkomst over kommunal grunn/privat vei med felles vedlikeholdsansvar frem til gruset innkjørsel/gårdsplass på baksiden.

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

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i ett uregulert område, men er etter kommuneplanens arealdel for Bamble kommune datert 15.12.2022 avsatt til nåværende - boligbebyggelse, byggegrense og bevaring av kulturmiljø.

Kopi av kommuneplanens arealdel kan fås ved henvendelse til eiendomsmeglerforetaket.

### **Adgang til utleie**

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at leilighet 1 ikke er godkjent som egen boenhet. Det er i byggetegningene kategorisert som næringslokale. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger kr 1 875,- pr. stykk og markedspakke kr 12 900,-.

I tillegg kommer kostander til opplysninger fra kommune, tilstandsrapport fra takstmann, fotografering, styling, innhenting av servitutter og evt. oppgradering av markedspakke. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen.

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 nevnt ovenfor er inkl. mva

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

**Salgsoppgavedato**

02.04.2026







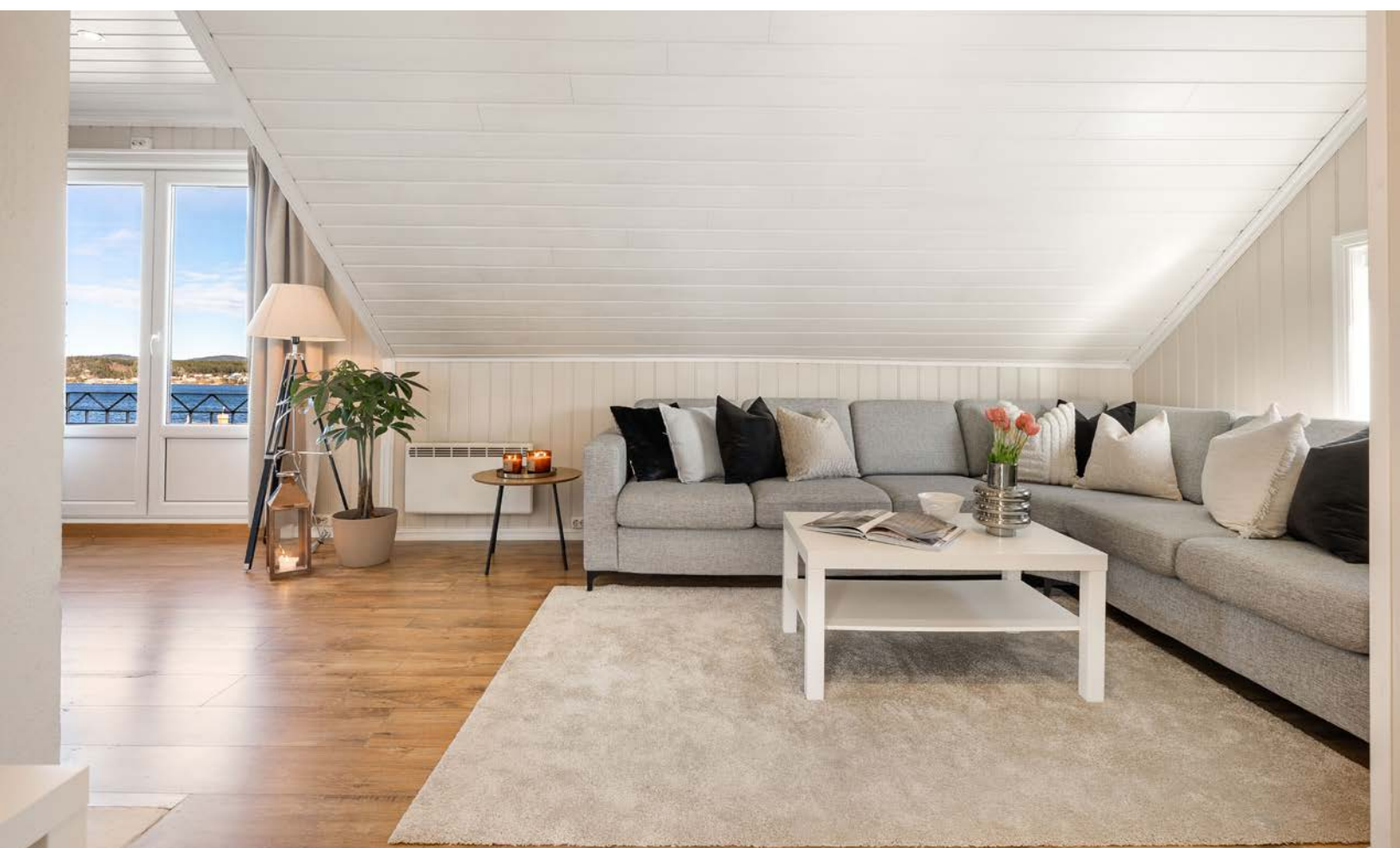




















































# Plantegning



Langesundveien 150



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

# Plantegning



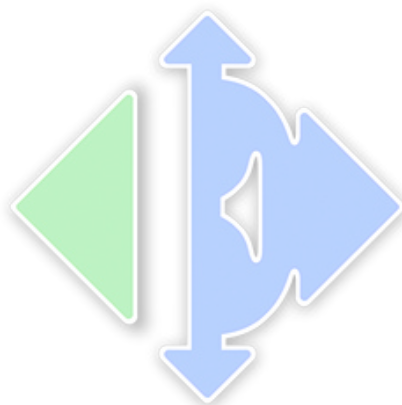
Langesundveien 150



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

# Vedlegg

Enebolig  
Langesundveien 150  
3961 Stathelle



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

|    |       |                             |
|----|-------|-----------------------------|
| 0  | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 0  | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 22 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 1  | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 0  | TG iu | Ikke undersøkt              |

#### Utført av:

Takstmann

**Kenneth Sørø Olsen**

Dato: 02/04/2026

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

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

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

|       |  |
|-------|--|
| TG 0  | <p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>   |
| TG 1  | <p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>  |
| TG 2  | <p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul> |
| TG 3  | <p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>                         |
| TG iu | <p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>   |

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

## EIENDOMSDATA:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| <b>Matrikkeldata:</b>        | Gnr:27, Bnr: 30        |
| <b>Hjemmelshaver:</b>        | Din Eiendomspartner AS |
| <b>Seksjonsnr:</b>           | -                      |
| <b>Festenr:</b>              | -                      |
| <b>Andelsnr:</b>             | -                      |
| <b>Tomt:</b>                 | 409 m <sup>2</sup>     |
| <b>Konsesjonsplikt:</b>      | Ikke fremlagt.         |
| <b>Adkomst:</b>              | OFFENTLIG              |
| <b>Vann:</b>                 | OFFENTLIG              |
| <b>Avløp:</b>                | OFFENTLIG              |
| <b>Regulering:</b>           | Boligbebyggelse.       |
| <b>Offentl. avg. pr. år:</b> | 28 594,-               |
| <b>Forsikringsforhold:</b>   | Se prospekt.           |
| <b>Ligningsverdi:</b>        | Ikke relevant.         |
| <b>Byggeår:</b>              | Ukjent.                |

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

15.01.2026

**Forutsetninger:**

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

**Oppdragsgiver:**

Hjemmelshaver.

**Tilstede under befaringen:**

Jon-Fredrik Løvsjø

**Fuktmåler benyttet:**

Protimeter MMS3 og Tramex ME5

**OM TOMTEN:**

Skrånet tomt, pent opparbeidet med prydbusker og gjerdet. Asfaltert adkomst til boligen.

**OM BYGGEMETODEN:**

Boligen står delvis på støpt fundament mot grunn samt grunnmur direkte på fjell. Yttervegger er trolig oppført som eldre reisverk og er kledd utvendig med stående trekledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Boligen har vært benyttet til utleie over tid, og det må derfor påregnes noe mer enn normal bruksslitasje. Leilighetene ble pusset opp i 2014 og fremstår i dag i gjennomgående grei og funksjonell stand, sett i forhold til bruk og alder. Konstruksjonsmessig vurderes boligen å være i forventet stand når alder tas i betraktning. Det er ikke registrert forhold som avviker vesentlig fra det som kan forventes for tilsvarende bygninger fra samme periode. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

**ANNET:****OPPVARMING:**

Leilighet 1: Varmekabler på bad og panelovn på kjøkken.  
Leilighet 2: Varmekabler på bad og panelovn i gang og soverom.  
Leilighet 3: Varmekabler på bad og panelovn i stue og to soverom.

**ROMHØYDE:**

Leilighet 1: 2,32m på bad, 2,37m gang/entré og stue, 2,38m på kjøkken, 2,39m på bad.  
Leilighet 2: 2,25m på bad og ett soverom, 2,26m i to boder, 2,36m i entré, 2,39m i øvrige rom.  
Leilighet 3: 1,07-2,43m på bad, 1,07-2,45m på ett soverom, 1,1-2,47m i stue og kjøkken, 2,44m på ett soverom, 2,48m i gang/entré.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Det ble fremlagt samsvarserklæring fra elektriker, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Som utført på tegning. Anlegget er sjekket og kontrollert av oss, utført av andre. Varmekabler i bad 1. etg. nord og bad 2. etg. er kontrollert før nedstøping.
- Defekt termostat varmekabel i leilighet 2. etasje.
- Feilsøke varmtvannstank, sikring legger ut, Feil lokalisert til skjøtekabel som var tilkoblet samme kurs. Skjøtekabel frakoblet.

Det ble fremlagt kvittering for isolering av loft.

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

### GULV:

Leilighet 1: Flis på bad, laminat i øvrige rom.  
Leilighet 2: Flis på bad, laminat i øvrige rom.  
Leilighet 3: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

### VEGGER:

Leilighet 1: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.  
Leilighet 2: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.  
Leilighet 3: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

### TAK/HIMLING:

Leilighet 1: Slette malte overflater i alle rom.  
Leilighet 2: Slette malte overflater i alle rom.  
Leilighet 3: Slette malte overflater i alle rom.

---

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert skjevheter i etasjeskillet. Forholdet kan skyldes byggets alder eller at konstruksjonen er svakt dimensjonert. Skjevhetene kan føre til redusert brukskomfort, økt belastning på bygningsdeler og videre deformasjon over tid. Det anbefales en nærmere vurdering av årsak og behov for eventuelle forsterkningstiltak.

Det ble registrert aktive borebiller både på loft og i kjeller. Omfanget av angrepet lar seg ikke fastslå ved visuell kontroll, men funnene indikerer pågående skadedyraktivitet. Dette kan medføre svekkelse av treverk og redusert bæreevne i berørte konstruksjoner over tid. Det anbefales å innhente skadedyrkontroll for nærmere kartlegging av omfang samt iverksetting av nødvendige bekjempelses- og sikringstiltak.

---

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2014- Skiftet vann og avløp.  
2014- Montert tre nye kjøkken.  
2014- Satt inn nye ytterdører.  
2014- Skiftet enkelte vinduer og to terrassedører.  
2014- Pusset opp to bad.  
2014- Skiftet store deler av det elektriske.  
2023- Etterisolert loftet.

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

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

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

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i              | BRA-e             | BRA-b | TBA               |
|-------------|--------------------|-------------------|-------|-------------------|
| Kjeller     |                    | 40 m <sup>2</sup> |       |                   |
| Leilighet 1 | 37 m <sup>2</sup>  |                   |       | 13 m <sup>2</sup> |
| Leilighet 2 | 52 m <sup>2</sup>  |                   |       | 9 m <sup>2</sup>  |
| Leilighet 3 | 58 m <sup>2</sup>  |                   |       | 19 m <sup>2</sup> |
| SUM BYGNING | 147 m <sup>2</sup> | 40 m <sup>2</sup> |       | 41 m <sup>2</sup> |
| SUM BRA     | 187 m <sup>2</sup> |                   |       |                   |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

## **BRA-i:**

Leilighet 1: Gang/entré, ett soverom, bad, kjøkken og stue.  
Leilighet 2: Entré, gang, to boder, ett soverom, stue og kjøkken.  
Leilighet 3: Gang/entré, bad, to soverom, stue og kjøkken.

## **BRA-e:**

Kjeller.

## **MERKNADER OM AREAL:**

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

Det benyttes et kjellerrom ved siden av kjelleren som lagringsplass. Kjellerrommets GUA er 9 m<sup>2</sup>. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

## **GARASJE / UTHUS:**

-

## **BYGGMESTER:**

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

---

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kenneth Sørø Olsen**

Malermester og takstmann

---

02/04/2026

Kenneth Sørø Olsen

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Grunnmur er besiktiget hvor det ble avdekket enkelte setningssprekker.

Drenering med ukjent alder.

Dreneringen har ukjent alder. Funksjonen ble vurdert ved fuktmåling fra innsiden av grunnmuren, hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Det ble ikke observert synlige tegn til drenering på utsiden av bygningen, herunder topplister over knoteplast. Forholdene gir usikkerhet knyttet til dreneringens funksjon og fuktbelastning mot grunnmur.

Det ble videre avdekket vanninntregning på et spesifikt punkt i konstruksjonen, et forhold som er forenlig med tilsig av grunnvann fra grunnfjellet.

TG 2 vurderes grunnet påviste setningssprekker, forhøyede fuktverdier på innsiden av grunnmur og registrert vanninntregning.

**Merknader:**

Forventet levetid på drenering er 30 år.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG 2** 1.3 Terrengforhold

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 ikke tilstrekkelig terrengfall 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 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 er oppført som eldre reisverk.

Det ble observert lokale råteskader i tilknytning til ytterveggen, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Forholdet er forenlig med mangelfull lufting bak kledningen og gir usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand der skader er registrert. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater består av malt, stående trekledning.

Kledningen fremstår med generelle slitasjetegn, avskalling av maling og lokale råteskader på enkelte bord. Det ble ikke registrert tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen, og det er observert at deler av råteskadet kledning er overmalt.

---

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

**Vinduer**

Leilighet 1 og 2 har vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 1985.

Leilighet 3 har tilsvarende vinduer produsert i både 1985 og vindu fra 2014 i PVC (plast).

Vinduer er en bygningsdel med naturlig slitasje og begrenset forventet levetid. Eldre vinduer har generelt svakere varmeisolerende egenskaper enn nyere. Det ble ikke observert punkterte glass under befaringen, men dette kan ikke utelukkes da avdekking forutsetter riktige lys- og temperaturforhold. Vinduene fra 1985 har passert forventet levetid og det bemerkes en del fukt- og råteskader på utvendig omramming rundt vinduene.

**Ytterdører**

Alle leilighetene har ytterdører med 2-lags energiglass, produsert i 2014. Dørene ble visuelt kontrollert og funksjonstestet. Det ble registrert fuktoppsug i srossene på ytterdør til leilighet 3.

**Terrassedører**

Leilighet 1 har terrassedør med 2-lags energiglass produsert i 2013.

Leilighet 2 har terrassedør med 2-lags isolerglass produsert i 1985.

Leilighet 3 har dobbelfløyet terrassedør med 2-lags energiglass produsert i 2013.

Terrassedør fra 1985 har passert forventet levetid.

**Innvendige dører**

Innvendige dører består av profilerte lettdører med 3-speil. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, uten at det ble registrert vesentlige avvik.

TG 2 vurderes grunnet vinduer og terrassedør fra 1985 med alder over forventet levetid, påviste fukt- og råteskader i utvendig omramming samt registrert fuktoppsug i ytterdør til leilighet 3.

---

**Merknader:**

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



#### 4. Tak

##### TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert fra loft. Det ble registrert noe ujevnheter og lettere nedbøyning der takflatene møtes. Det ble ikke observert brudd eller forhold som indikerer akutt svikt i konstruksjonen på befaringstidspunktet. Det bemerkes at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet, da disse er oppført etter tidligere gjeldende forskrifter. Det ble videre avdekket aktive borebiller i deler av trekonstruksjonen.

TG 2 vurderes grunnet registrerte ujevnheter i takkonstruksjonen og påvist aktivitet av borebiller.

#### Merknader:

Punktet på ses i sammenheng med pkt. 1.1 og 5.1.



##### TG 2 4.2 Undertak, leter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og er snøbelagt under befaringen, noe som gjør det vanskelig å besiktige. Det ble i undertaket avdekket en del fuktskjolder, noe som indikerer fuktpåregning. Det ble foretatt fuktmålinger uten å påvise fukt.

TG 2 vurderes grunnet påviste fuktskjolder i undertaket og begrenset besiktigelse av takteking.

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

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst via luke plassert på bad i 2. etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt fra luken, da det ikke er etablert gangbart gulv og besiktigelsesmulighetene dermed er begrensede. Den synlige delen av loftet fremstod som ventilert og uten tegn til generell fuktpåvirkning på befaringstidspunktet. Det ble påvist aktivitet fra borebiller i deler av trekonstruksjonen. Skjulte feil og mangler kan forekomme grunnet begrenset besiktigelse.

TG 2 vurderes grunnet påvist aktivitet av borebiller i loftskonstruksjonen og begrensede besiktigelsesmuligheter.

**Merknader:**

Punktet må vurderes i sammenheng med pkt. 1.1 og 4.1

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

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har flere utvendige oppholdsarealer bestående av terrasser, balkong og altan, alle med bjelkelag, terrassebord og rekkverk av tre.

#### Leilighet 1:

Nordvestvendt terrasse på 13 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Rekkverkshøyden er målt til 0,88m, hvilket er lavere enn kravet på 1m etter gjeldende byggeforskrift. Terrassebord og gulv kunne ikke besiktiges da disse var snødekket. Det ble observert begroing på rekkverket.

#### Leilighet 2:

Nordøstvendt terrasse på 9 m<sup>2</sup> med utgang fra stue.

Rekkverkshøyden er målt til 0,88m, som er lavere enn gjeldende krav på 1m. Det er observert begroing på terrassebord og rekkverk, samt mangelfull oppkant under terrassedør.

#### Leilighet 3:

Nordøstvendt balkong på 3 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken.

Rekkverkshøyden er målt til 0,88m, som er lavere enn gjeldende krav på 1m. Terrassebord og gulv kunne ikke besiktiges grunnet snødekke. Det er påvist fukt- og råteskader på undersiden av balkongen, noe som indikerer mangelfull tetting og mulig skjult fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Sørøstvendt altan på 16 m<sup>2</sup> ved inngangsparti.

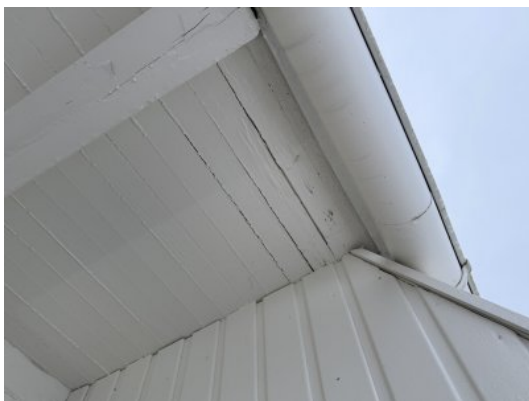
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,9m, hvilket er lavere enn kravet på 1m. Terrassebord og gulv kunne ikke besiktiges grunnet snødekke, og vurdering av tettesjikt var ikke mulig.

Besiktigelsesforholdene var begrensede, og skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

TG 2 vurderes grunnet gjennomgående lav rekkverkshøyde, mangelfull oppkant ved terrassedør til leilighet 2 og påviste fukt- og råteskader i balkongkonstruksjon ved leilighet 3.

#### Merknader:

Punktet må ses i sammenheng med pkt. 7.2.1



## 7. Våtrom

### 7.1 Bad Leilighet 1

#### TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

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

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

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert en dør av tre i våtsonen.

TG 2 vurderes grunnet dør av uegnet materiale plassert i våtsone.

#### Merknader:

##### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 9mm fall over en lengde på 1,4m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 14mm fall over denne lengden fra gjeldende byggforskrift ved oppføringstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

#### Merknader:

Iht. TEK10 § 13-20: For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

- a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

- a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

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

Membranen er fra 2014

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2014.

Det er etablert sluk og klemring av plast, men det ble ikke observert synlig slukmansjett under klemringen. Sluket fremstår noe lite tilgjengelig for rengjøring og kontroll grunnet dusjkabinett.

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

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring, begrenset inspeksjonsmulighet av sluk med redusert tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.

#### **Merknader:**

Forventet levetid på membran er 20 år.

### **7.2 Bad Leilighet 2**

#### **TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og slette malte overflater i himling.

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

- Gulvmontert toalett.

- Dusjnische med skyvedør.

Det er registrert krakelering i servant samt soppdannelser i fuger i dusjnische. Videre ble det påvist skjevheter i vegg bak toalett. Skjevhetene kan ha sammenheng med utførelse av vegg, men fuktpåvirkning fra overliggende etasje kan ikke utelukkes.

TG 2 vurderes grunnet tegn til soppdannelser i dusjsonen og skjevheter i vegg med usikker årsak.

#### **Merknader:**

#### **TG 2** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det ble målt ca. 3mm fall over en lengde på 1,2m fra dørterskel mot sluk. Videre ble det registrert motfall fra dusjdør og ut på gulv på ca. 8mm over 0,5m. Det er også observert riss i enkelte fliser.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fallforhold, påvist motfall og riss i fliser.

#### Merknader:

Dagens byggetekniske forskrift (TEK17) benyttes utelukkende som funksjonsbasert referanse for hva som regnes som god praksis for fuktsikring og fallforhold grunnet ukjent alder på våtrommet. Dette innebærer ikke at badet må oppgraderes for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Iht. TEK17 § 13-15 må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
2. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15mm over det ferdige gulvet.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

1. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
  2. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10mm.
- Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
3. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

### TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent alder på membran.

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

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

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

Det er videre observert at lekkasjevann fra servant og toalett ledes ut over dørterskel før sluk, som følge av dusjdørens plassering.

TG 3 vurderes grunnet manglende lekkasjevei for vann fra servant og toalett til sluk, ukjent alder på membran og ingen synlig slukmansjett.

#### Merknader:

Forventet levetid på membran er 20 år.

### 7.3 Bad Leilighet 3

#### TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

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

Flis på veggene og smartpanel i himling.

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

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

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning ved befaringen. Det er observert omramming på vindu av tre, samt vindu av PVC plassert i våtzone. Videre er det registrert slitasje på speil.

TG 2 vurderes grunnet omramming på vindu av tre plassert i våtzone.

#### Merknader:

##### TG 2 7.3.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 9mm fall over en lengde på 1,2m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 12mm fall over denne lengden, samt 25mm fra topp sluk til topp membran ved dørterskel.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fallforhold fra dørterskel mot sluk.

#### Merknader:

- Iht. TEK10 § 13-20: For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:
- a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
  - b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25mm høyere enn overkant slukrist.

I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

- a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

**TG 2** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

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.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2014.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring. Sluket fremstår lite tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring grunnet plassering av dusjkabinett.

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

Det ble forsøkt hullboring i tilstøtende vegg mot våtsone, men boret kom ikke gjennom på grunn av flere lag i veggkonstruksjonen. Det ble utført overflatesøk uten at det ble påvist nevneverdige fuktverdier på befaringsstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet lite tilgjengelig sluk for kontroll og vedlikehold, samt ingen synlig slukmansjett under klemring.

**Merknader:**

Forventet levetid på membran er 20 år.

**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken Leilighet 1****TG 2** 8.1 Kjøkken Leilighet 1

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og smartpanel på vegg over benk.

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

Koketopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand ved befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og tilfredsstillende oppsug i ventilator. Det bemerkes manglende lekkasjesikring under vanninstallasjoner.

Videre ble det registrert sprekk og avskalling på koketopp. Det bemerkes at koketoppen fungerte på befaringsstidspunktet.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring under vanninstallasjoner og registrert skade på koketopp.

**Merknader:****8.2 Kjøkken Leilighet 2****TG 2** 8.2 Kjøkken Leilighet 2

Vanninstallasjonen er fra 2014

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

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

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

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

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

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator. Bemerk manglende lekkasjesikring.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjesikring.

#### Merknader:

### 8.3 Kjøkken Leilighet 3

#### TG 2 8.3 Kjøkken Leilighet 3

Vanninstallasjonen er fra 2014

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av laminat og smartpanel på vegg over benk.

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

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Det ble observert fuktskader i gulv som ifølge hjemmelshaver skyldes tidligere lekkasje fra kjøleskap. Det ble utført overflatesøk uten at det ble påvist nevneverdige fuktverdier på befaringstidspunktet. Videre er det registrert fuktmerker over blandebatteri og oppvaskkum. Det er ikke etablert lekkasjesikring.

TG 2 vurderes grunnet påviste fuktmerker og manglende lekkasjesikring.

#### Merknader:

### 9. Rom under terreng

#### 10. VVS

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

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent og 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad 2. Etasje og i kjeller, og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad 2. Etasje og i kjeller og er lekkasjesikret til sluk i gulv.

Vannrør består av både rør-i-rør-system og kobberør. Avløpsrør er utført i PVC (plast) og keramikk. Det ble observert korrosjon på kobberør, og eldre avløpsrør vurderes å ha passert forventet levetid.

TG 2 vurderes grunnet påvist korrosjon på kobberør samt avløpsrør med alder som tilsier redusert restlevetid.

#### Merknader:

##### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Det er montert to varmtvannsberedere på henholdsvis ca. 200 liter og ca. 300 liter, begge plassert i kjeller og med lekkasjesikring til eldre avløpsrør.

Berederene 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.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder på varmtvannsberederne.

#### 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

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

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 alle kjøkken og bad. Det er ikke registrert luftespalte for tilluft under dørblad til badene.

Tilluft til boligen skjer via ventiler i både vegger og vinduer.

TG 2 vurderes grunnet manglende luftespalte under dørblad til bad.

#### **Merknader:**

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

## **11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

### **11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 2014

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

#### **Leilighet 1:**

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang/entré med 9 kurser iht oversikt.

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

#### **Leilighet 2:**

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

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

#### **Leilighet 3:**

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom med 9 kurser iht oversikt.

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

#### **Merknader:**

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklærings skjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

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

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

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

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

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

Det er fremlagt byggetegninger for boligen. Tegningene viser at tidligere næringslokale i 1. etasje er tatt i bruk som leilighet. Videre er det på et soverom i 1. etasje etablert en ny vegg for å opprette bod. I 2. etasje er veggen mellom bod og stue fjernet for å gi større stue. Disse endringene innebærer bruksendring og bygningsmessige tiltak som er søknadspliktige og skal være godkjent av kommunen. Videre er det ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som viser at eventuelle søknadspliktige tiltak ved boligen er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

### Radon:

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

### Støysone:

Eiendommen ligger i et område markert med Gul og rød sone mellom 55-65 og høyere dB. Se Kommuneplanens arealdel og <https://www.vegvesen.no/fag/fokusomrader/klima-miljo-og-omgivelser/stoy-fra-trafikk/stoykart-og-handlingsplaner/> for ytterligere informasjon.

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: |  |
|---------------------------------|--|
| 1.1                             | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet  |
|                                 | <p>Årsak: Forholdene har karakter som tilsier bevegelser i grunnen samt fukt- og vannpåvirkning mot grunnmur. Ukjent alder på drenering og manglende synlige avslutninger er forenlig med redusert funksjon. Vanninntregningen vurderes å være forenlig med tilsig av grunnvann fra grunnfjellet.</p> <p>Risiko: Videre fukt- og vannpåvirkning kan føre til økt fuktbelastning i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, samt utvikling av ytterligere sprekkdannelser og fuktskader.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til fuktforhold i underliggende konstruksjoner, og kan føre til behov for utbedring for å sikre tilfredsstillende bruk og funksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få grunnmur og dreneringsforhold vurdert av fagperson for å avklare omfang og årsak til fukt- og vannpåvirkningen. Det anbefales videre å etablere slukrenne for oppsamling av inntrengende vann ved aktuelt punkt, med tilkobling til sluk/avløpsrør ut av boligen.</p> |
| 1.3                             | Terrengforhold   |
|                                 | <p>Årsak: Terrengutformingene samsvarer ikke med anbefalt fall vekk fra grunnmur, noe som kan redusere avrenning av overflatevann.</p> <p>Risiko: Mangelfull avrenning kan føre til økt fuktpåvirkning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer økt risiko for fuktproblematikk og kan medføre behov for tiltak knyttet til terreng og drenering.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å justere terrenget slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren, for å sikre at overflatevann ledes hurtigst mulig bort fra bygningen.</p>  |
| 2.1                             | Yttervegger  |
|                                 | <p>Årsak: Forholdene har karakter som tilsier langvarig fuktpåvirkning, forenlig med mangelfull lufting og slitasje over tid.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av kledning og mulig påvirkning av underliggende trekonstruksjon.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan medføre behov for utskifting av deler av kledningen og eventuelt utbedring av bakenforliggende konstruksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i underkant av kledning, samt avklare omfang av råteskader og behov for utbedring eller utskifting av berørte bygningsdeler.</p>   |
| 3.1                             | Vinduer og ytterdører  |
|                                 | <p>Årsak: Forholdene er forenlige med slitasje over tid, alder på bygningsdelene og fuktpåvirkning i utsatte tredetaljer.</p> <p>Risiko: Videre slitasje og fuktpåvirkning kan føre til redusert funksjon, svekket tetthet og behov for utskifting over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdene innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan medføre behov for utskifting eller utbedring av vinduer, ytterdør og terrassedør.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut fukt- og råteskadede deler. Videre anbefales det å vurdere utskifting av eldre vinduer samt ytterdør med påvist fuktinntak for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusert fuktpåvirkning</p>   |
| 4.1                             | Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak   |
|                                 | <p>Årsak: Forholdet har karakter som kan være forenlig med normal aldersrelatert deformasjon i eldre takkonstruksjoner, kombinert med svekkelse av treverk som følge av aktivitet fra borebiller.</p> <p>Risiko: Videre aktivitet av borebiller kan føre til økt nedbrytning av trevirke og ytterligere reduksjon i konstruksjonens stivhet over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til takkonstruksjonens langsiktige bæreevne og kan medføre behov for utbedring eller forsterkning.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få takkonstruksjonen ytterligere vurdert av fagperson grunnet begrenset besiktigelse fra loftsluke. For å avklare omfang av borebilleangrep anbefales det skadedyrkontroll og eventuelle tiltak.</p>  |
| 4.2                             | Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)  |

|       |   |
|-------|---|
|       | <p>Årsak: Forholdet har karakter som kan være forenlig med tidligere fukt påregning gjennom takteking eller tilslutninger, eventuelt i kombinasjon med vær- og snøbelastning over tid.</p> <p>Risiko: Vedvarende eller gjentakende fukt påregning kan føre til økt fuktbelastning og nedbrytning av undertak og tilhørende trekonstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til takets tetthet og kan medføre behov for utbedring dersom fukt påregningen vedvarer.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å kontrollere takteking og tilhørende detaljer nærmere under snø- og isfrie forhold for å avklare årsak til fukt skjoldene og behov for eventuelle utbedringer.</p>   |
| 5.1   | Loft (konstruksjonsoppbygging)  |
|       | <p>Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med biologisk nedbrytning i treverk som følge av aktivitet fra borebiller. Begrenset tilgjengelighet gjør at full oversikt over konstruksjonen ikke kan bekreftes.</p> <p>Risiko: Videre aktivitet fra borebiller kan føre til økt nedbrytning av trevirke, og eventuelle skjulte skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet innebærer usikkerhet knyttet til lofts-konstruksjonens samlede tilstand og kan medføre behov for utbedring dersom skader eller ytterligere angrep avdekkes.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales at lofts-konstruksjonen vurderes nærmere av fagperson med skadedyrfaglig kompetanse for å avklare omfang av borebilleangrep, mulige skjulte skader og behov for videre oppfølging.</p> |
| 6.1   | Balkonger, verandaer og lignende  |
|       | <p>Årsak: Lav rekkverkshøyde skyldes utførelse som ikke tilfredsstillende gjeldende krav, og fukt- og råteskader på balkong har karakter som er forenlig med mangelfull tetting og fuktpåvirkning over tid.</p> <p>Risiko: Manglende oppkant og utilstrekkelig tetting kan føre til videre fuktinntrengning og økt skadeomfang i konstruksjonen, og lav rekkverkshøyde innebærer økt fallrisiko.</p> <p>Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utbedring av rekkverk og konstruksjon, samt økt vedlikehold og oppfølging for å sikre forsvarlig bruk.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å forhøye rekkverk til forskriftsmessig høyde og å få balkong og terrasser nærmere undersøkt av fagperson for å avklare omfang av fukt- og råteskader samt behov for utbedring av tetting og oppkant.</p>   |
| 7.1.1 | Bad Leilighet 1 Overflate vegger og himling   |
|       | <p>Årsak: Utførelsen med trebasert dør i våtsone samsvarer ikke med anbefalt materialbruk for områder med jevn fuktbelastning.</p> <p>Risiko: Forholdet kan medføre økt fuktinntak i dør og omramming, med påfølgende risiko for materialnedbrytning over tid.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan føre til behov for utskifting dersom fuktpåvirkning utvikler seg.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å erstatte dør og eventuelt omramming i våtsone med materialer som er bedre egnet for fuktbelastede miljøer, for eksempel PVC (plast).</p>   |
| 7.1.2 | Bad Leilighet 1 Overflate gulv  |
|       | <p>Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med avvik i utførelse av gulvfall.</p> <p>Risiko: Mangelfulle fallforhold kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, med økt risiko for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Innebærer redusert funksjon som våtrom og kan medføre behov for utbedring for å oppfylle gjeldende funksjonskrav.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk i henhold til kravene, utført av fagperson.</p>   |
| 7.1.3 | Bad Leilighet 1 Membran, tettesjiktet og sluk   |

|       |  |
|-------|--|
|       | <p>Årsak: Utførelsen med skjult membran, manglende synlig slukmansjett og plassering av dusjkabinett gir begrenset mulighet for å verifisere korrekt tetting samt inspisere og vedlikeholde sluk.</p> <p>Risiko: Forholdet kan medføre risiko for skjult fuktpåvirkning og lekkasje over tid, samt redusert funksjon av sluk dersom rengjøring og kontroll vanskeligjøres.</p> <p>Konsekvens: Innebærer at våtrommets funksjon og levetid er usikker, og at det kan oppstå behov for utbedring eller renovering ved senere avdekkede forhold.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjøre sluket mer tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring, samt å videreføre bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på øvrige overflater i våtrommet.</p>   |
| 7.2.1 | Bad Leilighet 2 Overflate vegger og himling  |
|       | <p>Årsak: Forholdene har karakter som kan være forenlig med lekkasje fra avløpsrør samt mulig fuktpåvirkning over tid. Skjevheter i vegg kan også ha sammenheng med utførelse eller påvirkning fra tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av materialer og forverring av overflater og underliggende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan medføre behov for utbedring av overflater og eventuelt konstruksjon dersom årsak og omfang viser seg å være mer omfattende.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få forholdene nærmere undersøkt av fagperson for å avklare årsak og omfang, herunder kontroll av tettesjikt i 2. etasje for å utelukke eventuelle lekkasjer eller avklare behov for utbedring. Videre anbefales rengjøring og oppfølging av fuger i dusjnisen for å redusere soppdannelser og videre fuktpåvirkning.</p> |
| 7.2.2 | Bad Leilighet 2 Overflate gulv   |
|       | <p>Årsak: Forholdene har karakter som kan være forenlig med avvik i utførelse av gulvfall og slitasje på flis.</p> <p>Risiko: Mangelfulle fallforhold kan føre til at vann ikke ledes til sluk, med økt risiko for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Innebærer redusert funksjon som våtrom og kan medføre behov for utbedring dersom fuktpåvirkning eller lekkasjer oppstår over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å utbedre fallforholdene på gulv slik at vann ledes mot sluk i henhold til funksjonskrav for våtrom, utført av fagperson.</p>  |
| 7.3.1 | Bad Leilighet 3 Overflate vegger og himling  |
|       | <p>Årsak: Utførelsen med trebasert vindu i våtsone samsvarer ikke med anbefalt materialbruk for områder med jevn fuktbelastning.</p> <p>Risiko: Forholdet kan føre til økt fuktopptak i vindu og omramming, med risiko for materialnedbrytning over tid.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt vedlikeholdsbehov og kan medføre behov for tiltak for å opprettholde våtrommets funksjon.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å tildekke vinduet med sprutsikkert glass eller plast for å redusere fuktbelastningen.</p>   |
| 7.3.2 | Bad Leilighet 3 Overflate gulv   |
|       | <p>Årsak: Forholdet har karakter som er forenlig med avvik i utførelse av gulvfall.</p> <p>Risiko: Mangelfulle fallforhold kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, med økt risiko for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Innebærer redusert funksjon som våtrom og kan medføre behov for utbedring for å oppfylle gjeldende funksjonskrav.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få fallforholdene vurdert og utbedret av fagperson slik at krav til fall og høydeforskjeller ivaretas.</p>  |
| 7.3.3 | Bad Leilighet 3 Membran, tettesjiktet og sluk  |
|       | <p>Årsak: Utførelsen med skjult slukmansjett og begrenset tilgjengelighet til sluk gir redusert mulighet for kontroll av slukløsningen.</p> <p>Risiko: Forholdet kan føre til at svikt i sluk eller tetting ikke oppdages tidlig, med økt risiko for fuktpåvirkning over tid.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt vedlikeholdsbehov og usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre bedre tilgjengelighet til sluk for inspeksjon og rengjøring, samt å innhente dokumentasjon på membranløsning der dette er mulig. Videre anbefales det å opprettholde bruk av dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen.</p>  |

|      |   |
|------|---|
| 8.1  | Kjøkken Leilighet 1 Kjøkken Leilighet 1   |
|      | <p>Årsak: Avviket skyldes at det ikke er etablert lekkasjesikring under vanninstallasjonene, samt at koketoppen har fått overflateskade med sprekk og avskalling.</p> <p>Risiko: Manglende lekkasjesikring kan føre til at lekkasjevann ikke fanges opp og kan belaste underliggende konstruksjoner. Skaden på koketoppen kan utvikle seg videre ved bruk.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring ved eventuelle fuktskader, samt reparasjon eller utskifting av koketopp.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring under vanninstallasjonene og å vurdere reparasjon eller utskifting av koketoppen.</p> |
| 8.2  | Kjøkken Leilighet 2 Kjøkken Leilighet 2   |
|      | <p>Årsak: Utførelsen mangler automatisk lekkasjesikring på vannførende installasjoner.</p> <p>Risiko: Manglende lekkasjesikring kan føre til at lekkasjer ikke oppdages tidlig, med økt risiko for vannskader.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt risiko for vannskader og påfølgende behov for utbedring ved lekkasje.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring på kjøkkenets vanninstallasjoner, utført av fagperson.</p>   |
| 8.3  | Kjøkken Leilighet 3 Kjøkken Leilighet 3   |
|      | <p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med tidligere lekkasje og fuktpåvirkning fra vanninstallasjoner uten lekkasjesikring.</p> <p>Risiko: Videre lekkasje kan føre til ny fuktpåvirkning og skade på gulv og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt vedlikeholdsbehov og risiko for fremtidige vannskader.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere lekkasjesikring på kjøkkenets vanninstallasjoner samt følge med på tidligere skadet område for å avdekke eventuell videre fuktutvikling.</p>   |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør   |
|      | <p>Årsak: Forholdene har karakter som er forenlig med normal aldring og slitasje på rørmaterialer over tid.</p> <p>Risiko: Videre korrosjon og aldring kan føre til lekkasjer eller svikt i vann- og avløpsrør.</p> <p>Konsekvens: Innebærer økt risiko for vannskader og behov for vedlikehold eller utskifting av deler av røranlegget.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å få røranlegget vurdert av fagperson for å avklare tilstand, restlevetid og eventuelt behov for utbedring eller utskifting.</p>  |
| 10.2 | Varmtvannsbereder   |
|      | <p>Årsak: Forholdet har karakter som tilsier usikkerhet knyttet til restlevetid grunnet ukjent alder.</p> <p>Risiko: Eldre varmtvannsberedere kan over tid utvikle lekkasje eller funksjonssvikt.</p> <p>Konsekvens: Innebærer at kjøper må påregne vedlikehold eller utskifting innen et uavklart tidsrom.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å avklare alder og restlevetid på varmtvannsberederne, samt følge med på funksjon og lekkasjesikring.</p>   |
| 10.5 | Ventilasjon   |
|      | <p>Årsak: Utførelsen mangler tilstrekkelig tilluftsåpning under dørblad til bad i forhold til etablert mekanisk avtrekk.</p> <p>Risiko: Utilstrekkelig tilluft kan føre til redusert ventilasjonsfunksjon og økt fuktbelastning i våtrom.</p> <p>Konsekvens: Innebærer risiko for dårligere luftutskifting og økt vedlikeholdsbehov knyttet til inneklime og fukt.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til bad, for eksempel i form av luftespalte under dørblad eller annen egnet løsning.</p>  |

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: |   |
|---------------------------------|---|
| 7.2.3                           | Bad Leilighet 2 Membran, tettesjiktet og sluk   |
|                                 | <p>Årsak: Dusjdørens plassering medfører at lekkasjevann fra servant og toalett ledes over dørterskel før det når sluk. Membranens alder er ukjent, og slukløsningen er utført uten synlig slukmansjett.</p> <p>Risiko: Forholdet kan føre til at vann ikke ledes til sluk som forutsatt, med økt risiko for fuktpåvirkning og skader i tilstøtende konstruksjoner over tid.</p> <p>Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av våtrommet dersom vannpåvirkning fører til skade eller svikt i konstruksjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjevei fra servant og toalett til sluk, samt å vurdere oppgradering av membranløsningen.</p> |
|                                 | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.  |



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Jon-Fredrik Løvsjø

---

## Boligen

Langesundveien 150

3961 Stathelle

4012-27/30/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble lagd 2 nye bad i forbindelse med ombygging i 2014. -Bad i leil. 1/ næringsdel -Bad i 2. etg. Arbeidet ble utført av: -Adi Bygg Grzenkowic -Se-Servis Engelbrecht

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ble laget nye bad etter våtromsnormen på daværende tidspunkt, men av firma uten sentral godkjenning.

Bad er bygget med membran og at man kan dusje på gulv, men har hele tiden hatt dusjkabinett i begge badene.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Ble lagt ny membran/ papp på tilbygg. Under terrasse i 2. etg.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



Se takstrappport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Noe vanninnsig fra øvre parkering/ forran huset. Kommer noe vann ved kraftig regn over flere dager/ mye regn. Huset har vært i familien siden 1991, dette har ikke vært utbedret og ikke vært noe problem. Kan slisse opp gulv i kjeller og legge en drenerings-rist, men går fint uten. Setter på avfukter i perioder med mye nedbør.

Se uttalelse fra takstmann.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Noe vanninnsig fra øvre parkering.

Se uttalelse fra takstmann.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Noe vanninnsig fra øvre parkering. Se takstrappport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ikke noe utover at takstmann fant et par steder med borebiller. Se takstrappporten. Ganske vanlig på gamle hus i følge takstmann.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt rør i rør og avløp i mesteparten av boligen under ombyggingen i 2014.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Kjeldal Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det meste av det elektriske er byttet under ombygging i 2014. En hovedmåler og 3 undermålere til hver enhet. Se samsvarserklæring/ godkjenning.

---

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

I 2014 ble huset bygget om til 3 enheter.

1 næringsdel som benyttes som ordinær leilighet  
2 boligenheter

Tegninger er innsendt til Bamble kommune, men har ikke bruksendring/ ferdigattest.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Se punkt.26.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Totalt 3 enheter.  
2 leiligheter og næringsdel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Se punkt. 26/ og takstrappport.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Platetoppen i næringsdel har sprukket/ skallet av. Funger, men mer kosmetisk skade.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Ja**

Noe skade på laminat på leil. i 2. etg.

Har kommet noe skade på gulv etter vannlekkasje/ drenering fra kjøleskap.

---



Adresse

**Langesundveien 150, 3961 STATHELLE**

Dato for energimerking

**30.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-276565**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**165277767**

Gårdsnummer

**27**

Bruksnummer

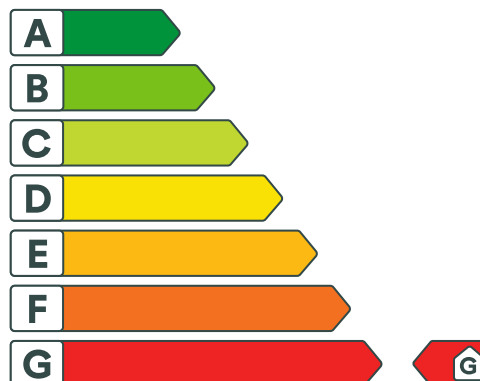
**30**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0102**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1937**

Bygningstype

**Enebolig med utleiedel**

Bruksareal

**187,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**187,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**406,52 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**383,05 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**71 630 kWh**



## Langesundveien 150, 3961 STATHELLE



### Detaljering

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



## Langesundveien 150, 3961 STATHELLE



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

##### Tiltak 5: 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 6: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

### Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 23: 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 24: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Langesundveien 150 - Nabolaget Eik - vurdert av 31 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|  |                   |
|--|-------------------|
| Avstikkeren<br>Linje M1                    | 1 min<br>0 km     |
| Porsgrunn stasjon<br>Linje RE11, RX11, R55 | 23 min<br>17.3 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                   | 44 min            |

## Skoler

|  |                  |
|--|------------------|
| Stathelle barneskole (1-7 kl.)<br>387 elever, 19 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)<br>492 elever, 36 klasser | 4 min<br>2.2 km  |
| Bamble videregående skole<br>350 elever, 15 klasser      | 24 min<br>2 km   |
| Bamble vgs - avd Croftholmen<br>310 elever               | 3 min<br>2 km    |

## Ladepunkt for el-bil

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Kople Kiwi Grasmyr      | 25 min |
| Recharge Campus Grasmyr | 23 min |

«Stille og rolig, samt hyggelige mennesker. Sentralt, samtidig skog og natur tett innpå deg. Har det man trenger av kjøpesenter, konsertmuligheter og fritidsaktiviteter i nærheten.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Kvalitet på skolene

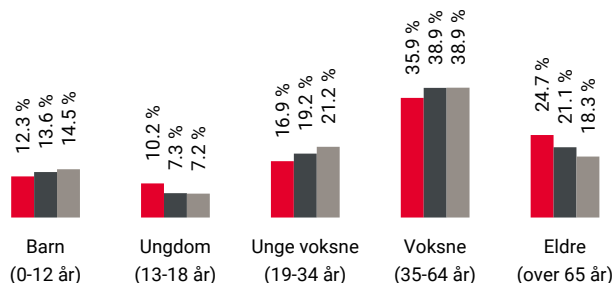
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Eik             | 1 097     | 465           |
| Porsgrunn/Skien | 92 648    | 45 081        |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|   |                  |
|---|------------------|
| Tirilltoppen barnehage (0-5 år)<br>52 barn  | 19 min<br>1.5 km |
| Solstua kulturbarnehage (1-5 år)<br>37 barn | 20 min<br>1.6 km |
| Grasmyr naturbarnehage (1-5 år)<br>77 barn  | 25 min<br>1.6 km |


## Dagligvare


|   |                  |
|---|------------------|
| Kiwi Grasmyr<br>PostNord                        | 22 min<br>1.3 km |
| Coop Extra Stathelle<br>Post i butikk, PostNord | 4 min<br>2.2 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 91/100

## Sport

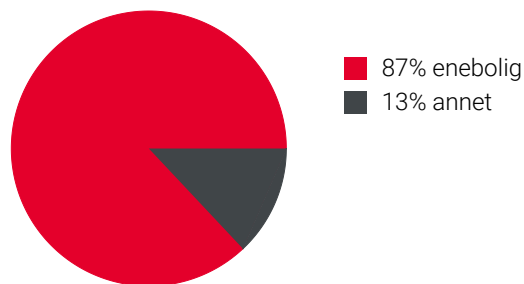
 Ekstrand balløkke 6 min   
Ballspill 0.5 km

 Tyskerjordet balløkke 10 min   
Ballspill 0.6 km

 MOVA Stathelle 4 min 

 MOVA Langesund 4 min 

## Boligmasse



«Beliggenhet, utsikt, og nærhet til sjøen med offentlig strand like i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

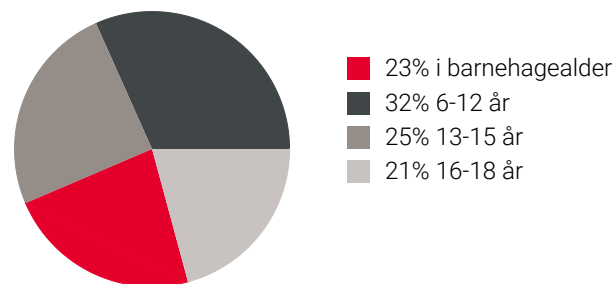


## Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet 4 min 

 Apotek 1 Brotorvet 4 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

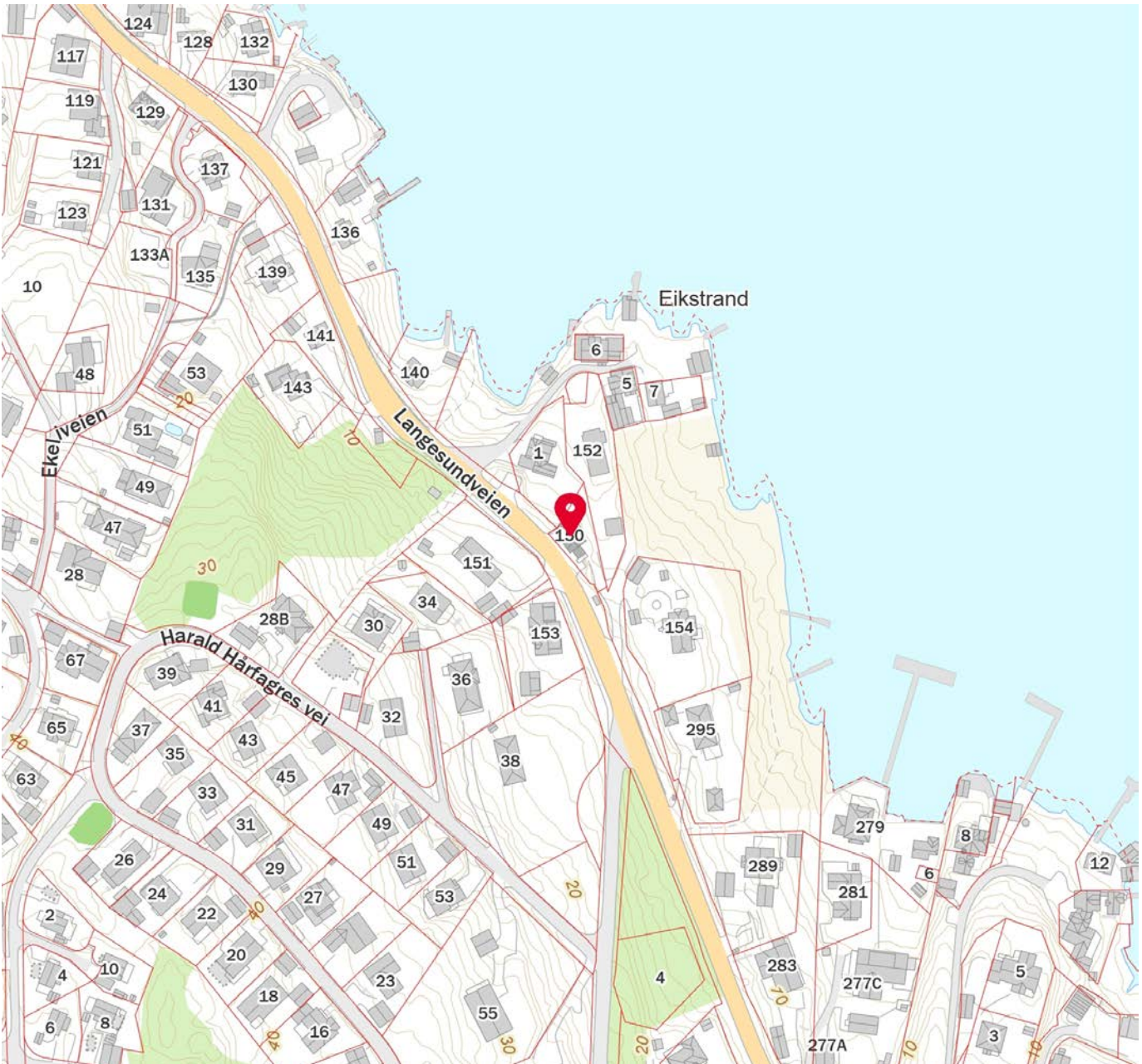
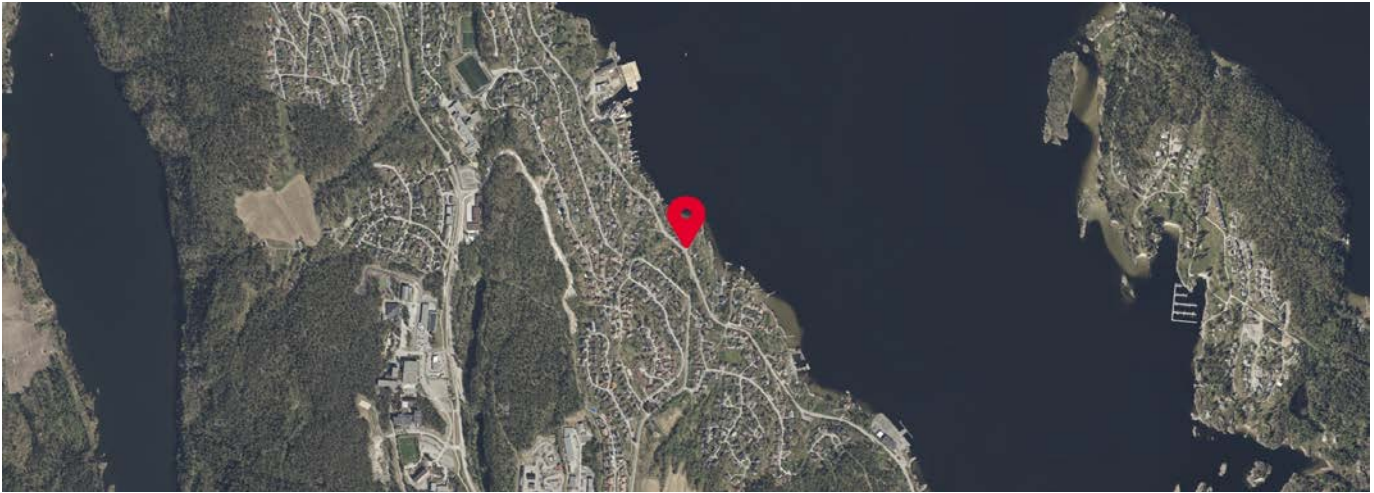



0% 43%

■ Eik  
■ Porsgrunn/Skien  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 44% | 33%   |
| Ikke gift     | 44% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Langesundveien 150  
3961 STATHELLE

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

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre