





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 140,-
Total ink omk.: Kr 3 066 140,-
Selger: Øystein Strandi
Olav Strandi

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 206/206 kvm
Tomtstr.: 639 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 557
Oppdragsnr.: 1304260006

Generasjonsbolig med flere bruksmuligheter - Leilighet i hver etasje! Stor tomt med flere uteplasser.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har glede av å presentere Wrights Gate 12 -

Generasjonsbolig / tomannsbolig med svært sentral beliggenhet i Langesund!

Boligen har planløsning over to etasjer - Innredet med leilighet i hver etasje. Felles inngangsparti og entré med trapp til 2. etg. og til kjelleretg. som har rikelig med lagringsplass.

Her er det flere bruksmuligheter enten man ønsker utleie av en etasje, generasjonsdel eller en stor enebolig med flott hage og svært sentral beliggenhet.

Boligen har en normal standard, med noe oppgraderings-/moderniseringsbehov.

Uteområdet med stor gressplen, veranda i begge etasjer, terrasse, enkel garasje og muligheter for opparbeidelse/flere uteplasser.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Selgers egenerklæringsskjema	41
Tilstandsrapport fra takstmann	48
Feietilsyn	71
Matrikkelrapport	72
Tinglyst heftelse	74
Midlertidig brukstillatelse	76
Bygningstegninger mottatt fra Bamble Kommune	78
Kommuneplanens arealdel	82
Oversiktskart	84
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 206 kvm

BRA totalt: 206 kvm

TBA (terrasse- og balkongareal): 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 68 kvm

1. etasje

BRA-i: 74 kvm

2. etasje

BRA-i: 64 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 639 kvm. Tomten er i all hovedsak inngjerdet og lettstelt, med gressplen med mulighet for flere uteplasser. Begge etasjer har solrik veranda med plass til utemøblement samt. markterrasse i hage. Veranda i 1. etg. har trapp med direkte adkomst fra/til hage.

Frittstående garasje (svært enkel stand) og gruset innkjørsel/gårdsplass.

Beliggenhet

Eiendommen ligger svært sentralt til i Langesund, en kort spasertur fra sentrum. Området er veletablert, attraktivt og er bebodd av personer i alle aldre. Barnevennlig med kort og trygg vei til skole, idrettsanlegg, dagligvare mm. Sjøen med bla. Krogshavn friområde med svaberg og badeplasser i umiddelbar nærhet.

Om Langesund:

Langesund ansees av mange som en av Norges vakreste sommerbyer med Wrightegaarden som er sommerens høydepunkt med konsertarrangement fra midten av juni til starten av august. Langesund har alt hva en koselig sørlandsby kan tilby, koselige uterestauranter, spisesteder og ikke minst Wrightegaarden med sitt unike musikk og konsertmiljø.

For øvrig har man kort vei til de fleste fasiliteter, flott skjærgård, turområder i skog og langs sjø, bussforbindelse i umiddelbar nærhet. Sommeren i Langesund byr også på mange festivaler som Fiskefestivalen, Shantifestivalen, Revyfestivalen mm. Er det dårlig vær, har en kort gangavstand til Badeparken med boblebader, utebasseng og vannsklier.

Langesund ligger ca. 55 min kjøring til Torp flyplass. ca. 2 timer til Oslo og Kristiansand.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan + kjeller oppført 1950. Påbygget og modernisert 1996. Boligen er etablert på løsmasser med oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av belegg og parkett på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt Takplater i himlinger. Bad med fliser og belegg på gulvflater. Fliser og malt våtromstapet på veggflater. Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder. Boligen inneholder vindfang/Gang med trapp, stue, kjøkken, bad og 2 soverom i 1.etasje. Kjøkken, stue, bad og 2 soverom i 2.etasje. Boder, gang og ett innredt rom i kjeller.

TG3

Pipe og ildsted: Pipe oppført i murt teglstein etablert peis i stue. Vedovn etablert i 2.etasje. Pipe og brannmur etablert malt murpuss på overflater. Merknad på alder pipe og manglende brannplate på gulv til peis stue 1. etasje. Tiltak bør beregnes. Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Bad 2. etg. - Generell: Bad i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt belegg på veggflater. Det er montert ny innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og badekar. Ventilasjon består av ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv er flatt. Bad fra 1996. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes på grunn av alder(30 år). Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

TG2:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak.

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Fasader med behov for oppgraderinger med overflate behandling. Råteskadet trevirke må beregnes skiftet. Vinduer: Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1970 tallet til 1996. Alle vinduer i 2.etasje skiftet 1996. Stue med ett eldre isolerglass vindu fra 1970 tallet. Rammer og karmen i trevirke. Vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har stedvis fått en høy alder. Synlig slitasje i rammer og karmen. TG 2 settes på grunn av alder (30-40 år). Utskiftninger er påregnelig. Et vindu i PVC skiftet 2017 i stue og soverom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Merknad på avvik fundamenter. Rekkverk med synlig slitasje og behov for overflatebehandling. Membran med utgått levetid. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Ny membran bør etableres. Værslitt trevirke bør skiftes. Obs på skjevheter.

Utvendige trapper: Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Betongtrapp med synlig sprekker. Påviste skader må utbedres.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Om overflater ønskes oppgradert kan eventuelt gulv avrettes med flytesparkel.

Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Rom må stripes for trevirke.

Innvendige trapper - trapp til kjeller: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Trappen står foran en god del vedlikehold.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank: 2 stk VV tanker etablert i kjeller på 200 og 300 liter. VV tanker skiftet 1996. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering: Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng". Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer. Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og saltutslag i kjeller.

Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 17.04.2026 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks utgått levetid). TG2 nyanseres også med lys og mørk oransje, hvor lys oransje er merknader uten behov for umiddelbare tiltak og mørk oransje som kan kreve tiltak. For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Første etasje:

Felles inngangsparti med entré/gang og trapp til 2. etg. samt kjelleretg.
Leilighet i 1. etg. inneholder: Lys og romslig stue med vedfyring, bad renoveret i 2006, kjøkken med hvitevarer, to soverom (et med utg. til veranda) og gang.

Andre etasje:

Delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med vedfyring og utg. til balkong, romslig bad og to soverom med garderobeplass. Romslig gang/entré på toppen av trapp.

Kjelleretasje:

Totalt 7 bodrom med svært mye lagringsplass. To vv-beredere (en til hver etasje). Et rom har sluk og røropplegg.

Standard

Inn på eiendommen kommer man til gruset adkomst til frittstående garasje (svært enkel standard) og mulighet for opparbeidelse av yttligere parkeringsareal ved behov. Belegningsstein ved inngangspartiet som er felles for begge etasjer. Hage består i all hovedsak av gressplen, noe beplantning og mulighet for flere uteplasser. Begge etasjer har egen veranda, vestvendt og solrik!

Boligen er registrert som enebolig, men innredet som generasjonsbolig/tomannsbolig og på byggetegninger fra 1949 tegnet som en tomannsbolig.

Her er det derfor mange bruksmuligheter til både utleie av en etasje, utleie av to enheter eller benytte boligen som en stor enebolig.

Etasjene har hver sin strømmåler og vv-bereder som gjør det enkelt med tanke på mulig utleie av en eller begge etasjer.

Overbygget inngangsparti, delvis innglasset med mulighet for en lun uteplass. Inn kommer man til felles entré med lysmalt panel på vegger og himling. Her er det trapp til 2. etg. og kjeller samt to dører til leilighet i 1. etg. (gangareal og kjøkken).

Første etasje:

Fra felles entré kommer man inn til gangareal med dør inn til bad og soverom. Videre inn til stue med vedfyring og store vindusflater som slipper inn godt med lys.

Stue har plass til både sofadel og spisestuedel ved kjøkken.

Kjøkkenet har malt, profilert innredning med hvitevarer som medfølger: kombiskap, komfyr og oppvaskmaskin. Stort vindu som slipper inn godt med lys og plass til kjøkkenbord.

Soverom med dør fra stue har utg. til vestvendt veranda. Soverom med dør fra gang er av god størrelse med plass til soveroms møblement. Innebygd garderobeskap med god oppbevaringsplass.

Badet ble renoverert i 2006, med flislagt gulv m/ varmekabler, flis på vegg og nymalt tak-ess i himling. Innredet med dusjkabinett, toalett og servant i innredning.

Andre etasje:

Fra felles entré i 1. etg. er det trapp til 2. etg. med "entré" hvor det er god plass til sko, yttertøy og oppbevaring. Videre inn delvis åpen stue- og kjøkkenløsning.

Stue har vedfyring samt utg. til solrik balkong. God plass til stuemøblement, dør til begge soverom og delvis åpen løsning mot kjøkken med plass til spisebord. Elektriske screens på stuevindu.

Kjøkkenet har malt, profilert innredning med avsatt plass til hvitevarer.

Begge soverom er av praktisk størrelse med plass til garderobeløsning. Det har tidligere vært skyvedørgarderobe og mulig å sette inn nye skyvedører.

Badet er meget romslig og oppgradert i nyere tid med malte flater. Nytt toalett og servant i innredning, for øvrig badekar og opplegg til vaskemaskin.

Hele etasjen er i all hovedsak nymalt og fremstår som "flytt rett inn".

Kjelleretasje:

Trapp fra felles entré. Hele kjelleretasjen består av 7 bodrom med svært god lagringsplass. Et rom er "innredet" men eldre standard.

I kjeller står det to vv-beredere, en til hver etasje, en til hver etasje, på hhv. 200L og 300L. Et rom har røropplegg og sluk, slik at det kan benyttes som et enkelt vaskerom. Kjelleren har generell svært enkel standard med støpt gulv og murvegger. Det er målt fukt og tiltak må påregnes dersom etasjen skal benyttes til noe annet enn lagring. Elektrisk anlegg i kjeller er skiftet ut i 2017.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber fra Altibox i boligen samt mulighet for fiber fra Telenor.

Parkering

Enkel, frittstående garasje samt. biloppstilling i gårdsplass.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn i begge etasjer. For øvrig elektrisk oppvarming.

Det er balansert ventilasjon (ikke varmegjenvinning) i hele boligen.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier har leid ut boligen i sin helhet (med en leietaker i hver etasje) og har derfor ingen informasjon om strømforbruk.

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

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 33 719 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 892 831 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 571 324 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 primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 557 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:

4012/106/557:

14.10.2002 - Dokumentnr: 16110 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

03.11.1949 - Dokumentnr: 501926 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:106 Bnr:207

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.11.1996. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

Innvendige trapper skal ha håndlist og rekkverk. Kloakklufting skal føres over tak?

Røykvarslere monteres før huset tas i bruk. Håndslukkeapparat eller frostfri

vannslange monteres før huset tas i bruk. Frislufttilførsel bad/wc. Selger bekrefter at de gjenstående arbeidene er utført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. 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.

Det er følgende avvik på tegninger mottatt fra kommunen og dagens bruk:

I forbindelse med tilbygg/påbygg i 1996 er det gjort endringer i 2. etg. Bad og kjøkken er flyttet samt. åpnet vegger mellom stue/kjøkken.

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.

Vei, vann og avløp

Offentlig, private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Nye vann og avløpsledninger 2016.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men under kommuneplanens arealdel i område avsatt til boligbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraksgrunnlag

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 klokken 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,- oppgjørshonorar kr 7790,- og visningshonorar kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedspakke, fotograf, søk eiendomsregister, innhenting av kommunale opplysninger og utleggsgebyr. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Barbro Trotland
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
barbro.trotland@aktiv.no
Tlf: 954 85 113

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

17.04.2026



Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Wrights Gate 12! Foto: Boligfotograf1



Generasjonsbolig med flere bruksmuligheter! Solrik tomt med uteplasser, stor gårdsplass og garasje.



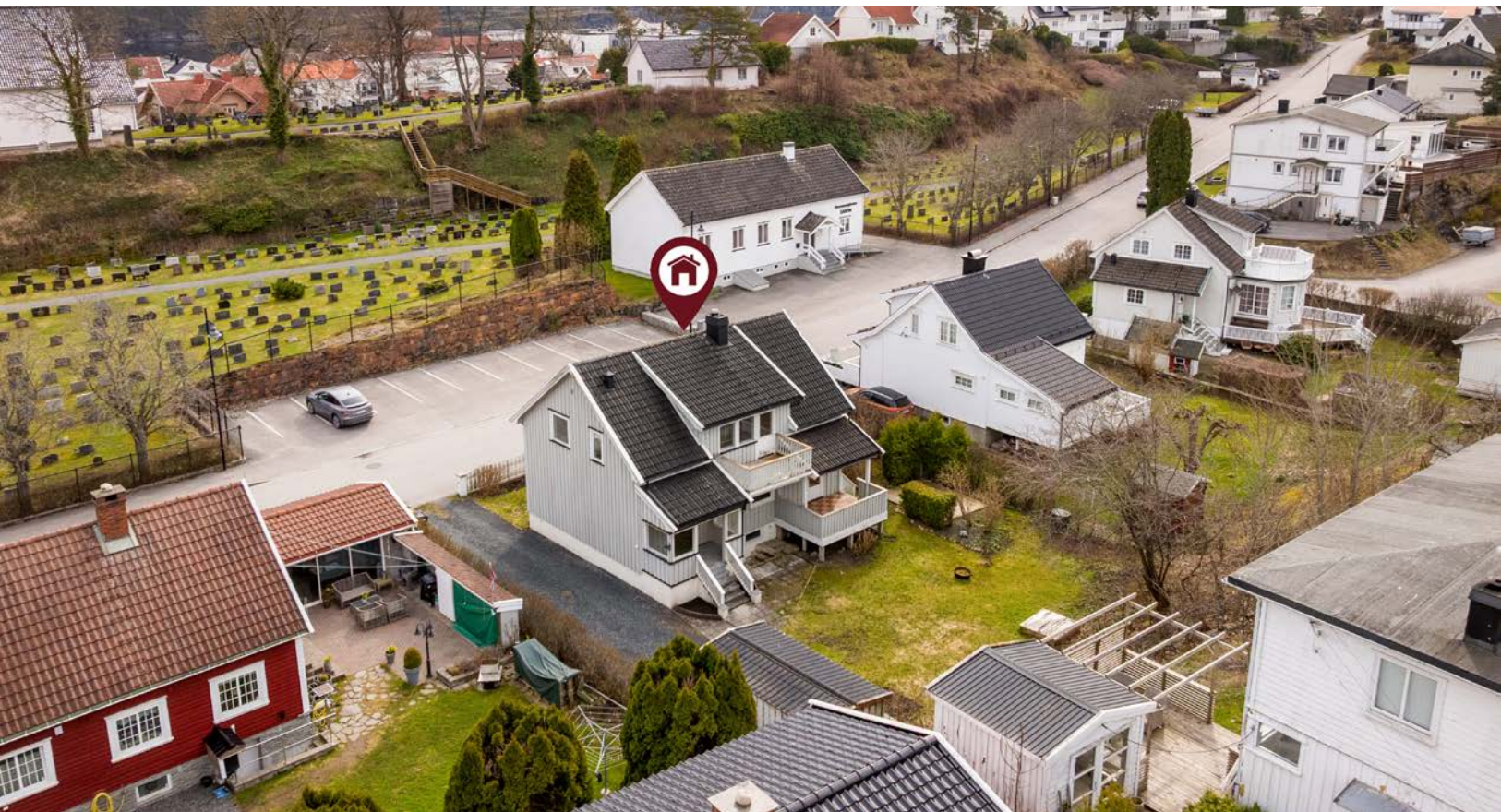
Meget sentralt beliggende i Langesund



Boligen har flere bruksmuligheter, innredet med en leilighet i hver etasje



Eiendommen ligger svært sentralt til i Langesund, en kort spasertur fra sentrum.



Uteområdet med stor gressplen, veranda i begge etasjer, terrasse, enkel garasje og muligheter for opparbeidelse/flere uteplasser.









Felles inngangsparti og entré med trapp til 2. etg. og til kjelleretg. som har rikelig med lagringsplass.



1. etasje: Stue med vedfyring og store vindusflater som slipper inn godt med lys.



1. etasje: Stue har plass til både sofadel og spisestuedel ved kjøkken.



1. etasje: Kjøkkenet har malt, profilert innredning med hvitevarer som medfølger



1. etasje: Kjøkkenen med plass til eget kjøkkenbord



1. etasje: Badet ble renoverert i 2006, med flislagt gulv m/ varmekabler, flis på vegg og nymalt tak-ess i himling



1. etasje: Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og servant i innredning. Opplegg til vaskemaskin



1. etasje: Soverom med dør til veranda



1. etasje: Soverom to med garderobeskap



2. etasje: Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken.



2. etasje: Stue har vedfyring samt utg. til solrik balkong. God plass til stuemøblement



2. etasje: Kjøkkenet har malt, profilert innredning med avsatt plass til hvitevarer.



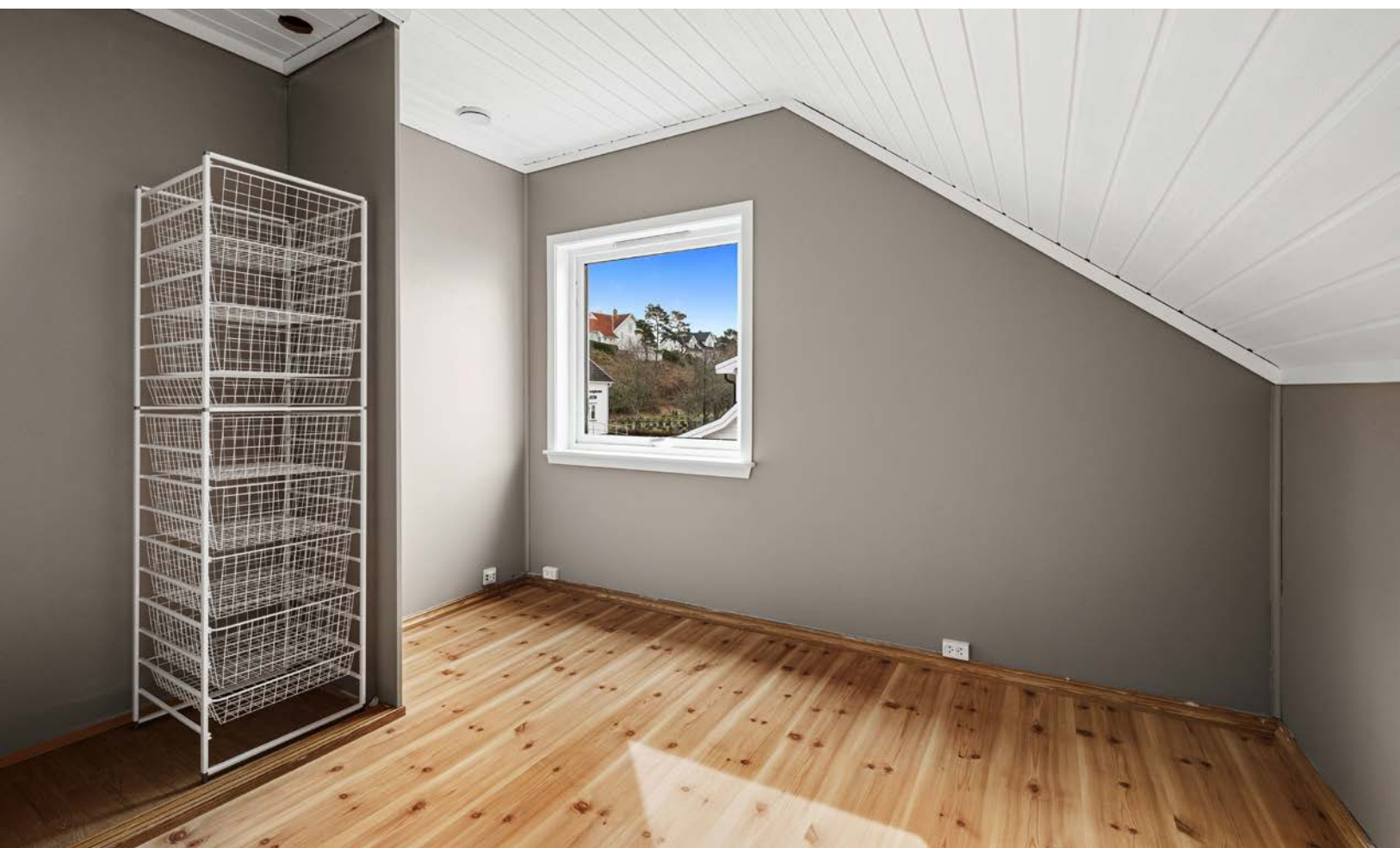
2. etasje: Pen, profilert kjøkkeninnredning



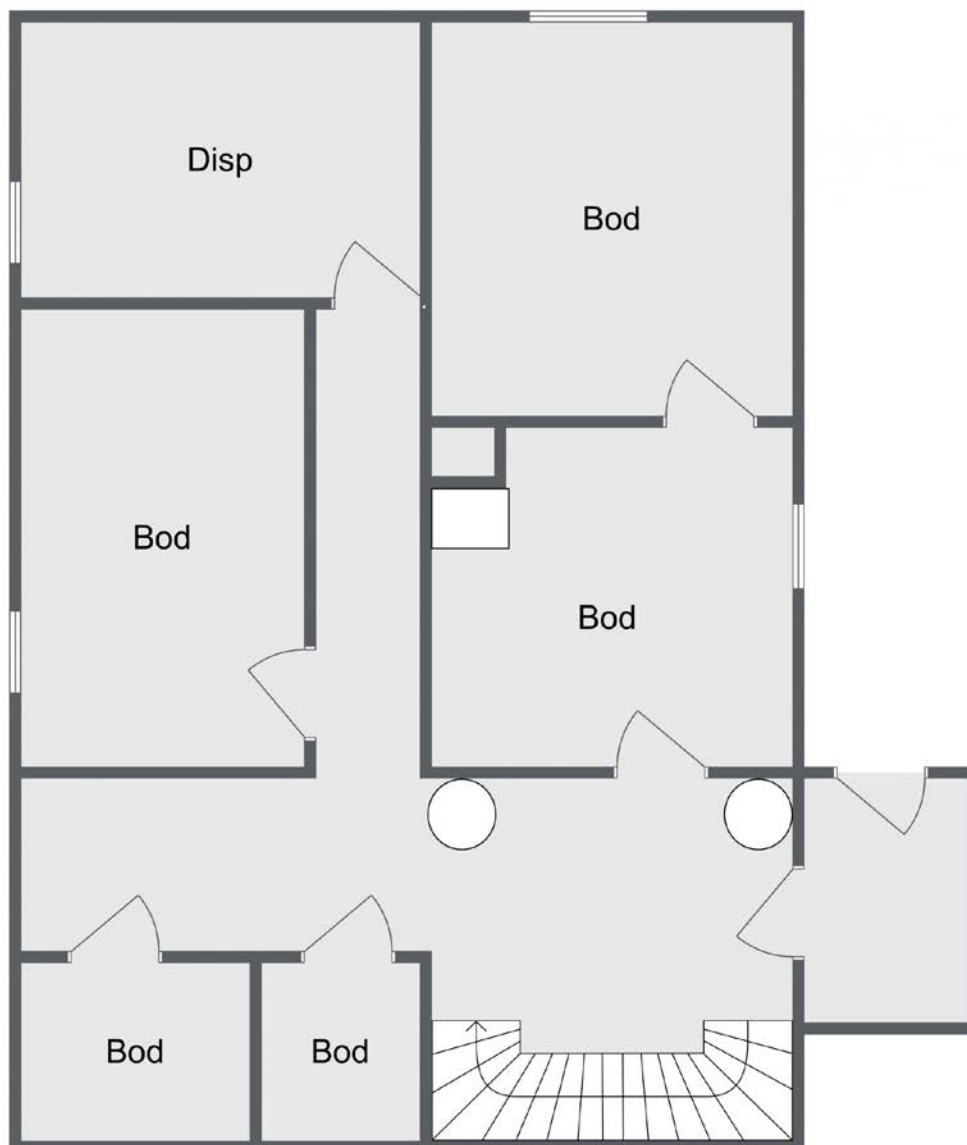
2. etasje: Badet er meget romslig og oppgradert i nyere tid med malte flater.



2. etasje: Badet har nytt toalett og servant i innredning, for øvrig badekar og opplegg til vaskemaskin.

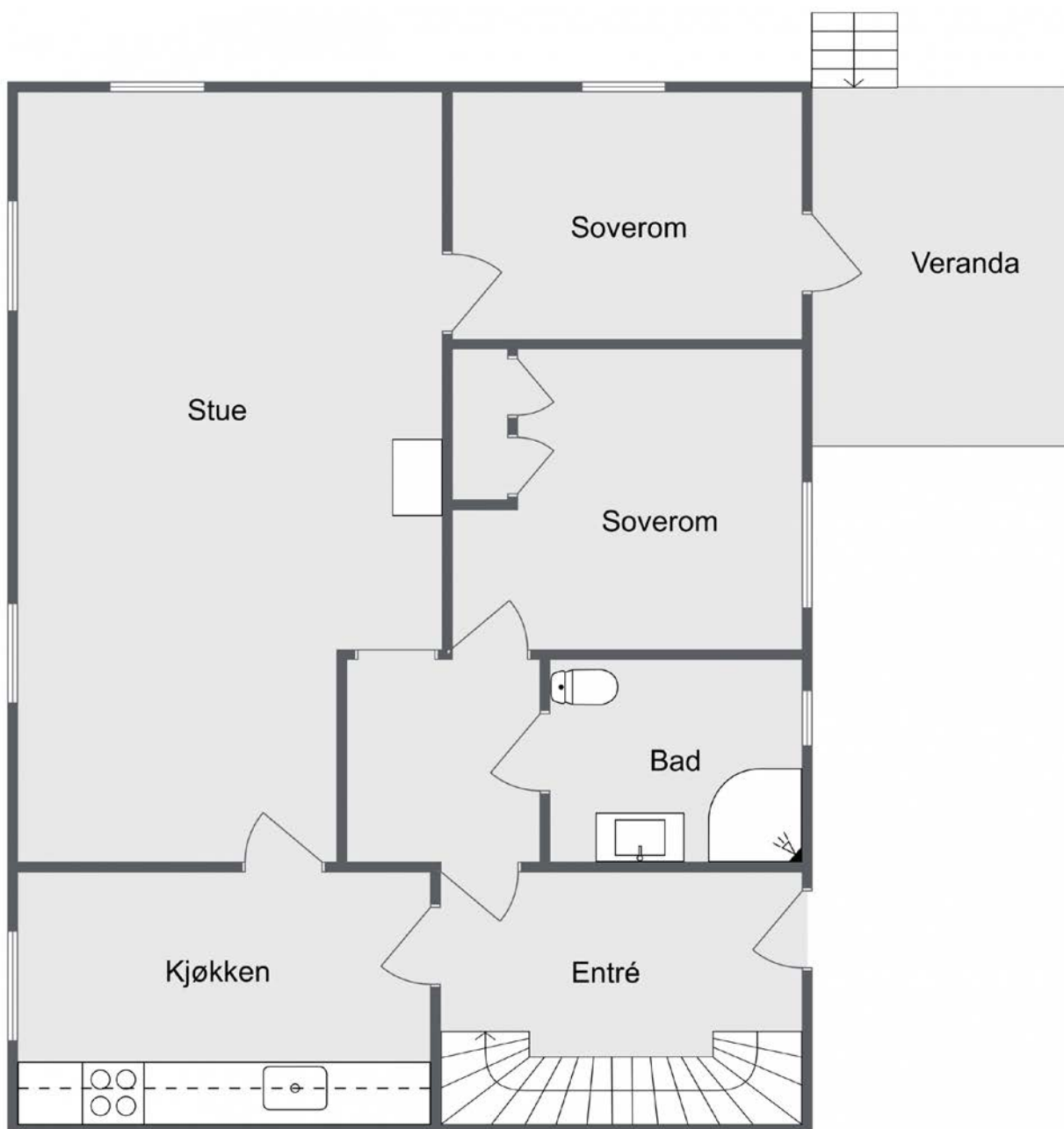


Underetasje



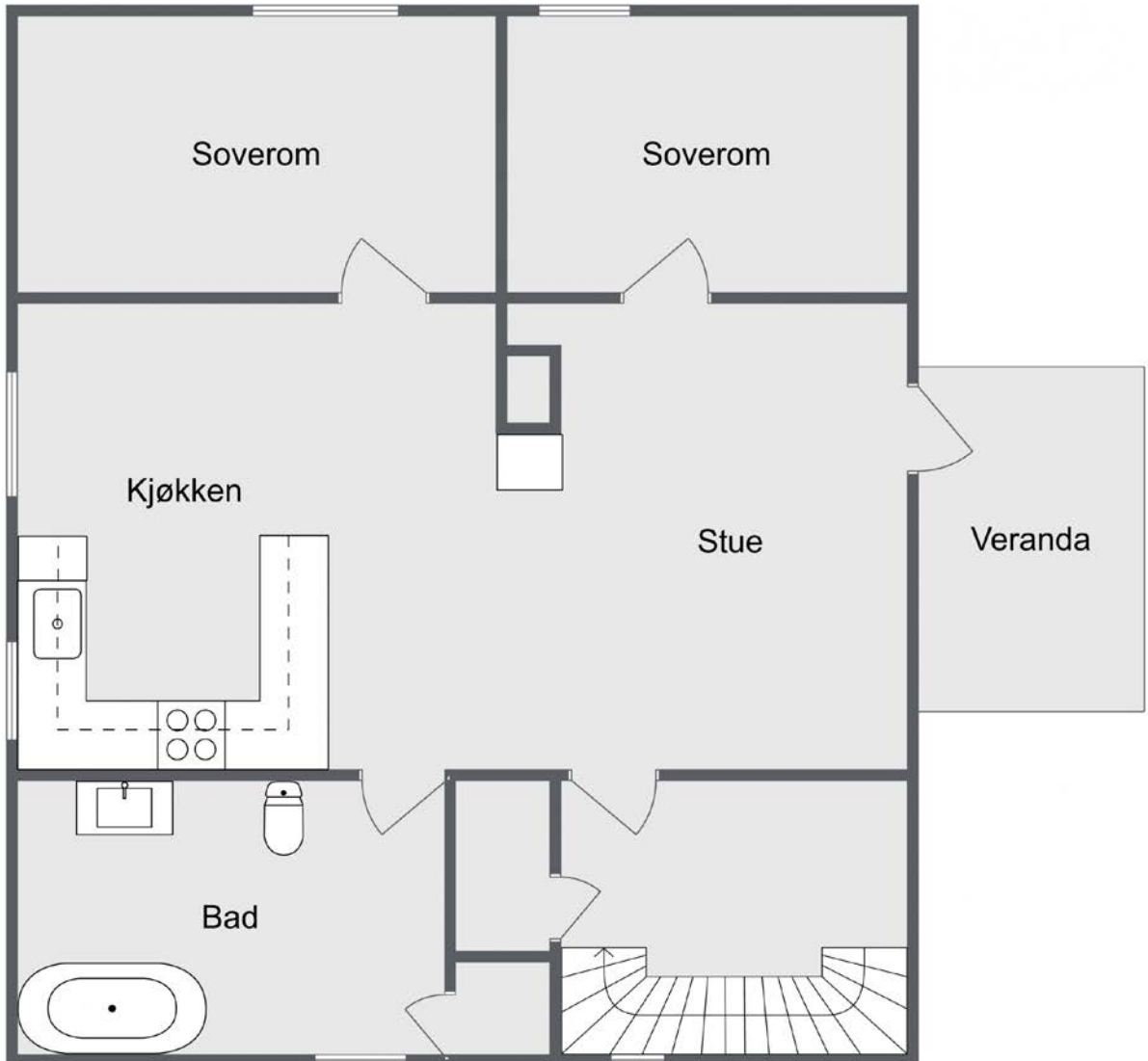
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. Etasje



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

2. Etasje



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



Vedlegg

Nabolagsprofil

Wrights gate 12 - Nabolaget Slaattenes - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Bamble rådhus Linje M1, M1N	3 min	0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	27 min	24.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min	

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	2 min	1 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	6 min	4.4 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	6 min	4.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	9 min	6.4 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Bamble Rådhus	2 min
------------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

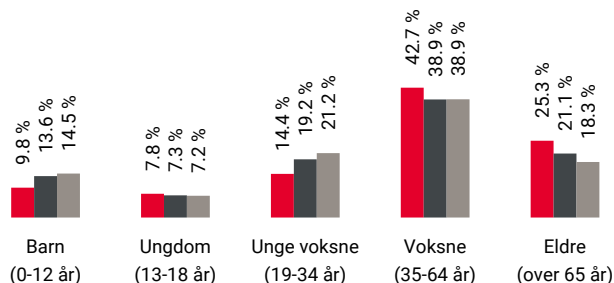
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Slaattenes	550	261
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	20 min	1.7 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min	2.8 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min	3.9 km

Dagligvare

Coop Extra Langesund Post i butikk, PostNord	2 min	0.2 km
Spar Skjærgården PostNord	16 min	1.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Gateparkering

Lett 88/100



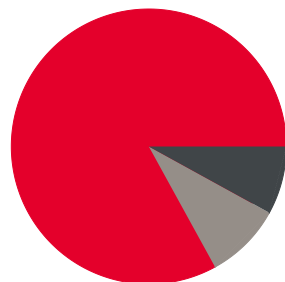
Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

	Slåttnes stadion kunstgress	3 min	
	Fotball	0.2 km	
	Krogshavn friområde	10 min	
	Fotball	0.9 km	
	MOVA Langesund	18 min	
	Puls Skjærgårdshallen	18 min	

Boligmasse

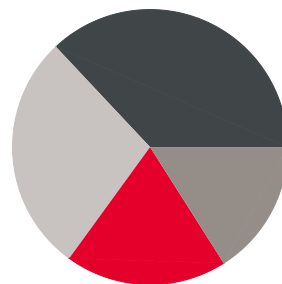


- 83% enebolig
- 8% rekkehus
- 9% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	9 min	
	Vitusapotek Langesund	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 19% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 28% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

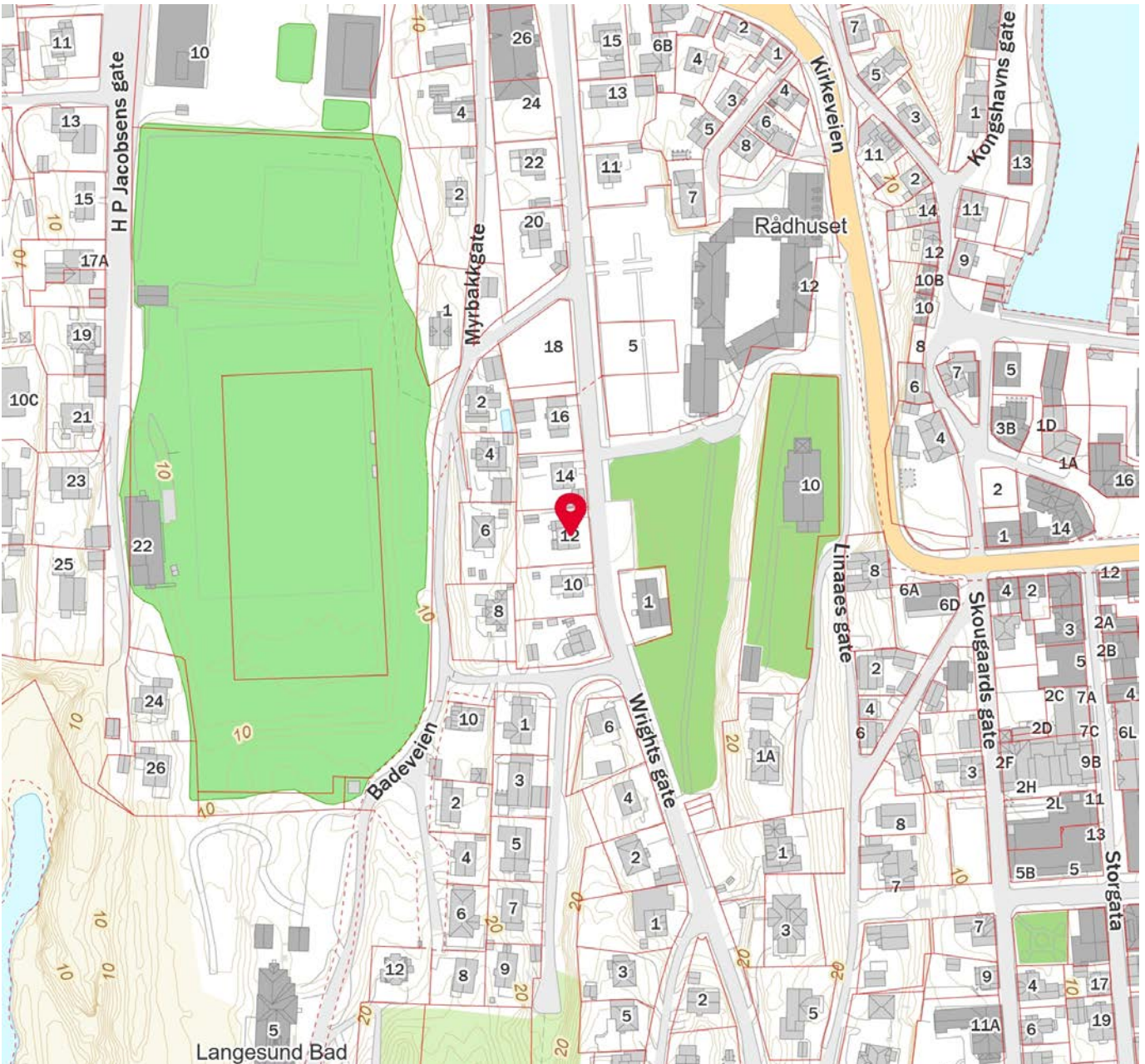
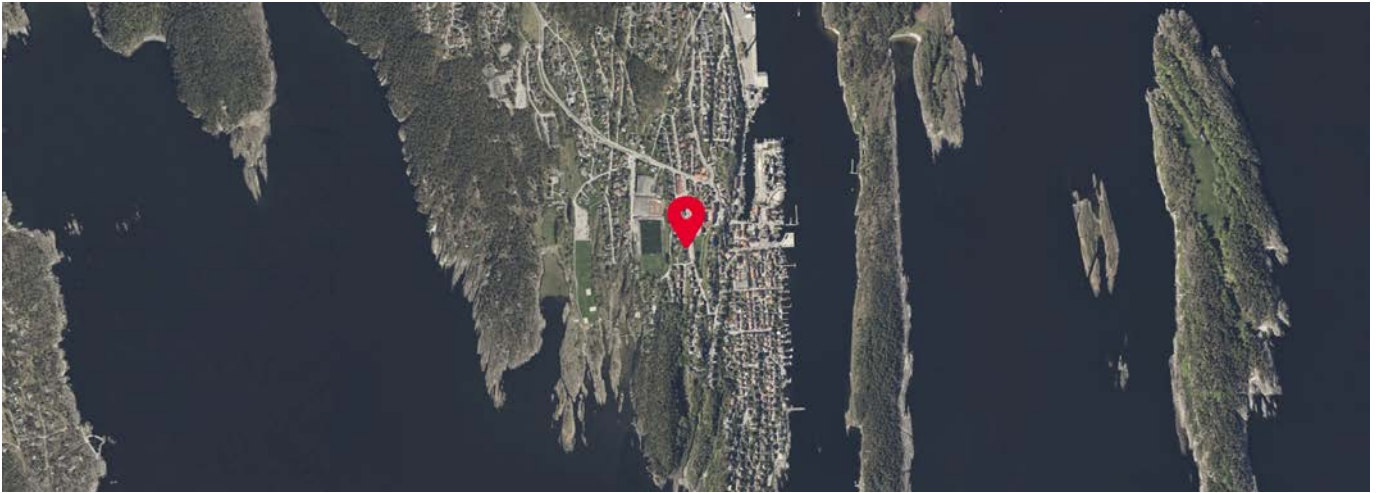



0% 44%

- Slaattenes
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	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



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

Øystein Strandi

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2006
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Wrights Gate 12

3970 Langesund

4012-106/557/0/0



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**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Langesund Rør as

Beskrivelse av arbeidet: Badet i 1.etg. ble totalrenovert høsten 2006 etter at vi overtok boligen. Faglærte tok seg av flis legging på gulv og vegg, Langesund Rør as med ansvar for røropplegg med vann og avløp, nye baderomsmøbler, dusjkabinett og nytt vegghengt toalett. Kjeldal Elektro hadde det elektriske.

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

♦ **Ja**

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

Ny membran ble lagt under totalreoveringen i 2006. Arbeidet ble utført forskriftsmessig av flislegger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1996

Firmanavn: Hansen og Mustad

Beskrivelse av arbeidet: I 1996 foretok forrige eier en totalreovering av boligens 2 etg. med bl.a. nytt tak og arker. Videre ble det også etterisolert i yttervegger av forrige eier. Vi har skiftet kledning på i hvert fall huset nordvegg. Videre har vi byttet 2 vinduer i 1.etg. på boligens sydside

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?

♦ **Ja**

Ja, det var kondens på vinduene i boligens 1.etg mot syd - i stua og på det ene soverommet.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Bjørn Erik Boda

Beskrivelse av arbeidet: Snekkeren byttet til nye pvc vinduer for OSS

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**

En "pilar" til boligens balkong i 2.etg. har en skjevhet

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?

♦ **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**

En sjelden gang på et par flekker kan det oppstå saltutslag i kjelleren, men ikke tegn til lukt

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

I 2017 ble det konstatert lavt trykk ved dusjing i boligen.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: John Haugerud Rørleggerforretning

Beskrivelse av arbeidet: Fagfolk gravde opp og la helt ny vannledning fra boligens kjeller og koblet seg på det kommunale ledningsnettets ute i gaten samt skiftet også ut med ny avløpsledning fra boligen.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: John Haugerud Rørleggerforretning

Beskrivelse av arbeidet: Fagfolk gravde opp og la helt ny vannledning fra boligens kjeller og koblet seg på det kommunale ledningsnettets ute i gaten samt skiftet også ut avløpsledningen fra boligen.

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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet filter på husets ventilasjonsanlegg

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?: 2017

Firmanavn: Kjeldal Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet bestod i utskiftning av diverse brytere, strømkabler, lyspunkter i kjelleren og brytere til varmt vanns tankene i kjelleren. Videre også kontroll samt utskiftning av enkelte brytere i boligens 1. etg. Dette er dokumentert i Boligmappa.no

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 1996 foretok forrige eier en totalrenovering av boligens 2.etg. med bl.a. nytt tak og arker

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dette var et prosjekt med forrige eier 10 år før vi kjøpte boligen, men vi forutsetter at hele prosjektet da ble søkt om og godkjent i Bamble kommune. Dette var i 1996.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring


Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Wrights gate 12, 3970 LANGESUND

 BAMBLE kommune

 gnr. 106, bnr. 557

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 206 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 16.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3098

Eiendomsverdi ref nr: HU2405

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan + kjeller oppført 1950. Påbygget og modernisert 1996. Boligen er etablert på løsmasser med oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av belegg og parkett på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Malt Takplater i himlinger. Bad med fliser og belegg på gulvflater. Fliser og malt våtromstapet på veggflater.

Pipe i murt teglstein tilkoblet 2 ildsteder.

Boligen inneholder vindfang/Gang med trapp, stue, kjøkken, bad og 2 soverom i 1.etasje. Kjøkken, stue, bad og 2 soverom i 2.etasje. Boder, gang og ett innredt rom i kjeller.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekket består av krum betong takstein skiftet 1996. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekket. Taktekket med stedvis endel som mose bør beregnes fjernet. Taktekket med begrenset videre levetid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Takhatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekket omlegges. Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom.

Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Fasadene med synlig slitasje og stedvis mindre råteskader. Fasadene med behov for vask og overflatebehandling/maling. Råteskader panel må beregnes skiftet. Vindski mot sør med råteskader.

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget A-takstoler med sadlet takverk med oppløft mot øst og vest. Undertak består av rupanel med papp membran. Tak tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er inspisert fra luke i soverom. Ingen tegn til kondens/lekkasjer ble registrert.

Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1970 tallet til 1996. Alle vinduer i 2.etasje skiftet 1996. Stue med ett eldre isolerglass vindu fra 1970 tallet. Rammer og karmen i trevirke. Vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har stedvis fått

en høy alder. Synlig slitasje i rammer og karmen.

TG 2 settes på grunn av alder (30-40 år). Utskiftninger er påregnelig. Et vindu i PVC skiftet 2017 i soverom.

Malt en-fløya entredør i trevirke fra byggeår. En-fløya balkongdør med isolerglass skiftet 1996. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Synlig slitasje.

Boligen har etablert terrasse mot vest. Terrasser er opphengte i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Gulv i 2.etasje har etablert papp membran under tremmegulv i impregneret trevirke.

Merknad på mindre skjevheter, alder på membran og skjevheter i pilarer.

Entre trapp i betong. Rekkverk i malt trevirke. Betong trapp med stedvis sprekker.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat og belegg på gulvflater. Parkett på gulv i gang. På vegger er det etablert tapet, malt strie og malte panel. I himling er det malt takplater og panel. På bad er det etablert malt belegg på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Boligen er lite oppgradert/malt på overflater de senere år. Synlig slitasje på overflater 1.etasje. Stedvis tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje. Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom eldre del. Det er sponplater og gulvbord som bærende undergulv i 1.etg. og 2.etasje.

Med bruk av laser ble det registrert avvik på overflater. Avvik ble registrert i stue/kjøkken og overflater 2.etasje (30 mm).

Pipe oppført i murt teglstein etablert peis i stue. Vedovn etablert i 2.etasje. Pipe og brannmur etablert malt murpuss på overflater. Merknad på alder pipe og manglende brannplate på gulv til peis stue 1.etasje. Tiltak bør beregnes.

Rom under terreng består av boder og ett innredt rom. De fleste overflater består av mur og betong flater. Innredt rom har etablert panel på veggflater. Ved hulltakning ble det registrert høye fuktverdier i trevirke. Rom bør beregnes strippet for trevirke. Synlig saltutslag i fritt eksponert murverk.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Belegg i trinn. Malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon.

Trapp til kjeller i trevirke. Malt rekkverk. Trapp med synlig skjevheter og slitasje.

Innvendige dører består av malt finer dører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men stedvis justeringer må beregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti.

Målt med laser ble bra fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Sluk i PVC.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom. Bad har våtsone mot yttervegg og hulltakning er ikke

Beskrivelse av eiendommen

mulig.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt belegg på veggflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og badekar. Ventilasjon består av ventil i himling. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv er flatt.

Bad fra 1996.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom. Bad har våtsone mot yttervegg og hulltakning er ikke mulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte malt dør og skuffronter fra 1996. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv. Brystpanel og tapet på veggflater. Malt takplater i himlinger. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Boligens kjøkkeninnredning i 2.etasje består av profilerte malt dør og skuffronter fra 1996. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv. Tapet på veggflater. Malt panel i himlinger. Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, toalett og kjøkken.

Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert på loft. Anlegget etablert 1996.

Filter nylig skiftet.

2 stk VV tanker etablert i kjeller på 200 og 300 liter. VV tanker skiftet 1996.

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet de senere år. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom.

Skiftet el-anlegg i kjeller 2016 av firma Kjeldal Elektro.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

Tiltak må beregnes når overflater, bad og kjøkken oppgraderes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av oppfylt stein masser/kult på løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte

drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng

skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Grunnmur består av betong med sparestein og murt betong blokker.

Utvendig tekket med fiber murpuss. Ingen tegn til store sprekker \ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av plast.

I følge selger er vann og avløpsnett skiftet til kommunalt nett 2016.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.

Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra tidligere salgsoppgaver.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Brannsluknings apparat og brannvarslere etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

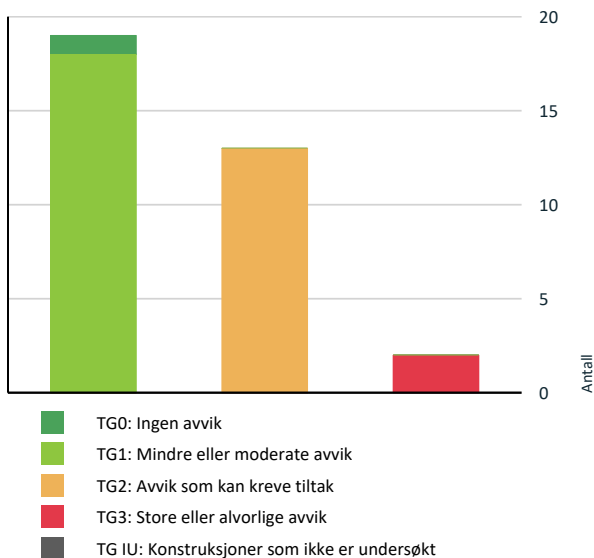
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke med dagens rom og innervegger.

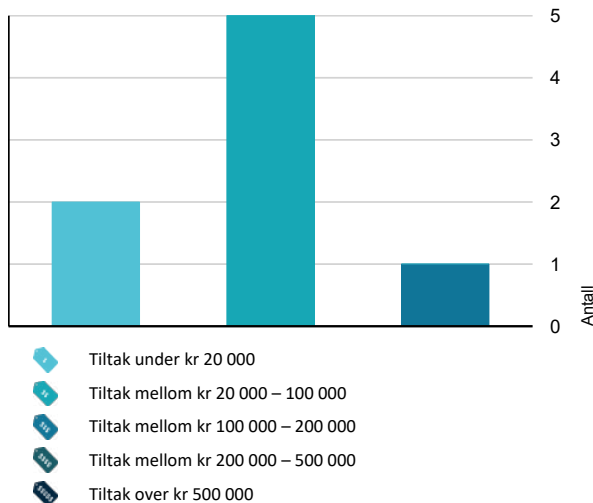
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper - 1 [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1950

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen taktekke består av krum betong takstein skiftet 1996. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke med stedvis endel som mose bør beregnes fjernet. Taktekke med begrenset videre levetid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligens takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Fasader med synlig slitasje og stedvis mindre råteskader. Fasader med behov for vask og overflatebehandling/maling. Råteskader panel må beregnes skiftet. Vindski mot sør med råteskader.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Fasader med behov for oppgraderinger med overflate behandling. Råteskadet trevirke må beregnes skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget A-takstoler med sadlet takverk med oppløft mot øst og vest. Undertak består av rupanel med papp membran. Tak tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er innsisert fra luke i soverom. Ingen tegn til kondens/lekkasjer ble registrert.

Tilstandsrapport

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1970 tallet til 1996. Alle vinduer i 2.etasje skiftet 1996. Stue med ett eldre isolerglass vindu fra 1970 tallet. Rammer og karmen i trevirke. Vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har stedvis fått en høy alder. Synlig slitasje i rammer og karmen. TG 2 settes på grunn av alder (30-40 år). Utskiftninger er påregnelig. Et vindu i PVC skiftet 2017 i soverom.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Eldre vinduer med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Stedvis utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt en-fløya entredør i trevirke fra byggeår. En-fløya balkongdør med isolerglass skiftet 1996. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Synlig slitasje.

Årstall: 1996

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert terrasse mot vest. Terrasser er opphengte i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i malt trevirke. Gulv i 2.etasje har etablert papp membran under tremmegulv i impregneret trevirke. Merknad på mindre skjevheter, alder på membran og skjevheter i pilarer.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

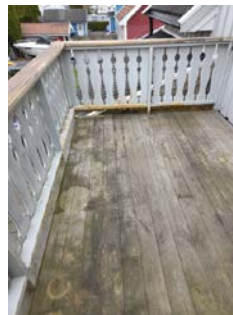
Merknad på avvik fundamenter. Rekkverk med synlig slitasje og behov for overflatebehandling. Membran med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ny membran bør etableres. Værslitt trevirke bør skiftes. Obs på skjevheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Entre trapp i betong. Rekkverk i malt trevirke. Betong trapp med stedvis sprekker.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betong trapp med synlig sprekker

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av laminat og belegg på gulvflater. Parkett på gulv i gang. På vegger er det etablert tapet, malt strie og malte panel. I himling er det malt takplater og panel.

På bad er det etablert malt belegg på gulvflater. Malt tapet på veggflater. Boligen er lite oppgradert/malt på overflater de senere år. Synlig slitasje på overflater 1.etasje. Stedvis tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom eldre del. Det er sponplater og gulvbord som bærende undergulv i 1.etg. og 2.etasje.

Med bruk av laser ble det registrert avvik på overflater. Avvik ble registrert i stue/kjøkken og overflater 2.etasje (30 mm).

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Om overflater ønskes oppgradert kan eventuelt gulv avrettes med flyte sparkel.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt teglstein etablert peis i stue. Vedovn etablert i 2.etasje. Pipe og brannmur etablert malt murpuss på overflater. Merknad på alder pipe og manglende brannplate på gulv til peis stue 1.etasje. Tiltak bør beregnes.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Brannplate bør etableres foran peis i stue.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng består av boder og ett innredet rom. De fleste overflater består av mur og betong flater. Innredet rom har etablert panel på veggflater. Ved hulltaking ble det registrert høye fuktverdier i trevirke. Rom bør beregnes strippet for trevirke. Synlig saltutslag i fritt eksponert murverk.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Rom må stripes for trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Rom funksjonell til lagring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

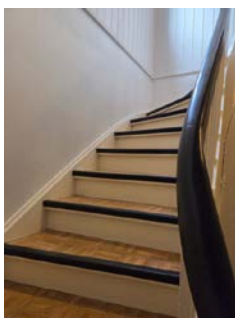


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Belegg i trinn. Malt rekkverk. Trapp fyller sin funksjon.

Årstall: 1950



TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp til kjeller i trevirke. Malt rekkverk. Trapp med synlig skjevheter og slitasje.

Årstall: 1950

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malt finer dører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men stedvis justeringer må beregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Bad fra 2006.

Årstall: 2006



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater.

Årstall: 2006

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble bra fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

Årstall: 2006

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Sluk i PVC.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ukjent utførelse på membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppgraderinger må beregnes på kort sikt.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2006

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2006

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom. Bad har våtsone mot yttervegg og hulltakning er ikke mulig.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt belegg på veggflater. Det er montert innredning med servant med armatur, gulvmontert toalett og badekar. Ventilasjon består av ventil i himling.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv er flatt. Bad fra 1996.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes på grunn av alder(30 år)

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bad må beregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom. Bad har våtsone mot yttervegg og hulltakning er ikke mulig.

Årstall: 1996



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av profilerte malt dør og skuffronter fra 1996. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv. Brystpanel og tapet på veggflater. Malt takplater i himlinger.

Årstall: 1996



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 1996

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning i 2. etasje består av profilerte malt dør og skuffronter fra 1996. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Innvendige overflater på kjøkkenet består av belegg på gulv. Tapet på veggflater. Malt panel i himlinger

Årstall: 1996

Kilde: Eier



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut over tak.

Årstall: 1996

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber med plastkappe til badetrom, toalett og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

63 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer skiftet de senere år. El-skap etablert i gang. El-kabel i gulvflater baderom. Skiftet el-anlegg i kjeller 2016 av firma Kjeldal Elektro. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Tiltak må beregnes når overflater, bad og kjøkken oppgraderes.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1996
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Oppgradert el-anlegg i kjeller 2016.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert på loft. Anlegget etablert 1996. Filter nylig skiftet.

Årstall: 1996



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk VV tanker etablert i kjeller på 200 og 300 liter. VV tanker skiftet 1996.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold består av oppfylt stein masser/kult på løsmasser. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og saltutslag i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG 1

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur består av betong med sparestein og murt betong blokker. Utvendig tekket med fiber murpuss. Ingen tegn til store sprekker \ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 0

Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 1

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av plast. I følge selger er vann og avløpsnett skiftet til kommunalt nett 2016. De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2016

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannsluknings apparat og brannvarslere etablert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Brann og lydskille er ikke utført i henhold til, dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

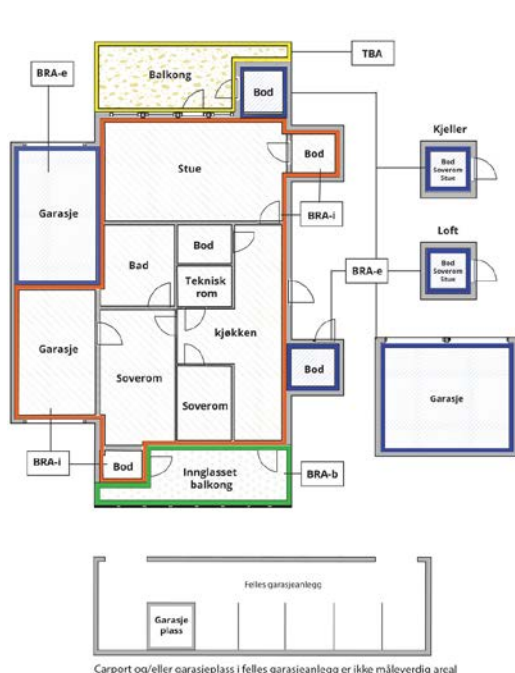
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	74			74	6		74
2.Etasje	64			64	6	8	72
Kjeller	68			68			68
SUM	206				12	8	214
SUM BRA	206						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang med trapp, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad		
2.Etasje	Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom og innervegger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	138	68
Garasje	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	Jan T. Eriksrød Øystein Strand	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	557		0	638.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Wrights gate 12

Hjemmelshaver

Strandi Olav, Strandi Øystein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskreve bolig er beliggende i Wrights gate i Langesund. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage, nærbutikk og Langesund sentrum. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og nærbutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

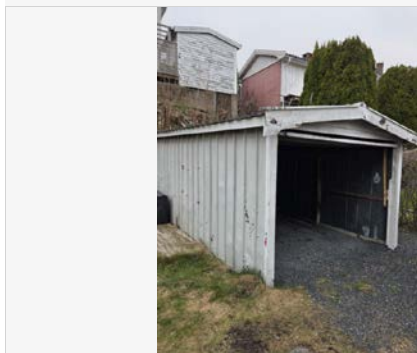
Flat tomt bebygget med beskrevet enebolig og frittliggende eldre garasje. Pent opparbeidet grøntareal med plen og pryd busker. Gårdsplass med biloppstillingsplasser. Delvis inngjerdet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Enkel garasje i stål etablert rett på grunn. Kun funksjonell til lagring. TG 3.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	
2	16.04.2026	
3	16.04.2026	
4	17.04.2026	
5	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



OLAV STRANDI
FALKÅSVEIEN 26
3960 STATHELLE

Saksnr: 1005040 **Dato:** 20.02.2023 **Saksbeh.:** Knut Arntzen

Til stede:

Eier/representant for eier: OLAV STRANDI
For brannvesenet: Knut Arntzen

Status

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Definisjon av anmerkninger

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Anmerkning:

Ildsted, Vedovn,

1. Sprekt innvendig plater i ildsted 1.etg

Spørsmål rettes til Knut Arntzen på knut.arntzen@gbr.no eller **90 07 35 52**.

Med vennlig hilsen

Knut Arntzen
Brannforebygger
90 07 35 52
knut.arntzen@gbr.no

Grenland brann og redning IKS

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Hydrovegen 53, 3936 Porsgrunn.
Postadresse: Postboks 128, 3901
Porsgrunn

Fakturaadresse

Grenland brann og redning IKS
Fakturamottak
Postboks 150, 3901 Porsgrunn

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.02.2026 09:24



Eiendom 4012-106/557 Langesund - wrightsgt. 12

Bruksnavn	Langesund - wrightsgt. 12	Etablert dato	03.11.1949	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	650 (Annen arealkilde)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	4012	Beregnet areal	638,9	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	106	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	557	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Wrights gate 12	3970 Langesund	Slaattenes	Langesund	Langesund

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.11.1949	Nymatrikulering	4012-106/557	Mottaker	650
01.01.2020	Omnummerering	4012-106/557	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	4012-106/557	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Enebolig

Bygningsnr	165273435	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	3	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	207/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	0/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	207/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	81/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	207	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	74/0	0/0	74/0
H02	Hovedetasje	0	60/0	0/0	60/0
K01	Kjelleretasje	0	73/0	0/0	73/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus annekst til bolig

Bygningsnr	300184036	Sefrak	Nei
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk	01.01.2010	Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0		
Areal, annet (bruk/brutto)	12/0		
Areal, totalt (bruk/brutto)	12/0		
Areal, (bebygd/ubebygd)	14/		

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	12/0	12/0

Returneres til:

Skjøte
TINGLYST
 14 OKT. 2002

SKIEN OG PORSGRUNN TINGRETT
 DAGBOKNR. 16110

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunen.	Kommunenavn.	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
0814	Bamble	106	557			
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Beskaffenhetsnr: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd						
Anvendelse av grunn: <input checked="" type="checkbox"/> B. Boligeiendom <input type="checkbox"/> F. Fritidseiendom <input type="checkbox"/> V. Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I. Industri <input type="checkbox"/> L. Landbruk <input type="checkbox"/> K. Off. vei <input type="checkbox"/> A. Annet						
Type bolig: <input checked="" type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig <input type="checkbox"/> TB 2-mansbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus <input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet <input type="checkbox"/> AN Annet						

2. Kjøpesum.	
Kr. 19.500,-	Utlyst på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype.	<input type="checkbox"/> 1. Fritt salg <input type="checkbox"/> 2. Gave <input type="checkbox"/> 3. Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4. Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6. Skifteoppgjør <input checked="" type="checkbox"/> 8. Annet

Kjøpesummen er oppgjordt på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag	Kr. 19.500,-
--------------------------------------	--------------

4. Overdras fra.		
Fødselsnr./foretaksnr.	Navn	Ideell andel
940244145	Bamble kommune	1/1

5. Overdras til.		
Fødselsnr./foretaksnr.	Navn	Ideell andel
020844	Vigdis Grønvold	1/1

6. Særskilte avtaler.	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses	
Festekontrakten slettes. Innehar tomte kommunaltekniske anlegg forbeholder kommunen rett til vedlikehold av disse.	
Forkjøpsretten slettes.	
50192749	


 Doknr: 16110 Tinglyst: 14.10.2002 Emb. 101
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon
 Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsene i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7
 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i ameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til ansatte."
 Sted, dato.

Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

8. Erklæring om sivilstand m.v.

Jeg/vi er ugift(e) Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive. Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen

9. Underskrifter og bekreftelser.
 Sted, dato.
 Langesund, 07.10.02

Utsteders underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.
 Tormod M. Skaugen

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
 Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Navn _____ Helena Vårli
 Adresse: Nustadvn. 72, 3970 Langesund

2. vitneunderskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Navn _____ Karin Ekman Pettersen
 Adresse: Løvsangervn. 4, 3970 Langesund

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Ektefellens underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær.
 Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Navn _____
 Adresse: _____

2. vitneunderskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Navn _____
 Adresse: _____



Bamble Kommune

Enhet for Oppmåling-, regulering- og byggesaksforvaltning

Vigdís Grønvold
Wrightsgt.12

3970 LANGESUND

Rådhuset
3970 Langesund
Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10
Org.nr. 940 244 145

Vår ref.:
96028683/9503049

Deres ref.:

Arkiv:

Dato:
04/11/96

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOMMEN GNR. 106 BNR. 557 FNR.

ARBEIDSSTED : Wrightsgt. 12
ARBEIDETS ART : Nybygg
BYGGETS ART : Tilbygg/ påbygg.
BEREGNET AREAL :
TOMTE AREAL :

Brukstillatelsen gjelder for tilbygg/påbygg.

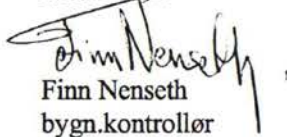
Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

1. Innvendige trapper skal ha håndlist og rekkverk.
2. Kloakklufting skal føres over tak ?
3. Røykvarsler monteres før huset tas i bruk.
4. Håndslukkeapparat eller frostfri vannslange monteres før huset tas i bruk.
5. Frisklufttilførsel bad/wc.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 1-ETT ÅR FRA DATO.

Med hilsen


Finn Nenseth
bygn.kontrollør

Tilbygg / ombygg av boligbygg

KONTROLL FOR INNFLYTTING

Navn: Vigdis Grønvald GNR- 106
Adr: Wrightsgt. 12 BNR 557

Skal søppelstativ kjøres ut fra kommunen. JA / NEI Har fra før
Dersom svaret er NEI oppgi adresse hvor stativet er tatt med fra
Gretatt etter andre -----

Bor utenfor renovasjonsområdet.

Grunnmur ikke pusset innvendig og utvendig over terreng.

Ventil i grunnmur ikke innsatt.

Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller.

Vifte/ventil mangler i vaskerom, bad og toalett.

Ventilasjonskanal fra bad og ----- ikke ført over tak, ikke isolert på "loft"

→ Lufting av kloakk skal føres over tak.

Stigeledd for feiing av pipe.

Pipe - feieavgift JA / NEI

Veranda ikke ferdig/dør må sikres.

RØYKVARSLER.

Diverse:

Frisk tilførsel bad/wc

Røykvarslere + håndskapp (min 2kg pulver)

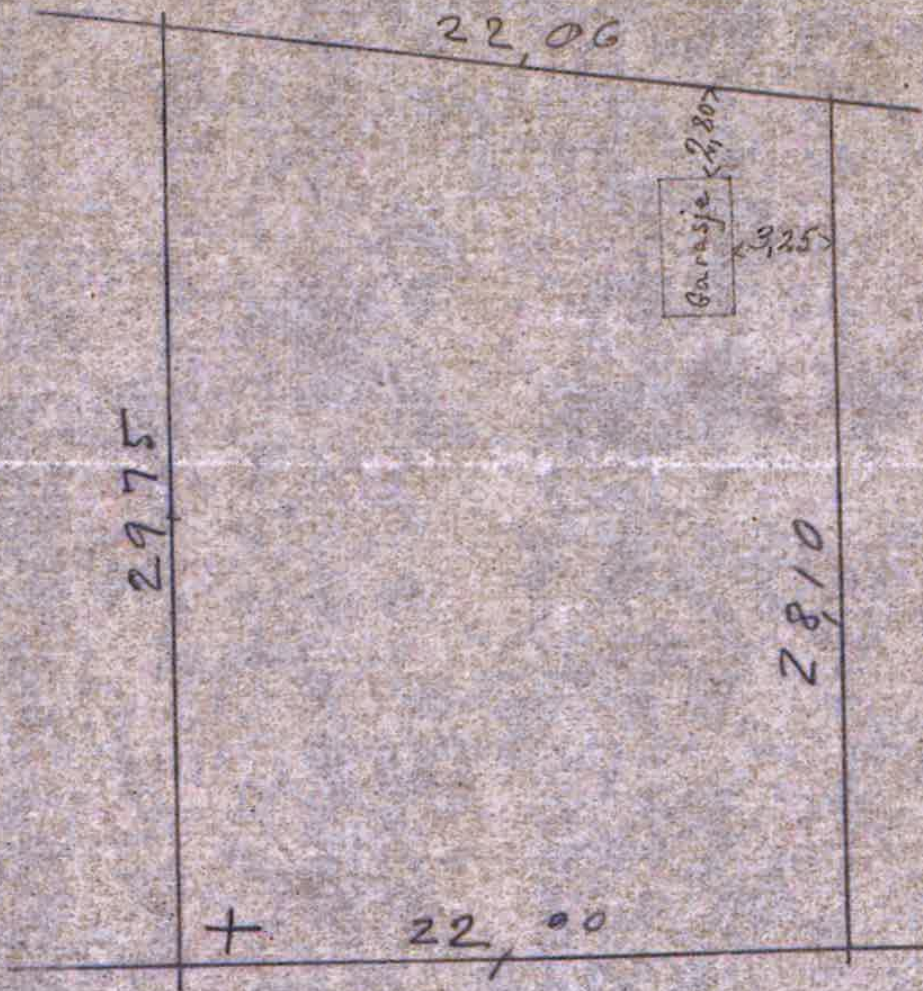
Boder forutsettes i kjeller til hver leilighet



Håndvask, i begge etasjer

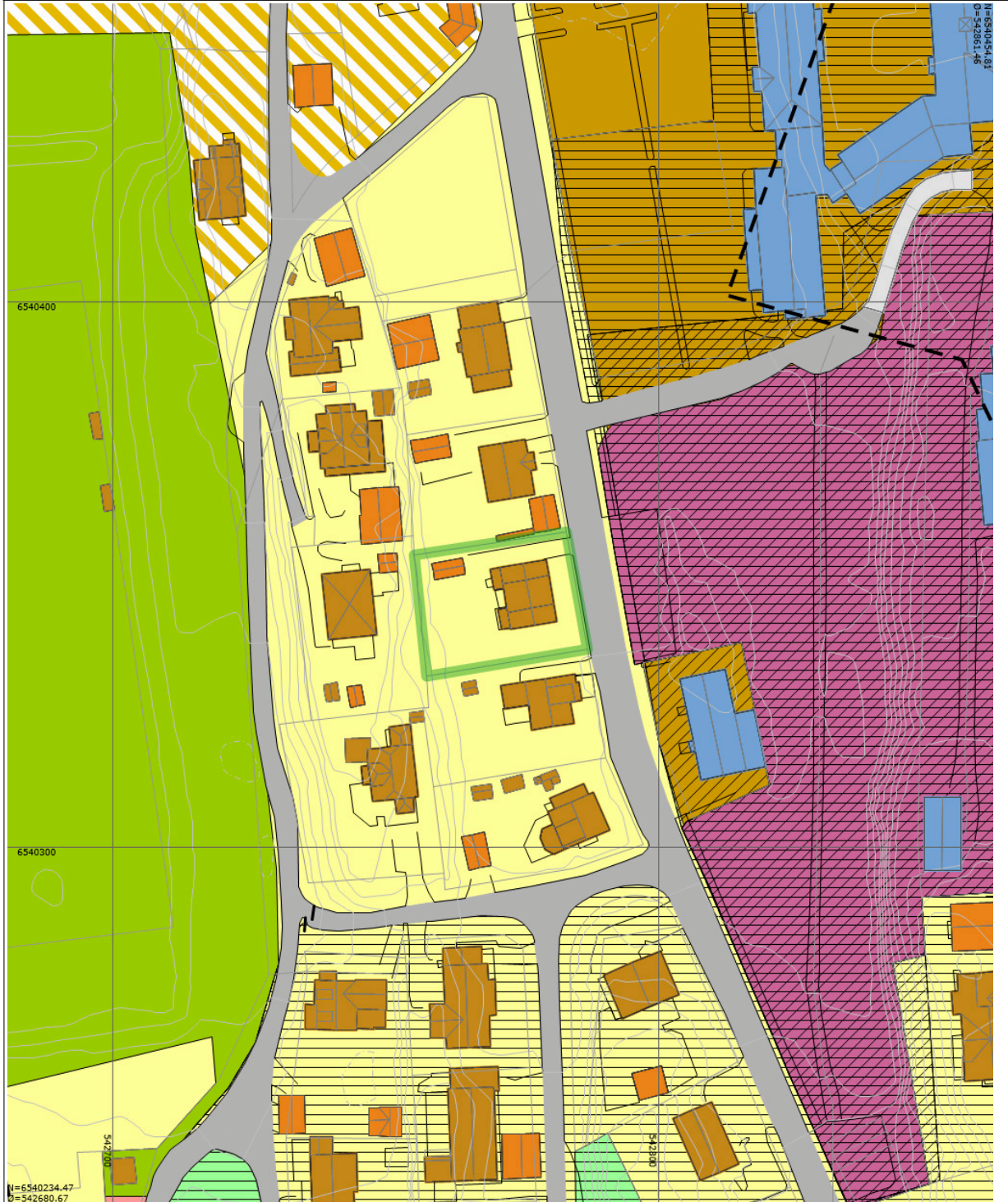
dato 1/11.96 sign. J. Nørseth

stam + ferdig melding av rør. arb. * (innv) -

Wrightsgt. 12.



 Bamble kommune	Kommuneplanens arealdel				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 557	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Wrights gate 12 3970 LANGESUND				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel Bamble kommune				



Tegnforklaring

 100 meters belte	 Eiendomsgrense	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 BygningTiltakAreal	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Gangveg
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Arealbruksgrense	 KpAngittHensynGrense
 KpArealFormålOmråde_tooltip	 KpDetaljerGrense	 Bevaring kulturmiljø
 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	 Boligbebyggelse - Nåværende	 Sentrumsformål - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende	 Grav- og urnelund - Nåværende
 Friområde- Nåværende	 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Framtidig	 Eiendomsteig

Oversiktskart

Adresse: **Wrights gate 12, 3970 Langesund**
Gnr/Bnr: **4012/106/557/0/0**



Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 639 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 03.02.2026



Matrikkelkart

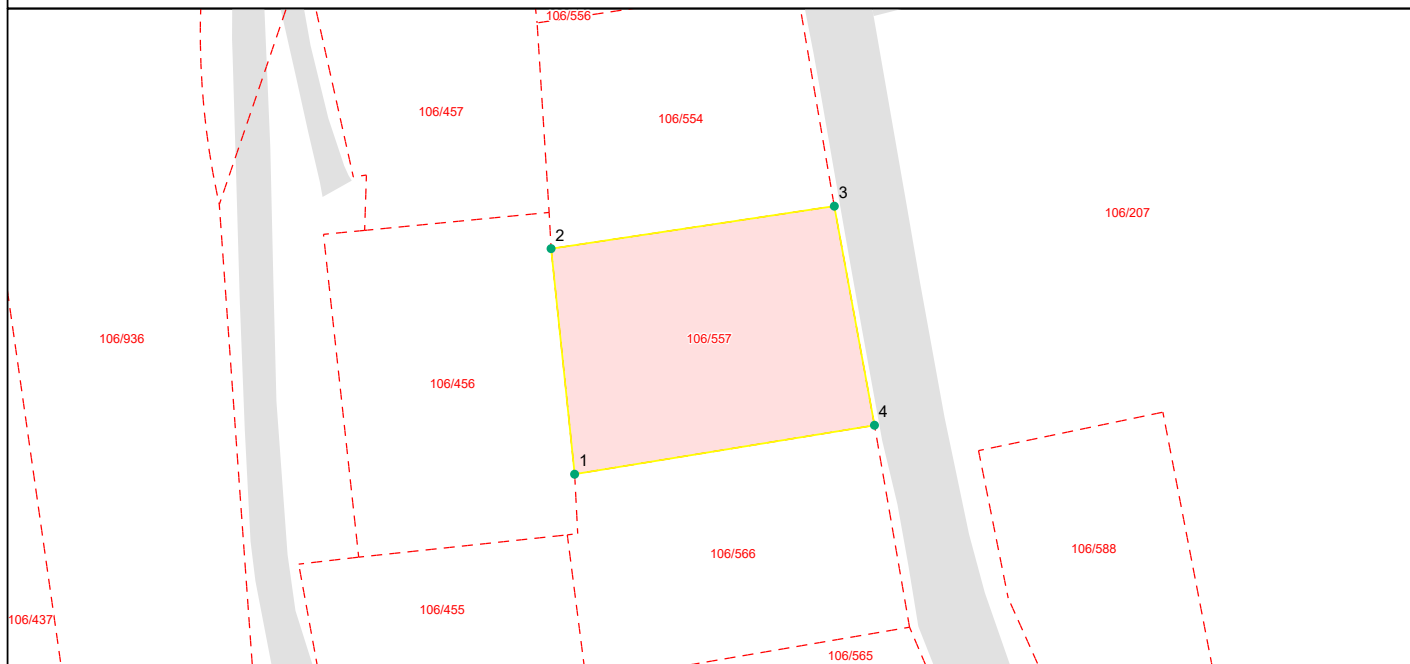
Adresse: **Wrights gate 12, 3970 Langesund**
Gnr/Bnr: **4012/106/557/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 639 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 03.02.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm). Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 639 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540331.48	542757.5	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	22.29	0
2	6540353.63	542755.19	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	28.15	0
3	6540357.8	542783	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	21.89	0
4	6540336.29	542786.94	Ikke spesifisert	Umerket	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36	29.86	0



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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



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 Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med 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



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: Wrights gate 12
3970 LANGESUNDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro TrotlandTelefon: 954 85 113
E-post: barbro.trotland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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