

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

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

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 140,-
Total ink omk.: Kr 5 075 140,-
Selger: Elin Carine Mustad
Ken Andorsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1949
BRA-i/BRA Total 235/281 kvm
Tomtstr.: 813 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 106, bnr. 504
Gnr. 106, bnr. 944
Oppdragsnr.: 1317260014

Innholdsrik og familievennlig bolig over tre plan. Solrik uteplass. Dobbelgarasje.

Stor og familievennlig enebolig over tre etasjer med sentrumsnær beliggenhet i Langesund.

Boligen har gjennomgående god standard og inneholder blant annet tre stuer, tre bad, to kjøkken, fem soverom og kontor. Den romslige størrelsen gir fleksibilitet, enten som en stor familiebolig eller med mulighet for utleie av deler av boligen.

Fra 2. etasje er det direkte utgang til en romslig veranda med gode solforhold.

På eiendommen er det oppført en stor dobbelgarasje med tilhørende verksted.

Kort gangavstand til Langesund sentrum, dagligvarebutikk og bussholdeplass. Det er også gangavstand til flotte turområder og populære badeplasser som Steinvika og Krogshavn.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	76
Nabolagsprofil	88
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 235 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 281 kvm

TBA: 87 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasjer

Underetasje

BRA-i: 71 kvm Stue, to soverom, bad, kontor, bod, gang og entré.

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Stue, kjøkken, soverom, bad og entré.

2. etasje

BRA-i: 82 kvm Stue, kjøkken, to soverom, bad og entré.

TBA fordelt på etasjer

1. etasje

42 kvm Nordvestvendt terrasse.

2. etasje

45 kvm Sydvestvendt terrasse.

Dobbelgarasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke

baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

813 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av to eide gårds- og bruksnummer på til sammen ca. 813 kvm.

Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Stor gruset gårdsplass og dobbelgarasje gir gode parkeringsmuligheter, samt en romslig gressplen mot vest.

Boligen har to terrasser som gir gode uteoppholdsarealer. Syrvestvendt terrasse på ca. 45 kvm med utgang fra stue og kjøkken i 2. etasje. Terrassen er solrik og sydvestvendt, med gode solforhold og kveldssol. Nordvestvendt terrasse på ca. 42 kvm ved inngangspartiet i 1. etasje.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i en hyggelig gate i Langesund. Her bor du sentralt, med kort gangavstand til det meste. Langesund byr på en fin kombinasjon av byliv i sentrum og rolige omgivelser langs kysten. Wrights gate går fra hovedveien, forbi Coop Extra, og videre inn mot eiendommen. Herfra er det flere sjarmerende smågater som leder ned til sentrum.

Torget og sentrum byr på trivelige spisesteder og uteliv, isbar om sommeren, klesbutikker, blomsterbutikk og frisørsalonger. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Extra Langesund, som ligger i gangavstand fra boligen. Hos Solkysten Fisk & Skalldyr får du kjøpt ferske råvarer rett fra fiskerne.

Wrightegaarden er kjent for sine unike konserter gjennom sommeren. Skougaards Hus, et selskapslokale der lokale musikere underholder publikum i hagen om sommeren

Området byr på gode fritidstilbud og opplevelser i umiddelbar nærhet. Like ved ligger Steinvika badeplass, Langesund bad og Slåttnes med fotballbane. Videre finner du Krogshavn, et større friområde med romslige gressplener, fotballbaner, sandvolleyballbaner og lekeapparater. Området er idyllisk med sandstrender, langgrunt badevann og trebroer som strekker seg mellom svabergene. Det er også flotte turstier mot det gamle fortet og langs kyststien i Langesund.

Fra Langesund er det gode bussforbindelser med linje M1 til Stathelle, og videre til Porsgrunn og Skien.

Adkomst

Fra Stathelle: Kjør øvre vei mot Langesund sentrum. Ta til høyre inn forbi Coop Extra Langesund, inn på Wrights gate. Eiendommen ligger på høyre side av veien, merket med en "Til salgs"-plakat fra Aktiv.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Nustad barnehage (0-5 år): ca. 2.2 km.
- Sundby barnehage (0-5 år): ca. 2.9 km.
- Solstua kulturbarnehage (1-5 år): ca. 4 km.

Skoler:

- Langesund barneskole (1-7 kl.): ca. 1.2 km.
- Bamble ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 4.6 km.
- Bamble videregående skole: ca. 4.5 km.

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

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Takstmannens overordnede vurdering er at boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2) og øvrige merknader.

Boligen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på støpt fundament og grunnmur av betong. Yttervegger i bindingsverk med liggende dobbelfalset trekledning. Valmtak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Vinduer er i hovedsak fra 2012 og 2019 med 2- og 3-lags energiglass.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

- Terrenghold: Mangelfullt terrenghold og fuktpåvirkning mot grunnmur
- Fuktsikring og drenering: Det er registrert fuktverdier i øvre sjikt av akseptable nivåer.
- Avløpsrør: Ukjent alder og materiale på avløpsrør i grunn.
- Veggkonstruksjon: Mangelfull lufting i underkant av kledning samt påvist begroing og vedlikeholdsetterslep.
- Takkonstruksjon/loft og takteking: Fuktrelaterte forhold og ventilasjonsavvik i takkonstruksjon/loft, samt påvist soppdannelse og tegn til skadedyrangrep.
- Terrasse: For lav rekkverkshøyde på terrasse i 1. etasje.
- Bad, underetasje: Avvik knyttet til fallforhold mot sluk og begrenset tilgjengelighet for kontroll av sluk.
- Bad, 1. etasje: Avvik knyttet til fallforhold mot sluk, dokumentasjon på innbygget sistene og ventilasjon. Begrenset tilgjengelighet for kontroll av sluk.
- Bad, 2. etasje: Avvik knyttet til fallforhold mot sluk, bruk av trevindu i våtsone, dokumentasjon på innbygget sistene og ventilasjon. Begrenset tilgjengelighet for kontroll av sluk.
- Kjøkken, 1. etasje: Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring.
- Kjøkken, 2. etasje: Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring, samt defekt belysning.
- Ventilasjon: Manglende direkte tilluft fra friluft i to soverom.

Det foreligger ingen forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) i tilstandsrapporten.

Andre merknader i rapporten:

- Manglende oppdatert kursfortegnelse i sikringsskap.
- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Garasjen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på støpt fundament mot grunn samt ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er utvendig kledd med liggende dobbelfalset kledning. Saltak av trekonstruksjoner tekket med dobbeltkrum betongtakstein. To leddporter med elektroniske portåpnere. Ytterdør av tre.

Takstmannens vurdering er at garasjen fremstår i normalt god stand. Det må påregnes normalt vedlikehold som vask og maling. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten, datert 12.02.2026 og utført av Sørø Taksering AS, som gir en grundig teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser å ha eid boligen siden 2017 og har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Det opplyses om tidligere vannlekkasje fra vaskemaskin i 2. etasje i 2020. Skaden ble utbedret gjennom forsikringsselskap. Det ble blant annet skiftet tak på bad i 1. etasje og flislagt gulv i 2. etasje.

Videre er det opplyst om vannlekkasje fra utekran med inntrengning i kjellerstue. Vegger og gulv ble tørket og skiftet i 2024 via forsikringsselskap.

Det er opplyst om følgende utførte arbeider:

- Bytte av vinduer og drenering i 2015 (ifølge tidligere eier).
- Nytt vann- og avløpsopplegg til bad i underetasje i 2019, samt nytt vannrør inn til boligen.
- Oppgradering av elektrisk anlegg i underetasje og ny kurs til boblebad i 2. etasje i 2020.
- Innredning av kjeller, nytt inngangsparti og ny veranda mot vest. Tiltakene er opplyst utført av fagfolk og tillatelse ble gitt av kommunen.

Selger opplyser at det ved kraftig storm har forekommet mindre drypp fra tak ved pipe.

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

Standard

Innholdsrik bolig over tre plan som har en gjennomgående normal god standard.

2. etasje:

Lys stue med åpen løsning mot kjøkken. Åpen himling med synlige takbjelker gir god takhøyde og særpreg. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. God plass til både sofagruppe og spisebord. Moderne peisovn med vegg forblendet i flott skiferpanel. Utgang til sydvestvendt, solrik veranda.

Kjøkken med slette, grå fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom benkeplate og overskap. Praktisk U-formet løsning med gode arbeidsflater. Integrerte hvitevarer som platetopp, ventilator, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje for kjøleskap. Åpen løsning mot stue og spise plass. Barløsning med sitteplasser.

Pent, flislagt bad med varmekabler i gulv. Mørke gulvfliser og lyse veggfliser. Dusjkabinett, vegghengt toalett, og baderomsmøbel med heldekkende servant og to romslige skuffer samt speilskap med integrert belysning og sideskap. Opplegg for vaskemaskin.

To soverom i etasjen. Hovedsoverom med garderobeskap med skyvedører. Det andre soverommet egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor.

1. etasje:

Romslig og lys stue med åpen løsning mot kjøkken. Store vindusflater gir godt naturlig lys og en luftig romfølelse. God plass til både sofagruppe og spisebord. Moderne peisovn.

Kjøkken med hvite, slette fronter og mørk laminat benkeplate. U-formet løsning med gode arbeidsflater. Fliser mellom benkeplate og overskap. Nedfelt kjøkkenvask med avrenningsfelt. Integrerte hvitevarer som platetopp, ventilator, stekeovn og oppvaskmaskin. Plass for frittstående kjøleskap. Delvis åpen løsning mot stue. Barløsning med sitteplasser.

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Badekar, vegghengt toalett og baderomsmøbel med heldekkende servant, to underskuffer og speilskap. Opplegg for vaskemaskin.

Soverom med plass til dobbeltseng og utstyrt med garderobeskap med skyvedører.

Entré med utgangsdør samt trapp videre opp til 2. etasje.

Underetasje:

Nyere og delikat bad med flislagt gulv og varmekabler. Våtromsplater på vegger. Smartpanel med downlights i himling. Dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med heldekkende servant, to underskuffer og speilskap. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Kjellerstue med malte flater og laminatgulv. Vinduer gir naturlig lysinnslipp. Plass til sofagruppe og TV-møblement. Downlights i himling.

To soverom og kontor. Malte flater og laminatgulv. Vindu i alle rom. Plass til seng og tilhørende møblement. Kontor tilrettelagt for skriveplass og oppbevaring.

Gang med flislagt gulv og malte vegger. Slitesterke gulvoverflate med varmkabler. Oppbevaringsmuligheter. Trapp opp til hovedetasje og adkomst til underetasjens øvrige rom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

I den senere tid opplyser selger at følgende oppgraderinger har blitt utført:

- 2019: Underetasjen ble bygget om og innredet med to soverom, ett kontor, bad, stue og entré.
- 2020: Terrasse i 2. etasje ble oppført.
- 2020: Vegger til tidligere soverom ble revet for å etablere innvendig trapp og utvide stuen.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Telenor som leverandør av TV og internett.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i stor dobbelgarasje og gruset gårdsplass.

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Skagerrak Sparebank/Banker i Eika-alliansen
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har moderne peisovn i stue i både 1. og 2. etasje.

Det er varmekabler i alle rom i underetasjen, samt på badene i 1. og 2. etasje.

Ellers elektrisk oppvarming.

Branntilsyn:

Grenland brann og redning gjennomførte tilsyn av fyringsanlegget i boligen den 20.02.2023. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Under tilsynet ble det likevel registrert en anmerkning:

- Dårlig gjenmurt hull etter tidligere ildsted i underetasjen.

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

Informasjon om strømforbruk

I selgers husstand har det bodd en småbarnsfamilie og det årlige strømforbruket var i 2025 på 28 770 kWh.

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

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 950 000,-

Omkostninger kjøper

Kr 4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Kr 123 750,- (Dokumentavgift)

Kr 300,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

Kr 125 140,- (Omkostninger totalt)

Kr 142 040,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 144 840,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

Kr 5 075 140,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 5 092 040,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 5 094 840,- (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 30 027,- for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, vann og avløp, renovasjon og feie/tilsynsavgift.

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. ca. kr 2 502,22.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 397 071 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 588 282 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 23 337,-.

Eiendommen er tilknyttet Telenor som leverandør av TV og internett, og koster kr 999,- per måned.

Utover det som er nevnt ovenfor, under punktene om «strømforbruk» og «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel fyring/brensel og innvendig og utvendig vedlikehold.

Utgiftene er basert på nåværende eiers avtaler og forbruk.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 106, bruksnummer 504 i Bamble kommune. Gårdsnummer 106, bruksnummer 944 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dagboknr. 8895, tinglyst 13.06.2002, type heftelse: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

innehar tomten kommunaltekniske anlegg forbeholder kommunen rett til vedlikehold av disse.

Servitutten kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det foreligger også tillatelse fra Bamble kommune datert 10.10.2019 for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel for eiendommen. Tillatelsen omfatter:

- Bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel.
- Oppføring av veranda (ca. 35 kvm).
- Oppføring av takoverbygg ved inngangsparti.
- Tiltaket er godkjent i samsvar med innsendt søknad. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, og det foreligger ingen registrerte nabomerknader. Etter bruksendringen utgjør boligens totale bruksareal (BRA) ca. 162 kvm. Det fremgår av vedtaket at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før tiltaket tas i bruk.

Det foreligger også tillatelse fra Bamble kommune datert 10.10.2013 for oppføring av garasje på eiendommen. Tillatelsen gjelder nybygg av garasje med bruksareal (BRA) på ca. kvm m². Tiltaket er godkjent i samsvar med innsendt søknad, med vilkår om at vegg mot naboeiendom brannsikres grunnet kort avstand, og at bygget ikke må plasseres over tomtegrense. Det fremgår av vedtaket at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før bygget tas i bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tillatelsene nevnt ovenfor. En konsekvens ved manglende ferdigattest kan for eksempel være at kjelleretasjen må føres tilbake til opprinnelig stand/tilleggsdel. Disse tillatelsene vil ikke avsluttes med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og kjøper må derfor påregne kostnader til å få avsluttet disse tiltakene. 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 mottatt byggetegninger fra kommunen, og innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er fremlagt byggetegninger fra kommunen datert mai 1949. Tegningene viser at underetasjen er endret fra tilleggsdel til hoveddel, og det foreligger godkjent dokumentasjon hos kommunen på denne endringen, men som mangler ferdigattest. Videre er veggene i soverommet i 1. etasje fjernet for å etablere trapp og gang. Denne bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert området med reguleringsformål boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan Langesund sør datert 15.10.2020.

I kommuneplanens arealdel Bamble kommune datert 15.12.2022 ligger eiendommen i et området som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

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

Adgang til utleie

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

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

Konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold :

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring 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 4 200,-/4 600,-/5 000,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på 1,30 % av oppnådd salgssum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 7 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger kr 1 875,- og markedspakke kr 14 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen.

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

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

Alle beløp nevnt ovenfor er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen

Daglig leder / Eiendomsmegler

thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Tlf: 454 19 945

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

27.02.2026



























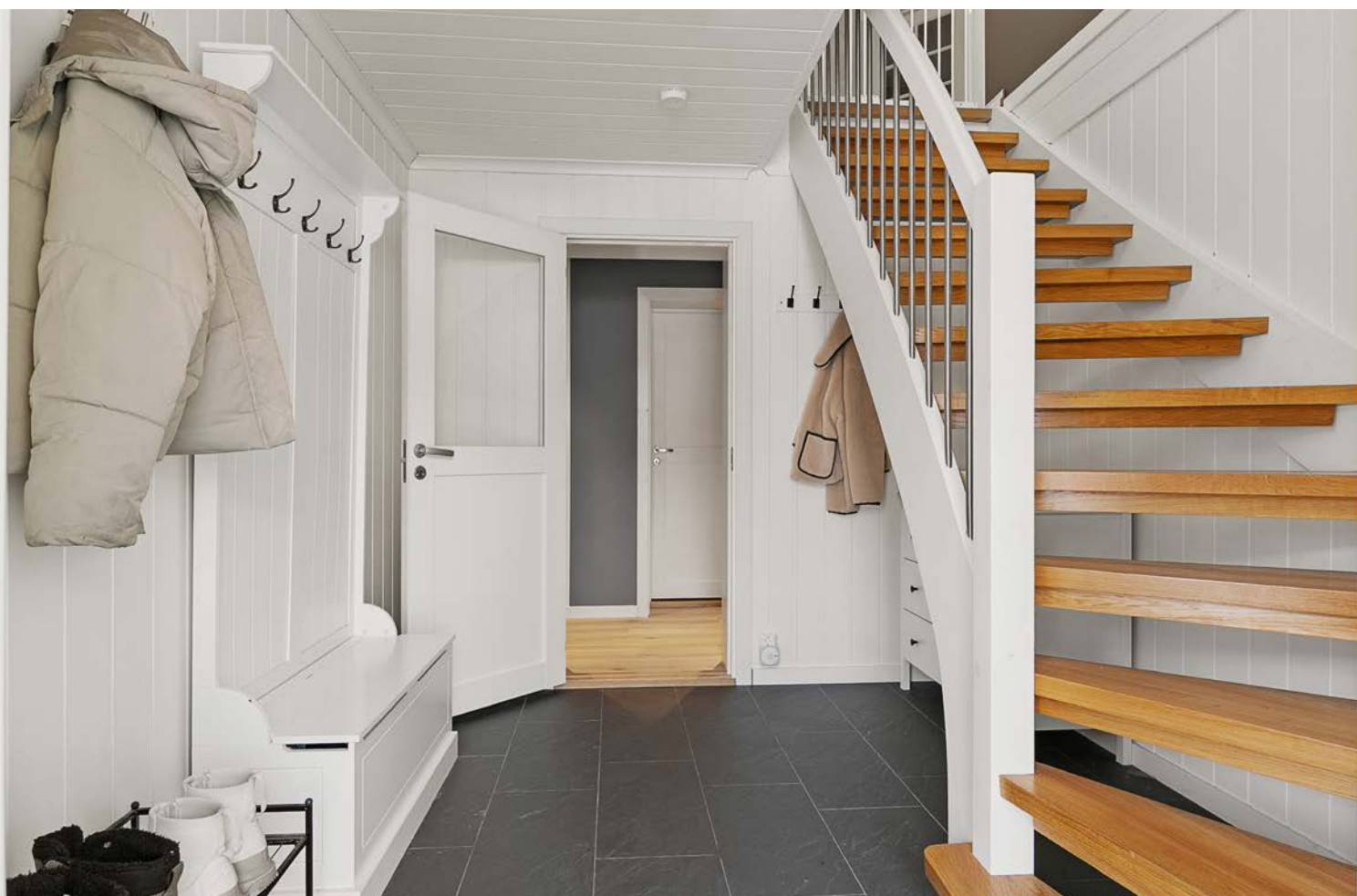


























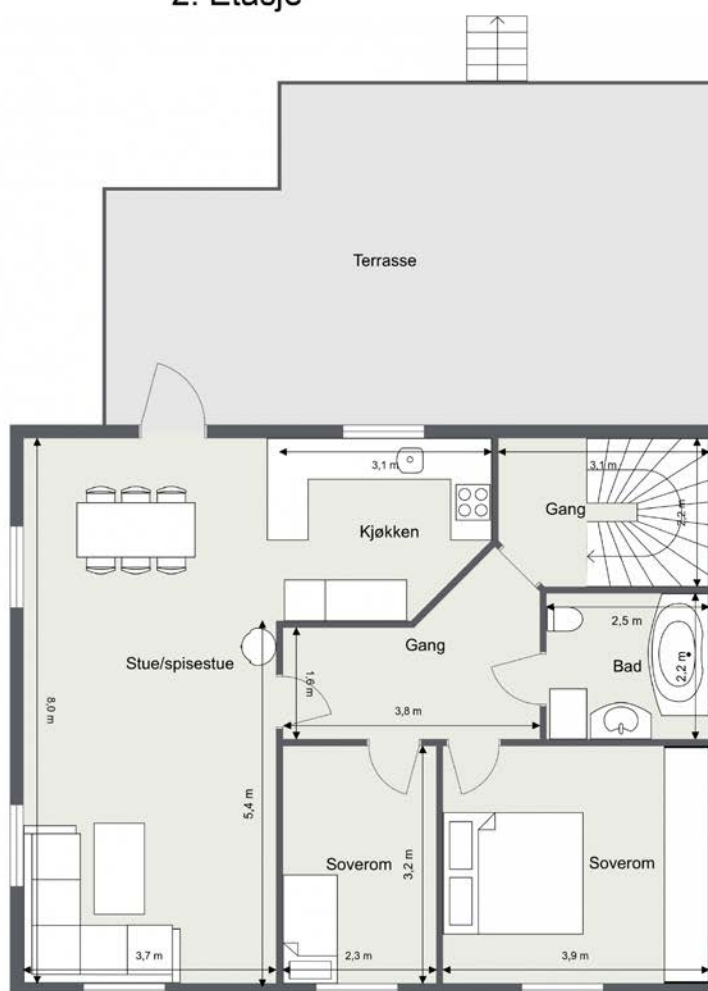
Plantegning



Wright gate 2

2. Etasje


Romhøyde:
2,37-4,05m i stue/spisestue,
2,36m på kjøkken,
2,35m i gang og to soverom,
2,29m på bad,
2,37m gang.



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

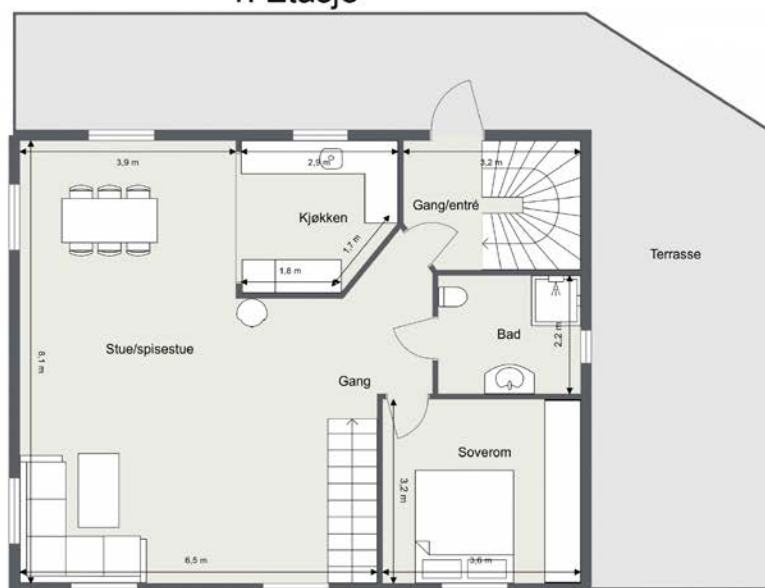
Plantegning



Wright gate 2

1. Etasje


Romhøyde:
2,36m på bad,
2,41m på soverom og gang,
2,4m i stue og kjøkken,
2,42m i gang/entré

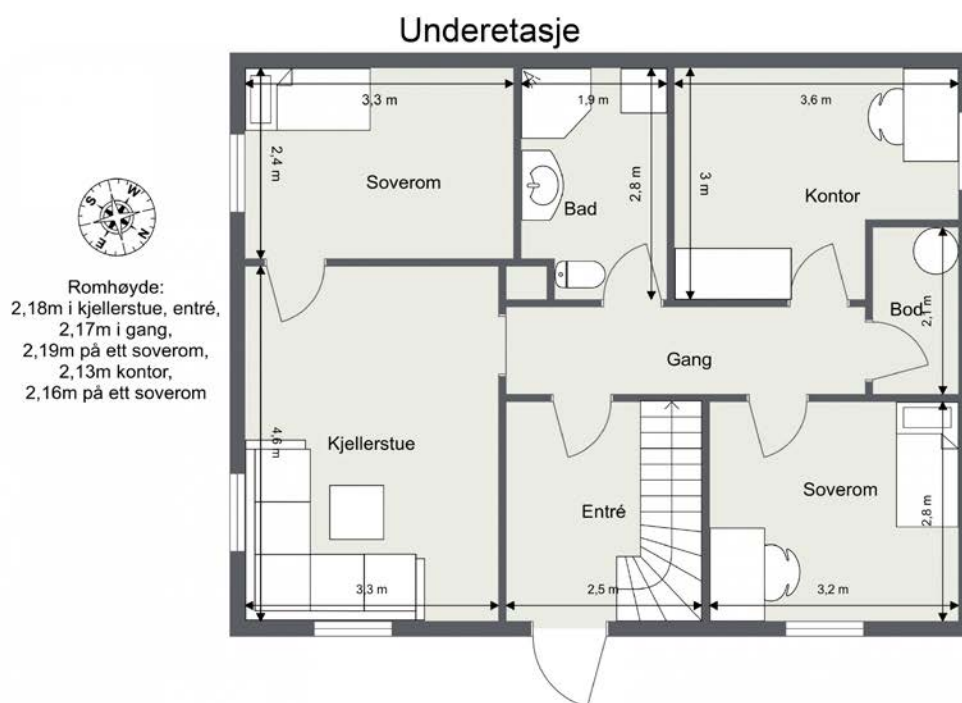


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Wright gate 2



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Wrights gate 2 , 3970 LANGESUND



BAMBLE kommune



gnr. 106, bnr. 504

Sum areal alle bygg: BRA: 281 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 22.02.2026

Oppdragsnr.: 22307-1026

Referansenummer: TL3258

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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.

Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen står på støpt fundament mot grunn og grunnmur av støpt betong.

Yttervegger oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning.

Valmtak av trekonstruksjoner, hvor yttertak er tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Boligen har nyere malte aluminiumsvinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2012.

Boligen har nyere malte vinduer av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2019.

Boligen har nyere terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2012.

Boligen har nyere ytterdører av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2014 og 2019.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige profilerte trefyllingsdører glass.

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

GULV:

Underetasje: Flis på bad, entré og bod, laminat i øvrige rom.

1. Etasje: Flis på bad, gulvbelegg og tregulv i gang, laminat i øvrige rom.

2. Etasje: Flis på bad, laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Våtromsplater på bad, slette overflater i gang og kjellerstue, panelplater i øvrige rom.

1. Etasje: Flis på bad, strietapet på kjøkken, slette overflater i øvrige rom.

2. Etasje: Flis på bad, slette overflater og tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Panelplater i alle rom.

1. Etasje: Slette overflater på bad, tak-ess i øvrige rom.

2. Etasje: Slette overflater i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje:

Flis på gulv, våtromsplater på vegg og panelplater i tak/himling. Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Bad 1. Etasje:

Flis på gulv og vegger, slette overflater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Veggmontert toalett og dusjkabinett.

Bad 2. Etasje:

Flis på gulv og vegger, slette overflater i tak/himling.

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Veggmontert toalett og badekar.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. Etasje:

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

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

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

2. Etasje:

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

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarmingsmuligheter:

Vedovn i stue 1. og 2. Etasje.

Varmekabler i alle rom i underetasje, samt bad i 1. og 2. Etasje.

Panelovn på kjøkken og stue 1. Etasje, samt stue og ett soverom 2. Etasje.

Romhøyder:

Underetasje: 2,13m på kontor, 2,16m på ett soverom, 2,17m i gang, 2,18m i kjellerstue og entré, 2,19m på ett soverom.

1. Etasje: 2,36m på bad, 2,4m i stue og kjøkken, 2,41m på soverom og gang, 2,42m i gang/entré.

2. Etasje: 2,29m på bad, 2,35m i gang og to soverom, 2,36m på kjøkken, 2,37m på gang, 2,37m-4,05m i stue/spisestue.

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i bod uten tilstrekkelig lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Boligen har vannrør utført som rør-i-rør-system. Dette er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

Boligen har tilluft via ventiler i yttervegger. I 2. etasje er to soverom utstyrt med ventiler som leder til loft, uten direkte forbindelse til

Beskrivelse av eiendommen

friluft.

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter, plassert i bod i underetasje.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i underetasje.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. Etasje.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. Etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering fra 2016, i følge tidligere salgsoppgave.

Grunnmuren er ikke vurdert fra innsiden, da underetasjen er fullstendig kledd igjen.

Fundamenteringen er ikke undersøkt da den ligger under bakken.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

Radon:

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

Byggegrunn:

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

Det ble registrert at soverommene ikke har tilfredsstillende rømningsforhold i henhold til gjeldende brannkrav. Vinduene i underetasjen har en høyde på 1,03 m over innvendig gulv, som overstiger kravet på maks 1,0 m. Øvrige vinduer har for liten fri lysåpning på totalt 1,24m hvor gjeldende krav er 1,5m. Avvikene medfører redusert personsikkerhet ved brann og kan hindre rask og forsvarlig rømning. Det anbefales å etablere godkjente rømningsvinduer eller andre kompensierende tiltak slik at krav til høyde og fri åpningsbredde oppfylles.

Det ble registrert at innvendige trapper ikke er utstyrt med håndrekkere på begge sider. Manglende håndlist reduserer brukssikkerheten, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne, og øker risikoen for fallulykker. Forholdet kan medføre personskade og avvik fra gjeldende krav i TEK17. Det anbefales å etablere håndrekkere på begge sider av trappeløpet, montert i korrekt høyde og med tilfredsstillende innfesting.

Det er registrert at teglsteinspipen er kledd igjen på en måte som hindrer tilstrekkelig innsyn og kontroll. En teglsteinspipe skal som hovedregel ha minst tre av fire sider tilgjengelige for visuell inspeksjon, slik at eventuelle sprekker, sotgjennomslag eller andre

skader kan avdekkes. Manglende tilgjengelighet kan medføre at skader eller branntekniske avvik ikke oppdages i tide, noe som øker risiko for brann og følgeskader. Det anbefales å fjerne eller tilpasse kledningen slik at pipens sider blir tilgjengelige for kontroll i henhold til gjeldende krav.

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

Det er fremlagt byggetegninger fra kommunen datert mai 1949. Tegningene viser at underetasjen er endret fra tilleggsdel til hoveddel, og det foreligger godkjent dokumentasjon hos kommunen på denne endringen. Videre er veggene i soverommet i 1. etasje fjernet for å etablere trapp og gang. Denne bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det bemerkes at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen eller garasjen.

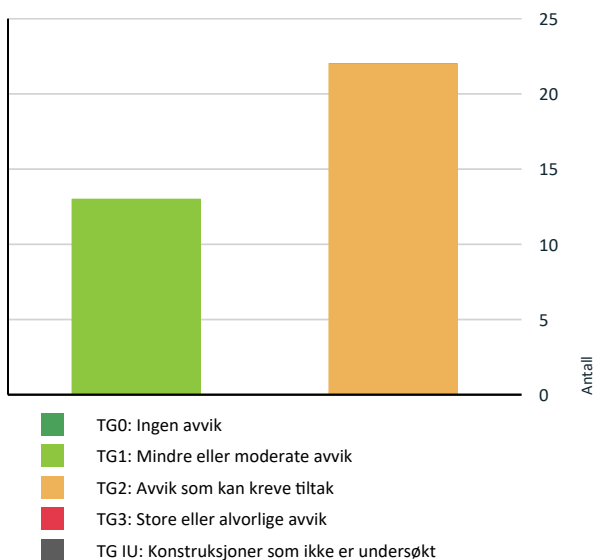
Frittstående garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Boligen ble kontrollert i dagslys. Tilkomsten til enkelte bygningsdeler var begrenset som følge av snøforhold, og disse lot seg derfor ikke fullt ut inspisere under befaringen. Møbler og inventar ble flyttet på der dette var nødvendig for gjennomføring av kontrollen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra godkjente byggetegninger.

Anvendelse

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

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmtak av trekonstruksjoner visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Av sikkerhetsmessige hensyn har det ikke vært mulig å utføre nærmere besiktigelse fra tak eller stige. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner fra bakken.

Det ble ikke registrert synlige svai/svanker i konstruksjonen, ved visuell besiktigelse. Ved innvendig inspeksjon fra kaldloft ble det registrert forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen. Yttertaket fremstår uten tilstrekkelig ventilering, noe som kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne.

TG 2 vurderes grunnet registrerte forhøyede fuktverdier i takkonstruksjonen samt mangelfull ventilering av yttertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Forholdet har sammenheng med utilstrekkelig ventilering av yttertak, som kan gi redusert uttørking av fukt i konstruksjonen.

Risiko: Vedvarende fuktbelastning kan føre til utvikling av råteskader og svekkelse av bærende konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av takkonstruksjonen dersom fuktpåvirkningen fører til skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få ventilasjonsforholdene i takkonstruksjonen nærmere vurdert av fagperson for å avklare behov for tiltak og videre oppfølging av registrerte fuktverdier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige vegger er kledd med malt liggende dobbelfalset kledning. Kledningen er visuelt undersøkt på utsatte områder og fremstår generelt i normal stand.

Det er registrert mangelfull lufting i underkant av kledningen, samt tegn til begroing og soppdannelser. Forholdene vurderes å ha sammenheng med vedlikeholdsetterslep og begrenset uttørking.

TG 2 vurderes grunnet manglende lufting i underkant av kledning samt påvist begroing og vedlikeholdsetterslep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende vedlikehold samt manglende lufting ved etablering av kledningen.

Risiko: Redusert uttørking og vedvarende fuktpåvirkning kan over tid føre til nedbrytning av treverket og utvikling av råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av deler av kledningen dersom nedbrytning utvikler seg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i underkant av kledningen samt utføre nødvendig rengjøring og overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Kaldt loft med adkomst fra takluke i gang i 2. etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt fra luke. Det er ikke etablert gangbart gulv, og inspeksjonen var begrenset til synlige flater fra adkomstpunktet. Begrenset tilgjengelighet innebærer at skjulte feil og mangler kan forekomme uten at dette ble avdekket ved befaringen.

Det ble registrert soppdannelser på undertak og tilstøtende trekonstruksjoner. Fuktmåling viste verdier opp mot 54 vektprosent trefuktighet. Det ble videre observert spor etter borebiller i treverket. Rundt pipeløp og gjennomføringer i yttertak er det registrert fuktskjolder. Avløpsluftung er ført rett opp mot undertak, og ventilasjon fra 2. etasje avsluttes i loftsrommet uten videre føring til friluft.

TG 2 vurderes grunnet påvist soppdannelse, svært høye fuktverdier i trekonstruksjon, tegn til skadedyrangrep samt mangelfull og feilaktig ventilasjonsføring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Avløpsluftung avsluttet mot undertak og ventilasjon fra 2. etasje som ikke er ført til friluft har gitt økt fuktbelastning. Fuktskjolder er forenlig med utettheter. Borebiller har sammenheng med fuktig treverk.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan føre til økt sopp- og råteutvikling samt videre insektangrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for omfattende utbedring av loftskonstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere durgoventil, føre ventilasjon til friluft og få kontrollert og utbedret utettheter rundt gjennomføringer i yttertaket, samt vurdere omfang av fukt- og insektsskader.



TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2012.
Vinduer av tre med 2-lags energiglass, produsert i 2019.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

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

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

To ytterdører av tre, med 2-lags glass, produsert i 2019 og 2014.
Terrassedør av tre, produsert i 2012.
Innvendige profilerte lettdører med 3-speil, samt trefyllingsdører med glass.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen og de fremstår i normalt god stand.

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

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Nordvestvendt terrasse på 42 m² med ved inngangsparti 1. Etasje.
Bjelkelag med terrassebord på gulv og rekkverk av tre.

Det registreres en rekkverkshøyde på 0,93m hvor kravet i gjeldende byggeforskrift er 1m. Deler av terrassen var tildekket med snø på befaringstidspunktet og lot seg ikke kontrollere. Vurderingen er derfor begrenset til synlige flater. De tilgjengelige delene fremstår i normalt god stand uten vesentlige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Sørvestvendt terrasse på 45 m² med utgang fra stue/kjøkken i 2. Etasje.
Bjelkelag med terrassebord på gulv, rekkverk og levegg av tre.

Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 101 cm og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Deler av terrassen var tildekket med snø på befaringstidspunktet og lot seg ikke kontrollere. Vurderingen er derfor begrenset til synlige flater. De tilgjengelige delene fremstår i normalt god stand uten vesentlige skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Det bemerkes at rekkverkshøyde og åpninger skal kontrolleres opp mot kravene i den byggt tekniske forskriften som gjelder på tidspunktet for befaringen. Dette følger av forskrift til avhendingsloven.

TG 2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverkshøyde på nordvestvendt terrasse i 1. Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Rekkverk er etablert med høyde under gjeldende forskriftskrav.

Risiko: For lav rekkverkshøyde kan øke risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tilpasning av rekkverk for å oppnå forskriftsmessig høyde.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å øke rekkverkshøyden til minimum 1,0 m samt kontrollere resterende deler av terrassen når snøforholdene tillater full inspeksjon.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terrasse i 2. Etasje fremstår i normalt god stand under besiktigelsen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drnering'

Det ble boret hull og foretatt fuktmåling på kontor i underetasjen, under terreng.

Det ble registrert fuktverdier i treverket i øvre sjikt av det som regnes som akseptable verdier, målt til ca. 14.7 vekt % trefuktighet. Det ble registrert tilstrekkelig ventilering i veggene. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som for eksempel dreneringsalder, tekniske utførelse og sesong for fuktmålingen fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasjen er etablert i 2020, derfor er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse for hva som anses som riktig og god oppbygging av bad. Det er fremlagt faktura fra utførende entreprenører.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og smartpanel med downlights i himling.

Overflatene fremstår i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 6mm fall over en lengde på 2,15m ut fra dørterskel mot sluk. I henhold til gjeldende krav skal det være minimum 22mm høydeforskjell over tilsvarende lengde når tilstrekkelig membranoppkant ved dørterskelen ikke kan dokumenteres. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall/høydeforskjell mellom sluk og dørterskel.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Utførelse av gulvfall gir ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel i forhold til gjeldende krav når membranoppkant ikke er dokumentert.

Risiko: Utilstrekkelig fall kan medføre at vann ikke ledes effektivt til sluk og kan bli stående eller renne mot terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan øke sannsynligheten for fuktbelastning og vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert fallforhold og høydeforskjell nærmere av fagperson for å avklare behov for utbedring eller kompenserende tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra oppussing i 2020, i følge hjemmelshaver.

Sluk og klemring i plast, synlig slukmansjett under klemring. Bemerk noe vanskelig tilgang grunnet dusjkabinettet.

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

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet begrenset kontrollmulighet og begrenset tilkomst til sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Sluket har redusert tilgjengelighet grunnet dusjkabinett.

Risiko: Begrenset tilkomst kan medføre at eventuelle svakheter eller begynnende svikt ikke avdekkes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan vanskeliggjøre rengjøring og vedlikehold av sluk, samt medføre behov for nærmere undersøkelser eller tiltak dersom det senere oppstår symptomer på lekkasje eller fuktskade.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre bedre tilgjengelighet til sluk for rengjøring og kontroll.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller feil med behov for tiltak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk ført til friluft. Tilluft er etablert via spalte under dørblad.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsone, da veggene er oppført i betong. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2016, i følge tidligere salgsoppgave. Gjeldende byggtetnisk forskrift (TEK10) på oppføringstidspunktet er lagt til grunn som referanse for vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og panelplater i tak/himling.

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

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Vinduet er plassert i en del av badet som utsettes for direkte vannpåvirkning.

Risiko: Gjentatt fuktbelastning kan over tid gi skader på vinduet og tilstøtende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting ved videre bruk eller oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekk vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 10mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 15mm over denne lengden etter gjeldende byggt teknisk forskrift ved oppføringstidspunktet (TEK10). For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall til sluk.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Gulvet er utført med mindre fall mot sluk enn det som var gjeldende krav ved byggeår.

Risiko: Redusert fall kan føre til at vann blir stående på gulvet og gi økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom vannansamling gir fuktskader eller redusert funksjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på om det oppstår vannansamling, og vurdere tiltak dersom funksjonen ikke er tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2016, i følge tidligere salgsoppgave.

Sluk og klemring i plast, ingen synlig slukmansjett. Sluket har begrenset tilgjengelighet grunnet dusjkabinett, noe som vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold.

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

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Det er ikke synlig slukmansjett ved klemring, og sluket er delvis utilgjengelig for kontroll.

Risiko: Manglende dokumenterbar tetting rundt sluk kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Begrenset tilgjengelighet kan medføre at skader ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan øke risiko for fuktinntrengning rundt sluk og vanskeliggjøre rengjøring, med behov for tiltak dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tettesjiktets tilslutning til sluk og sikre bedre tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Det bemerkes at det er etablert veggmontert toalett uten synlig lekkasjespalte, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjespalte og manglende dokumentasjon på innbygget susterne.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Veggmontert toalett er utført uten synlig lekkasjespalte og uten tilgjengelig dokumentasjon på utførelsen.

Risiko: Eventuell lekkasje fra sistene kan bli skjult og gi fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer dersom det oppstår lekkasje eller fuktskade.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen og etablere tilstrekkelig lekkasjespalte.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk til friluft. Det er derimot ikke etablert tilstrekkelig tilluft via spalte under dørblad eller annen løsning for lufttilførsel.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluftsmulighet.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke etablert tilstrekkelig åpning for tilluft i rom med mekanisk avtrekk.

Risiko: Utilstrekkelig lufttilførsel kan redusere ventilasjonens funksjon og gi økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre svekket luftutskifting og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

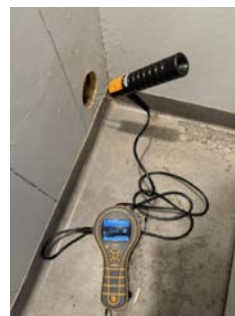
Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft, eksempelvis ved å sikre spalte under dørblad eller annen egnet løsning.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2016, i følge tidligere salgsoppgave. Gjeldende byggt tekniske forskrift (TEK10) ved oppføringstidspunkt er lagt til grunn som referanse for vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og panelplater i tak/himling.

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

TG 2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Vindu av tre er benyttet i våtsone med direkte fuktbelastning.

Risiko: Fuktpåvirkning kan over tid føre til svekkelser i treverk og utettheter rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting ved videre bruk eller oppgradering av våtrommet.

Anbefalt tiltak: Skifte omkringliggende materialer til fuktbestandige materialer, alternativt tildekke vinduet med egnet løsning som plast eller glass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 19mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 2mm over 1m i fra innredning mot sluket. Viktig å merke seg at det er krav til 10mm fall over denne lengden. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall på deler av gulvet mot sluk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Deler av gulvet er utført med mindre fall mot sluk enn kravet.

Risiko: Redusert fall kan medføre at vann blir stående og gi økt fuktbelastning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til behov for tiltak dersom vannansamling gir redusert funksjon eller fuktskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å følge med på avrenningsforholdene og vurdere utbedring dersom funksjonen ikke er tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran fra 2016, i følge tidligere salgsoppgave.

Sluk og klemring i plast, ingen synlig slukmansjett. Sluket har begrenset tilgjengelighet grunnet badekar, noe som vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold.

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

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring og begrenset tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Det er ikke synlig slukmansjett ved klemring, og sluket er delvis tilgjengelig for kontroll.

Risiko: Manglende dokumenterbar tetting rundt sluk kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Begrenset tilgjengelighet kan medføre at skader ikke oppdages tidlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan øke risiko for fuktinntrengning rundt sluk og vanskeliggjøre rengjøring, med behov for tiltak dersom lekkasje oppstår.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tettesjiktets tilslutning til sluk og sikre bedre tilgjengelighet for kontroll og vedlikehold.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker med behov for tiltak. Det bemerkes at det er etablert veggmontert toalett uten synlig lekkasjespalte, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

TG 2 vurderes grunnet manglende lekkasjespalte og manglende dokumentasjon på innbygget sistene. Innredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Skap med speil på vegg over servant.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Veggmontert toalett er utført uten synlig lekkasjespalte og uten tilgjengelig dokumentasjon på utførelsen.

Risiko: Eventuell lekkasje fra sistene kan bli skjult og gi fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer dersom det oppstår lekkasje eller fuktskade.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen og etablere tilstrekkelig lekkasjespalte.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk til friluft. Det er derimot ikke etablert tilstrekkelig tilluft via spalte under dørblad eller annen løsning for lufttilførsel.

TG 2 vurderes grunnet manglende tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Årsak: Det er ikke etablert tilstrekkelig åpning for tilluft i rom med mekanisk avtrekk.

Risiko: Utilstrekkelig lufttilførsel kan redusere ventilasjonens funksjon og gi økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre svekket luftskifting og behov for tiltak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft, eksempelvis ved å sikre spalte under dørbord eller annen egnet løsning.

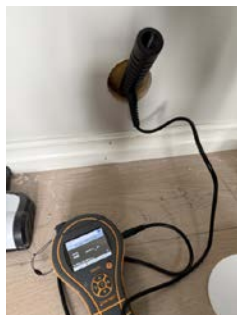
2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet. Det bemerkes at målingen kun gir et øyeblikksbilde, og at forhold som alder og tekniske utførelse fortsatt kan ha betydning for levetid og vedlikeholdsbehov. Videre overvåkning og jevnlig vedlikehold anbefales for å opprettholde funksjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader eller slitasje av betydning ved befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran. Det bemerkes at det ikke er etablert komfyrvakt eller lekkasjesikring.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt eller løsning for lekkasjesikring ved vanninstallasjoner.

Risiko: Manglende komfyrvakt kan øke risiko for brannutløp ved overoppheting. Manglende lekkasjesikring kan medføre at vannlekkasjer ikke stanses.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan gi økt skadeomfang ved brann eller vannlekkasje.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere komfyrvakt og egnet lekkasjesikring for å redusere risiko for brann- og vannskader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk ført til friluft. Løsningen bidrar til effektiv bortledning av matos og fukt fra rommet.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredningen fremstår uten registrerte mekaniske skader eller slitasje av betydning ved befaringen. Det ble registrert normalt vanntrykk og tilfredsstillende avrenning fra vannkran. Det bemerkes at det ikke er etablert komfyrvakt eller lekkasjesikring, samt spottene var ikke i funksjon ved kontroll.

TG 2 vurderes grunnet manglende komfyrvakt, manglende lekkasjesikring og ikke-fungerende belysning.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Årsak: Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt eller lekkasjesikring, og spotter fungerer ikke.

Risiko: Manglende komfyrvakt kan øke risiko for brannutløp ved overoppheting. Manglende lekkasjesikring kan medføre økt skadeomfang ved vannlekkasje. Ikke-fungerende belysning kan redusere brukskvalitet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan gi økt skadeomfang ved brann eller vannlekkasje, samt behov for utbedring av elektrisk anlegg.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere komfyrvakt og egnet lekkasjesikring, samt få belysningen kontrollert og utbedret av kvalifisert fagperson.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med mekanisk avtrekk ført til friluft. Løsningen bidrar til effektiv bortledning av matos og fukt fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap. Fordelerskap plassert i bod uten tilstrekkelig lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i PVC (plast).

Avløpsrør i grunnen har ukjent materiale og alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tilstand for nedgravde rør.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

TG 2 vurderes grunnet ukjent alder og materiale på avløpsrør i grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende dokumentasjon og tilgjengelighet gjør at materiale og alder på avløpsrør i grunnen ikke kan fastslås.

Risiko: Ukjent tilstand kan innebære risiko for redusert funksjon eller lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak dersom det oppstår driftsproblemer eller skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere tilstanden på avløpsrør i grunnen ved behov, eksempelvis ved kamerainspeksjon dersom det oppstår symptomer.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har tilluft via ventiler i yttervegger. I 2. etasje er to soverom utstyrt med ventiler som leder til loft, uten direkte forbindelse til friluft.

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

TG 2 vurderes grunnet manglende direkte tilluft fra friluft i to soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tilluftsventiler i to soverom er ført til loft i stedet for direkte til friluft.

Risiko: Luft fra loft kan ha redusert kvalitet og gi økt risiko for fukt- og støvbelastning i rommene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre svekket innelima og behov for ombygging av ventilasjonsløsningen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere direkte tilluft fra friluft til de aktuelle soverommene.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, plassert i bod i underetasje med lekkasjesikring til sluk.

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

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod i underetasje med 10 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 1. Etasje med 15 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. Etasje med 15 kurser. Det bemerkes at det mangler kursfortegnelse.

Sikringsskapene fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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 eltilsynsrapport 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.
1949 Mye av det elektriske er byttet, men det er usikkert om alt er nytt. Derfor er byggeåret brukt som grunnlag.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja Alt elektrisk arbeid som er utført mens selger eide boligen, er ifølge hjemmelshaver gjort av registrert elektrovirksomhet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- Montert lampe i trappeløp, SG smartdim. Byttet bryter med demper i entré u.etg Smartdim.
- Montert TKS skap utvendig isteden for dobbelt grunnmursskap. Flyttet måler for 2etg ut hit, og fjernet måler 3.Etg.koblet begge anlegg sammen over 80A OV her. Montert 2xutelamper terrasse 3etg, huseier hadde. Montert bryter for disse K9. Montert 2x nye utestikk terrasse 3etg, K5. Sjekket muligheter for boblebad, ligger tilførsel i badevegg og i kveil oppå loft.
- Fjernet el.Anlegg i gammel soverom, som ble trappegang. Skjøttet sammen med multibokser i tak. Nye stikk ved tvplass. Flyttet stikk for kjøleskap inn på kjøkken. Tilkoblet vvt i gang, for 3etg.
- Tilkoblet boblekar, tilførsel var lagt til loft tidligere, trukket ned i tavle og tilkoblet eksisterende K13. Tilkoblet speil-lys, huseier hadde selv, K14.
- Ny el.Installasjon i underetg. Eksisterende måler monteret i 3.Etg. Ny kurs for vvt for 3.Etg. Ny måler monteret for Uetg og 1etg. Underfordeling flyttet inn i bod. Varmekabel i alle rom unntatt bod. Levert, monteret belysning. Tilførsel til garasje er tilkoblet, garasje utført av andre. Installasjon iht skisse datert 270420.

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?
Ukjent

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? Sjekker 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?
Nei

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?

Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.

Generell kommentar

Manglende kursfortegnelse skyldes at slik oversikt ikke er etablert eller er fjernet fra skapet. Dette kan føre til feilbetjening ved utkobling av kurser og redusert kontroll ved feil eller arbeid på anlegget. For kjøper innebærer forholdet økt risiko for feil håndtering av det elektriske anlegget og mindre forutsigbarhet ved bruk og vedlikehold. Det anbefales å få utarbeidet og montert oppdatert kursfortegnelse av kvalifisert elektroaglig person.

TOMTEFORHOLD

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2016, i følge tidligere salgsoppgave. Funksjonen ble vurdert fra innsiden i forbindelse med fuktmåling i kontor under terreng. Det ble registrert fuktverdier i øvre sjikt av det som anses som akseptable nivåer. Forholdet viser at grunnmuren er utsatt for fuktbelastning. Det er ikke etablert utvendig isolasjon mot grunnmur.

Forventet levetid på drenering er 30 år.

TG 2 vurderes grunnet registrerte fuktverdier i øvre sjikt av akseptable nivåer

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Fuktpåvirkning mot grunnmur kombinert med manglende utvendig isolasjon gir redusert beskyttelse.

Risiko: Videre fuktpåvirkning kan over tid føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak på drenering og grunnmur dersom fuktbelastningen øker eller vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere ny drenering med utvendig isolasjon av grunnmur for å bedre fuktsikringen.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmuren er ikke vurdert fra innsiden, da underetasjen er fullstendig kledd igjen. Fra utvendig besiktigelse fremstår grunnmuren i normalt god stand, uten vesentlige avvik med behov for utbedring.

Fundamenteringen er ikke undersøkt da den ligger under bakken. Det ble likevel ikke observert tegn til setninger, som sprekker, løse fliser eller andre forhold som tyder på bevegelser i bygget. Bygningen fremstår derfor som stabil, uten synlige tegn til pågående eller vesentlige setningsproblemer på befaringdagen.

TG 2 Terrenghforhold

Terrenghallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbastninger på konstruksjonen unngås.

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

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrenghfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrenghet har utilstrekkelig fall bort fra ringmuren.

Risiko: Overflatevann kan gi økt fuktbastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Terrenghet bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

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

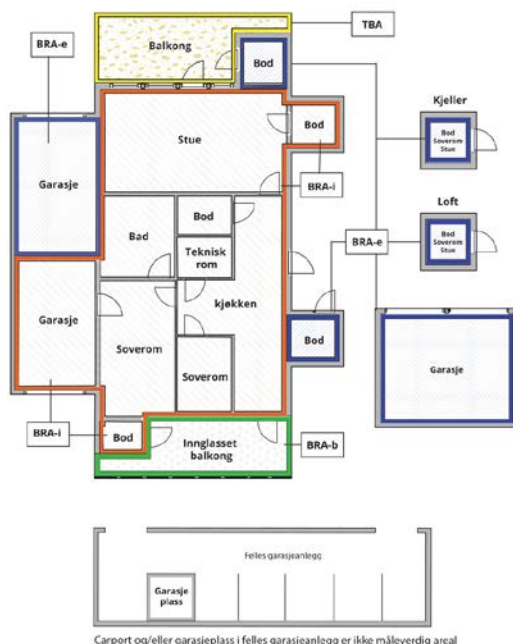
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	71			71	
1. Etasje	82			82	44
2. Etasje	82			82	42
SUM	235				86
SUM BRA	235				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, entré, soverom, soverom 2, stue, kontor, bod		
1. Etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, soverom		
2. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue, soverom, soverom 2		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt byggetegninger fra kommunen datert mai 1949. Tegningene viser at underetasjen er endret fra tilleggsdel til hoveddel, og det foreligger godkjent dokumentasjon hos kommunen på denne endringen. Videre er veggene i soverommet i 1. etasje fjernet for å etablere trapp og gang. Denne bruksendringen er ikke søknadspliktig til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Det bemerkes at det ikke foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen eller garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om:

2019- Bygd om underetasjen og innredet til to soverom, ett kontor, bad, stue og entré.
2020- Bygd terrasse i 2. Etasje.
2020- Revet vegger til soverom for å få plass til innvendig trapp og utvide stue.

Frittstående garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	504		0	570 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Wrights gate 2

Hjemmelshaver

Mustad Elin Carine, Andorsen Ken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde i Langesund i Bamble kommune. Området består hovedsakelig av eldre og nyere småhusbebyggelse. Det er gangavstand til sentrum med dagligvareforretninger, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Skole og barnehage finnes i nærområdet. Området fremstår som rolig og etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Gruslagt adkomst til boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

Bygninger på eiendommen

Frittstående garasje

**Anvendelse**

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

Byggeår

2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Garasjen fremstår i normalt god stand.

Beskrivelse

Frittstående dobbel garasje på 46 m².

Garasjen står på støpt fundament mot grunn samt ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. To leddporter med elektronisk portåpnere.

Ytterdør av tre.

Det er ikke lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at garasjen bør påregnes vedlikehold i form av vask og maling. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak.

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
Plantegninger	04.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	04.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	22.02.2026	
---	------------	--

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.

Skadegjørere: 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.



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

Elin Carine Mustad

Ken Andorsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Wrights Gate 2

3970 Langesund

4012-106/504/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

vannlekkasje på grunn av dårlig oring ved vaskemaskin i 3 etg mens det bodde leietakere der.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Forsikringsak.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet tak på bad i 2 etg og flislegget gulv 3 etg.

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?:** 2017

Firmanavn: Privatperson

Beskrivelse av arbeidet: Byttet servant og satt inn dusj istedenfor badekar.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Vannlekkasje fra utekran og inn i kjellerstua. Byttet vegg og gulv .
Ble ordnet opp gjennom forsikringsselskapet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Gjennom forsikringsselskapet

Beskrivelse av arbeidet: Tørket vegger og gulv. Og byttet ut disse.

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?: 2015

Firmanavn: Tidligere huseier

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer, drenering

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Utført av tidligere selger. Usikker hvem som har utført selve arbeidet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Aktiv rør

Beskrivelse av arbeidet: Ble lagt opp nytt vann og avløp til bad i 1 etg. La også opp ett nytt vannrør inn til boligen som ikke er i bruk. Som man kan koble seg på ute senere om nødvendig.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ 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?:** 2020

Firmanavn: kjeldal elektro

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp alt elektrisk i 1 etg. Lagt opp ny kurs til boble bad 3 etg.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi har innredet kjelleren. laget nytt inngangsparti og ny veranda mot vest. Alt er gjort av fagfolk

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det ble søkt om dette via byggmester Per G Mustad

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. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Ja

Ved kraftig storm som Amy har det dryppet litt fra taket ved pipe. men det er så lite at det tørket raskt opp.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Wrights gate 2, 3970 LANGESUND

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263162

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

165273311

Gårdsnummer

106

Bruksnummer

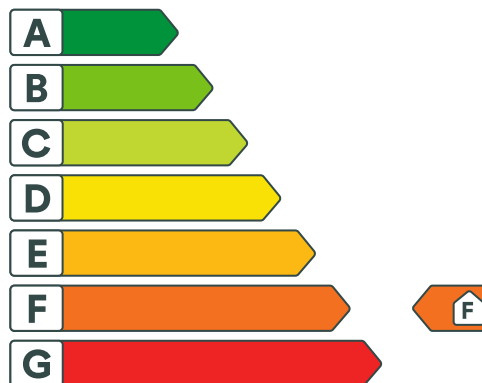
504

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1949

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

235,0 m²

Oppvarmet bruksareal

235,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

331,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

312,92 kWh/m²

Totalt levert pr. år

77 988 kWh



Wrights gate 2, 3970 LANGESUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Wrights gate 2, 3970 LANGESUND



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Wrights gate 2

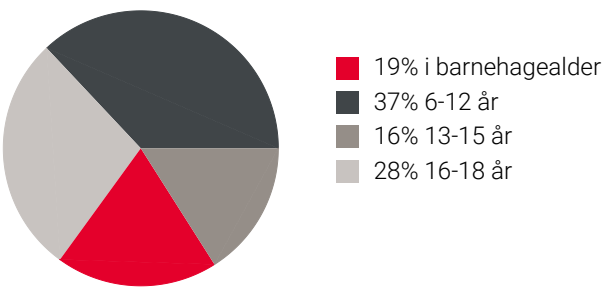
Offentlig transport

🚶 Wrights gate	5 min 🚶
Linje M1, M1N	0.4 km
🚆 Porsgrunn stasjon	25 min 🚆
Linje RE11, RX11, R55	21.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	48 min 🚆

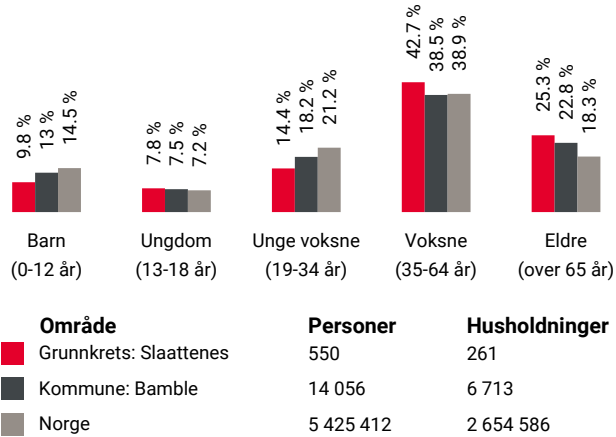
Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.)	16 min 🚶
259 elever, 14 klasser	1.2 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min 🚶
479 elever, 33 klasser	4.6 km
Bamble videregående skole	6 min 🚶
350 elever, 15 klasser	4.5 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	9 min 🚶
310 elever	6.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

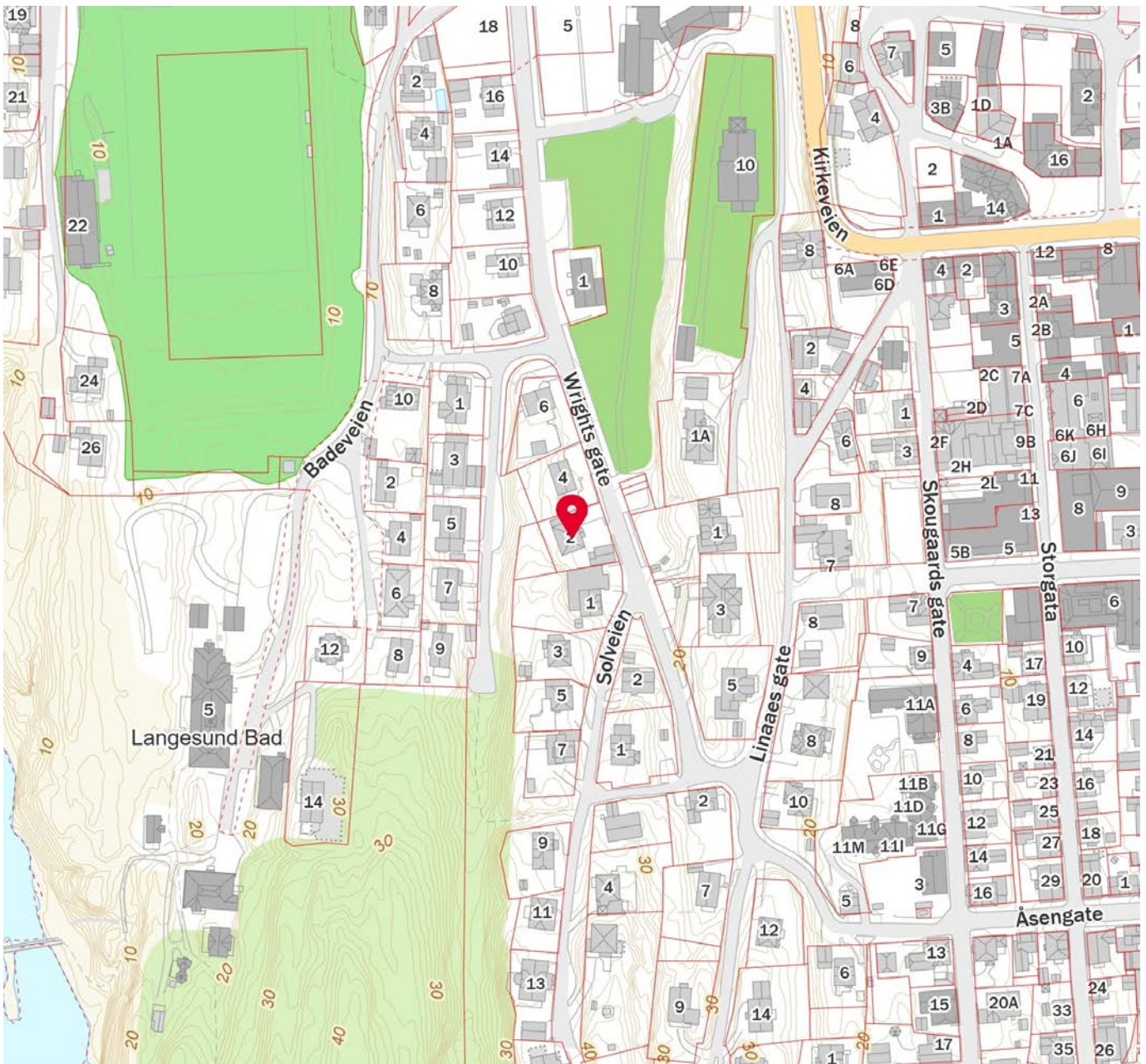
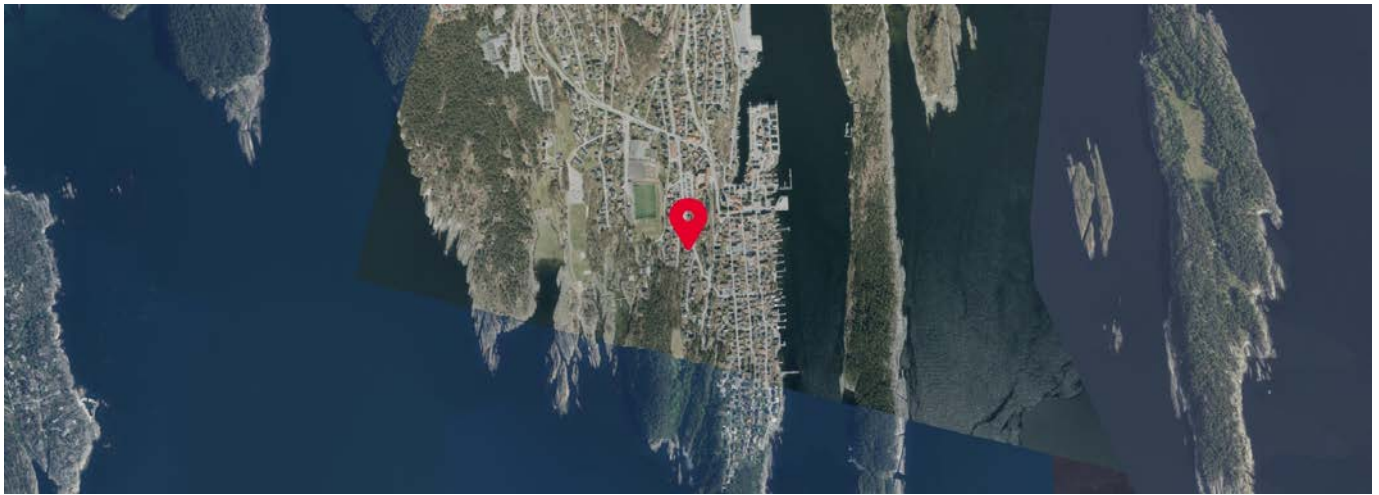
Nustad barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
100 barn	2.2 km
Sundby barnehage (0-5 år)	4 min 🚶
50 barn	2.9 km
Solstua kulturbarnehage (1-5 år)	5 min 🚶
37 barn	4 km

Dagligvare

Coop Extra Langesund	4 min 🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.3 km
Spar Skjærgården	23 min 🚶

Sport

⚽ Slåttnes stadion kunstgress	3 min 🚶
Fotball	0.2 km
⚽ Krogshavn friområde	13 min 🚶
Fotball	1 km
🏊 MOVA Langesund	23 min 🚶
🏊 Puls Skjærgårdshallen	23 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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 2
3970 LANGESUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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