PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

WRIGHTS GATE 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

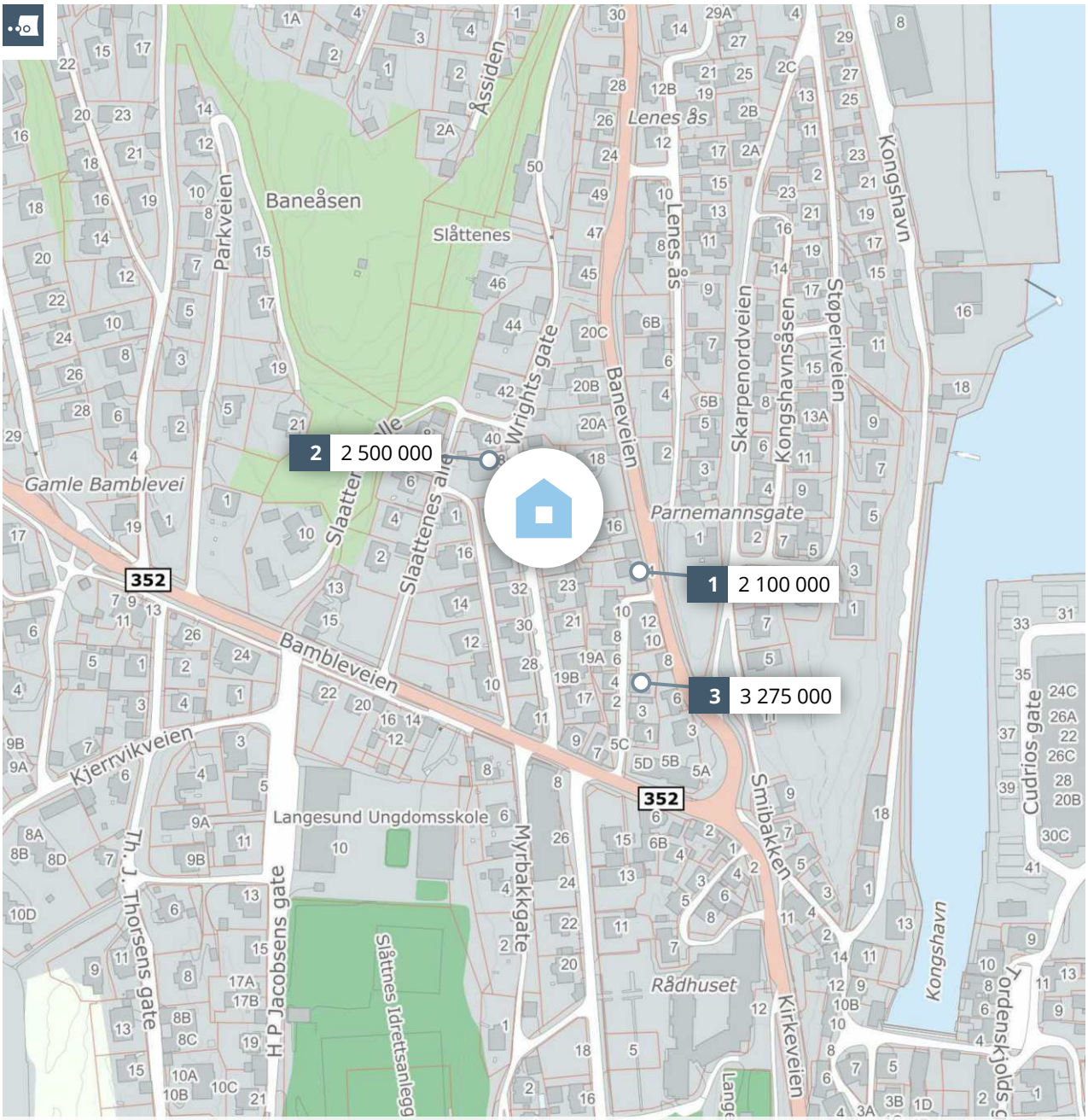
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

WRIGHTS GATE 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 06.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ingrid Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Wrights gate 27, 3970 LANGESUND

Selveier enebolig på festetomt

GNR 106 BNR 390 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4012 BAMBLE GRUNNKRETS SLAATTENES

Verdivurdert til

1 590 000

-	1 590 000	20 127
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					399 m²	
Byggeår					-	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Baneveien 14 192 m² 1913	527 m²	6 sov		24.03.2023	2 100 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**10 938**
2	Wrights gate 38 266 m² 1924	810 m²	3 sov		29.07.2022	2 950 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**9 398**
3	Parnemanns gate 5 97 m² 1884	200 m²	3 sov		25.08.2024	3 500 000	**3 275 000**	0	3 275 000	**33 763**

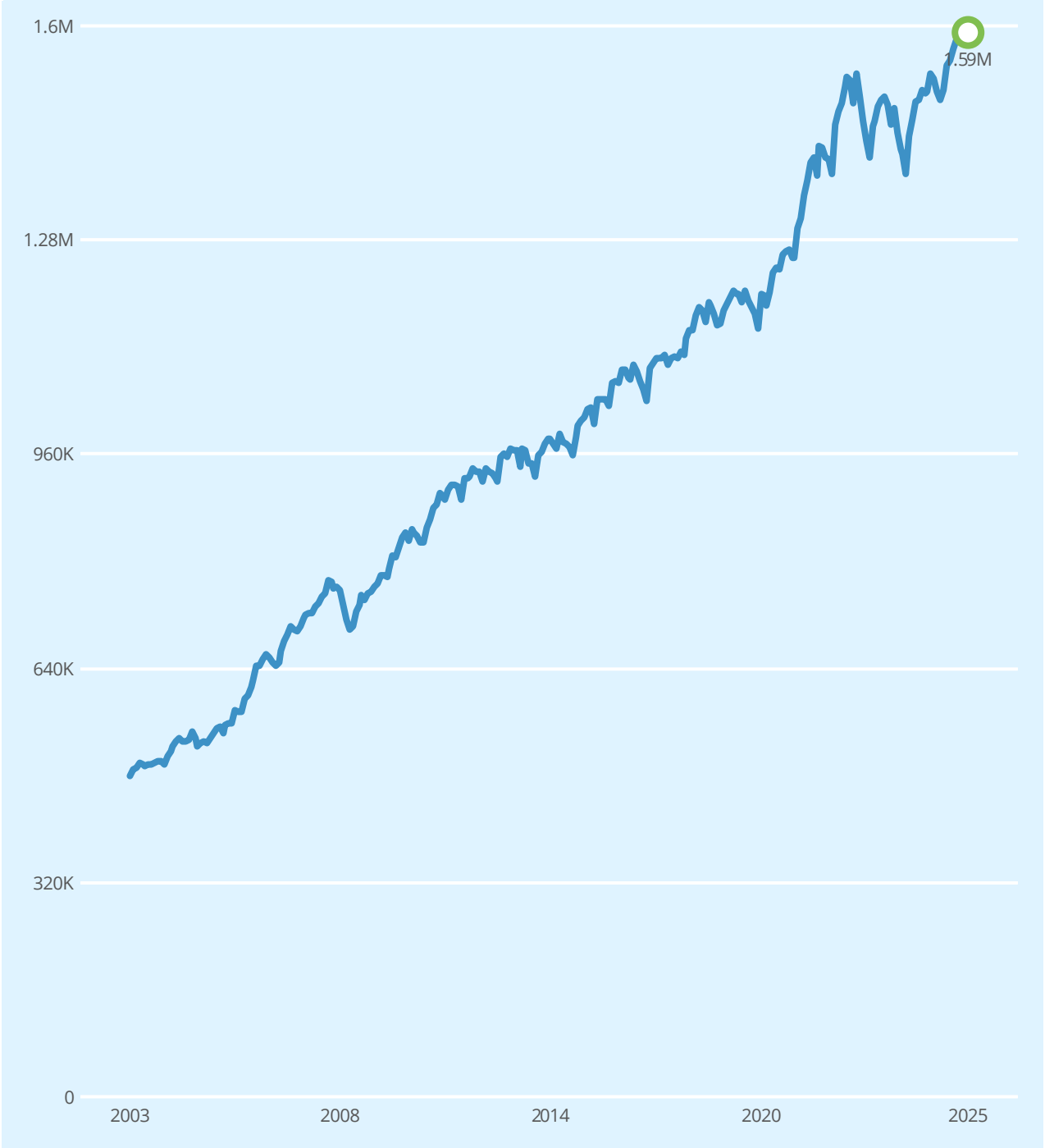
Enebolig med 1 soverom i Langesund. Fin beliggenhet med gode solforhold. Standarden på boligen er svært lav. Har eget toalettrom og eget dusjrom. Eget vaskerom og kjøkken. Et soverom i 2. etg. Boligen fremstår med oppussingsbehov. Det er installert varmepumpe i boligens stue. Utvendig er det en fin tomt med beplantning og plen. Utvendig bod benyttes som lagringsbod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3970 LANGESUND nå

5
eneboliger til salgs

4.9M
4.7M
4 558 000 Prisantydning i snitt
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Eneboliger solgt i 3970 LANGESUND siste 6 mnd

15
eneboliger solgt

4.2M
4 120 000 Prisantydning i snitt
4.1M
4 094 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

27 264 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

24 875 BAMBLE kommune i snitt siste 6 mnd

20 127 Wrights gate 27 Totalpris 1 590 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Wrights gate 27 , 3970 LANGESUND

BAMBLE kommune

gnr. 106, bnr. 390

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 17.07.2025 **Rapportdato:** 31.07.2025 **Oppdragsnr.:** 21816-1285 **Referansenummer:** NZ1519

Foretak: Sør-Øst Taksering AS **Takstingeniør:** Audun Vesterdal **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

sør-øst taksering A/S

Sør - Øst taksering er startet opp i år 2022 som primært har hovedfokus som blant annet tilstandsrapporter, skade takst, verditakst, 3D skanning, rådgivning er bare noen av områdene. Eier og driver av sør-øst taksering har over 20 års erfaring innen bygg og anlegg, har både fagskole og ingeniøren samt fagbrev fra bunn av.
Eier og driver av sør-øst taksering har bistått byggherre med anleggsledelse og drifts koordinering fra mindre prosjekt til større komplekse prosjekt.
Sør-øst taksering setter eier, kundene og forvalter i hovedfokus.



Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal

Uavhengig Takstingeniør

sor-ost@taksering.org

907 49 270

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 eksemplarfremstilling 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 (https://iverdi.no/).

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

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 79m² fra år 1870 med to etg.
Boligen fremstår lite vedlikeholdt og utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.
Boligen har to våtrom.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av eneboliger.
Det er gangavstand til skoler og bussholdeplass. For den friluftsinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.
For mer info om tilstanden les videre og sett deg godt inn i rapporten, ved spørsmål knyttet til denne rapporten ta kontakt med takstperson som har utarbeidet denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

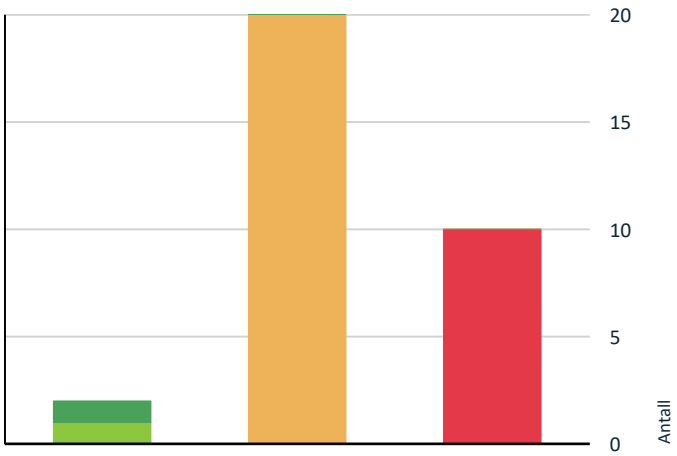
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv.
Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Sammendrag av boligens tilstand

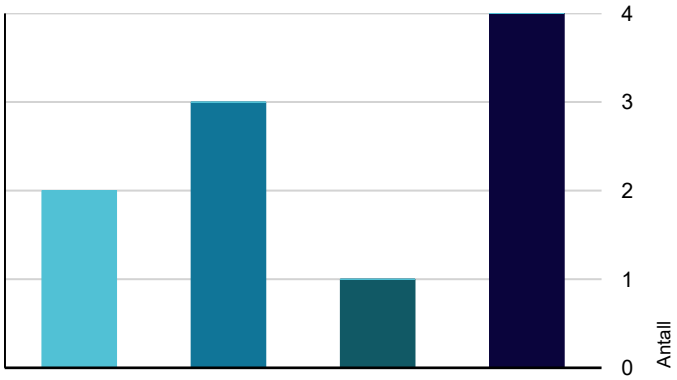
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Første Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Første Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Kjøkken > Første Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Våtrom > Første Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > Første Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Spesialrom > Første Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > Første Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1870

Kommentar
Ref eier

Anvendelse

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

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er besiktiget med drone, er vurderingen basert på observasjoner fra dette nivået. Det er ikke foretatt nærundersøkelse fra takflate eller stige av sikkerhetsmessige hensyn. Selv om det ikke er avdekket synlige skader ved droneinspeksjonen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes gjennom en detaljert undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere kontroll kan utføres av fagperson under sikre forhold dersom det anses nødvendig.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.





TG 2 Nedløp og beslag

Taknedløp og takrenner er av metall. Rør går rett til rør til grunnen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Stedvis fuktsøk i kledning , det ble avdekket fukt i kledning. Det er stedvis tørråte og det er svartsopp på vegg.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er eldre tømre med tømmer dragere som takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Loftet har ubegrenset ventilering med god gjennomstrømning av luft. Dette bidrar til å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og gir gunstige forhold for konstruksjonens levetid.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering må etableres.

Selv om loftet har ubegrenset ventilering, kan overdreven lufting i enkelte tilfeller føre til utilsiktet nedkjøling av konstruksjoner og økt risiko for kondens, spesielt ved høy luftfuktighet og store temperaturforskjeller mellom ute- og inneluft. Dette kan over tid påvirke isolasjonens funksjon og medføre økt varmetap.

Det anbefales derfor jevnlig kontroll av loftsrommet for å avdekke eventuell kondens, råte eller muggdannelse, spesielt i kaldere perioder. Dersom det observeres tegn til fukt, må tiltak som ventilasjon eller justering av lufting vurderes

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg, vegge til vegg teppe. Veggene har tapet, trepanel og Strie samt plysj. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Det er registrert lokale skjevheter på overflatene som når opptil 0,5%. Dette er en vanlig forekomst i trebygninger, men det er viktig å kontinuerlig overvåke utviklingen for å sikre at eventuelle endringer forblir innenfor akseptable nivåer Det er ved befaring ikke registrert unormal lukt eller synlige tegn til aktivitet fra skadedyr. Det er kun foretatt visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Dersom utvidet kontroll må en ta kontakt med aktuell fagfirma/person for å få utført nøyere/utvidet kontroll.
Det er observert stedvis slitasje på overflatene, men dette anses som normal slitasje gitt bygningens alder og den påfølgende bruken. Slitasjen er innenfor forventede nivåer for et bygg av denne typen og alderen, og det er ikke indikasjoner på behov for umiddelbare tiltak.
men se på avvik , det kan være punktvis/stedvis en må foreta forbedringer som er skadde/ødelagte deler av vegger/tak/gulv. (se eget punkt for under etg)

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater i flere rom bærer preg av høy alder og slitasje. Det er stedvis misfarging og skjolder på vegger (bl.a. etter tidligere møblering eller solbleking), og enkelte rom har eldre overflater som antas å være fra byggeår eller tidligere oppgraderinger. Det er registrert fuktskjolder i nedkant av tapet i enkelte rom, noe som kan indikere tidligere fuktbelastning. Overflater fremstår som teknisk utdaterte og med redusert visuell kvalitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales oppgradering av overflater ved behov. Videre vurdering av fuktforhold bør utføres ved vedvarende misfarging eller lukt. Ved fremtidige tiltak bør det samtidig kontrolleres for eventuelle skader bak overflater.





Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre.
Det er stedvis målt ca 3% høydeforskjell på gulv/etg skille.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skader etter aktivitet av treborende insekter -/treskadeinsekter i bjelker og stubbloft bord i kjeller. Hullene der insektene har ganget seg ut er
små, antar aktivitet av stripete borebille. Stripet borebille kan under enkelte forhold gjøre stor skade i treverk. Om angrepet er aktivt eller dødd ut er for meg vanskelig å si noe om.
Med innstikk med skrutrekker er det registrert råteskader/bløtt treverk på bjelker ved ytterkant mur.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

må gjøres nærmere undersøkelse hvor omfattende dette er.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Radon

Radon er en naturlig forekommende gass som dannes når radium i jorden brytes ned. Den kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i fundamenter og gulv, spesielt i bygninger som er bygget på bakkenivå eller under bakken. Bygg over bakkenivå har derimot færre muligheter for radon å trenge inn, fordi det er mindre kontakt med jordens radonholdige områder. I tillegg er bygninger over bakkenivå mer utsatt for ventilasjon, som kan bidra til å redusere radoninnholdet innendørs. Geografisk ligger radon område fra lavt til middels område.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. ovn er tatt vekk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport





TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er adkomst til krypkjeller via lav åpning. Krypkjelleren har svært lav høyde og vanskelig fremkommelighet, noe som medfører at fullstendig inspeksjon ikke lot seg gjennomføre. Det ble observert tydelige tegn til fuktpåvirkning, inkludert råteskader og synlig overflatesopp på bjelker og trekonstruksjoner. Det er registrert sterkt forhøyet fuktighet i bygningsdelen, samt skader på treverk og mulige konstruksjonsmessige svakheter som følge av langvarig fuktbelastning.

Konstruksjonen fremstår i dårlig teknisk stand. Enkelte deler av trekonstruksjonene viser tegn til omfattende råte, og fuktmerker på overflater indikerer vedvarende fuktproblematikk. Det ble også registrert åpninger i grunnmuren og mangelfull fuktsikring. Situasjonen gir økt risiko for skadeomfang over tid, og kan påvirke både inneklima og konstruksjonens bæreevne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det anbefales å få gjennomført en grundigere inspeksjon av fagkyndig med bedre tilgang, samt foreta nødvendige tiltak for å utbedre fuktsikring og skader etter råte og sopp. Videre utlufting og avfukting av kryperommet kan være nødvendig. Skadde trekonstruksjoner bør skiftes ut, og tiltak mot videre fuktinntrengning må iverksettes.

Kostnadsestimat: Over 300 000









Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Trappen må påregnes skiftes ut.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Det er avvik:

dører fra byggeår og som må skiftes ut etterhvert pga naturlig elde og slitasje. når tiden er inne for å skifte dører kommer helt an på ytre og indre påkjenninger samt bruken.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.
• Tiltak:





VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet fremstår med tegn til svekkede eller manglende funksjonelle tettesjikt/membranløsninger i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse etter gjeldende krav i TEK17 §13-15 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Det er observert flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktskader. Overflatene viser tegn til aldring, og dusjsonen har mangelfull utførelse for å motstå direkte vannpåvirkning over tid.

Anbefalte tiltak: Det anbefales full oppgradering av våtrommet med nytt, dokumentert tettesjikt i tråd med gjeldende regelverk. Fallforhold mot sluk må etableres i henhold til krav i TEK17 §13-15, og arbeidet bør utføres av godkjent foretak med nødvendig dokumentasjon på vanntetting og utførelse.

Vurdering: Basert på rommets alder, tekniske tilstand, manglende dokumentasjon og identifiserte avvik, er tilstandsgrad 3 (TG3) gitt for hele våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet fremstår med tegn til svekkede eller manglende funksjonelle tettesjikt/membranløsninger i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse etter gjeldende krav i TEK17 §13-15 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN) samt NS3600. Det er observert flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk, noe som medfører økt risiko for vannoppsamling og fuktskader. Basert på rommets alder, fravær av tilfredsstillende fall, samt tegn på svikt i tetthetsfunksjon, vurderes det som nødvendig med full oppgradering for å oppnå forskriftsmessig standard og normal bruk. Tilstandsgrad 3 (TG3) er gitt som følge av samlet svikt i våtrommets funksjoner

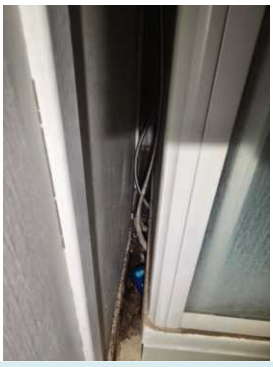
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse, kombinert med synlige tegn til svekkede eller mangelfulle tettesjikt, gir høy risiko for fuktskader i konstruksjonen. Flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk øker faren for vannansamling og oppfukting av tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan dette medføre skjulte skader, redusert levetid og behov for omfattende utbedringer. Det anbefales full oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av nytt, dokumentert tettesjikt og korrekt fall mot sluk i henhold til TEK17 §13-15 og Byggebransjens våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av godkjent foretak med nødvendig og tilstrekkelig dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000





FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bel utført fuktsøk ved å stikke pigger inn i våtrommet vegger for å søke etter fukt . her var det fukt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrommet fremstår med tegn til svekkede eller manglende funksjonelle tettesjikt/membranløsninger i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse etter gjeldende krav i TEK17 §13-15 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Det er observert flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktskader. Overflatene viser tegn til aldring, og dusjsonen har mangelfull utførelse for å motstå direkte vannpåvirkning over tid.

Anbefalte tiltak: Det anbefales full oppgradering av våtrommet med nytt, dokumentert tettesjikt i tråd med gjeldende regelverk. Fallforhold mot sluk må etableres i henhold til krav i TEK17 §13-15, og arbeidet bør utføres av godkjent foretak med nødvendig dokumentasjon på vanntetting og utførelse.

Vurdering: Basert på rommets alder, tekniske tilstand, manglende dokumentasjon og identifiserte avvik, er tilstandsgrad 3 (TG3) gitt for hele våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet fremstår med tegn til svekkede eller manglende funksjonelle tettesjikt/membranløsninger i våtsone. Det foreligger ikke dokumentasjon på fagmessig utførelse etter gjeldende krav i TEK17 §13-15 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN) samt NS3600. Det er observert flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk, noe som medfører økt risiko for vannoppsamling og fuktskader. Basert på rommets alder, fravær av tilfredsstillende fall, samt tegn på svikt i tetthetsfunksjon, vurderes det som nødvendig med full oppgradering for å oppnå forskriftsmessig standard og normal bruk. Tilstandsgrad 3 (TG3) er gitt som følge av samlet svikt i våtrommets funksjoner

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon på fagmessig utførelse, kombinert med synlige tegn til svekkede eller mangelfulle tettesjikt, gir høy risiko for fuktskader i konstruksjonen. Flatt gulv uten tilstrekkelig fall mot sluk øker faren for vannansamling og oppfukting av tilstøtende bygningsdeler. Over tid kan dette medføre skjulte skader, redusert levetid og behov for omfattende utbedringer. Det anbefales full oppgradering av våtrommet, inkludert etablering av nytt, dokumentert tettesjikt og korrekt fall mot sluk i henhold til TEK17 §13-15 og Byggebransjens våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av godkjent foretak med nødvendig og tilstrekkelig dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Over 300 000



FØRSTE ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask , tilkomst ved gang,

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninstallasjonene består hovedsakelig av kobberrør som forgrener seg fra hovedledningen til ulike forbrukspunkter, som for eksempel bad og kjøkken. I tillegg er det installert en stoppekran i nærheten av varmtvannstanken for å kunne stenge av vannet ved behov."

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Vannrør må skiftes.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør laget av støpejern var en gang standardvalg for vann- og avløpssystemer, men i dag anses de som utdaterte. Støpejernsrør er utsatt for rust og korrosjon over tid, noe som kan føre til lekkasjer og blokkeringer. I tillegg er de relativt tunge, og installasjon og vedlikehold kan være mer kostbare enn moderne alternativer.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er observert at ventilasjonen i underetasjen/kjelleren/boligen ikke er tilstrekkelig i dagens situasjon, spesielt dersom boligen tas i bruk av flere personer enn det som har vært vanlig hittil. Det er heller ikke dokumentert at det er utført tiltak for å redusere radonnivåer. Det anbefales derfor at det gjennomføres en kontroll av luftkvaliteten i underetasjen/kjelleren/boligen, inkludert vurdering av fuktforhold og radonverdier. Basert på resultatene fra slike undersøkelser bør nødvendige tiltak for forbedring av ventilasjon og innemiljø vurderes og iverksettes for å sikre et tilfredsstillende og helsemessig forsvarlig innemiljø.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Gjør undersøkelser og utbedringer ut ifra det, ved å ikke gjøre dette kan fukt/sopp/råte eskalere og helserisiko økes vesentlig.

TG 1 Varmesentral

Det er varmepumpe plassert i stue første etg , (luft til luft)

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det foreligger ikke DLE-rapport (Det Lokale Eltilsyn) fra de siste fem årene. I henhold til NS 3600 gir manglende dokumentasjon på kontroll av det elektriske anlegget innen denne perioden grunnlag for økt usikkerhet om anleggets tilstand. Dette vurderes som avvik, og det tildeles tilstandsgrad 2 (TG2). Det anbefales å få gjennomført en utvidet kontroll av autorisert elektrovirksomhet for å avklare eventuelle feil eller mangler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1900 Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering av det elektriske anlegget er dessverre ukjent, da det ikke foreligger dokumentasjon på dette. Det er heller ikke kjent om det er gjennomført en fullstendig utskifting av anlegget fra inntakssikring og videre. Det elektriske anlegget fremstår som eldre, men funksjonelt. For nærmere vurdering anbefales kontroll av kvalifisert elektriker
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ikke samsvarserklæringer for det elektriske anlegget, og det kan derfor ikke bekreftes at alle arbeider er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Eier kjenner ikke til om uautoriserte arbeider er utført, men det kan ikke utelukkes. Det anbefales kontroll av godkjent elektroinstallatør ved behov
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ukjent

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser om det elektriske anlegget er utført eller om det er foretatt tilleggsarbeider etter 1.1.1999. Eier kjenner ikke til om slike arbeider er utført, og det kan derfor ikke gis noe sikkert svar på dette. Det anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør dersom det er behov for nærmere avklaring

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?
   Nei Det foreligger ikke kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende instans som avdekker avvik som ikke er utbedret. Det er heller ikke fremvist dokumentasjon på at det er gjennomført offentlig kontroll av det elektriske anlegget de siste fem årene. På bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør for å vurdere anleggets tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler, i tråd med krav til elsikkerhet
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Dette bør komme frem i egenerklæringen dersom dette er et faktum. takst person har ikke instrumenter til å provosere anlegget til sikring løses ut.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Ikke ut ifra det jeg kan se , men om det har vert noe brann tidligere som eier eventuelt vet om bør dette komme frem i egenerklæring.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

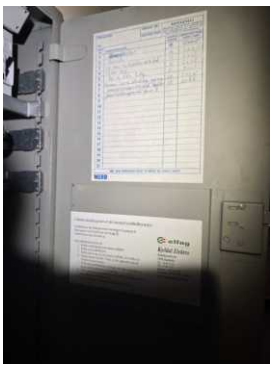
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja For å sikre at systemet fungerer optimalt og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og tekniske standarder, bør det utføres service av en kvalifisert fagperson som har nødvendig kompetanse og erfaring på området. Etter at servicen er gjennomført, må det utarbeides en samsvarserklæring som bekrefter at produktet eller systemet fortsatt oppfyller de nødvendige kravene og standardene. Samsvarserklæringen fungerer som et dokumentert bevis på at produktet eller systemet er i orden og kan brukes trygt, og det er viktig for både å oppfylle lovpålagte krav og for å dokumentere at eventuelle vedlikeholds- eller reparasjonsarbeid er utført korrekt og i tråd med gjeldende normer.

Generell kommentar

Byggsakkyndig har ikke bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og derfor har det kun blitt utført en overfladisk/forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Dette innebærer blant annet en sjekk for å forsikre seg om at alle sikringer er intakte og ikke har løst ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Videre er det gjennomført en visuell inspeksjon av el-skapet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser for å avdekke eventuelle tegn på deformasjon, svimerker eller andre synlige skader på elanlegget. I tillegg har det blitt kontrollert at alle kurser i el-skapet samsvarer med skjemaet som er plassert i el-skapet og som er undertegnet av et autorisert elselskap





TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det finnes ikke slokke eller varsle utstyr i boligen i henhold til krav og lov.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja Slukke utstyr og varsling utstyr må etableres snarest.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser på tomten består hovedsakelig av plen, jord, samt noen steinpartikler. I de øvre jordlagene er det også ukjent jordsmonn, og det er usikkerhet knyttet til sammensetningen av massene som finnes dypere i grunnen. Dette innebærer at det er behov for videre undersøkelse for å avklare de geotekniske forholdene på tomten, spesielt med tanke på mulige variasjoner i jordens stabilitet og bæreevne.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1870. Drensrørene har nå overskredet sin forventede levetid, som har blitt halvert sammenlignet med hva som opprinnelig var beregnet. Dette er et kritisk problem, ettersom aldring av dreneringsrør kan føre til alvorlige skader på bygningens fundament og tilhørende strukturer. I lys av dette bør det gjennomføres en grundig videoinspeksjon av rørene for å få en mer presis vurdering av deres nåværende tilstand. En slik inspeksjon vil kunne avsløre eventuelle skader, blokkeringer eller tegn på alvorlig nedbrytning som ikke kan oppdages gjennom visuell inspeksjon alene.
Det er viktig å merke seg at det ikke er tilstrekkelig å kun stole på aldring som en indikasjon på behovet for utskifting; rørene bør inspiseres på en mer konkret og detaljert måte. En grundig videoinspeksjon vil kunne gi et tydeligere bilde av eventuelle problemer som kan føre til ytterligere forverring dersom de ikke adresseres på et tidlig stadium.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det bør undersøkes hvor overvann kommer fra eventuelt og utføre tiltak mot dette , samt drenere rundt bolig i trå med byggforsk sin anbefaling.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er støpt et heldekkende betongfundament direkte på stedlige masser. Det er ukjent om det er utført masseutskifting eller komprimering av grunnen under fundamentet, noe som kan innebære en risiko for setninger eller ujevnheter over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnforholdene dersom det skal utføres større tiltak eller belastninger på bygget

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er støpt et heldekkende betongfundament direkte på stedlige masser. Det er ukjent om det er utført masseutskifting eller komprimering av grunnen under fundamentet, noe som kan innebære en risiko for setninger eller ujevnheter over tid. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av grunnforholdene dersom det skal utføres større tiltak eller belastninger på bygget

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Mer undersøkelser bør utarbeides for kartlegging av eventuell utførelse.

TG 0 Terrengforhold

NVE sitt temakart Kvikkleire viser nå det nye kartlaget Aktsomhetskart for kvikkleire, i tillegg til de kartlagte faresoner for kvikkleire (Kvikkleiresoner). Temakartet kan nå brukes for å følge steg 1-3 i prosedyren i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Aktsomhetskartet tar utgangspunkt i NGUs kart mulighet for marin leire (prosedyrens steg 2), samt at det tar hensyn til terrengkriteriene som er beskrevet i prosedyren (steg 3). Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Les mer om det nye aktsomhetskartet her.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1900. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1900. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Oljetank

Det foreligger informasjon eller indikasjoner på at det kan være en nedgravd oljetank på eiendommen, men dette lar seg ikke verifisere ved befaring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell fjerning, kontroll, tømming eller avvikling av tanken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører usikkerhet knyttet til mulig miljøfare, forurensning og fremtidige økonomiske forpliktelser. Oljetanker i grunnen kan medføre lekkasjer og forurensning over tid dersom de ikke er forskriftsmessig fjernet eller sikret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere ved å innhente eventuell dokumentasjon fra kommune, tidligere eiere eller utføre grunnundersøkelser. Dersom oljetank bekreftes, må denne håndteres i henhold til gjeldende regelverk for miljø og forurensning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

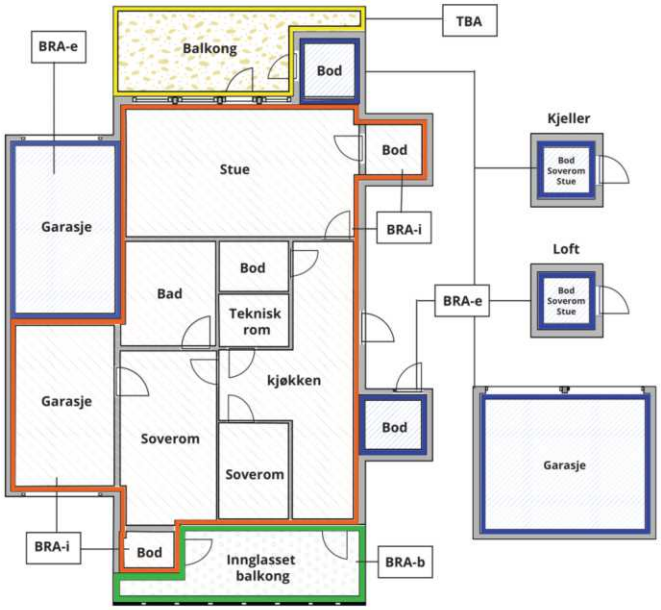
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Andre Etasje	20			20		5	25
Første Etasje	59			59		2	61
SUM	**79**					**7**	**86**
SUM BRA	**79**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre Etasje	Soverom, Bod		
Første Etasje	Gang, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Spisestue		

Kommentar

Arealmåling etter NS 3940

Arealer i denne rapporten er målt etter NS 3940:2023, som er gjeldende standard for arealberegning. Bruksareal (BRA) oppgis med følgende inndeling:

BRA-i: Areal innenfor boenheten

BRA-e: Eksternt tilknyttet areal (f.eks. boder)

BRA-b: Innglassede balkonger/verandaer

I tillegg kan opplysninger om TBA (terrasser/balkonger), GUA (gulvareal) og ALH (areal med lav himling).
Alle areal er målt med laser måler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bekreftelse på at tegninger ikke finnes i fra kommune arkiv.
Bygningen har ikke ferdigattest eller midlertidig bruks tillatelse. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Himling i andre etg er under 220cm (skråtak)
På enkelte permanente oppholdsrom fraviker det krav til dagslysflate på 10% av BRA.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	71	8

Kommentar	
Enebolig	Etter krav i forskrift om tryggere bolighandel skal også arealene oppgis etter NS 3940:2012, med fordeling i: P-ROM (primærrom, som stue og soverom) S-ROM (sekundærrom, som boder og tekniske rom)

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2025	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	106	390		0	399.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Wrights gate 27

Hjemmelshaver
Halvorsen Finn Willy, Bamble Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggenheten er i et boligområde.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg med privat stikkvei til eiendommen.

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
Tomten er opparbeidet med plen, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke fremlagt tinglyste dokumenter i forbindelse med tilstandsrapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Det presiseres at tilstandsgrad 2 (TG2) også kan medføre kostnader, selv om kun TG3 har fått spesifisert kostnadsestimat. Vurdert tidsperspektiv for tiltak ved TG2 er satt tidsperspektiv til utbedring til innen 5 måneder, dersom ikke annet er spesifisert i rapporten.
Vurderingene i rapporten er foretatt i henhold til NS 3600 og avhendingslova, med takstmannens faglige skjønn som grunnlag. Eksempler på dette kan være vurderinger av råteskader (spredte kontra betydelige skader) og lignende forhold.
Befaringen er gjennomført av takstmannen personlig.
Undersøkelsen ble utført under tørre forhold og i dagslys, med mindre annet er angitt i rapporten. Det innebærer at eventuelle bygningsdeler som krever vannpåvirkning for å avdekke feil, som taknedløp, drenering eller lekkasjer og etc, ikke nødvendigvis ble belastet eller testet.
Takstpersonen fraskriver seg ethvert ansvar for skader, følgeskader eller ytterligere forringelse som oppstår dersom identifiserte avvik i tilstandsgrad 2 (TG2) ikke utbedres innen rimelig tid (5 måneder eller mindre). dersom 3 (TG3) er gitt skal det utbedres så snart som overhode mulig.
Videre gjøres det oppmerksom på at det i forbindelse med denne rapporten ikke er utført noen form for konstruksjonsberegninger eller analyser av byggets bæreevne, laster eller påkjenninger.
Vurderingene i rapporten er basert på visuelle observasjoner og relativ enkle målemetoder, og gir ingen garanti for skjulte eller strukturelle forhold som krever spesialkompetanse eller detaljert analyse som eksempelvis geolog og lignende.
Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250124

Selger 1 navn
Hilde Noraas

Gateadresse
Wrights gate 27

Poststed	Postnr
Langesund	3970

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Finn Willy Halvorsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Kathe Noras, Arnhild Norås

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250124

Tilleggskommentar

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

Mulig det opprinnelige bygget er fra 1929 med to tømmervegger. Fraktet fra Langesund mek.verksted til Wrigth gate som arbeiderbolig. Avdøde har bodd i huset fra ungdomstid og til han døde. Nabo opplyser om at det for ca 8 år siden ble lagt nytt kommunalt avløp inn på tomten, det er trolig ikke koblet videre til selve huset.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250124

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

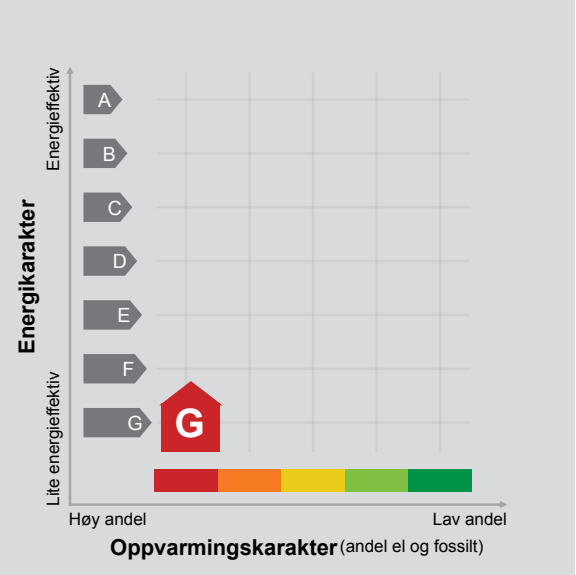
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Noraas	8d1857c5c27b4460650e5647afaff331d3d3e7b7	15.07.2025 16:17:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250124

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

ENERGIATTEST

Adresse	Wrights gate 27
Postnummer	3970
Sted	LANGESUND
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	106
Bruksnummer	390
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165269799
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-147870
Dato	23.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1870
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: 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 veggen.

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

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: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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.Kjøl - 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

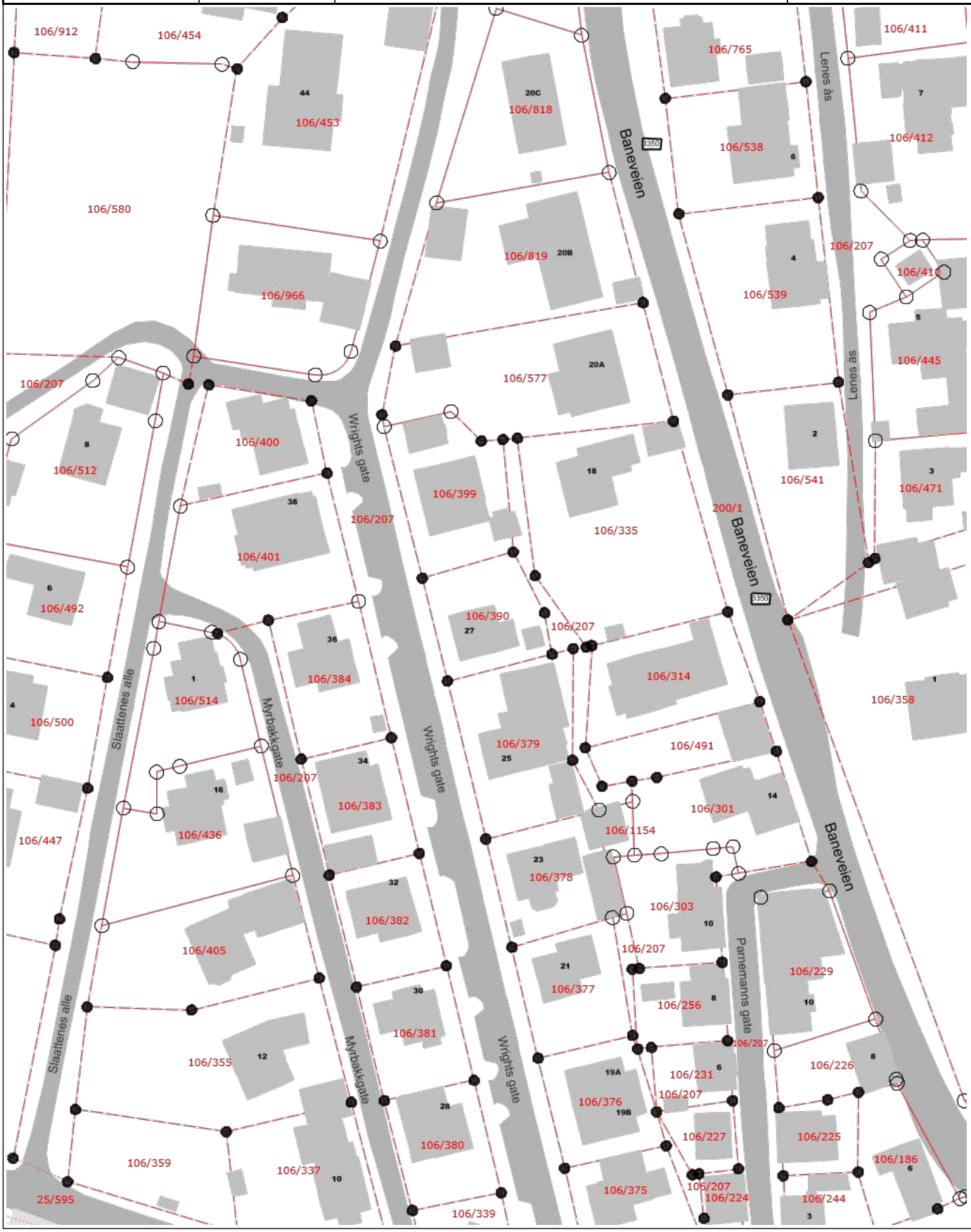
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bamble kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 390	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Wrights gate 27 3970 LANGESUND			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

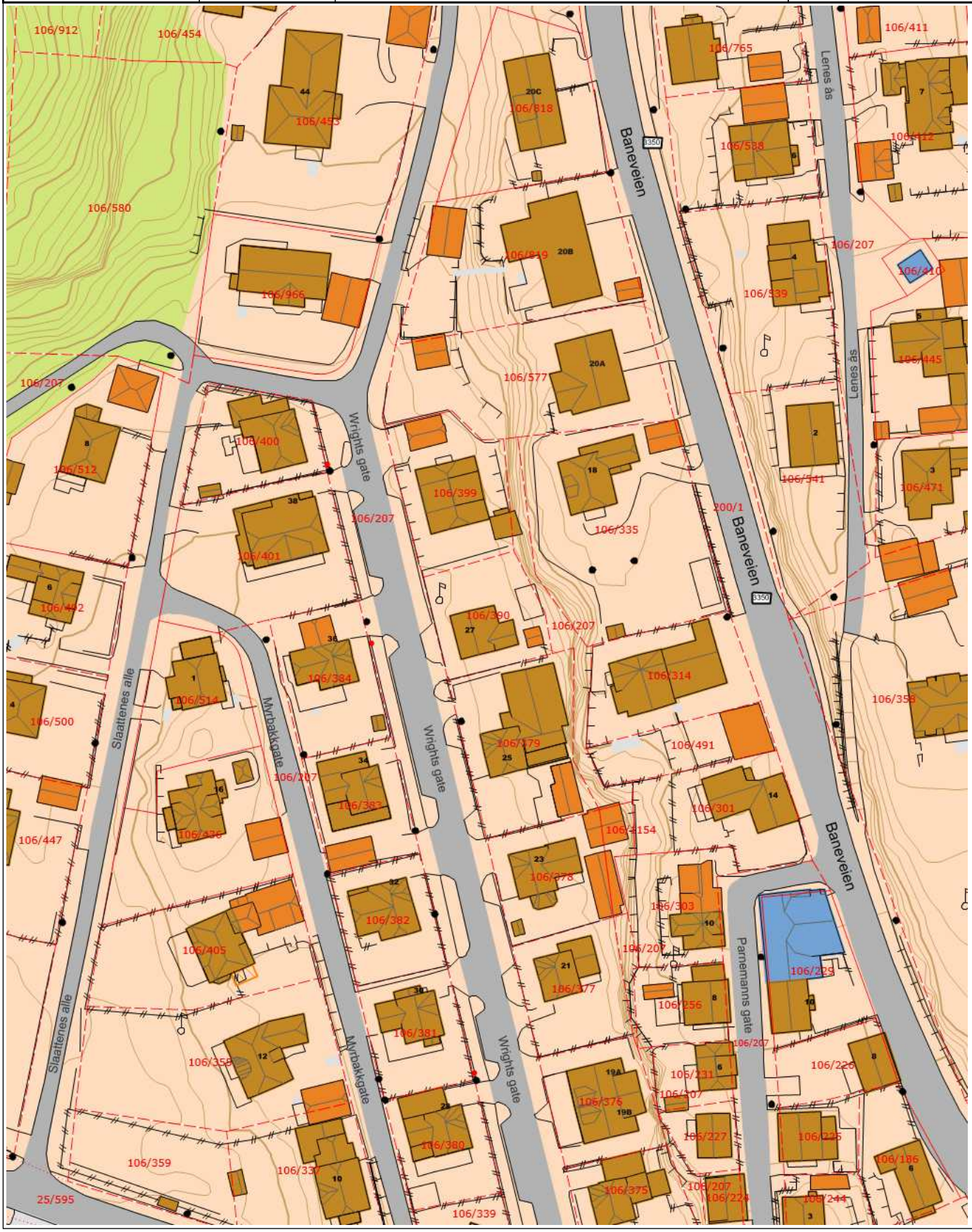
- Innmålt grensepunkt
- Usikkert grensepunkt
- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Eiendomsteig
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

Bamble kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 106	Bnr: 390	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Wrights gate 27 3970 LANGESUND			
Adkomst:	Kommunal vei.			

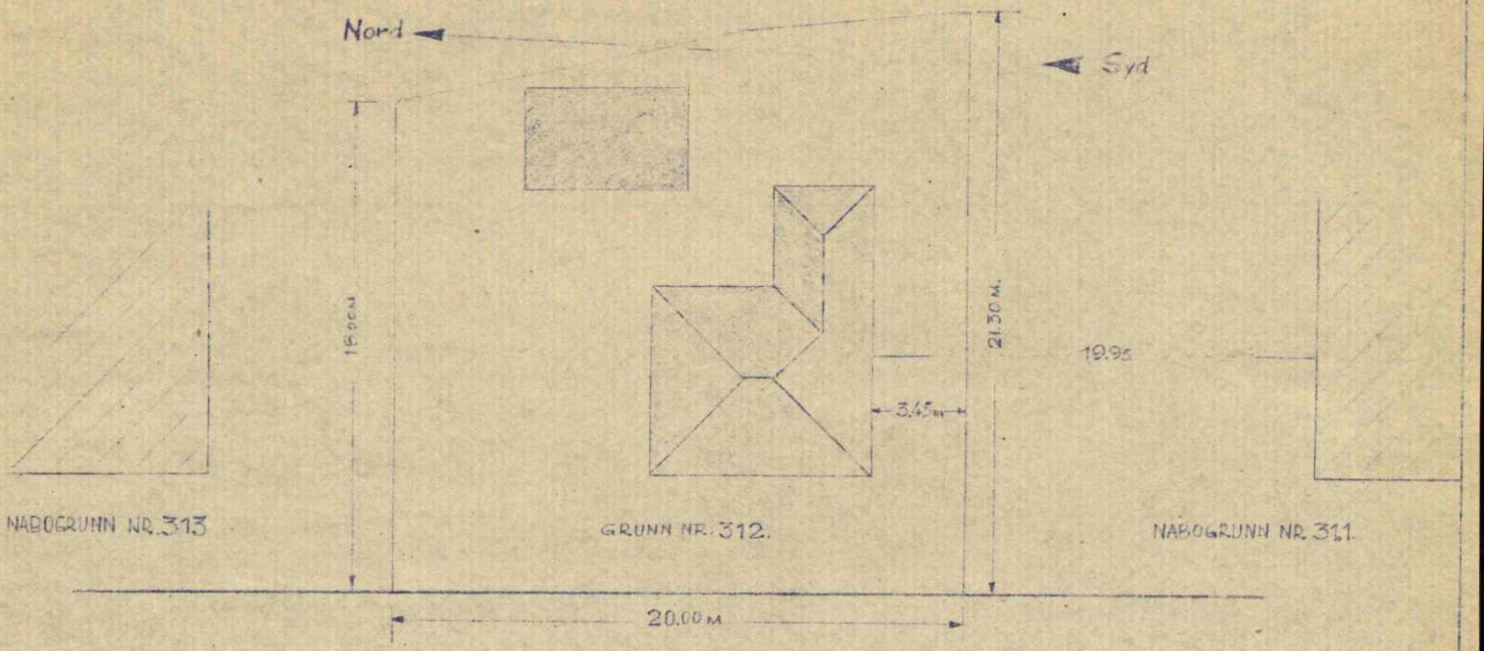
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

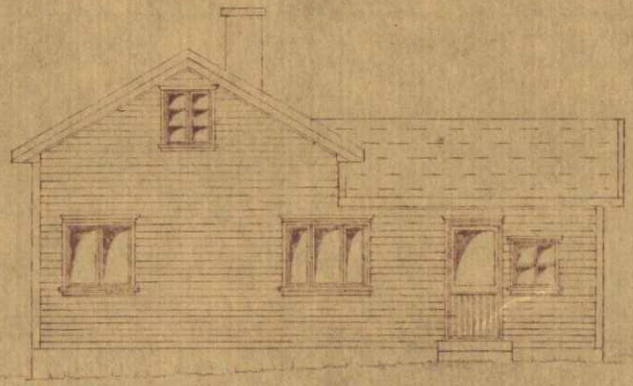
- Hekk
- Skap
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Flaggstang
- Trapp
- Forsenkningskurve
- Eiendomsteig
- Annet
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 5m
- Bebygd område
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Loddrett mur
- Veg
- Høydekurve
- Skog
- Husnummer med bokstav
- Fylkesveg gatenavn.

SITUASJONSPLAN OVER MATR.NR. 390 GR.NR 312. JENS BENTZEN. PÅBYGG. MÅL: 1-200.

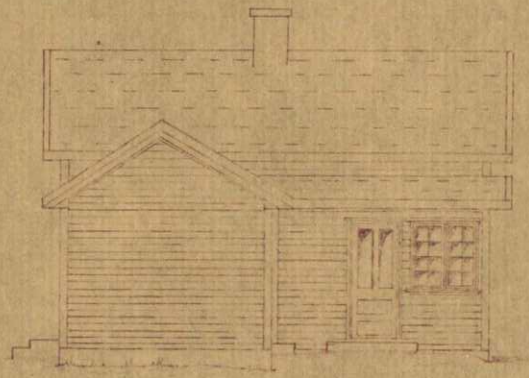


SLOTTENES GATEN

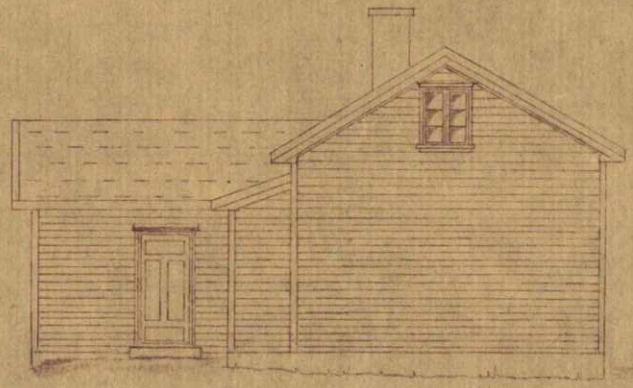
7.4.48.
Rolv Th. Dahens
LANGESUND



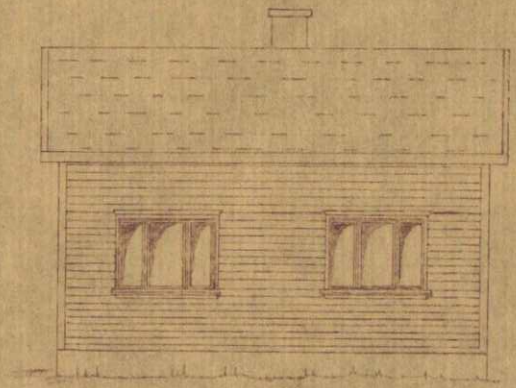
SYD



ØST



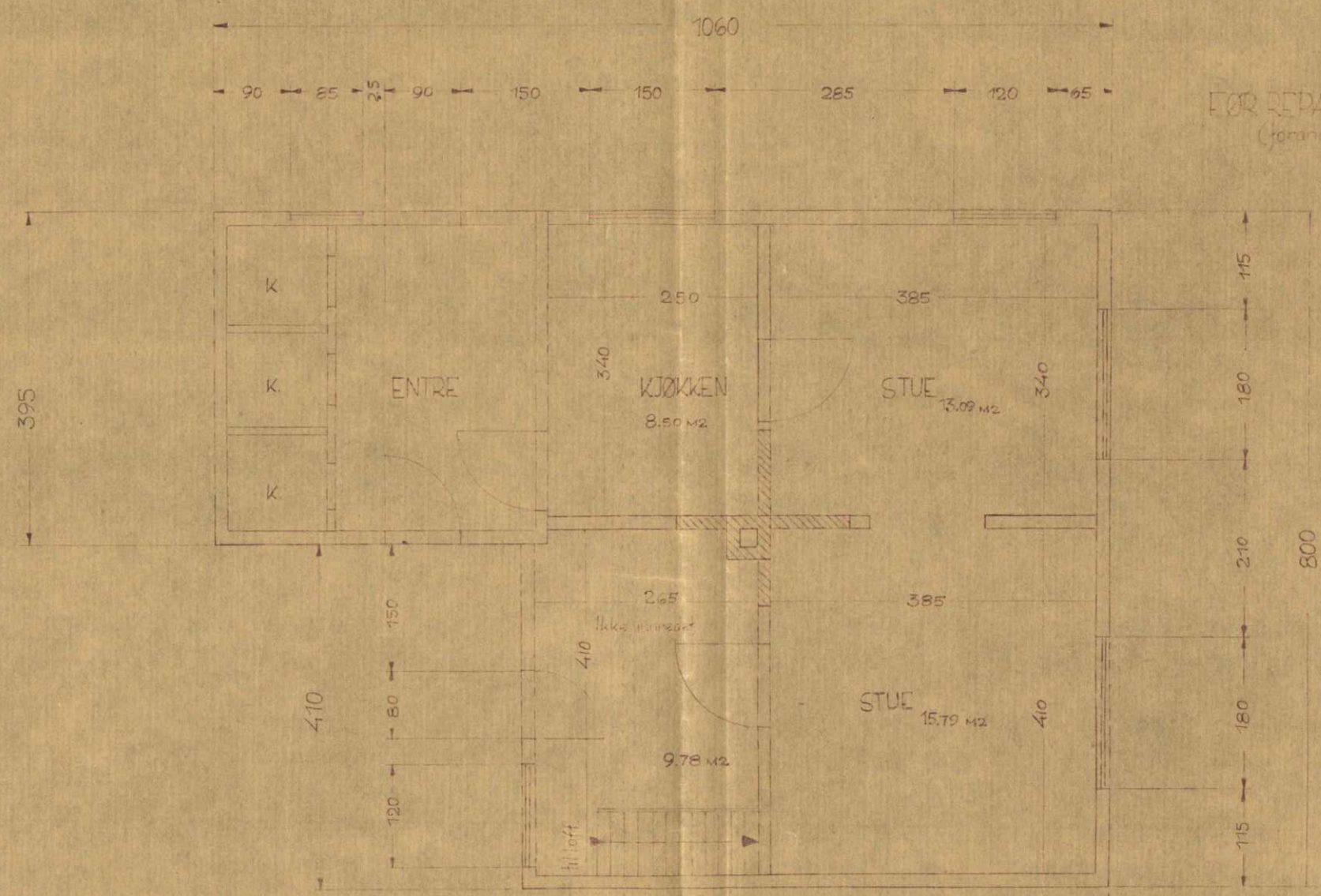
NORD



VEST

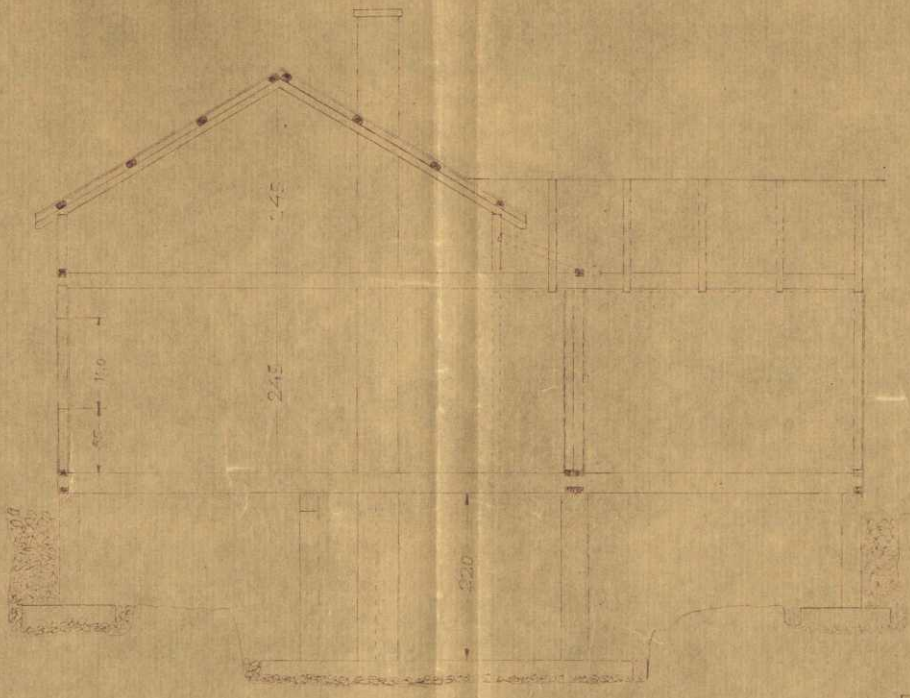
Før forandring.

DATO 7.4.1943	PÅBYGG INNREDNING	MÅL 1-100.
JENS BENTZEN, LANGESUND.		
TEGNING Nº 1	ROLV TH. DALENE LANGESUND.	OPDRAG Nº 1243.



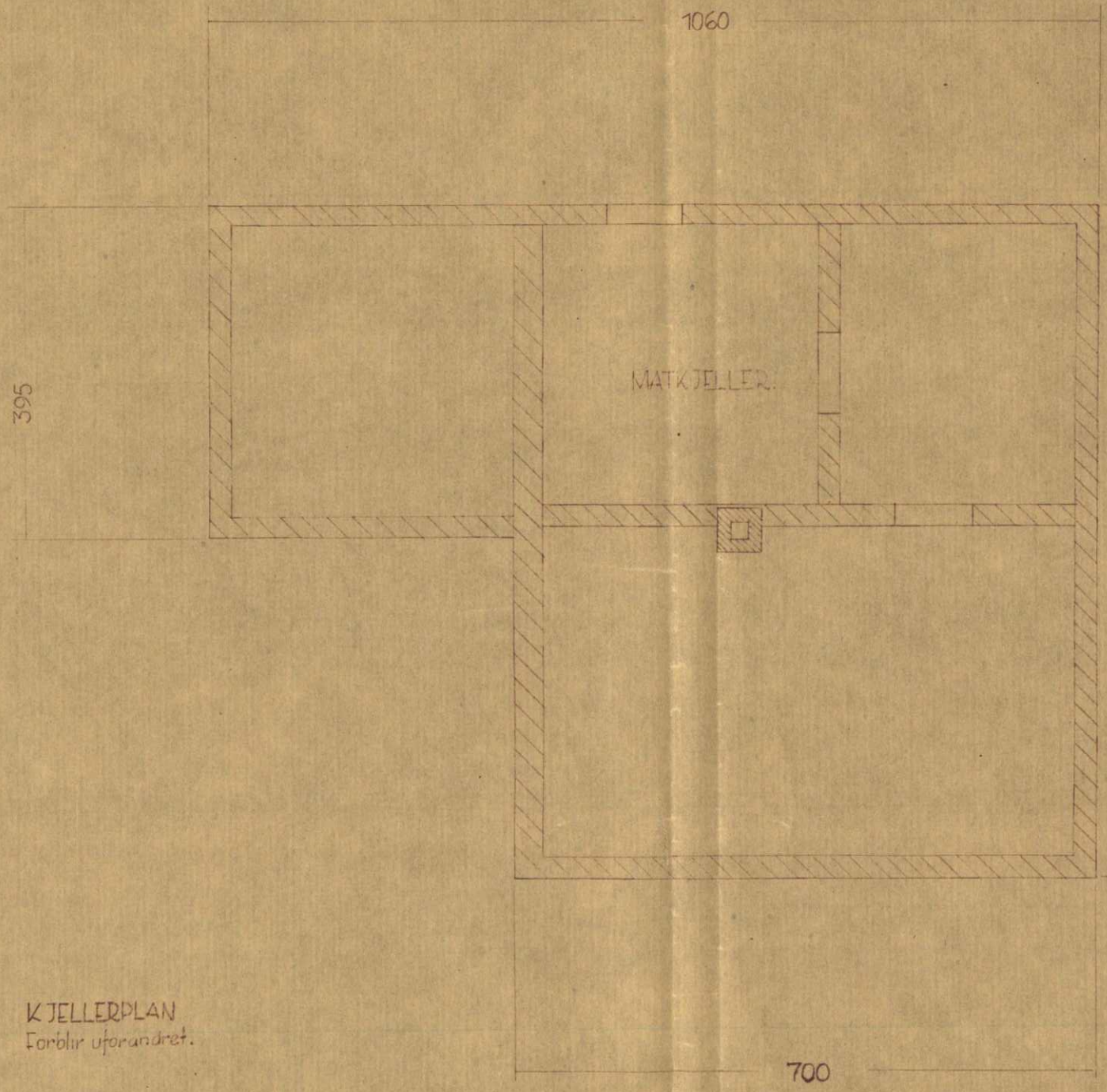
GULVPLAN 1 ETG.
Areal brutto 70.22 M2
— " — netto (beboelsesrom) 37.38 M2
— " — entre & trapperom 10.05 M2

DATO 7/6 1945	PÅBYGG INNREDNING	MÅL 1-50
JENS BENTZEN, LANGESUND		
TEGNING Nr 2	ROLV TVEDTENE LANGESUND	ORDRE Nr 12



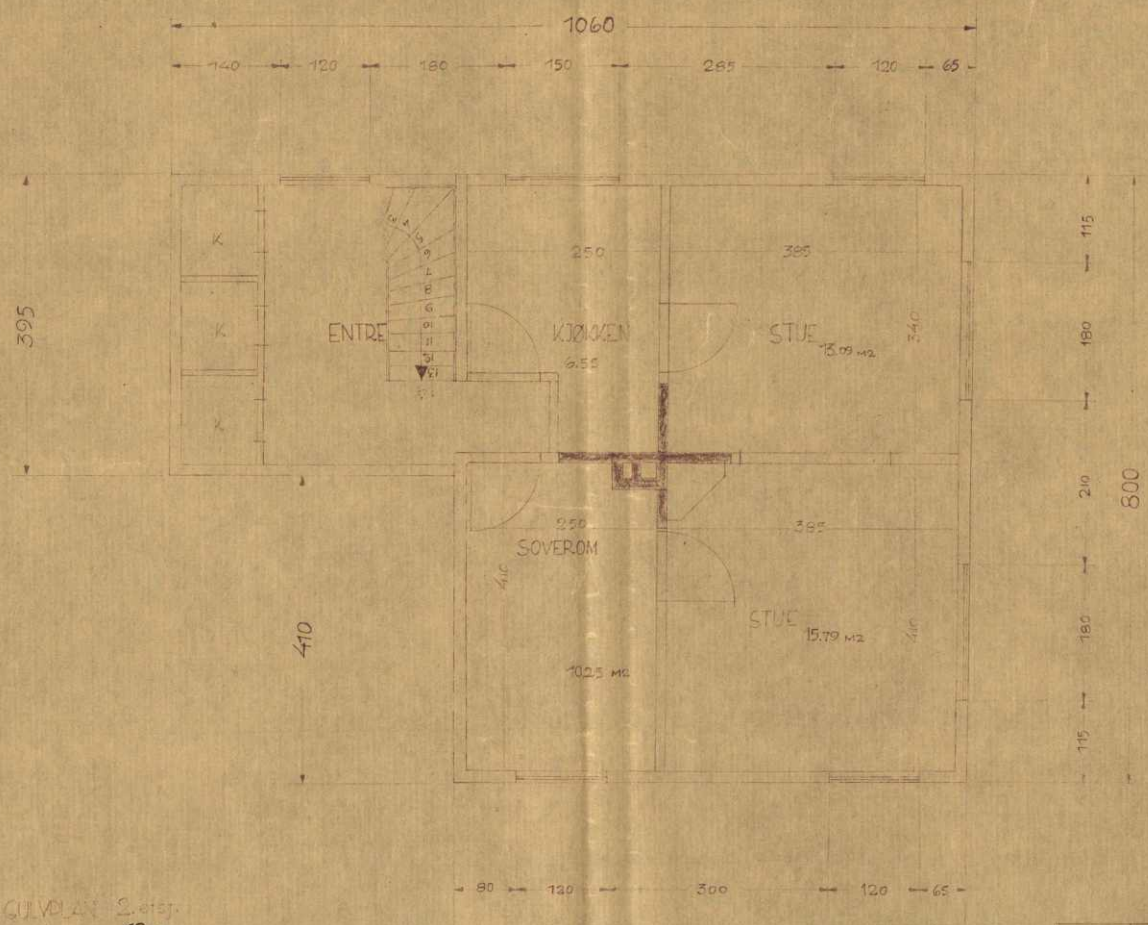
SNITT FÖR FÖRANKLING

DATO 74 10 15	DÅBYGG INNREDNING	MÅL 1-50
JENS BENTZEN, ÅNGE		
TEGNING Nr 3.	SOLVTHÅLET	OPPDRAG Nr



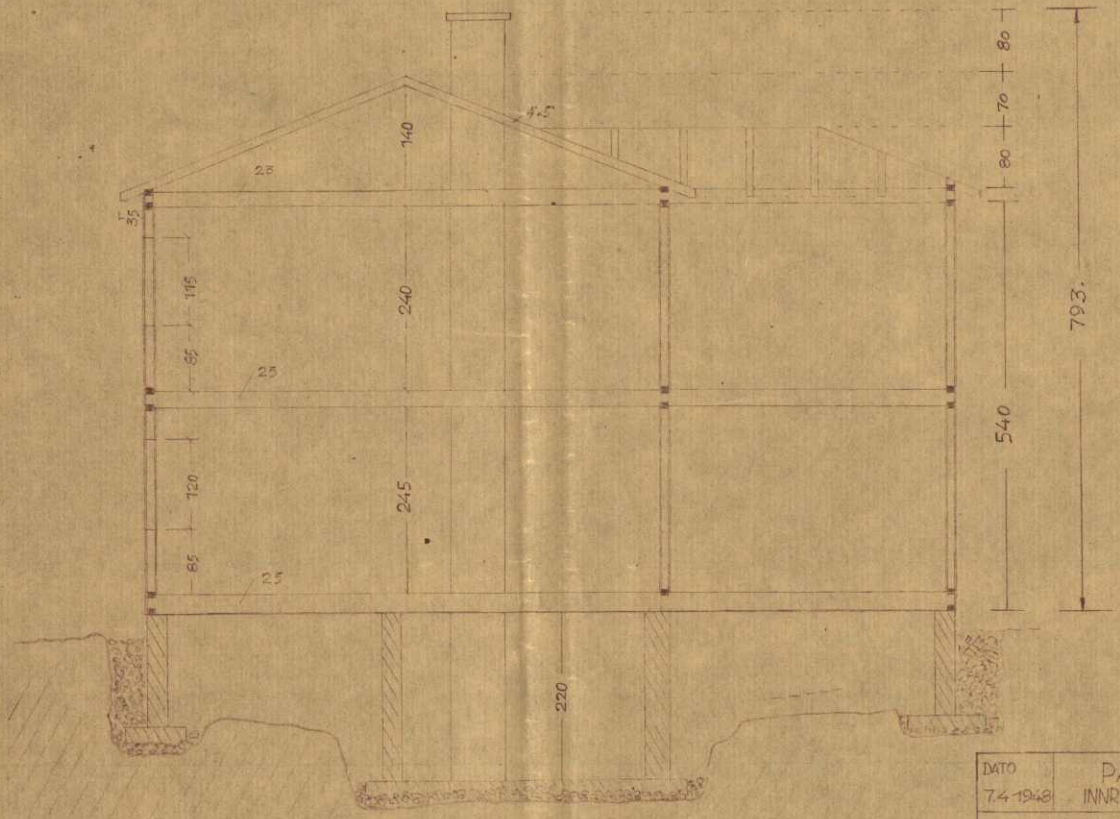
KJELLERPLAN
Forblir uforandret.

DATO 7.4.1948	PÅBYGG INNREDNING	MÅL 1-50
JENS BENTZEN, LANGESUND.		
TEGNING Nº 4.	ROLV TH. DALENE LANGESUND.	OPPDRAG Nº 1248



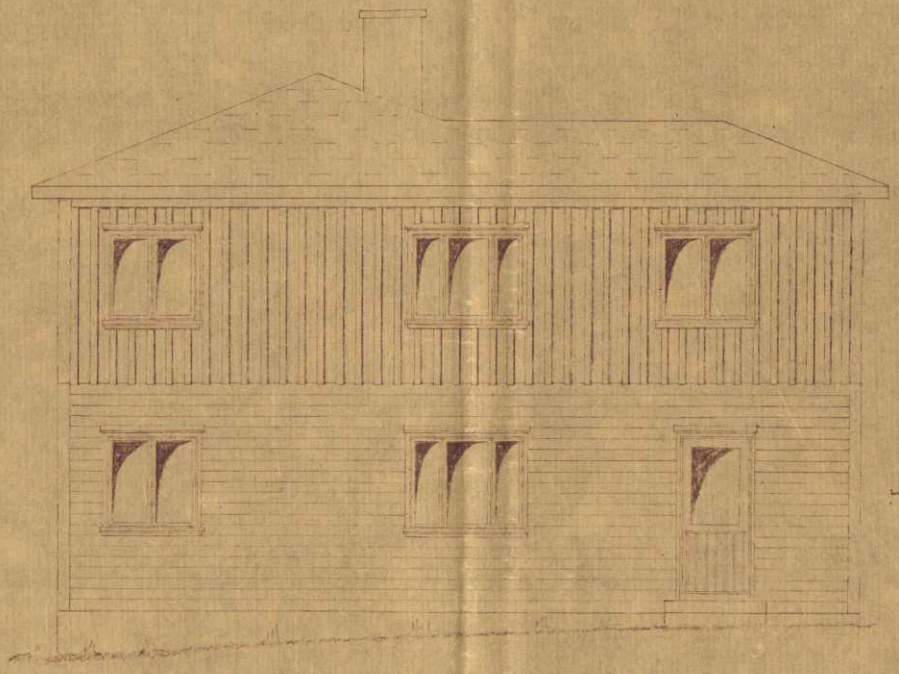
GULVAREAL 2. etasje.
Årealoversikt 69.61 M2
Bruttoareal (ytterveggsmål) 45.68 M2
Innredningsareal 10.25 M2

DATO 7.4.1948	PÅBYGG INNREDNING	MÅL 1:50
JENS BENTZEN, LANGESUND.		
TEGNING NR 6.	ROLV TH. DALENE LANGESUND.	OPPDRAG NR 1014



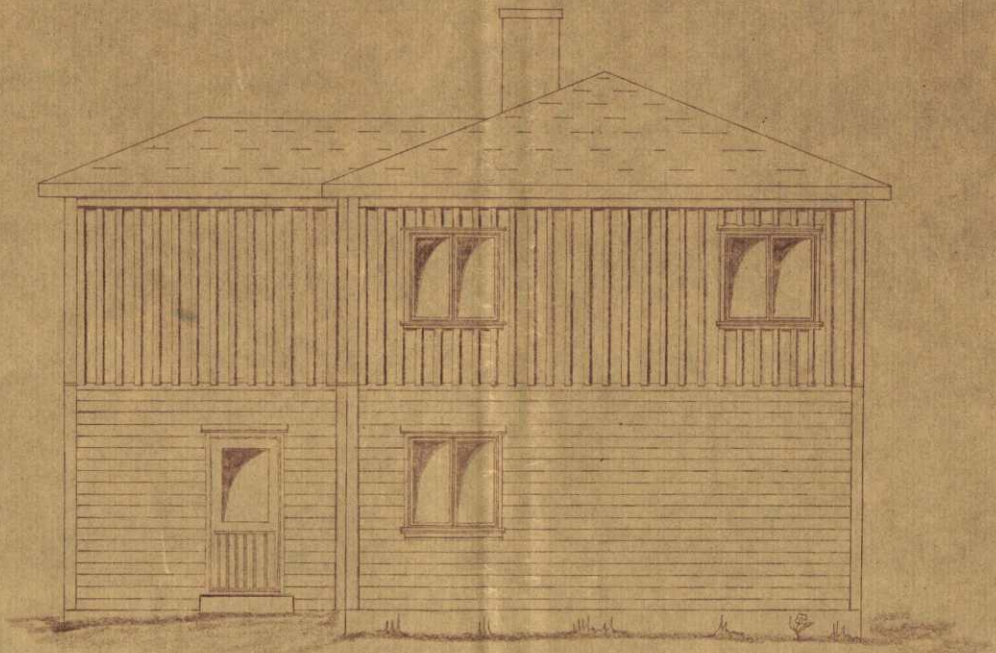
Snitt Efterforandring

DATO 7.4 1948	PÅBYGG INNREDNING	MÅL 1-50
JENS BENTZEN, LANGESUND.		
TEGNING Nº 7.	ROLV TH. DALENE LANGESUND.	OPPDRAG Nº 1248



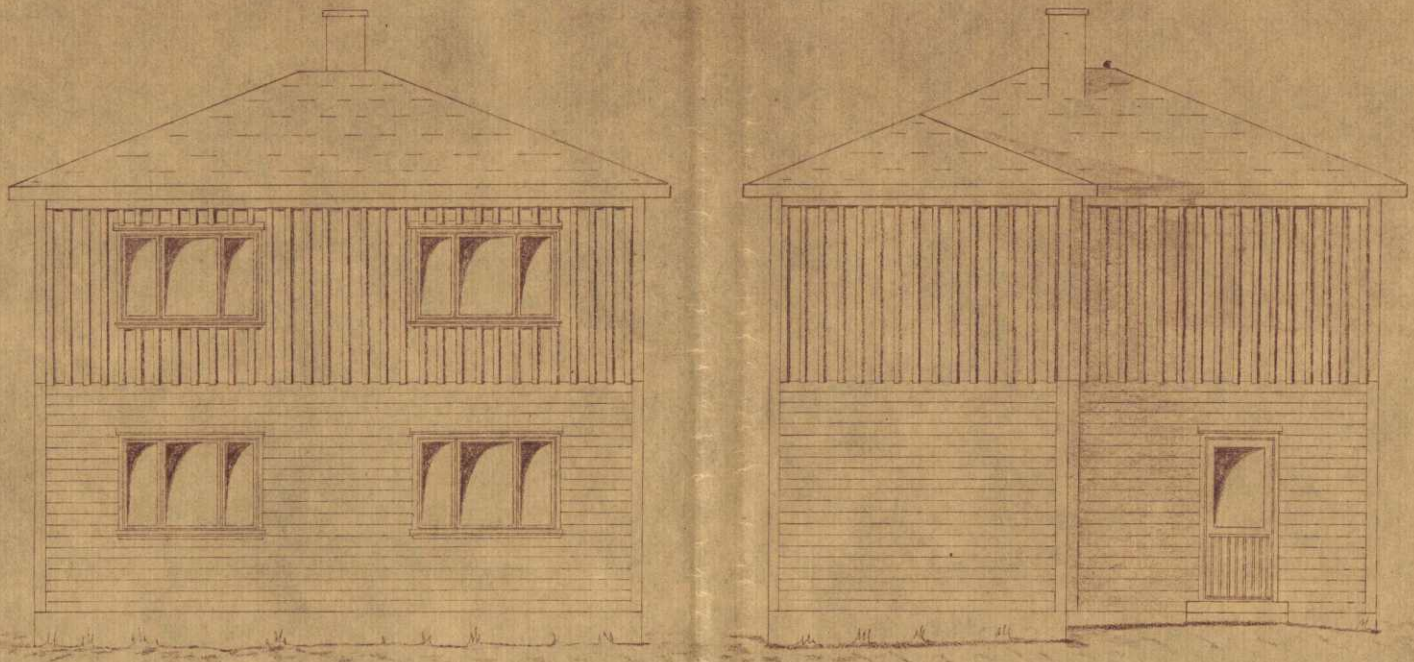
MOT SYD ETTER FORANDRING

DATO	PÅBYGG	MÅL
7.4.1948	INNREDNING	1-50
JENS BENTZEN, LANGESUND.		
TEGNING Nº 8.	ROLV THDALENE LANGESUND.	OPPDRAG Nº 1248



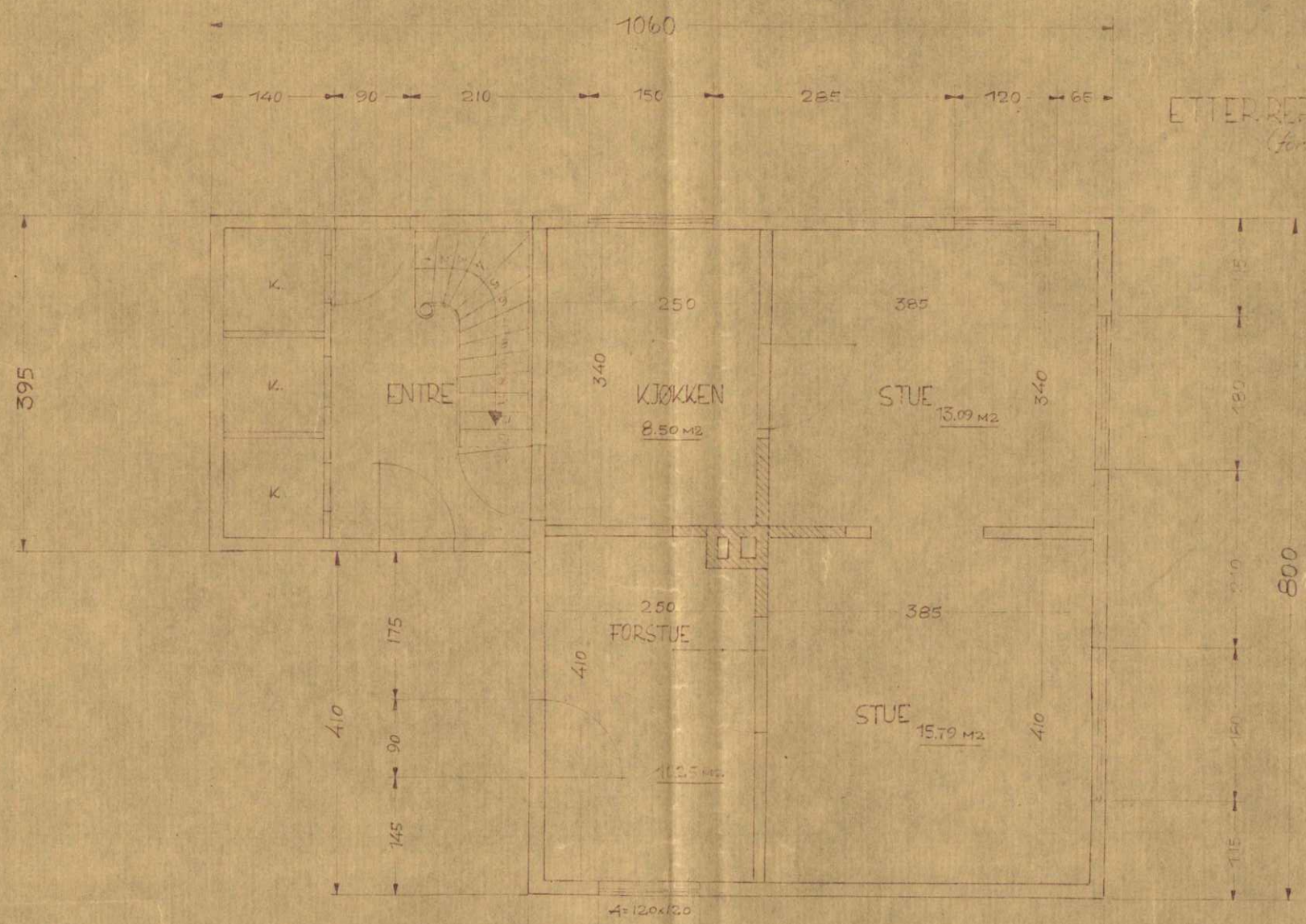
MOT NORD. ETTER FORANDRING

DATO	PÅBYGG	MÅL
7.4.1948	INNREDNING	1-50
JENS BENTZEN, LANGESUND.		
TEGNING Nr 9.	ROLV TH. DALENE LANGESUND.	OPPDRAG Nr 1248



MOT VEST. ETTER FORANDRING. MOT ØST.

DATO 7.4.1948	PÅBYGG INNREDNING	MÅL 1-50.
JENS BENTZEN, LANGESUND		
TEGNING Nr 10	ROLV TH. DALENE LANGESUND.	OPPDRAG Nr 1248



GULVPLAN 1. etg.
Areal brutto 62.61 m2.
— — netto (i hovedetasjen) 47.63 M2
— · — annen etasje enn 8.58 M2

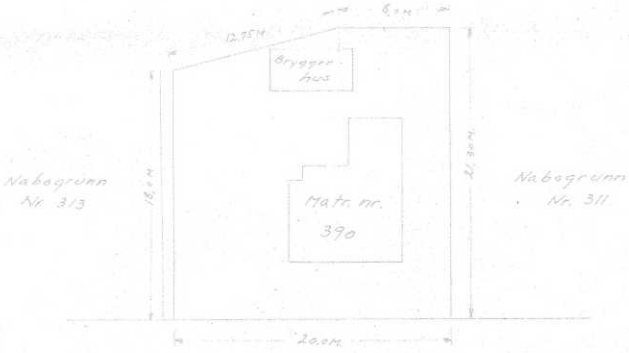
DATO 7/1 '48	BYGG INNREDNING	M2. 1:50
JENS BENTZEN, LANGESUND		
TEGNING Nº 5.	ROLV TH. DALENE LANGESUND	OPPDR. Nº 42/48

BRYGGERHUS

Tilhørende Jens Bentsen, Nybyen

1:50





Nybyen

Langesund 16/7-46.

Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	**106**	**390**	**0**	**0**	Wrights gate 27, 3970 LANGESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende		399.31m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Wrights gate 27

Nabolaget Slaattenes - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Langesund barneskole (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	2 min 0.9 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	6 min 4.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	6 min 4 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	8 min 5.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Bamble Rådhus	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Wrights gate Linje M1, M1N	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	26 min 24.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

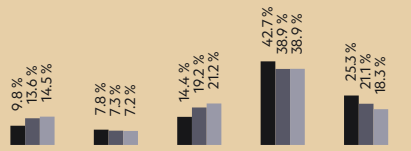
BARNEHAGER

Nustad barnehage (0-5 år) 100 barn	18 min 1.6 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	4 min 2.7 km
Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	5 min 3.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Langesund	2 min
Spar Skjærgården	11 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Slåttnes stadion kunstgress	6 min
Krogshavn friområde	9 min
MOVA Langesund	13 min
Puls Skjærgårdshallen	13 min

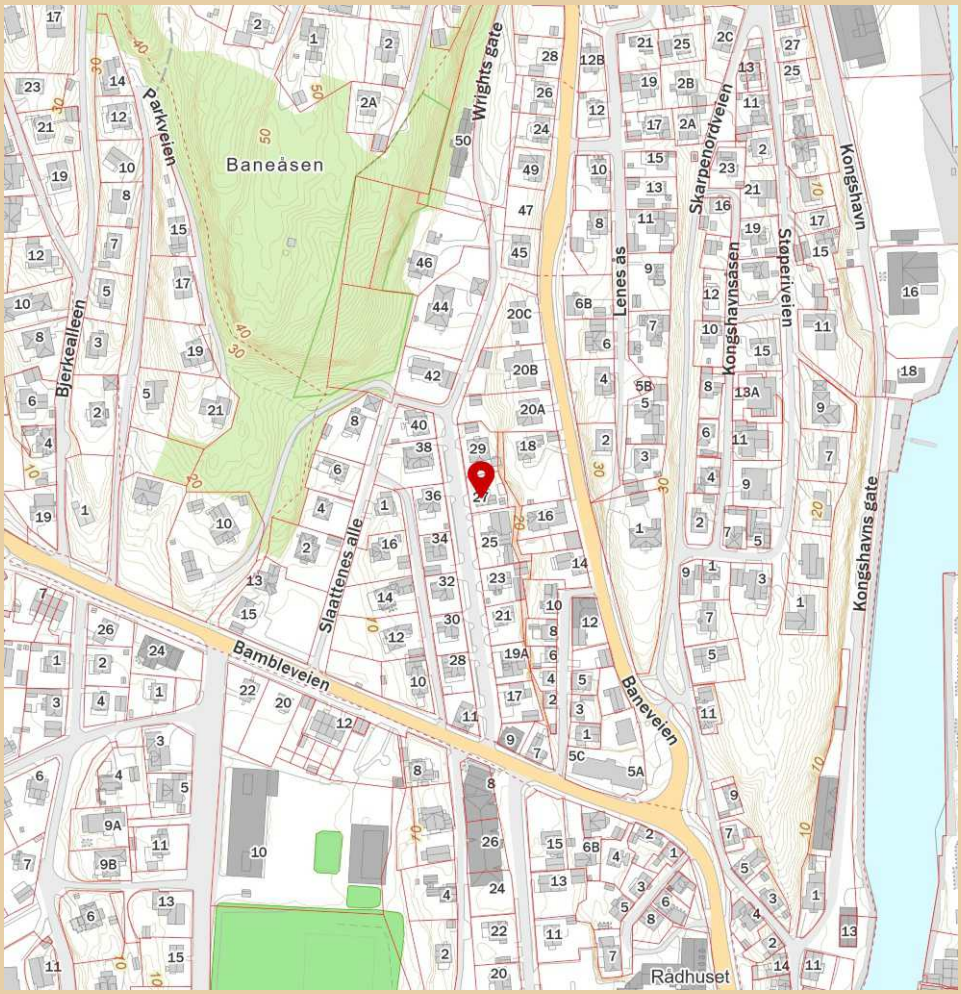
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 84/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Wrights gate 27, 3970 Langesund
Gnr. 106, Bnr. 390, Bamble kommune.

Oppdragsnummer:
103250124

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Stefan Mladenovic

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 970 80 342

E-post: stefan.m@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
