

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

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

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 300 000,-
Omkostn.:	Kr 127 550,-
Total ink omk.:	Kr 4 427 550,-
Selger:	Andre Andreassen
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1993
BRA-i/BRA Total	56/56 kvm
Tomtstr.:	1238 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 80, bnr. 107
Oppdragsnr.:	1317250030

Et lite drømmested med mulighet for båt og bading.

«Ørneredet» ligger høyt og fritt i terrenget, med fantastisk utsikt utover skjærgården og havet i horisonten. Hytta har fine uteplasser med lite innsyn og sol hele dagen.

Gangavstand til sjøen med muligheter for bading, kajakkpadling og båtliv.

Med båt plass er det en kort tur til Kragerø, Jomfruland og andre øyer og små vikene i det som for mange regnes som Norges vakreste skjærgård.

Sommerhytta har en god standard, med innlagt strøm og tilknytning til offentlig vann og avløp. Det er bilvei med parkering like ved eiendommen, og fra parkeringsplassen er det under 100 meter gangsti frem til hytta.

Med sine kvaliteter og nærheten til sjøen, er dette et perfekt sted i sommerhalvåret - ganske enkelt et lite drømmested.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	52
Energiattest	68
Nabolagsprofil	74
Budskjema	82

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 90 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m² Stue, kjøkken, to soverom, hems, bad, toalettrom og gang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

90 m²

Ikke målbare arealer

Hemsens GUA er 10 kvm. Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak) betegnes som ALH, og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1238 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 1 238 kvm. Tomten ligger høyt og fritt, med fantastisk utsikt utover sjøen, havet og horisonten. Det er en naturtomt som består av fjell, furutrær og noe vegetasjon.

På tomten finnes det flere fine uteplasser, blant annet en stor og flott veranda som omkranser fritidsboligen. Sommerstuen forlenger utesesongen og gir optimal utnyttelse av uteområdet. Du kan åpne opp sommerstuen med glassdører, eller velge å ha den lukket. Med andre ord er sommerstuen et sted du kan nyte terrasselivet - uansett vær. Den er på 13 kvm og vender mot sørøst. Deler av verandaen ved sommerstuen har glassrekkverk, som gir uhindret utsikt. Et perfekt sted å nyte morgenkaffen, slappe av, eller kose seg med et hyggelig måltid sammen med familie

og venner.

På nedsiden av verandaen er det en terrasse med plass til solsenger - et ideelt sted for soling på dagtid. På toppen av tomten finner du en sittegruppe med hammock, hvor du kan sitte og nyte den storslåtte utsikten.

Beliggenhet

Lengst sør i Bamble, ute ved kysten, ligger denne eiendommen høyt og fritt med fantastisk utsikt utover fjorden. Valle er et populært område ved kysten, og det er gangavstand ned til sjøen med fine badeplasser og småbåthavner - ypperlig for bading, båtliv eller kajakkpadling. Skjærgården i området er vakker og variert.

Med båt plass i Valle Båthavn/Prestvika er det korte båtturer til fantastiske sommersteder som Kragerø, Jomfruland, Stråholmen og Skåtøy. På disse stedene finner du alt du trenger for en perfekt sommerferie - enten det er fine badeplasser, god mat og drikke, shopping eller konsertopplevelser. En konsert på Wrightegaarden i Langesund anbefales på det sterkeste. I tillegg finnes det en mengde små holmer og skjær i skjærgården.

Sommerparadiset Valle byr på dagligvarebutikken SPAR Sjøbua, isbar, restaurant, marina, småbåthavn og et yrende liv i sommersesongen. Kun en kort kjøretur unna ligger Trosby Super'n, med dagligvarebutikk, isbar og gjestebrygge. I nærområdet finner du også Sjøterrassen restaurant. Det er omtrent 22 kilometer med bil til Stathelle, hvor du finner kjøpesenter og alle sentrumsfasiliteter.

Adkomst

Ta av fra E18 sør for Grenlandsbrua og følg gamle E18 mot Valle. Ta av til Valle ca. 2 kilometer etter Bamble kirke. Følg Valleveien i retning SPAR Sjøbua Valle.

Fra SPAR Sjøbua Valle kjører du videre ca. 600 meter og tar til venstre mot Prestvika. Følg veien rett frem i omtrent 700 meter, forbi Valle Båthavn/Prestvika. Hold til venstre der veien deler seg, og ta en krapp sving opp til venstre. Følg veien til toppen, hvor det er en biloppstillingsplass.

Fra biloppstillingsplassen er det under 100 meter gangsti frem til hytta. Hytta er merket med «Til salgs»-plakat fra Aktiv. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av fritidsboligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i tilstandsrapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i tilstandsrapporten.

Fritidsboligen er, ifølge tilstandsrapporten, oppført på støpte fundamentssøyler av lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende dobbelfalset kledning. Vinduer og terrassedør har 2-lags isolerglass. Etasjeskiller består av trebjelkelag. Saltaket av trekonstruksjoner tekket med aluminiumsplater formet som takstein.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Terrengforhold: TG2 er gitt på grunn av manglende fall bort fra konstruksjonen.
- Yttertak: TG2 er gitt på grunn av manglende snøfangere på utsatte steder.
- Bad: TG2 er gitt på grunn av vindu av uegnet materiale i våtsonen, manglende tilstrekkelig fall på gulvet mot sluk, manglende synlig belegg under klemring, samt usikre tettedetaljer rundt rørgjennomføringer.
- Kjøkken: TG2 er gitt på grunn av slitasje på kjøkkeninnredningen.
- Varmtvannsbereder: TG2 er gitt på grunn av manglende lekkasjesikring og ukjent alder.
- Ventilasjon: TG2 er gitt på grunn av manglende luftespalte for tilluft til badet.

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Balkonger, verandaer og lignende: TG3 er gitt på grunn av manglende rekkverk på enkelte trapper og manglende barnesikring på enkelte rekkverk.

Andre merknader om eiendommen i tilstandsrapporten:

- Det forekommer knirk i tregulv, noe som er vanlig og normalt skyldes ufarlige bevegelser i gulvbord eller undergulv som følge av fukt- og temperaturvariasjoner. Dette er i seg selv ikke skadelig for gulvet.
- Det bemerkes at rømningsveiene fra soverommene ikke er tilstrekkelige, da lysåpningen i vinduene er 47 cm. Kravet til tilfredsstillende rømningsvei via vindu er en fri bredde på minst 0,5 meter og en fri høyde på minst 0,6 meter. I tillegg skal summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.
- Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport med befaringdato den 02.04.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard

Fritidsboligen har en god hyttestandard og fremstår som godt vedlikeholdt. På gulvene er det hovedsakelig hvitmalt tregulv, mens badet har gulvbelegg og boden har tregulv. Veggene har lysmalt tømmerpanel og panel, mens boden har ubehandlet panel. Himlingene har stort sett hvitmalt panel, med unntak av boden, som har ubehandlet panel.

Stue med store vindusflater som gir flott utsikt utover fjorden og havet. Sofahjørnet og spisebordet er naturlig plassert slik at utsikten kan nytes. Blir været dårlig, er det god plass til å spise inne eller slappe av med TV i stuen. Åpen himling gir en luftig og romslig følelse. I stuen er det en murt peis med innsats, og det er utgang til terrassen.

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen og er innredet med malte fronter i profilert stil samt benkeplater i heltre. Det er nisje til kjøleskap, komfyr og en liten oppvaskmaskin. Hvitevarene på kjøkkenet medfølger i handelen.

Bad med gulvbelegg, malt panel på veggene og malt panel i himlingen. På badet er det satt inn dusjkabinett samt baderomsinnredning med servant, underskap og speil. Det er montert en elektrisk panelovn på badet.

Eget toalettrom med malt tregulv, malt panel på veggene og malt panel i himlingen. Her er det montert både elektrisk panelovn og stråleovn.

Det er to soverom og en hems. Det ene soverommet er utstyrt med dobbeltseng, mens det andre har køyeseng. Hemsene er et lite soveloft i stuen, og det er plassert en seng også her.

Det er en bod med tregulv og ubehandlet panel på både vegger og i himlingen. I boden er sikringsskapet, hovedsikringen og varmtvannstanken plassert. Det er også oppbevaringsmuligheter her.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Ifølge eier er det i senere tid utført følgende oppgraderinger:

- 2016: Oppført utestue og lagt nye takplater med nye takrenner og nedløp.
- 2016: Bygget overbygg ved inngangspartiet.
- 2016: Tilkoblet det kommunale vann- og avløpsanlegget.
- 2016: Utvidet terrasse med glassrekkverk.
- 2022: Skiftet vinduer, terrassedør og kledning på sørøstsiden.
- 2022: Oppført terrasse ved flaggstangen.

Parkering

Det er tinglyst parkeringsplass til eiendommen på en parkeringsplass ca. 100 meter fra fritidsboligen.

Det er mulig å leie flere parkeringsplasser i området. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

4024717

Diverse

Nåværende eier har avtale om båtplass med tilhørende parkering i Valle Båthavn/ Prestvika. Valle Båthavn AS v/Andreas Kjellemyr har bekreftet overfor megler at avtalen om båtplass kan videreføres til ny eier. Det er vanlig praksis å inngå en kontrakt på fem år av gangen for leie av båtplass. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Energi

Oppvarming

Murt peis med innsats. Stråleovn på toalettrommet. Ellers elektrisk oppvarming.

Grenland brann og redning IKS har ingen registrerte avvik eller anmerkninger på eiendommen. Sist utført feiing var 16.08.2023, og rapporten etter feiing kan fås ved henvendelse til megler. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 300 000,-

Kommunale avgifter

Kr 24 406,-

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

Formuesverdi sekundær

Kr 349 279,-

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for 2023 var kr. 349.279,- ifølge skatteetaten.

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

Andre utgifter

Nåværende eier hadde et strømforbruk i 2024 som tilsvarte kr 5 700,-.

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 6 531,-.

Eiendommen er tilknyttet Vallekjærveien SA (veilag) og koster kr 600,- pr. år.

Eiendommen har en årlig veiavgift på kr 1 200,-.

Eiendommen er tilknyttet Isnesheia VA-Drift (vann og avløp) og koster kr 3 670,- pr. år.

Eiendommen har båtplass med parkering i Valle Båthavn og koster kr 12 600,- pr. år.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel innvendig og utvendig vedlikehold og abonnement for TV og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 80, bruksnummer 107 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dagboknr. 140524, tinglyst 26.02.2009 - Type heftelse: Jordskiftesak.

Gjelder vei, vedlikehold av vei og parkering. På felles parkeringsplass i nærheten av fritidsboligen har denne eiendommen rett til én parkeringsplass for bil. Eiendommen er forpliktet til å betale en årlig avgift for vedlikehold av veien.

Dagboknr. 20965, tinglyst 20.12.2005 - Type heftelse: Kjøpekontrakt for hyttetomt som inneholder bestemmelser om parkering, båt-/bryggeplass, felles vannverk/ledning samt andre bestemmelser.

Eiendommen har rett til parkeringsplass for bil ved hyttfeltet, og adkomstvei frem til denne. Det er innbetalt inngangsavgift for ett båtfeste ved Valle-/Prestvika, og plassen tildeles etter nærmere avtale. Eiendommen har rett til tilkobling til felles vannverk, samt strøm frem til hyttetomten. Disse servitutene/rettighetene er tinglyst i eiendommene med gnr. 80, bnr. 5 og gnr. 80, bnr. 43.

Dokumentene følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 17.11.1997. Ferdigattesten gjelder oppføring av fritidsboligen.

Det er mottatt byggetegninger datert 04.04.1993 fra kommunen. Innholdet i disse er hovedsakelig i samsvar med dagens bruk. Et soverom er i senere tid bygd om til et bad, og et rom byggemeldt som vask brukes i dag som bod. Disse endringene er ikke søknadspliktige til kommunen i følge vedlagt tilstandsrapport fra takstmann.

Det er mottatt byggetegninger for platting/terrasse i terreng, registrert av Bamble kommune, byggesaksavdelingen, den 28.09.2004. Det er også mottatt byggetegninger for utvidelse av veranda, registrert av Bamble kommune, byggesaksavdelingen, den 19.04.2005. Videre foreligger det byggetegninger for en søknad i 2014 om oppføring av utestue på veranda. Det er ikke utstedt ferdigattest for de forannevnte tiltakene. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Kjøper overtar all risiko og ansvar knyttet til dette.

Ferdigattest og byggetegninger kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.11.1997.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til fritidsboligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert området med reguleringsformål fritidsbebyggelse i henhold til reguleringsplan Isnes datert 29.08.1989, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

I kommuneplan/kommunedelplan til Bamble kommune ligger eiendommen i et området som er avsatt til fritidsbebyggelse - nåværende og at reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med nedsatt konsesjonsgrense. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Prisantydning: kr 4 300 000,-

Omkostninger:

Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt): kr 15 900,-

Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg): kr 2 800,-

Pantattest kjøper: kr 260,-

Tinglysingsgebyr pantedokument: kr 545,-

Tinglysingsgebyr skjøte: kr 545,-

Dokumentavgift (forutsatt salgssum: kr 4 300 000,-): kr 107 500,-

Omkostninger totalt: kr 127 550,-

Totalpris inkl. omkostninger: kr 4 4427 550,-

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 127 550,-

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, visninger pr. stk. kr 2 500,-, oppgjør kr 6 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,- og markedspakke kr 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

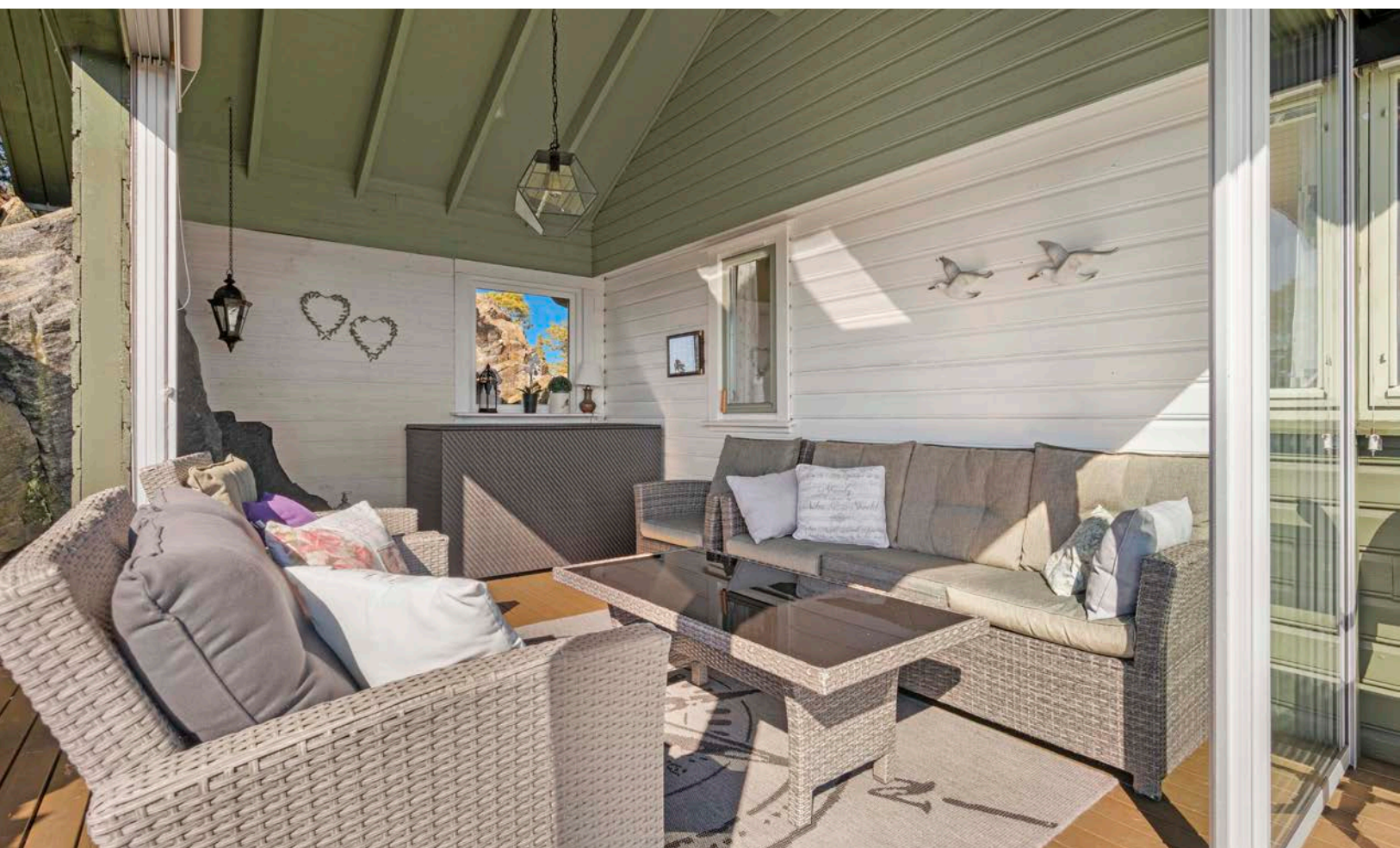
05.04.2025

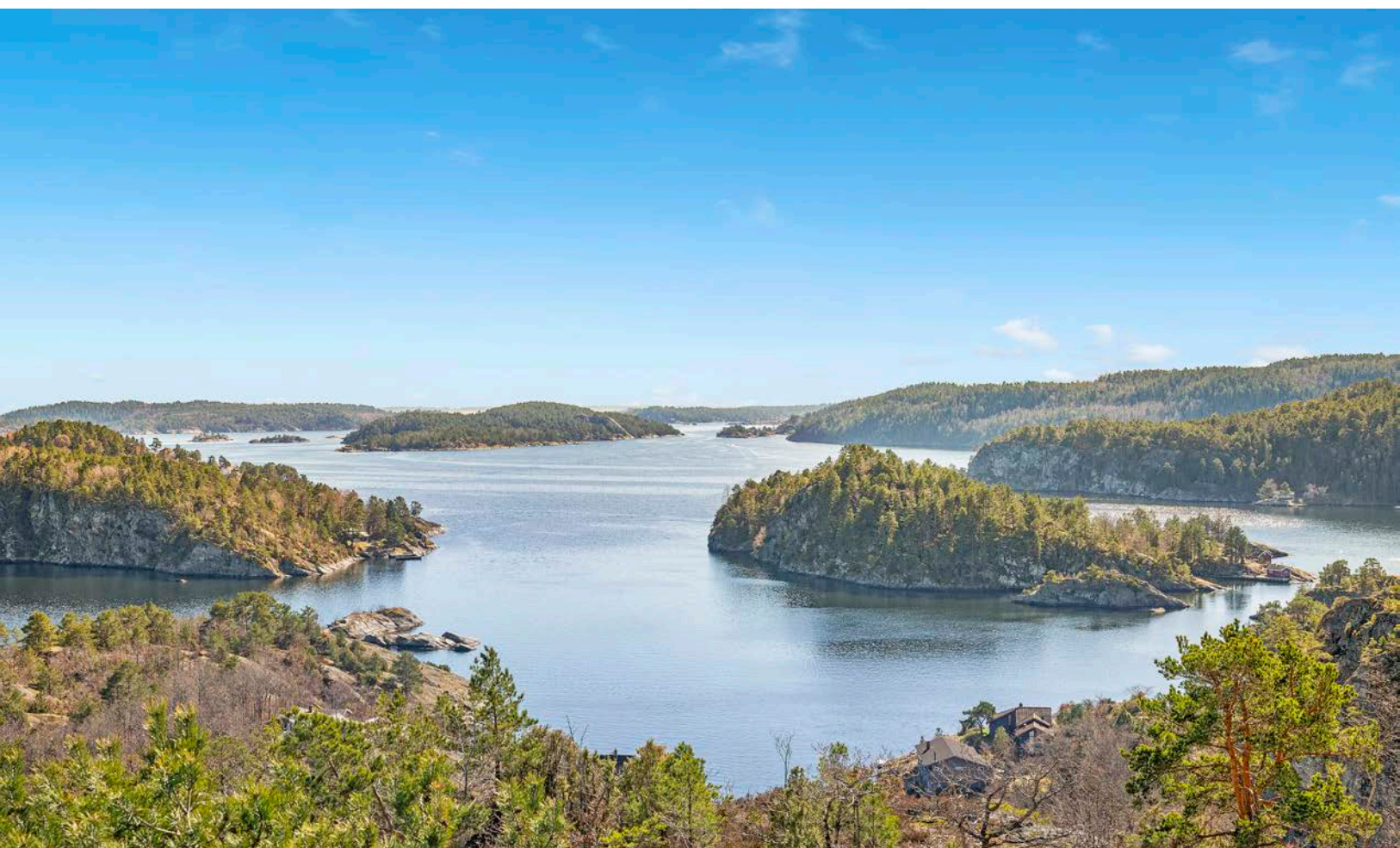








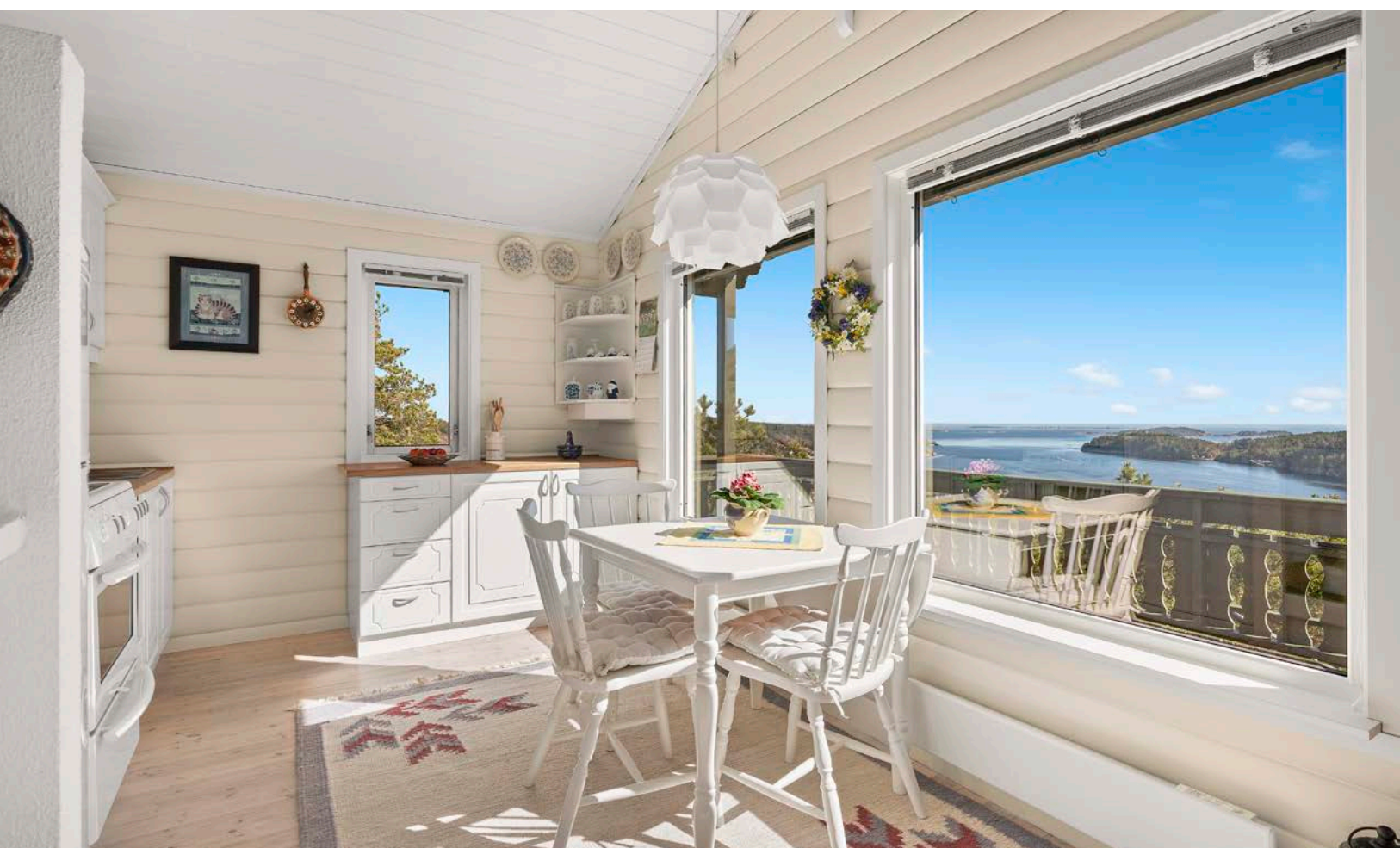
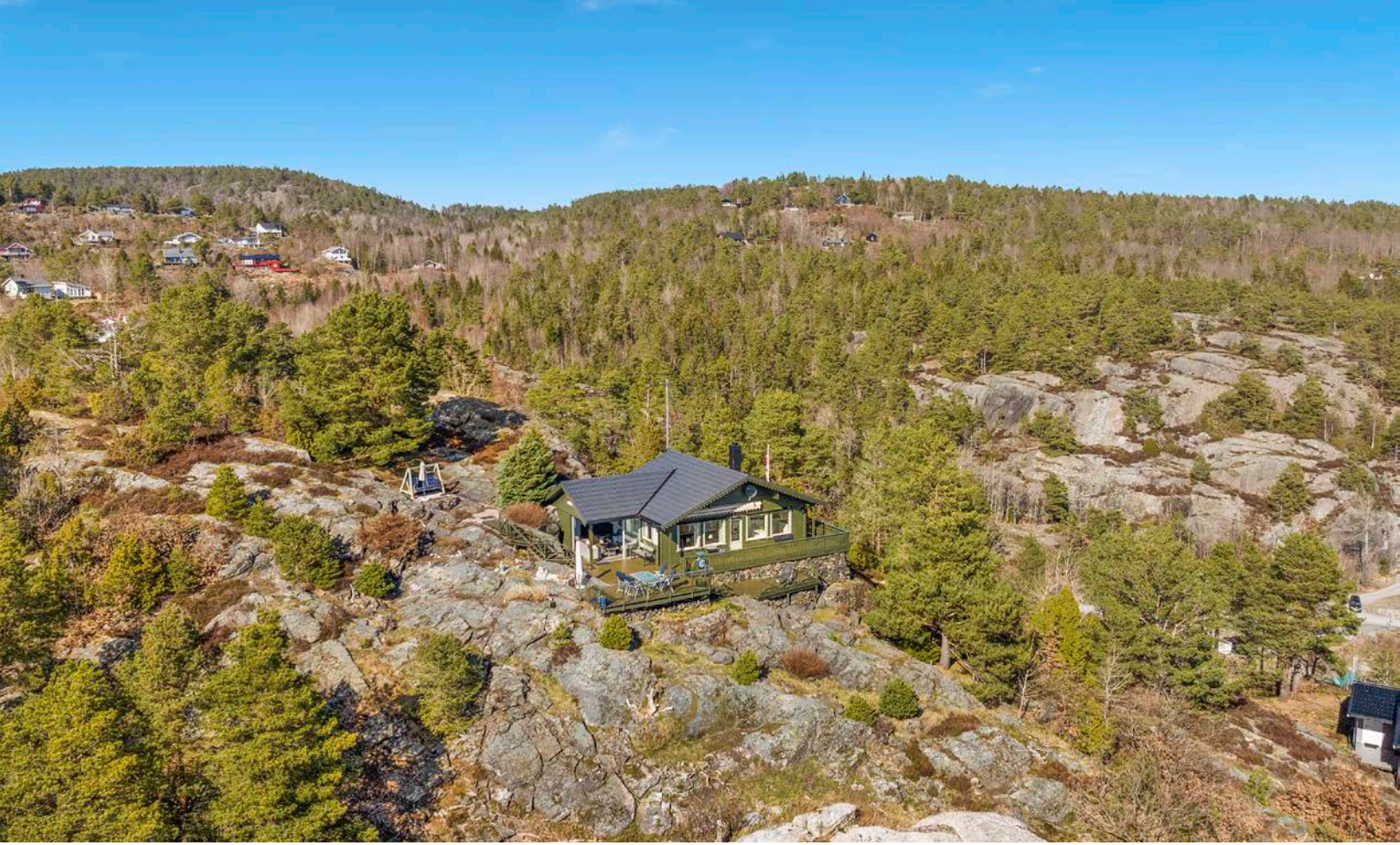










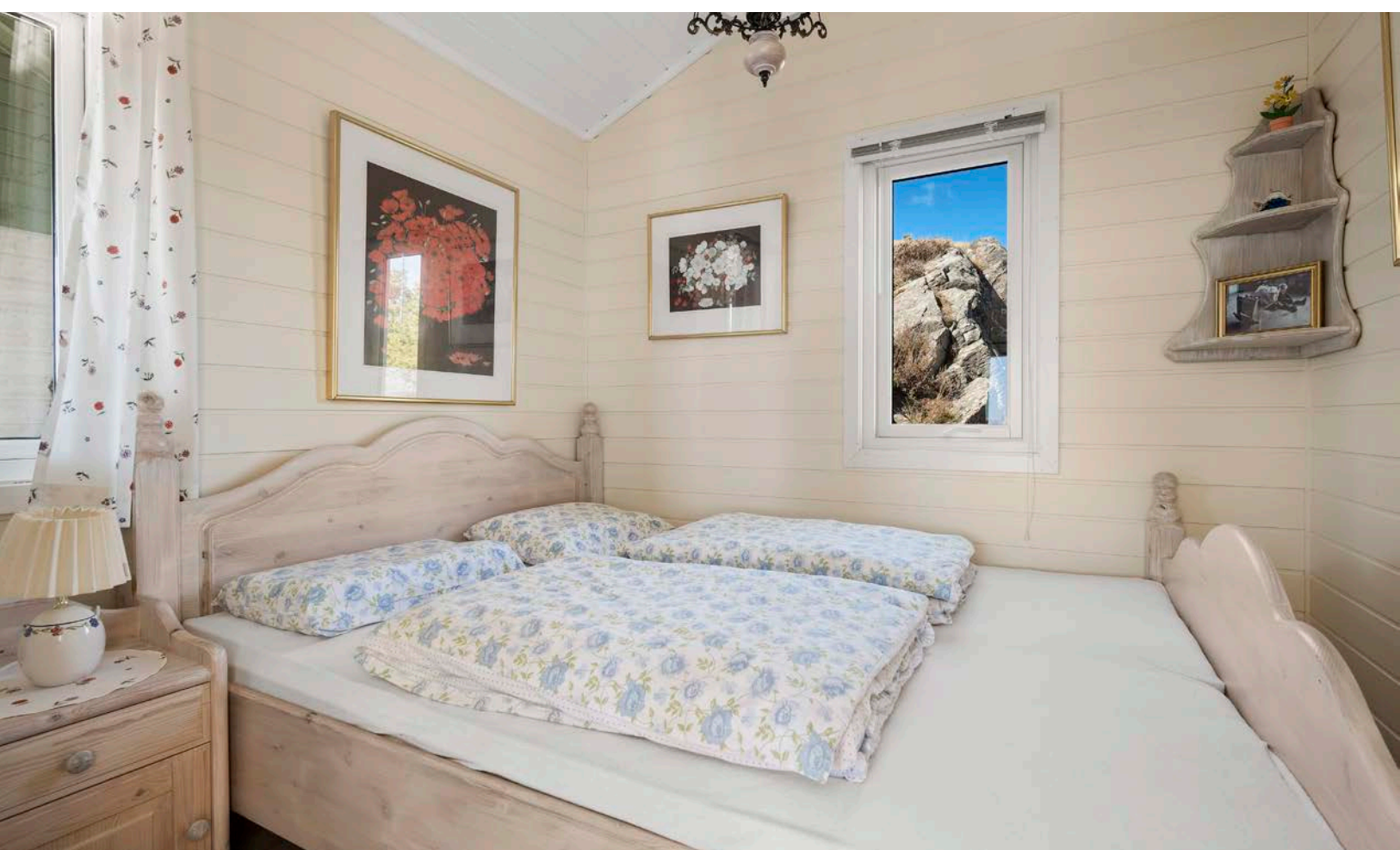




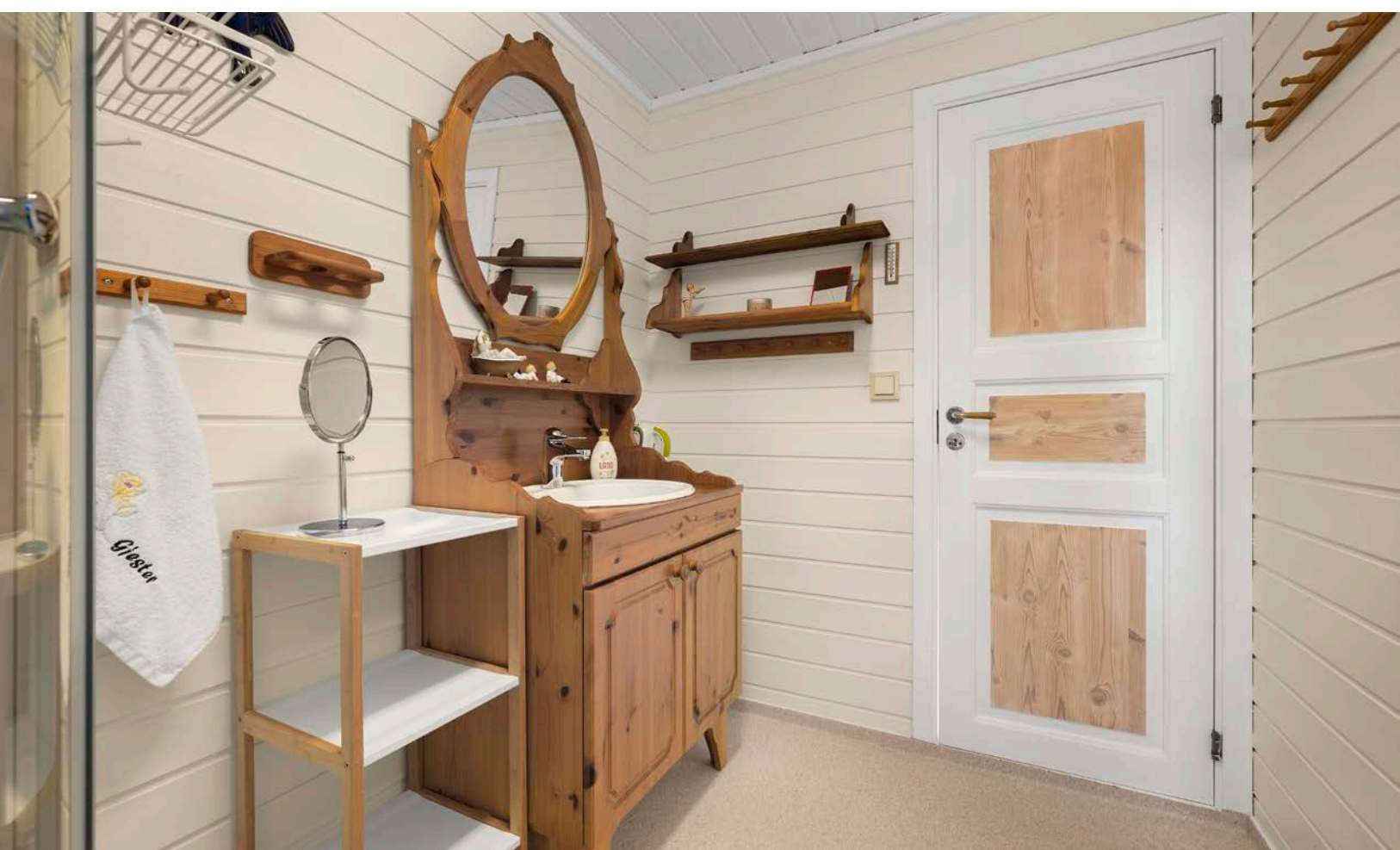












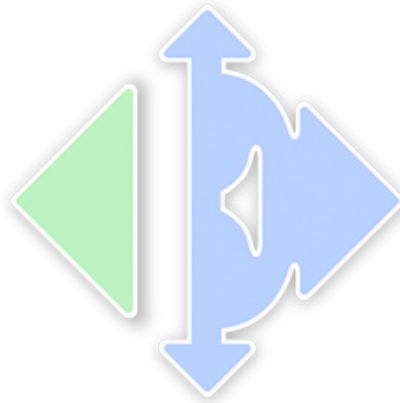


KARDEMOMME-
LOVEN!
Man skal ikke
plage andre
man skal være
grei og snill
og for øvrig
kan man gjøre
hva man vil.



Vedlegg

Fritidsbolig
Isnesheia 4
3967 Valle



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 04/04/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:80, Bnr: 107
Hjemmelshaver:	Andre Andreassen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1238 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra privat vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Fritidsboligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	24 405,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1992

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.04.2025
Forutsetninger:	Fritidsboligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Andre Andreassen
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Skrånet fjelltomt, pent opparbeidet med blomster, prydbusker og terrasser. Stilagt adkomst til hytta.

OM BYGGEMETODEN:

Fritidsboligen står på støpte fundamentssøyler av lettklinkerblokker.
Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak av trekonstruksjoner, tekket med aluminiumsplater formet som takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

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

ANNET:**OPPVARMING:**

Panelovn på kjøkken, stue, bod og wc-rom.
Stråleovn på wc-rom.
Peisinnsett i stue.

ROMHØYDE:

2,14m på bad og soverom, 2,16m på soverom, 2,21-3,08m på kjøkken og stue, 2,22-3,06m på soverom og gang, 2,22-2,62m på wc-rom og 2,69-3,06m i bod.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble fremlagt ferdigattest på fritidsboligen og utbygging av terrasse.

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

Vinylbelegg på bad, behandlet tregulv i øvrige rom.

VEGGER:

Malt panel i alle rom.

TAK/HIMLING:

Malt panel i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det forekommer knirk i tregulv, noe som er vanlig og normalt skyldes ufarlige bevegelser i gulvbord eller i undergulv grunnet fukt- og temperaturvariasjoner, som i seg selv ikke er skadelige for gulvet.

Det bemerkes at rømningsvei fra soverommene ikke er tilstrekkelige da lysåpningen i vinduene er 47cm. Krav til tilfredstillende rømningsvei via vindu må ha en fri bredde på minst 0,5 meter og en fri høyde på minst 0,6 meter. I tillegg skal summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2016- Satt opp utestue og lagt nye takplater med nye takrenner og nedløp.
- 2016- Bygd overbygg ved inngangsparti.
- 2016- Koblet seg på det kommunale vann og avløpsanlegget.
- 2016- Utvidet terrasse med glassrekkverk.
- 2022- Byttet vinduer, terrassedør og kledning på sørøst siden.
- 2022- Satt opp terrasse ved flaggstang.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1. etasje	56 m2			90 m2	53 m2	3 m2
SUM BYGNING	56 m2			90 m2	53 m2	3 m2
SUM BRA	56 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang/entré, stue, kjøkken, bad, wc-rom, to soverom og hems.

BRA-e:

-

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Hemsens GUA er 10 m2.

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

GARASJE / UTHUS:

-

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

04/04/2025

Kenneth Sørø Olsen

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Fundamentering i form av støpte søyler av lettklinkerblokker på bærende konstruksjonsbjelker i 2x2x8. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger eller skjevheter i søylene og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene og fundamenteringen å være stabile.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

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

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

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

Yttervegger oppført som bindingsverk.

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

Utvendige flater av malt liggende dobbelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i god stand. Det registreres luftespalte med musebånd i underkant av kledningen, ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

Merknader:**3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1992 og 2022.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Terrassedører med 2-lags isolerglass, produsert i 2014.

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

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

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

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

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

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1992

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

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket aluminiumsplater formet som takstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser

ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Det bemerkes manglende snøfangere på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Det anbefales montering av snøfangere for å unngå skade hvor personer og husdyr kan ferdes.

TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere på utsatte steder.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørøstvendt veranda på 20 m² og terrasse på 10 m² med utgang fra kjøkken/stue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,77m og 0,89m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket noe svakheter i forankringen og noe av rekkverket og manglende barnesikring på rekkverket til nedre terrasse. Trappene ned til terrassen mangler også tilstrekkelig rekkverk. Det bemerkes også noe avskalling av maling/beis. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov for tiltak.

Sørvestvendt terrasse på 26 m² med utestue på 13 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av glass og aluminium. Det registreres tilfredsstillende høyde på rekkverk med 1m og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det bemerkes noe svakheter i forankringen av terrassen og rekkverket. For øvrig fremstår terrassen i normalt god stand uten skader med behov for tiltak.

Nordøstvendt veranda på 7 m² med utgang fra gang/entré og terrasse på 14 m².

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,76m og 0,9m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket manglende barnesikring på rekkverk tilhørende terrassen. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov for tiltak.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på enkelte trapper og manglende barnesikring på enkelte rekkverk.

Merknader:



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er vinduer/dører i våtsonen.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Malt panel på veggene og i tak/himling.

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

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast. Det bemerkes at det er montert dusjkabinett. Dette forhindrer eventuelle fuktbelastning på vindu.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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

Vinylbelegg på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0mm fall over en lengde på ca. 2m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes noe fall 5cm rundt sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 20mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Vinylbelegg fungerer som membran og er fra 2016, i følge hjemmelshaver.

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

Det ble ikke avdekket skader eller synlige svekkelser ved vinylbelegget, men en bør være oppmerksom på at vinylbelegg er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vannrørene kommer opp fra gulvet og tilstøtende vegg for våtzone (gulv) er yttervegg. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

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

TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg under klemring og tettedetaljer rundt rørgjennomføringene er usikre.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg er 25 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1992

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

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

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

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

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

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av eik og malt panel på vegg over benk.

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

Komfyr, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med fryser.

Innredningen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det bemerkes noe slitasje på innredningen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.

Merknader:**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert under hytte og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, plassert i bod uten tilstrekkelig lekkasjesikring.

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

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lekkasjesikring og ukjent alder.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Fritidsboligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra bad, men det savnes luftespalte for tilluft under dørbblad til bad. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft til bad.

Merknader: Fritidsboliger med én boenhet er unntatt kravene i TEK17 § 13-2 om ventilasjon i boligbygning. Det innebærer blant annet at det ikke foreligger krav om mekanisk avtrekk fra WC-rom og kjøkken, slik det er i helårsboliger. Naturlig ventilasjon kan dermed være tilstrekkelig, og dette anses ikke som avvik i henhold til forskrift eller avhendingsloven.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1992

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod med 5 kurser, hovedsikring og overspenningsvern iht oversikt.

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av boligen. Det fremgår av tegningene at soverom er innredet og tatt i bruk som bad. Vask er tatt i bruk som bod. Bruksendringene er ikke søknadspliktige til kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

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

Byggegrunn:

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

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet manglende snøfangere på utsatte steder.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig belegg under klemring og tettetdetaljer rundt rørgjennomføringene er usikre.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.
10.2	Varmtvannsbereider
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig lekkasjesikring og ukjent alder.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet manglende luftespalte for tilluft til bad.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på enkelte trapper og manglende barnesikring på enkelte rekkverk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250030	
Selger 1 navn	
Andre Andreassen	
Gateadresse	
Isnesheia 4	
Poststed	Postnr
STATHELLE	3967
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	If
Polise/avtalenr.	4024717

Document reference: 1317250030

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: AA

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørarbeid ifbm innlegging av vann/avløp
Arbeid utført av	Johnny Lauritsen ENK

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Nytt
-------------	------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innlegging/tilkobling vann og avløp
Arbeid utført av	Johnny Lauritsen ENK

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny terrasse sør, ny terrasse øst, nye takplater, Byttet kledning og vinduer sør, nytt tak/utestue vest.

Arbeid utført av

Tømrerfirma Rogn

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1317250030

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
André Andreassen	403dde9dfb8f5aa26131ee91 d1be1b4c873a1362	31.03.2025 13:47:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1317250030

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

s. 1 av 3

*Tinglysning gjelder kun avtalens
Pkt. 5*

TINGLYST

K O N T R A K T

Små 20 DES. 2005

SKIEN OG PORSGRUNN TINGRETT
DAGBOKNR: 20965

mellom

Arne Baann
(heretter kalt selger)

og

TORE ANDREASSEN
(heretter kalt kjøper)

vedrørende salg av hyttetomt, G.nr. 80, B.nr. 107 på Valle i Bamble.

Denne avtalen, bestående av i alt 6 punkter på to sider, er utferdiget i to - 2 - eksemplarer, undertegnet av begge parter, og hvorav hver av partene beholder hvert sitt eksemplar.

den

SKIEN

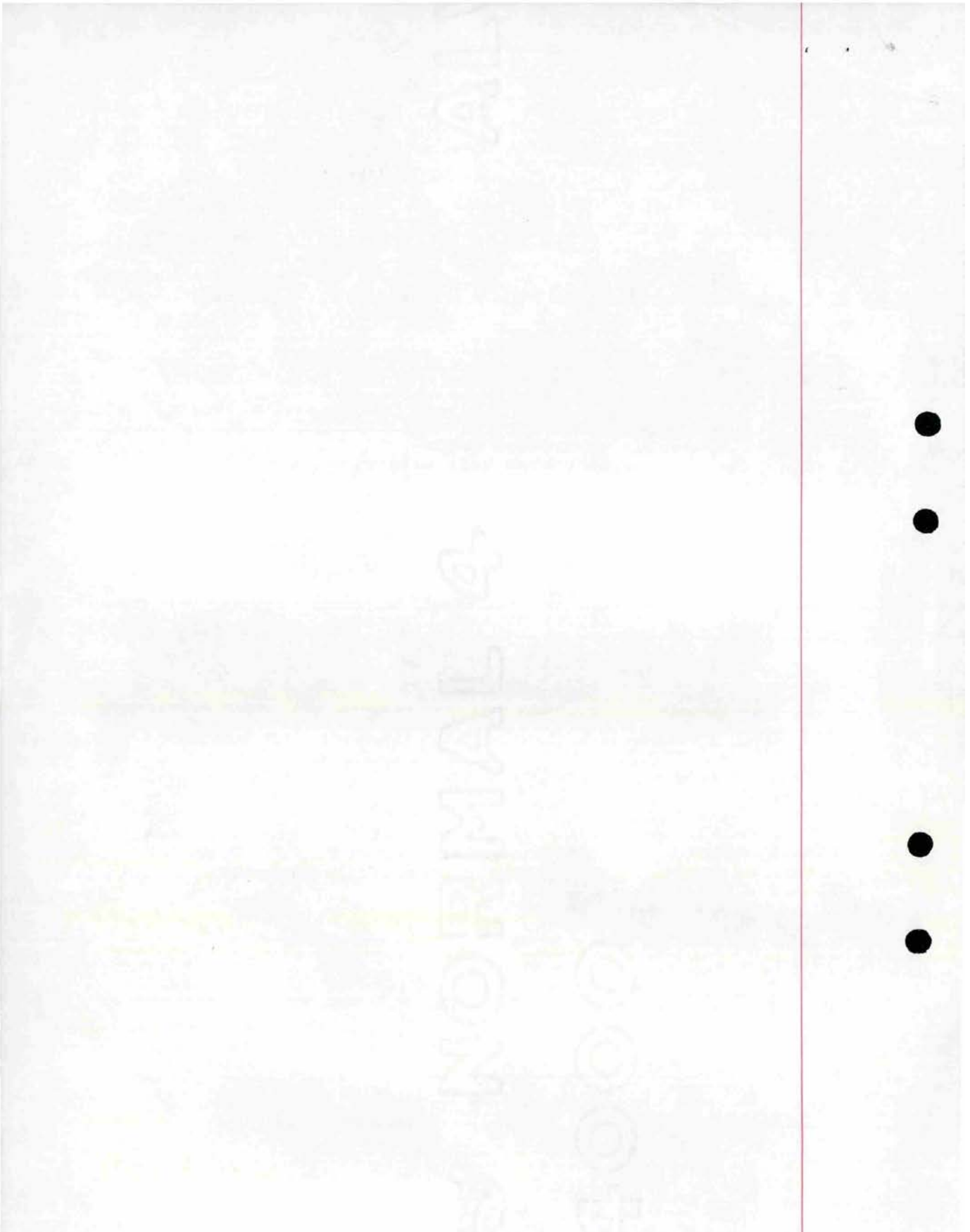
den

08.12.92

Arne Baann
Selgers underskrift

Tore Andreassen
Kjøpers underskrift





s. 2 av 3

1. Pris

Hyttetomtens pris er 175.000 kr., alt inkludert.

2. Betaling/Heftelser

Kjøpesummen skal betales med 45.000 kr. ved undertegning av denne kontrakt, og restbeløpet, 130.000 kr. ved tinglyst skjøte.

Hyttetomten skal forøvrig overskjøtes fritt for økonomiske heftelser. Det er selgers ansvar å dekke eventuelle krav mot eiendommen som kan anses som uforutsette i forhold til denne kontrakt.

3. Gebyrer

Selger skal dekke dokumentavgift - 2,5 % av kjøpesum - og tinglysingsgebyr.

4. Overtagelse

Hyttetomten overtas av kjøper den dagen hele kjøpesummen kan dokumenteres betalt til selger.

Fra overtagelsesdato overtar kjøper tomtens rettigheter og plikter.

Utgifter som kan henføres til tidspunkt før overtagelsesdato, skal betales i sin helhet av selger, dersom ikke partene blir enige om noe annet.

5. Rettigheter

Følgende rettigheter følger med tomten. Investering vedr. rettighetene er inkludert i prisen:

- a. Parkeringsplass for bil ved hyttefelt, og vei fram til denne.
- b. Målebrev.
- c. Betalt inngangsavgift til ett båtfeste ved Valle-/ Prestvika. Plassen fås etter nærmere avtale med Gjermund Walle.
- d. Rett til tilkobling til felles vannverk
- e. Andel av kostnad vedr. montering av gjerde ved brattheng mot Prestvika
- f. Strøm fram til hyttetomt

*Skal tinglyst
på gnr. 80
bnr. 1174
(vedlegg)*

s. 3 av 3

Leiekostnader eller andre driftskostnader vedr. ovennevnte områder/rettigheter svares av kjøper i egne avtaler med grunneierne.

6. Tinglysing

Kjøperen kan tinglyse denne kontrakten etter eget ønske.

LEIE- OG VEDLIKEHOLDSAVTALE

mellom Hyttetomt G.nr. 80 B.nr. 107
(heretter kalt hytteeier)
og Arne Baann, Vallekjær, G.nr. 80, B.nr. 11 og 43
(heretter kalt grunneier)

Hytteeier betaler et årlig beløp på kr. 600 til
dekning av følgende:

1. Parkeringsavgift for 1 bil(er) på parkeringsplass ved hyttefelt.
2. Vedlikehold av parkeringsplass og vei til parkeringsplass.
3. Vedlikehold av gjerde ved brattheng mot Prestvika.
4. Strømleie til vannpumpe for vannforsyning. Vedlikehold av vannanlegg er ikke inkludert i denne avtalen.

Avtalen gjelder for et år av gangen. Det årlige beløp kan justeres i forhold til dokumenterte kostnader, gjeldende fra påfølgende års avtale.

Bamble, 8/12, 1992

Bamble, , 199

Tore Andreassen
Hytteeier

Arne Baann
Grunneier



Doknr: 140524 Tinglyst: 26.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nedre Telemark jordskifterett

Bedriftsnr. 974 731 525

Rettsbok

Tinglysingsutdrag

Sak: 0800-2007-0051 Valle

Gnr. 80 i Bamble kommune

Oppstarta: 12.12.2008

Avslutta: 22.12.2008

*Dette er eit rettkjent utdrag av rettsboka som inneheld alle opplysningar av
varig verdi og som skal tinglysast if iordskiftelova § 24 første ledd*

- 8 eier av gnr. 80 bnr. 106
Tore Andreassen, Starrvegen 6, 3734 Skien, eier av av gnr.
80 bnr. 107
- 9 Svein Kristen Sandene, Sandane, 3267 Larvik, eier av gnr.
80 bnr. 108
*Prosessfullmektig: Adv. Jon Kåre Brekke,
Advokatfirmaet Brekke & Co DA, Torget 11, 3256
Larvik*

Eiendommene ligger i Bamble kommune.

Til stede: Ingen av partene var innkalt til dette møtet, og ingen møtte, jf. § 22 i
jordskifteloven.

.....
.....
Jordskifteretten drøftet saken i enerom og gjorde slikt

vedtak:

.....
.....

Slutning:

*Jordskiftekravet dat. 24.07.07 fra Arne Baann blir fremmet som bruksordning etter § 2c pkt.
1 i jordskifteloven.*

For å gjennomføre den aktuelle bruksordningen, må retten ta stilling til de rettslige
forholdene for vei og parkering, jf. det som er sagt ovenfor.

Jordskifteretten avsa nå slik

Dom:

.....
.....

Slutning:

- 1 *Eieren av gnr. 80 bnr. 108 plikter å betale leie til eieren av gnr. 80 bnr. 11 og 43
for bruk av vei på veistrekningen fra A til B og parkeringsplass P2, jf.
jordskiftekartet dok. nr. 9.*
- 2 *Sakskostnader blir ikke tilkjent.*

Jordskifteretten gikk så over på å behandle bruksordning for veg og parkering.

Jordskifteretten gjorde nå slikt regulerende

Vedtak:

.....
.....
Jordskifteretten bestemte slik

Bruksordning:

1 Veien

Veien går fra Valleskjærveien først over gnr. 80 bnr. 11, så over gnr. 80 bnr. 2 og 43, for så å ende opp på gnr. 80 bnr. 2. Den har en lengde på ca. 200 m og en bredde på 3 m. Veien er ikke bygd etter veiklasse definert i "Normaler for landbruksveier", men den skal ligge slik i terrenget som den gjør i dag. Den skal videre være framkommelig med bil.

Veien er angitt på jordskiftekartet fra A til B.

Veien tilhører gnr. 80 bnr. 11 og 43, eier Arne Baann.

Følgende eiendommer har bruksrett til veien:

Gnr. 80 bnr. 2, 8 og 9, eiere Liv Espedalen, Bjørn Evjen, Harald Evjen
Gnr. 80 bnr. 41, eiere Bjørn Moen, Roar Moen
Gnr. 80 bnr. 106, eier Knut Olav Kristiansen
Gnr. 80 bnr. 107, eier Tore Andreassen
Gnr. 80 bnr. 108, eier Svein Kristen Sandene

2 Vedlikehold av veien

Eieren av gnr. 80 bnr. 11 og 43, skal føre tilsyn og vedlikeholde veien.

For dette vedlikeholdet skal hyttepartene betale:

Kr. 1000,- pr. år. Beløpet skal indeksreguleres hvert år etter den til enhver tid gjeldende konsumprisindeks.

Beløpet skal betales hvert år innen den 1. mai.

Disse skal ikke betale vedlikeholdsavgift:

Gnr. 80 bnr. 2, 8 og 9, eiere Liv Espedalen, Bjørn Evjen, Harald Evjen

3 Parkering

På parkeringsplassen ved P2, jf. jordskiftekartet, har følgende eiendommer rett til parkeringsplass for én bil hver:

Gnr. 80 bnr. 106, eier Knut Olav Kristiansen
Gnr. 80 bnr. 107, eier Tore Andreassen
Gnr. 80 bnr. 108, eier Svein Kristen Sandene

Avgift for denne parkeringen er inkludert i vedlikeholdsavgiften for veien, jf. pkt. 2 i denne bruksordningen.

På parkeringsplassen ved P1, jf. jordskiftekartet, har følgende eiendom rett til parkeringsplass for to biler:

Gnr. 80 bnr. 41, eiere Bjørn Moen, Roar Moen

Avgift for denne parkeringen er inkludert i vedlikeholdsavgiften for veien.

4 **Twister**

Uenighet mellom partene i saken om forståelsen av disse reglene, kan bli avgjort med frivillig voldgift. Dersom partene ikke blir enige om en felles voldgiftsdommer, kan saken bli løst ved skjønn etter veiloven eller jordskifteloven.

Slutning:

- 1 *Veien fra Valleskjærveien fram til Isnesheia skal drives etter bruksordningsreglene som her er fastsatt*
- 2 *Parkering på parkeringsplassen ved P1 og P2, jf. jordskiftekartet, skal skje etter reglene som her er fastsatt*

Diverse

Jordskiftekostnader

Sum _____ kr. 11770,-

.....
.....

Avgjørelsene kan ankes. Ankefristen er en måned fra forkynningsdatoen.

Forkynning

Forkynning skjer etter reglene for postforkynning.

Iverksetting

Dersom ikke annet er særskilt bestemt, skal avgjørelsene i denne saken settes i kraft en måned etter at saken er rettskraftig.

Avslutning av saken

Saken blir avsluttet i dette møtet. Fristen for anke er en måned regnet fra forkynningsdatoen. Reglene om anke og kjæremål følger forkynningen.

Tinglysing

Saka skal tinglyses på:

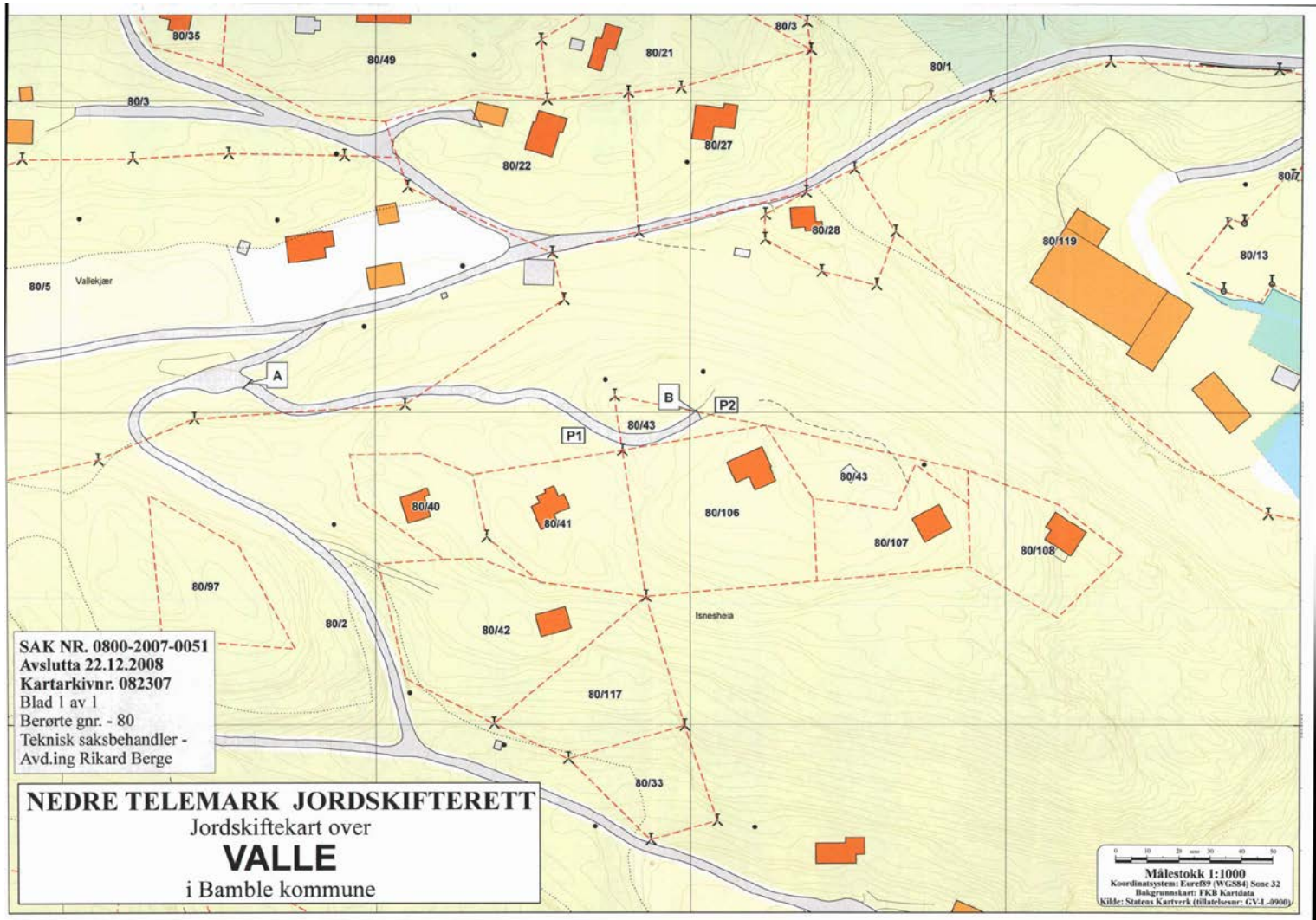
Kommune	Gnr.	Bnr.
0814	80	2
0814	80	8
0814	80	9
0814	80	11
0814	80	41
0814	80	43
0814	80	106
0814	80	107
0814	80	108

Retten heva.
Kviteseid, 22.12.2008

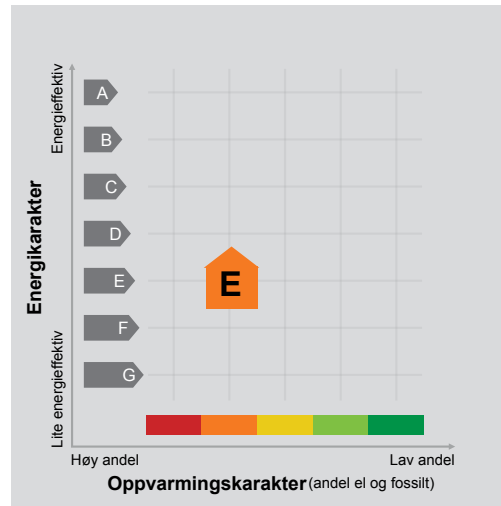
Svein Dag Midtsund (s)

Rett utdrag:





Adresse	Isnesheia 4
Postnummer	3967
Sted	STATHELLE
Kommunenavn	Bamble
Gårdsnummer	80
Bruksnummer	107
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8576491
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-100052
Dato	31.03.2025



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.

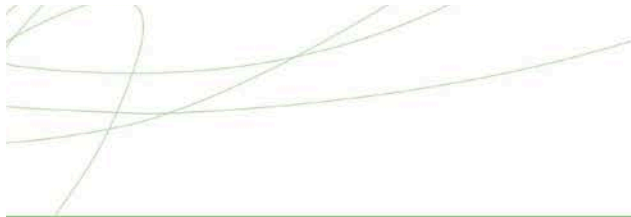
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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)

- **Randsoneisolerings av etasjeskillere**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1993
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 60
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

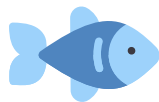
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Nabolagsprofil

Isnesheia 4

Avstand til sjø

105 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	54 min	🚗
🚗 Valletangen Linje 459	13 min	🚶 1.2 km
🚗 Vallebakken Kjerra Linje 459	14 min	🚶 1.3 km

Avstand til byer

Langesund	23 min	🚗
Porsgrunn	34 min	🚗
Skien	45 min	🚗
Sandefjord	53 min	🚗
Oslo	2 t 4 min	🚗
Stavanger	218.8 km	
Bergen	287.3 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Valleveien 1000	17 min	🚶
🚗 Bamble Supercharger	10 min	🚗

Havner i området

- Sjøbua gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Hafsund Gjestebrygge



Aktiviteter

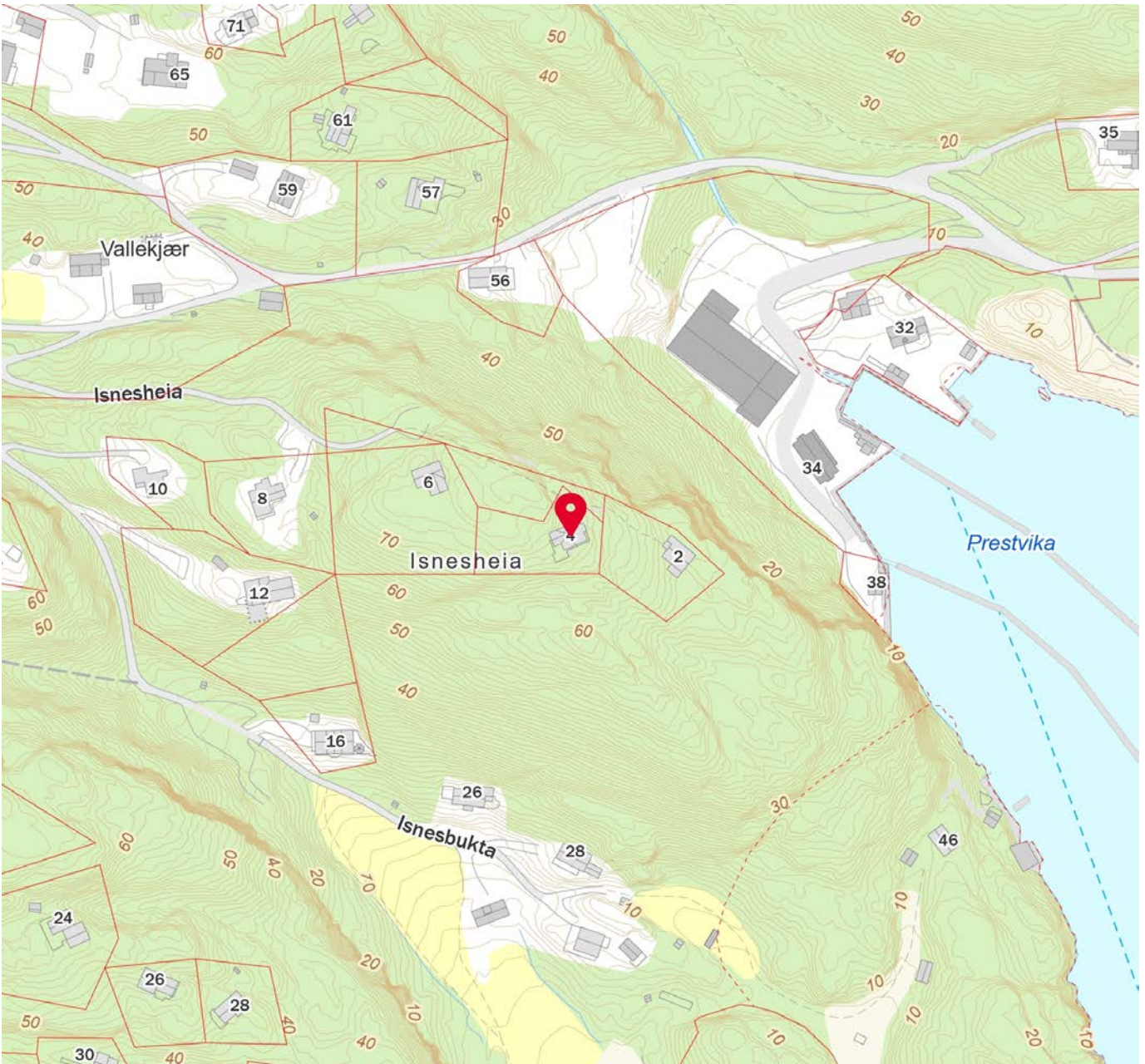
Bamble Golfklubb	6 min	🚗
Sjøterrassen	7 min	🚗
Rønholt Reball & Paintball Arena	9 min	🚗
Ivarsand badeplass	13 min	🚗
Daumannsbukta badeplass	18 min	🚗
Rognstranda badeplass	19 min	🚗
Hydrostranda badeplass	21 min	🚗
Hørsfjell (busstopp/start på tur)	20 min	🚗

Sport

🏀 Rønholthallen - flerbrukshall Aktivitetshall	9 min	🚗 7.7 km
🏀 Rønholt Ballspill	9 min	🚗 7.7 km
🚗 MOT Kragerø	21 min	🚗
🚗 MOVA Stathelle	21 min	🚗

Dagligvare

Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	17 min	🚶 1.6 km
Joker Trosby Søndagsåpent	7 min	🚗 6.1 km



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Isnesheia 4
3967 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre