

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle



Eiendomsmegler / Partner

Per Arne Sandersen

Mobil 959 98 000

E-post per.arne.sandersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Gangveien 4
3960 Stathelle

Fantastisk eiendom på nesten 50 mål!

Sundbykåsa en fantastisk eiendom med en usjenert og idyllisk beliggenhet. Eiendommen har tidligere vært et idyllisk småbruk hvor bolighuset som var av eldre dato ble revet i 2023. Dette er en unik eiendom med stor tomt på nesten 50 mål! Svært god beliggenhet, sentralt på Grasmyr midt i kommunens satsningsområde.

Eiendommen har ikke bolig og Bamble kommune bekrefter derfor at eiendommen er unntatt boplikt frem til evt. bebyggelse av ny bolig.

Eiendommen består av:

- Forsamlings-/utleielokale med stort forsamlingsrom, toaletter, kjøkken og lagringsplass. Innredet loftsrom med utv. adkomst
- Driftsbygning fra 2022 med tre toaletter og pumpestasjon.

Pumpestasjon driftes av kommunen

- Stor, eldre låve med bl.a. to stallbokser. Flott grillhytte med grillplass ved siden av med langbord, benker og grill under tak
- Inngjerdet ridebane

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 600 000,-

Omkostn.: Kr 91 240,-

Total ink omk.: Kr 3 691 240,-

Selger: Bamble kommune

Salgsobjekt: Landbruk

Eierform: Eiet

Byggeår: 1895

BRA-i/BRA Total 63/218 kvm

Tomtstr.: 49798 m²

Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 96

Gnr. 28, bnr. 2

Oppdragsnr.: 1304240049

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Selgers egenerklæringsskjema	30
Tilstandsrapport med takst	35
Matrikkelrapport	60
Planstatus	62
Grunnkart	64
Eiendomskart	65
Reguleringskart	68
Reguleringskart hele eiendommen	70
Tinglyste heftelser	71
Budskjema	84

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 155 m²

BRA totalt: 218 m²

TBA: 13 m²

Forsamlingslokale

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Kjøkken, oppholdsrom, gang, 2 toalettrom og bod/lagerrom

2. etasje

BRA-e: 40 m² Innredet loftsrom

Uthus

BRA-e: 90 m² Uinnredet uthus

Grillhus

BRA-e: 10 m² Grillrom

Toalettanlegg med teknisk rom

BRA-e: 15 m² 3 Toalettrom og teknisk rom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

49798 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, fordelt på to bnr. Totalt areal på ca. 49798 m².

Tomten består i all hovedsak av opparbeidet tun og for øvrig naturtomt. Store deler er regulert til landbruksformål og ca. 30 deker er under bevaring kulturmiljø.

På tomten er det et arkeologisk minne som er automatisk fredet:

<https://seeiendom.kartverket.no/eiendom/4012/28/2>

Beliggenhet

Sundbykåsa er en fantastisk eiendom med en usjenert og idyllisk beliggenhet. Særdeles sentralt beliggende i et fokusområde hos kommune, med nærhet til både skoler, barnehager, dagligvare mm.

I området ligger flere av kommunale tjenester, slik som:

Helsestasjon: <https://www.bamble.kommune.no/helse-og-omsorg/helsestasjon/>

Svømmehall: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/svømmehall/>

Kulturskole: <https://www.bamble.kommune.no/kultur/kulturskolen/>

Bamble Ungdomsskole: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/>

Stathelle barneskole: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/stathelle-barneskole/>

Grasmyr naturbarnehage: <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/grasmyr-barnehage/>

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et etablert område på Grasmyr. Nærområdet består i all hovedsak eneboligbebyggelse, samt næring, skoler og barnehage.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bygning er en frittliggende bygning med areal over to etasjer oppført 2005. Bygningen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på løsmasser. Grunnmur i prefabrikerte ringmurselementer. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Bygningens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt A-takstoler tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt MDF panel på veggflater. Panel i himlinger. Toalettrom med fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Boligen inneholder: Gang, kjøkken, stue/Oppholdsrom, 2 toalettrom og bod/lager. Innredet loft med utvendig adkomst fra trapp på endevegg.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):
Ingen.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):
Radon: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever tiltak):
Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/
nedløp/beslag.

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):
Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til
vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert
09.09.2024 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra
interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0
sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige
symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at
tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Dette er en unik eiendom med flere bygninger som tidligere har vært i benyttelse av
småbruksdrift. Eiendommen har tidligere vært bebygget med bolighus (revet i 2023).

Eiendommen består i dag av:

- Et forsamlingslokale/utleielokale med forsamlingsrom, toaletter, kjøkken og lagringsplass. Innredet loftsrom med utvendig adkomst.
- Driftsbygning fra 2022 med tre toaletter og pumpestasjon. Pumpestasjon driftes av kommunen.
- Stor låve med bl.a. to stallbokser.
- Flott grillhytte med grillplass ved siden av med langbord, benker og grill under tak. - Inngjerdet ridebane.

Standard

Forsamlingslokale ble bygget i 2005 og innehar i all hovedsak standard fra byggeår, med unntak av nytt kjøkken.

Laminat og flis på gulv, mdf-panel på veggflater og panel i himlinger. Toalettrom med flis på gulv og MDF panel på vegg.

Lokalet består av et stort forsamlingsrom innredet med bord og stoler, som medfølger. Her er god plass til større samlinger og har blitt benyttet til utleie både av tidligere og nåværende eier. Ved forsamlingsrom ligger et praktisk kjøkken med ny innredning og integrerte hvitevarer. All inventar på kjøkken medfølger som forevist på visning. På innsiden av kjøkken er det et meget praktisk lagerrom/bod med utv. adkomst. Det er to toaletter i lokalet.

Innredet loftsrom med utvendig adkomst.

Låve/uthus er av eldre dato med manglende vedlikehold de senere år. Bygningen er innredet med to stallbokser og for øvrig store rom.

Grillhuset ligger i tilknytning til flott uteplass, med overbygde benker med tilhørende griller. Et flott samlingssted for større grupper.

På tomten er det også en inngjerdet ridebane.

Driftsbygning fra 2022 med tre toaletter og pumpestasjon. Pumpestasjon driftes av kommunen, men bygning og drift av toaletter vil tilfalle ny eier. Her er det opp til ny eier hva man ønsker å gjøre med disse toalettrommene. Det gjøres oppmerksom på at det vil, i forkant av overtagelse, tinglyses en heftelse vedr. drift av pumpestasjonen. Heftelsen vil ikke ha negativ påvirkning på eiendommen utover at kommunen har tilgang til eiendommen/driftsbygning for å utføre drift- og vedlikeholdsoppgaver. Bygningen vil heller ikke kunne rives, da pumpestasjonen drifter vann/avløp i nærområdet.

Innbo og løsøre

Forsamlingslokalet selges fullt møblert*, med både møbler (bord og stoler) samt inventar på kjøkken mm.

*Med unntak av teknisk anlegg som høyttalere og projektor.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke etablert fiber til eiendommen. Telenor kan tilby TV via parabol og internett via trådløst 5G nett. Øvrige løsninger må interessenter selv undersøke og sette seg inn i.

Parkering

Store parkeringsarealer på egen tomt. Støpt plate på nordsiden av forsamlingslokalet hvor det tidligere sto en svært enkel garasje som nå er revet.

Diverse

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

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.

Energi

Oppvarming

Forsamlingslokalet har varmekabler i gang og toaletter. For øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Eiendommen har ingen beboelseshus og det er derfor ikke utarbeidet energimerking.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 073,- pr. 2024

Info kommunale avgifter

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

Dersom eiendommen vil bebygges med ny enebolig, vil de kommunale avgiftene kunne fravike fra oppgitte avgifter. Informasjon om kommunale avgifter kan sees på Bamble Kommune sine hjemmesider: <https://www.bamble.kommune.no/tekniske-tjenester/kommunale-avgifter/>.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 96 i Bamble kommune. Gårdsnummer 28, bruksnummer 2 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/28/96:

14.01.2004 - Dokumentnr: 457 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: BAMBLE KOMMUNE

06.07.1927 - Dokumentnr: 990015 - Erklæring/avtale

Best. om å lede vann over d.e.

Rettighetshaver:

A/S SKIENSFJORDENS KALKBRUDD.

08.07.1959 - Dokumentnr: 501351 - Erklæring/avtale

Overdragelse av rettigheter til Norsk Hydro Prod.a.s (tidligere A/S Skiensfjordens kalkbrudd).

Gjelder denne registerenheten med flere

4012/28/2:

14.01.2004 - Dokumentnr: 457 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: BAMBLE KOMMUNE

06.07.1927 - Dokumentnr: 990015 - Erklæring/avtale
Best. om å lede vann over d.e.
Rettighetshaver:
A/S SKIENSFJORDENS KALKBRUDD.

08.07.1959 - Dokumentnr: 501351 - Erklæring/avtale
Overdragelse av rettigheter til Norsk Hydro Prod.a.s
(tidligere A/S Skiensfjordens kalkbrudd).
Gjelder denne registerenheten med flere

Det gjøres oppmerksom på at det vil, i forkant av overtagelse, tinglyses en heftelse vedr. drift av pumpestasjonen. Heftelsen vil ikke ha negativ påvirkning på eiendommen utover at kommunen har tilgang til eiendommen/driftsbygning for å utføre drift- og vedlikeholdsoppgaver. Bygningen vil heller ikke kunne rives, da pumpestasjonen drifter vann/avløp i nærområdet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Servicebygg: Det foreligger kun tillatelse til riving av eksisterende bygg og oppføring av nytt bygg datert 18.03.2022. Bygget er oppført av Bamble Kommune som vil besørge ferdigattest.

Forsamlingslokale: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er mottatt tegninger som er stemplet av Bamble Kommune i 2004 som er vedlagt i salgsoppgave.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, med private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Dersom det skal bygges ny bolig på eiendommen, må ny eier selv besørge tilkobling til offentlig vann- og avløpsledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er i all hovedsak regulert til LNRF areal* og bevaring kulturmiljø. Deler av eiendommen er fredet (etter lov om kulturminner) og deler er regulert til veg. I landbruks-, natur- og friluftsområder er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. Dette vil være ulike typer driftsbygninger og nødvendige boliger knyttet til landbruksdriften.

Spesifisert Gnr. 28 bnr. 96:

Bevaring naturmiljø: 98.06m²

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende: 3231.86 m²

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde: 3231.86 m²

Spesifisert gnr. 28 bnr. 2:

Nåværende: 370.65 m²

Båndlegging etter lov om kulturminner: 596.8 m²

Bevaring naturmiljø: 29407.74 m²

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende: 45336.57 m²

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde 46650.29 m²

Veg - Nåværende: 943.06 m²

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 240 (Omkostninger totalt)

106 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 706 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 709 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 240

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 6990,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

24.10.2024



Eiendommen består av stort gårdstun, med bl.a. forsamlingsloka,e låve, grillhytte, flott uteplass, ridebane og servicebygg med toaletter og pumpestasjon



Forsamlingslokale/utleielokaet selges med inventar (se nærmere beskrivelse i salgsoppgave) og består av stort rom, kjøkken, toaletter, bod og lagringsloft med utv. adkomst.

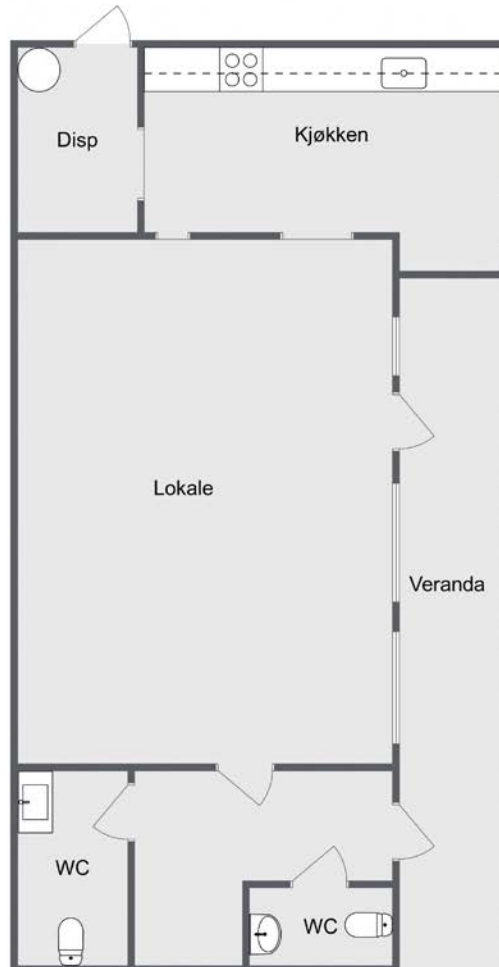






Sundbykåsa 40

1. Etasje

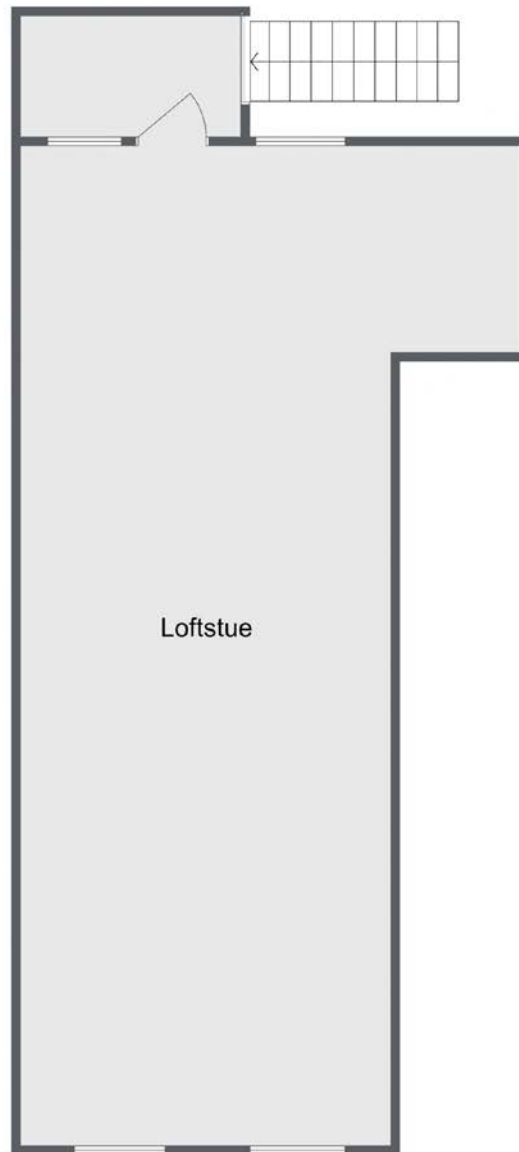


aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

2. Etasje



boligfotograf1.no

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

aktiv.



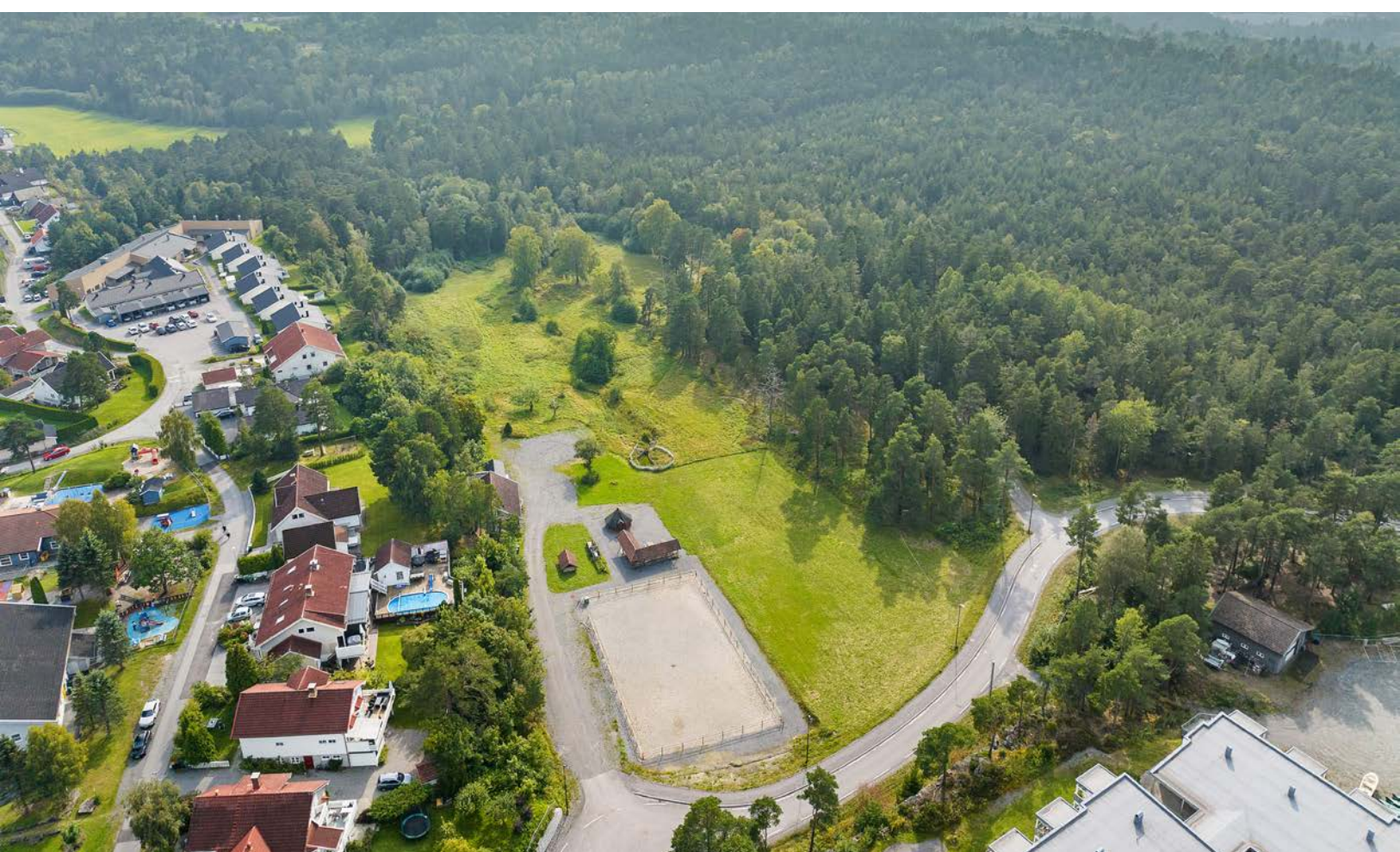
Servicebygg/pumpestasjon med tre toaletter og pumpestasjon som driftes av kommunen. Det vil tinglyses heftelse vedr. drift av denne før eiendommen overtas av ny eier.



Det er tre toalettrom i servicebygget.







Vedlegg

Nabolagsprofil

Sundbykåsa 40 - Nabolaget Grasmyr - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Synken søndre Linje M1, M1N	4 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	22 min 19.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 386 elever, 19 klasser	19 min 1.4 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	5 min 3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Campus Grasmyr	9 min
Kiwi Grasmyr	9 min

«Solrikt og sentralt med fantastisk utsikt. Rolig og veletablert område»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

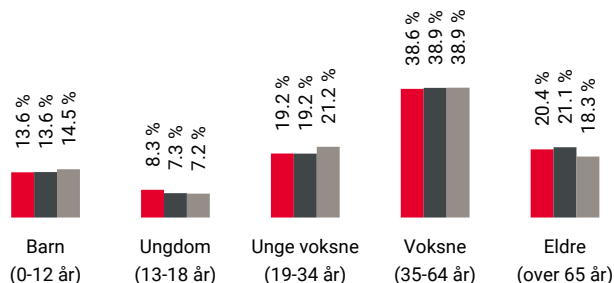
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grasmyr	1 529	710
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tirilltoppen barnehage (0-5 år) 52 barn	3 min 0.3 km
Solstua kulturbarnehage (1-5 år) 37 barn	5 min 0.4 km
Grashoppa barnehage (0-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km


Dagligvare


Kiwi Grasmyr PostNord	10 min 0.8 km
Kiwi Stathelle PostNord	4 min 2.8 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 **Støynivået**
Lite støynivå 97/100


 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

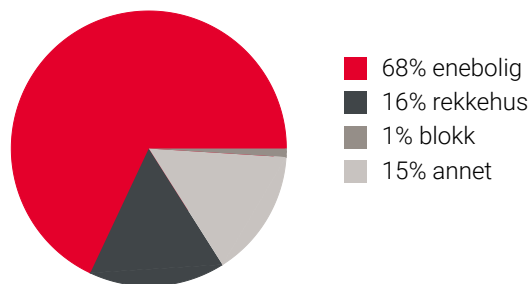
 Sundbyflata balløkke 7 min 
Ballspill 0.5 km

 Grasmyr idrettsp 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.8 km

 MOVA Stathelle 4 min 

 MOVA Langesund 8 min 

Boligmasse



«Supert!»

Sitat fra en lokalkjent

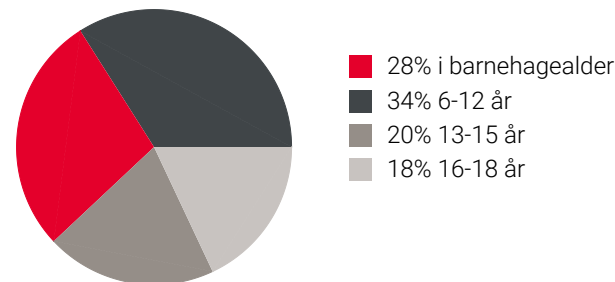


Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet 4 min 

 Vitusapotek Stathelle 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

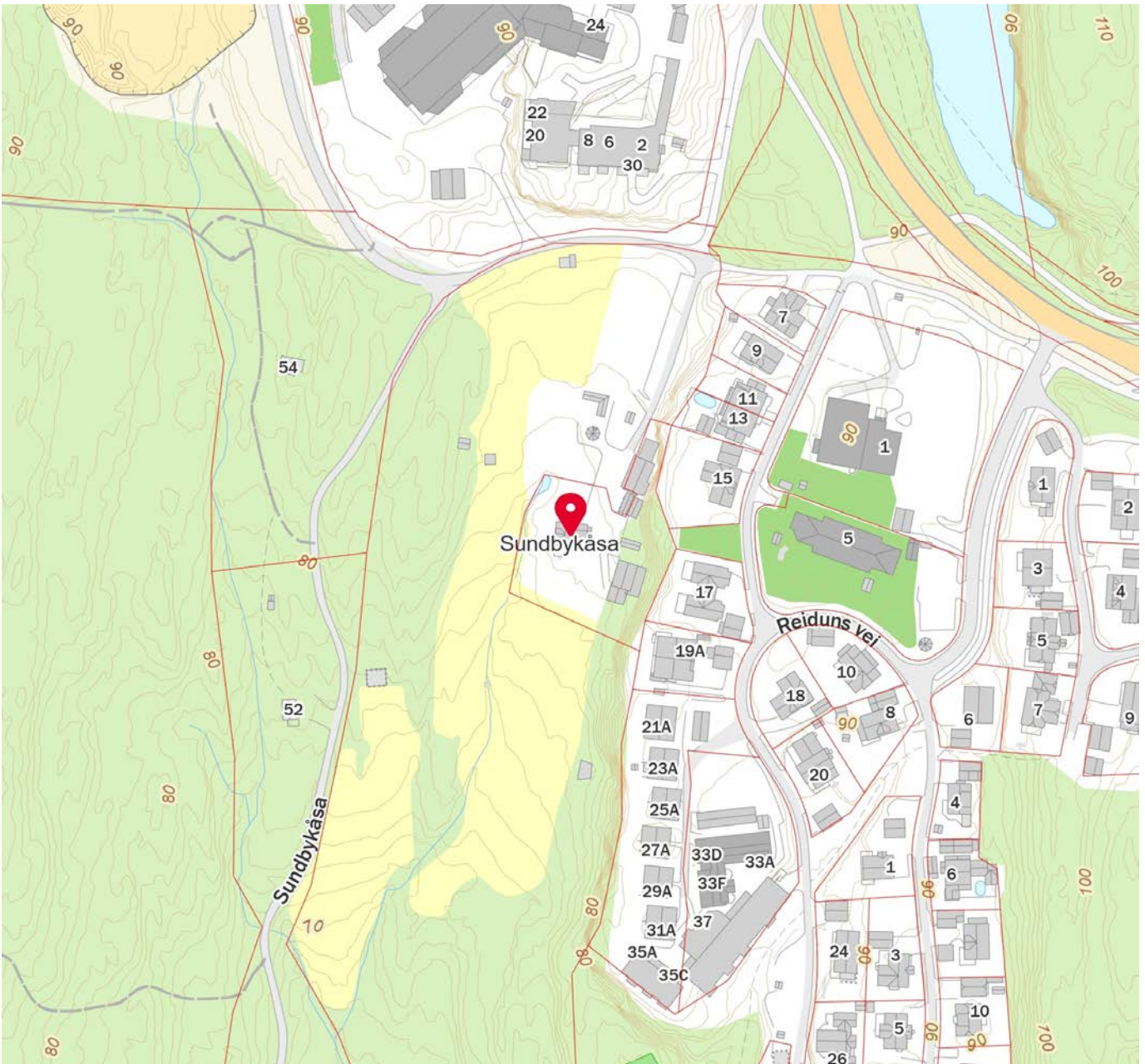



0% 43%

 Grasmyr
 Porsgrunn/Skien
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma **Aktiv Eiendom** Oppdragsnr. **1304240049**

Adresse **Sundbykasa 40**
Postnr. **0761** Sted **Stalhele**

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig **Helena Kærli**

Når kjøpte du boligen? **2016** Hvor lenge har du bodd i boligen? Ar Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Police/avtalenr.

Selger 1 Fornavn **Bamble kommune** Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer seiger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

- ~~23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse~~
- ~~24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse~~
- ~~25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse~~
- ~~26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse~~

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringssselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:


- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

Før øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundlg, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrøsjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.		
<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.		
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.		
Dato	15/05 2024	Sted	haugetveind
Signatur selger 1:			
Signatur selger 2:			



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.





Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Vårli, Helena Evelyn	05.06.1960	BANKID	19.08.2024 10:35



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sundbykåsa 40, 3961 STATHELLE
 BAMBLE kommune
 # gnr. 28,28, bnr. 96,2, snr. 0,0

Markedsverdi

3 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 218 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 09.09.2024

Rapportdato: 09.09.2024

Oppdragsnr.: 18885-2314

Referansenummer: TN9365

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende bolig med areal over to etasjer oppført 2005. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på løsmasser. Grunnmur i prefabrikerte ringmurselementer. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt A-takstoler tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Malt MDF panel på veggflater. Panel i himlinger. Toalettrom med fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Boligen inneholder: Gang, kjøkken, stue/Oppholdsrom, 2 toalettrom og bod/lager. Innredet loft med utvendig adkomst fra trapp på endevegg.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekk består av undertak med rupanel tekket med krum betong takstein fra byggeår. Observert fra bakkenivå ble ingen mangler eller skader registrert på taktekk. Takstein vil fylle sin funksjon noen år fremover i tid.

Normal levetid på krum takstein er 35 til 60 år avhengig av klimatiske forhold.

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag fra byggeår.

Utvendig vegger består av tradisjonelt isolert bindingsverk vegger. Hulrom antatt isolert med 15 cm isolasjon i hulrom med tanke på alder og datidens byggemåte.

Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmermanspanel). Ingen vesentlig mangler eller skader ble registrert. Fasadepanel malt sist 2018 med to strøk. Fasadepanel fyller sin funksjon.

Minder del av fasader tekket med teglstein.

Boligens takkonstruksjon består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk.

Takverk er bærende på yttervegg. Undertak

består av taktro i rupanel med papp membran.

Adkomst til loft fra utvendig trapp på endevegg.

Synlig luftespalte ved raft. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og kun inspisert fra innredet loftsrom.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke.

Vinduer fyller sin funksjon.

Malt en-fløya enterdører. Karmen i malt trevirke.

Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert svalegang i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Utvendig trapp til loftsrom etablert på endevegg.

Trapp i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Trapp fyller sin funksjon. Merknad på

lysåpninger i trinn(15 cm). Bør ikke overstige 10

cm.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Malt MDF panel på veggflater. Panel i himlinger. Toalettrom har fliser på gulvflater.

MDF panel på veggflater.

Generelt normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille består av isolert betongplate på grunn i 1.etasje og tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom 1.etasje og innrødet loft. Sponplater som bærende undergulv. Himling består av panel. Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert på gulv i 1.etasje(12 mm), men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.

Etasjeskille fyller sin funksjon.

Innerdører i furu speildører. Karmer i trevirke.

Dører fyller sin funksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål med ett hånds armatur. Fliser mellom over og underskaper på veggflater. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført ut i vegg. Innredning fra byggeår. Innredning fyller sin funksjon.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har etablert fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Panel i himling. Det er montert gulvmontert toalett og servant med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av ventil i himling.

Handicap toalett i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Panel i himling. Det er montert gulvmontert toalett og servant med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i rør i røranlegg til toaletter og kjøkken.

Plast avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår.

Rørarbeider utført av autorisert firma.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse.

Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blandedbatterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

VV tank på 120 liter etablert i bod.

Sikringssskap med automatsikringer i all hovedsak fra byggeår. 50 amp. inntakssikring. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av løsmasser med oppfylt steinmasser/pukk.

Boligen har ingen rom under terreng. Drenering har kun sekundær betydning. Ved fuktøk lang yttervegg og betongplate på grunn ble ingen unormale fuktverdier målt.

Ringmur i prefabriert ringmurselementer, armert og fylt med betong. Ingen tegn til skader/sprekker ble registrert. Ringmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er flatt.

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget fra byggeår

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	218 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	103 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger innhentet.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

Grillhus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke innhentet.

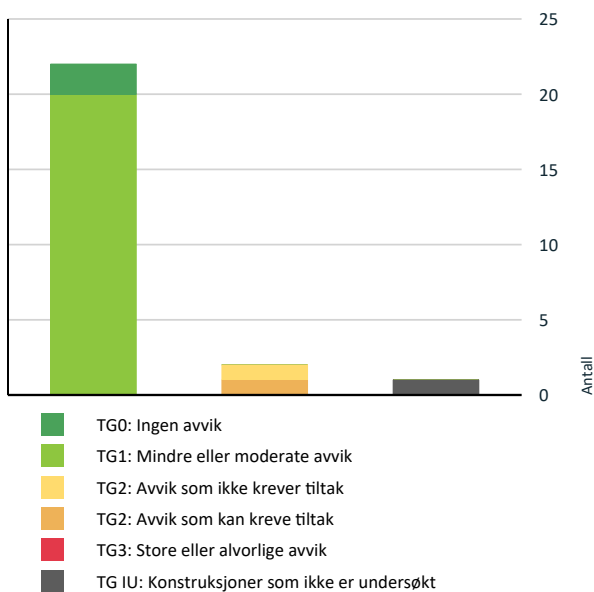
Toalettanlegg med teknisk rom.

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

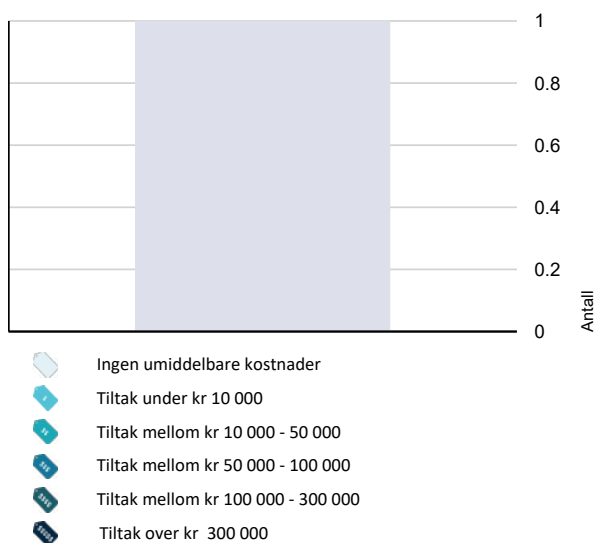
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
2005

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekke består av undertak med rupanel tekket med krum betong takstein fra byggeår. Observert fra bakkenivå ble ingen mangler eller skader registrert på taktekke. Takstein vil fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på krum takstein er 35 til 60 år avhengig av klimatiske forhold.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Utvendig vegger består av tradisjonelt isolert bindingsverk vegger. Hulrom antatt isolert med 15 cm isolasjon i hulrom med tanke på alder og datidens byggemåte. Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmermanspanel). Ingen vesentlig mangler eller skader ble registrert. Fasadepanel malt sist 2018 med to strøk. Fasadepanel fyller sin funksjon. Minder del av fasader tekket med teglstein.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Takverk er bærende på yttervegg. Undertak består av taktro i rupanel med papp membran. Adkomst til loft fra utvendig trapp på endevegg. Synlig luftespalte ved raft. Ingen tegn til lekkasjer eller kondens ble registrert. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og kun inspisert fra innredet loftsrom.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2005

Dører

Malt en-fløya enterdører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2005

Tilstandsrapport

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert svalegang i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.



Etasjeskille består av isolert betongplate på grunn i 1.etasje og tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom 1.etasje og innredt loft. Sponplater som bærende undergulv. Himling består av panel. Ved bruk av laser ble ingen store avvik registrert på overflater. Mindre avvik ble registrert på gulv i 1.etasje (12 mm), men vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte. Etasjeskille fyller sin funksjon.

Årstall: 2005

1 TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

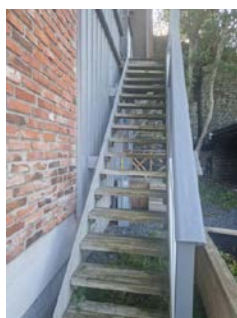
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp til loftsrom etablert på endevegg. Trapp i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Merknad på lysåpninger i trinn (15 cm). Bør ikke overstige 10 cm.



1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører i furu speildører. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2005

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål med ett hånds armatur. Fliser mellom over og underskaper på veggflater. Mekanisk avtrekkshette er forskriftsmessig montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført ut i vegg. Innredning fra byggeår. Innredning fyller sin funksjon.

Årstall: 2005



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Malt MDF panel på veggflater. Panel i himlinger. Toalettrom har fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater.

Generelt normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2005

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Panel i himling. Det er montert gulvmontert toalett og servant med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av ventil i himling.



1. ETASJE > TOALETROM 2

TG 1 Overflater og konstruksjon

Handicap toalett i 1. etasje har etablert fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Panel i himling. Det er montert gulvmontert toalett og servant med ett-hånds armatur. Ventilasjon består av ventil i himling.

Årstall: 2005

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i rør i røranlegg til toaletter og kjøkken. Plast avløpsrør. Anlegget med alder fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blandedbatterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 2005

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Årstall: 2005

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 120 liter etablert i bod.

Årstall: 2005



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i all hovedsak fra byggeår. 50 amp. inntakssikring. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10

år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av løsmasser med oppfylt steinmasser/pukk.

! TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ingen rom under terreng. Drenering har kun sekundær betydning. Ved fuktsøk lang yttervegg og betongplate på grunn ble ingen unormale fuktverdier målt.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i prefabrikkert ringmurselementer, armert og fylt med betong. Ingen tegn til skader/sprekker ble registrert. Ringmur fyller sin funksjon.

Årstall: 2005

! TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget fra byggeår

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse****Byggeår**

1895

Kommentar**Standard**

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Eldre uthus/låve fremstår som et rivningsobjekt. Etablert med steinheller og betongplate på grunn. Yttervegger i uisolert reisverk tekket med stående trepanel. Plassbygget sadlet talverk tekket med stålplater. Uthus med store retningsavvik og skader. Bør beregnes revet, eventuelt omfattende oppgradert.

Grillhus

**Anvendelse****Byggeår**

2010

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkelt grillhus etablert rett på grunn. Yttervegger i plank. Plassbygget pyramida tak tekket med shingel. Grillhus etablert med grue/grill.

Toalettanlegg med teknisk rom.



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

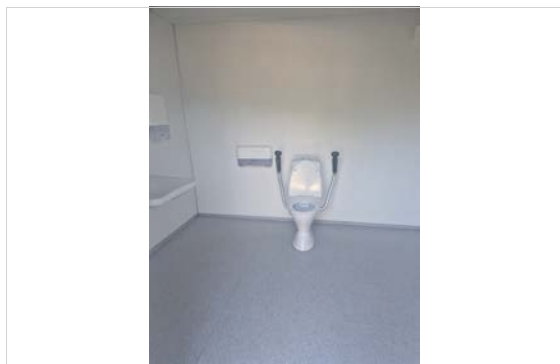
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Toalettbygning med teknisk rom etablert med isolert betongplate på grunn med ringmurselementer. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med stående trepanel. Sadlet takverk tekket med betong takstein. Takrenner og beslag i lakkert stål. Innvendig overflater består av belegg på gulvflater toalettrom. Våtromsplater på veggflater. Malt himling med gipsplater. Det er etablert gulvmontert toalett og servant med ett-hånds armatur til toalettromer. Ventilasjon består av ventil i vegg. Alle bygningsselementer fra byggeår. TG 1.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i 103 m²/63 m²</p> <p><i>Enebolig:</i> Kjøkken, Stue, Gang, 2 Toalettrom, Bod, Uinnredet loft</p> <p><i>Andre bygg:</i> Uthus, Grillhus, Toalettanlegg med teknisk rom. <i>Bruksareal andre bygg:</i> 115 m²</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi Kr 3 850 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 3 850 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 3 850 000</p> <hr/> <p>Konklusjon markedsverdi 3 850 000</p>

Markedsvurdering

Mandat:

Eier/Bamble kommune ønsker satt markedsverdi på beskrivne eiendommen ved ett fritt salg. Tomten består av to teiger. Teig 1 Gnr. 28 Bnr. 96 har ett areal på ca. 3232 m2. og beygget med beskrevet bygningsmasse. Teig 2 Gnr. 28 Bnr. 2 har et romslig areal og har ett areal på 46 566 m2. Arealet er vist som LNF areal i kommuneplan.

Teig 1 er bebygget med beskrevet bolig, toalettanlegg med teknisk rom, eldre uthus og grillbu. Videre er det etablert hestehavn med overbygg på deler av uteareal. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, noe mindre plen med frukttrær og inngjerdet hestehavn med overbygg. Bolighus fremstår i god stand. Frittliggende uthus må beregnes som et rivningsobjekt. Frittstående toalettbygning med teknisk rom nylig oppført med god standard. Frittstående grillhus med enkel standard.

Konklusjon:

Boligmarkedet med eiendommer i god stand med sentral beliggenhet har de senere år vært forutsigbart, og vurderes nå på nær fremtid som fremtidig sikker når det gjelder verdiutvikling.

Formidlingen av store tomter preges av korte kjøpsbeslutninger.

Sammenlignet med øvrige tomteområder/boliger har beskrevet eiendom en sentral beliggenhet mellom Stahelle og Langesund. God beliggenhet med gode solforhold og grei adkomst.

Satte markedsverdi er vurdert på grunnlag av overstående resonnement til kr 3850 000,-

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	7 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 250 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000

Grillhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Grillhus	Kr.	60 000

Toalettanlegg med teknisk rom.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
Sum teknisk verdi - Toalettanlegg med teknisk rom.	Kr.	350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 760 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

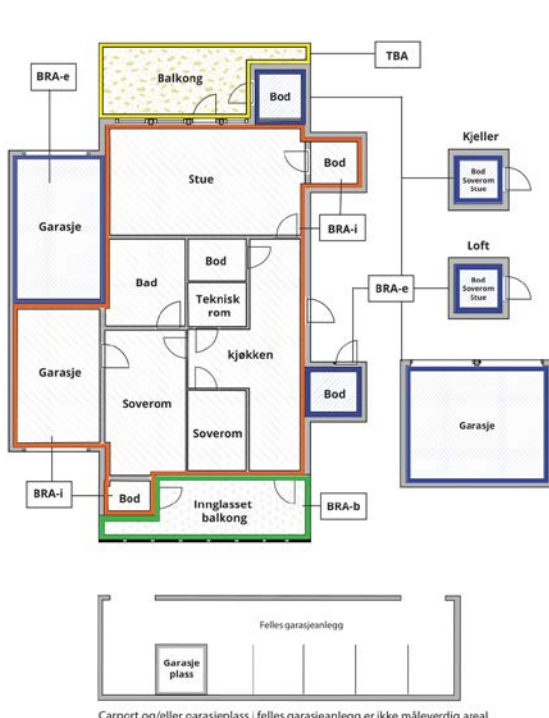
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	63			63	13		63
Loft		40		40		8	48
SUM	63	40			13	8	111
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken , Stue/oppholdsrom, Gang , Toalettrom , Toalettrom 2, Bod/lagerrom		
Loft		Innredet loftsrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		90		90	
SUM		90			
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Uinnredet uthus.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Grillhus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Toalettanlegg med teknisk rom.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Toalettrom , Toalettrom 2, Teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninnmng innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	98	5
Uthus	0	0
Grillhus	0	0
Toalettanlegg med teknisk rom.	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	28	96		0	3231.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sundbykåsa 40

Hjemmelshaver

Bamble Kommune

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	28	2		0	46566 m ²	Ambitia	Eiet

Adresse

Sundbykåsa 40

Hjemmelshaver

Bamble kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende på Sunbykåsa i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger, boliger i rekke og LNF areal. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten består av to teiger. Gnr 28. Bnr 96 er en bolig tomt bebygget med beskrevet bygningsmasse. Eldre bolig er revet. Gnr 28 Bnr. 2 består av romslig tomt på ca. 46 566 m² regulert til LNF areal.

Deler av tomten nopparbeidet til hestehavn, noe plen og opparbeidet til felles rekreasjonsareal med grillhytte.

Tinglyste/andre forhold

Bamble kommune krever adkomst til etablert pumpeanlegg i frittstående bygg. Bugg består av teknisk rom og to toalett rom tilrettelagt til handicap toaletter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 000 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TN9365>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Bamble kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4012 - Bamble kommune	28	96	0	0	Grunneiendom		Ja	3231,9	3232	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
05.08.2003	Nei	Nei	Nei			Nord: 6542920.5 Øst: 540525.06 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			28/96	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			28/96	0
Kart- og delingsforretning	17.06.2003		49-2003	Avgiver	28/2	-3232
				Mottaker	28/96	3232

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
17709747	Garasjeuthus anneks til bolig	Omsetning og drift av fast eiendom	Tatt i bruk	0	123	123
165222164	Hus for dyr/landbr.lager/silo	Jordbruk, skogbruk og fiske	Tatt i bruk	0	96	96
165222180	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Bygning godkjent for riving/brenning	0	17	17
301033520	Bygn.for vannfors.bla. pumpest	Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet	Igangsettingsstillatelse	0	22.1	22.1

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sundbykåsa	40			Nord: 6542927 Øst: 540515 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Stathelle Grunnkrets 306-Grasmyr SKOLEKRETS 3-Stathelle Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Stemmekrets 4-LANGESUND Postnummerområde 3961-STATHELLE

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

18.09.2024 08:12:09 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

B-Bolig

KULTURMINNER						
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
3231,9	Nord: 6542920,50007264 Øst: 540525,05999815 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	28	96	0	0	Sundbykåsa 40, 3961 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring naturmiljø		98.06m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		3231.86m ²
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		3231.86m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?			
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4012 212	Omregulering - del av plan Sundbyflata boligfelt (14.7.2012)		
4012 275	Grasmyr (13.12.2018)	Bevaring naturmiljø	87.36m ²
4012 275	Grasmyr (13.12.2018)	Landbruksformål	3231.86m ²
4012 80	Sundbyflata (13.12.1988)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
212	Omregulering - del av plan Sundbyflata boligfelt (21.6.2012)
80	Sundbyflata (13.12.1988)

BEBYGGELSESPÅN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

16.08.2024 08:08:41

Side 1 av 2

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Skriv inn tittel her

Eiendom:

Gnr: 28

Bnr: 96

Fnr: 0

Snr: 0

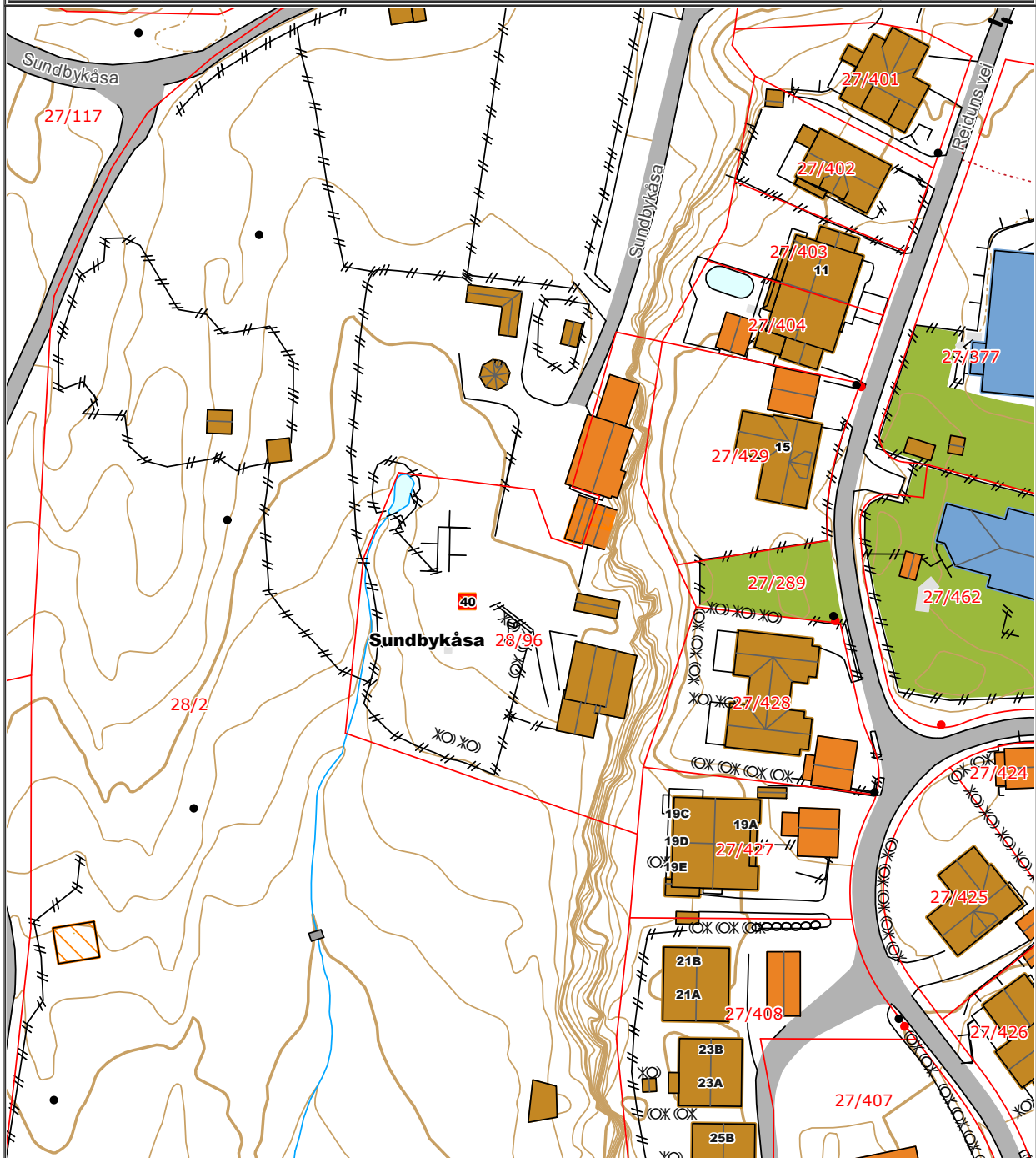
Adresse: Sundbykåsa 40, 3961 STATHELLE

Hj.haver/Fester: BAMBLE KOMMUNE, Postboks 80, 3993 LANGESUND

**BAMBLE
KOMMUNE**

Dato: 18/9-2024 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Skriv inn tittel her

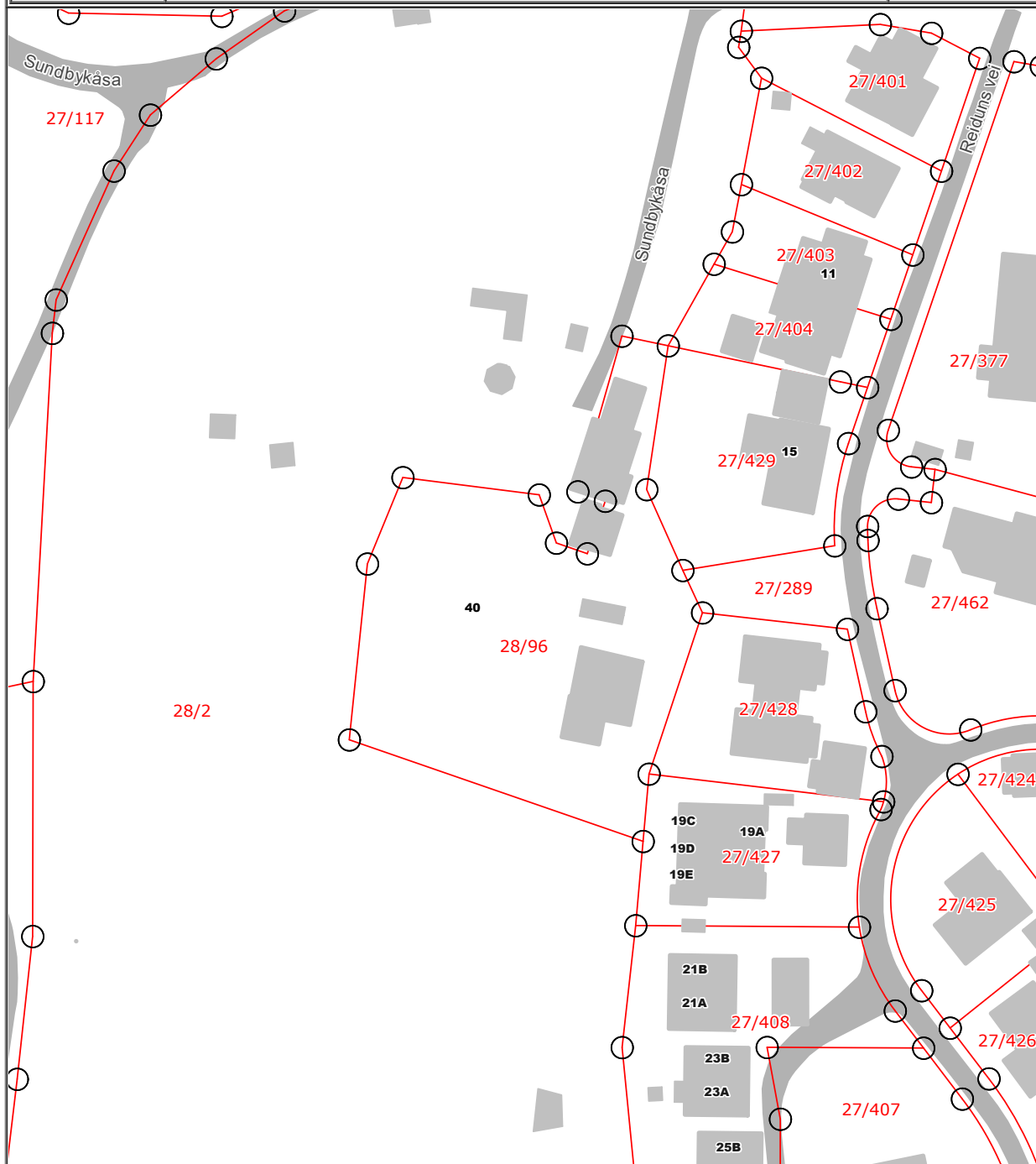
Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sundbykåsa 40, 3961 STATHELLE			
Hj.haver/Fester:	BAMBLE KOMMUNE, Postboks 80, 3993 LANGESUND			



**BAMBLE
KOMMUNE**

Dato: 18/9-2024 Sign:

Målestokk
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Bamble kommune

Grunnkart

Eiendom: Gnr: 28 Bnr: 2 Fnr: 0 Snr: 0

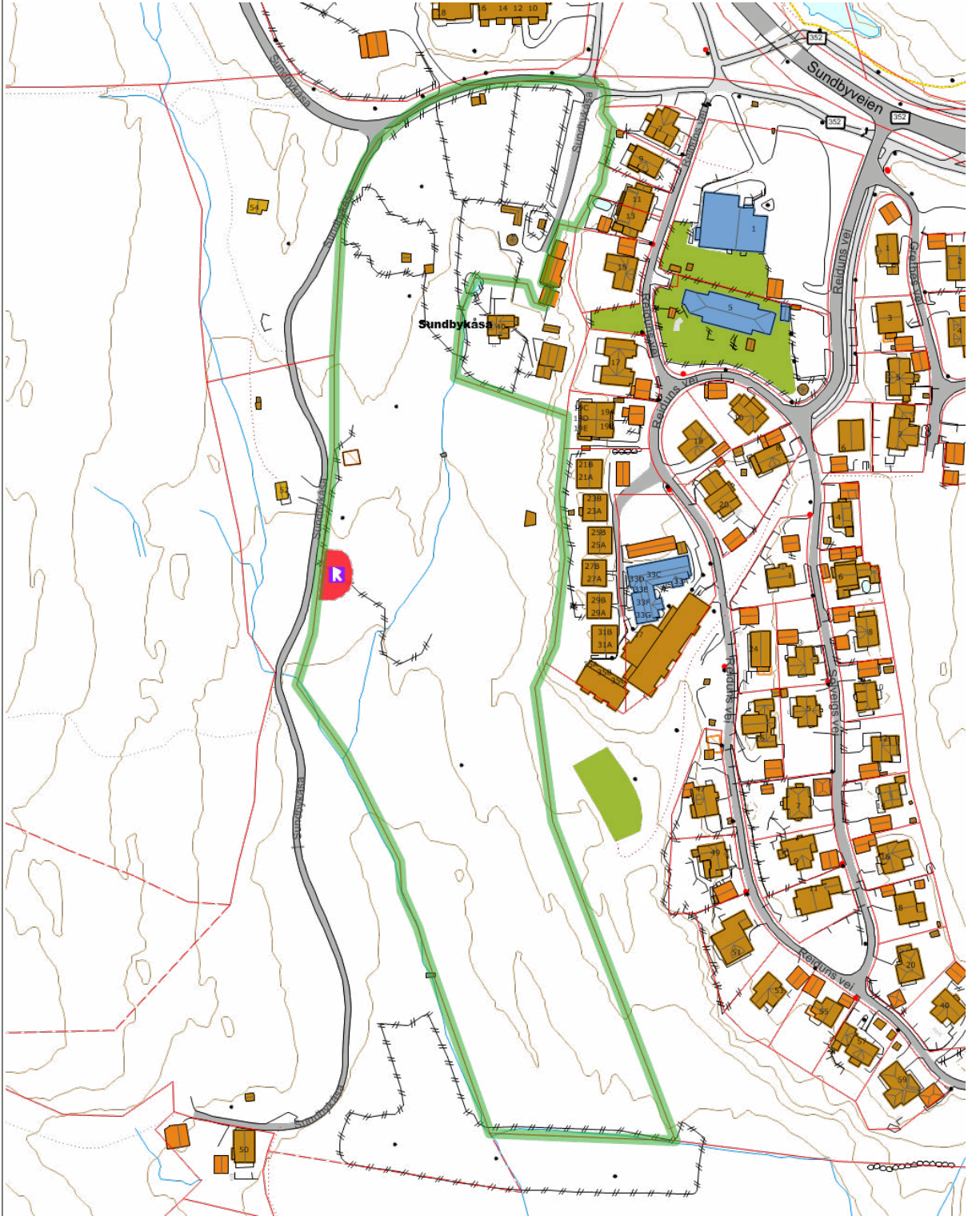
Adresse:

Annen info:



Målestokk

1:2500



Tegnforklaring

 Enkeltminneikon	 Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet	 Lokalitet - Fredet
 Kommunegrense	 Vegbom	Vegsperring
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrense fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Vegdekkekant undergang	 Traktorveg
 Sti	 Sti/traktorveg med belysning	 Bygning tiltak - areal
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	 Steingjerde	 Annet gjerde
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Stikkrenne
 Voll	 Trapp	 Svømmebasseng
 Bru	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Elv og bekk	 Kanal og grøft	 Innsjøkant
 Forsenkningskurve 5m	 Høydekurve 5m	 Innsjø
 Lekeplass	 Sport- og idrettsplass	Eiendomsteig
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesveggboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Gård		



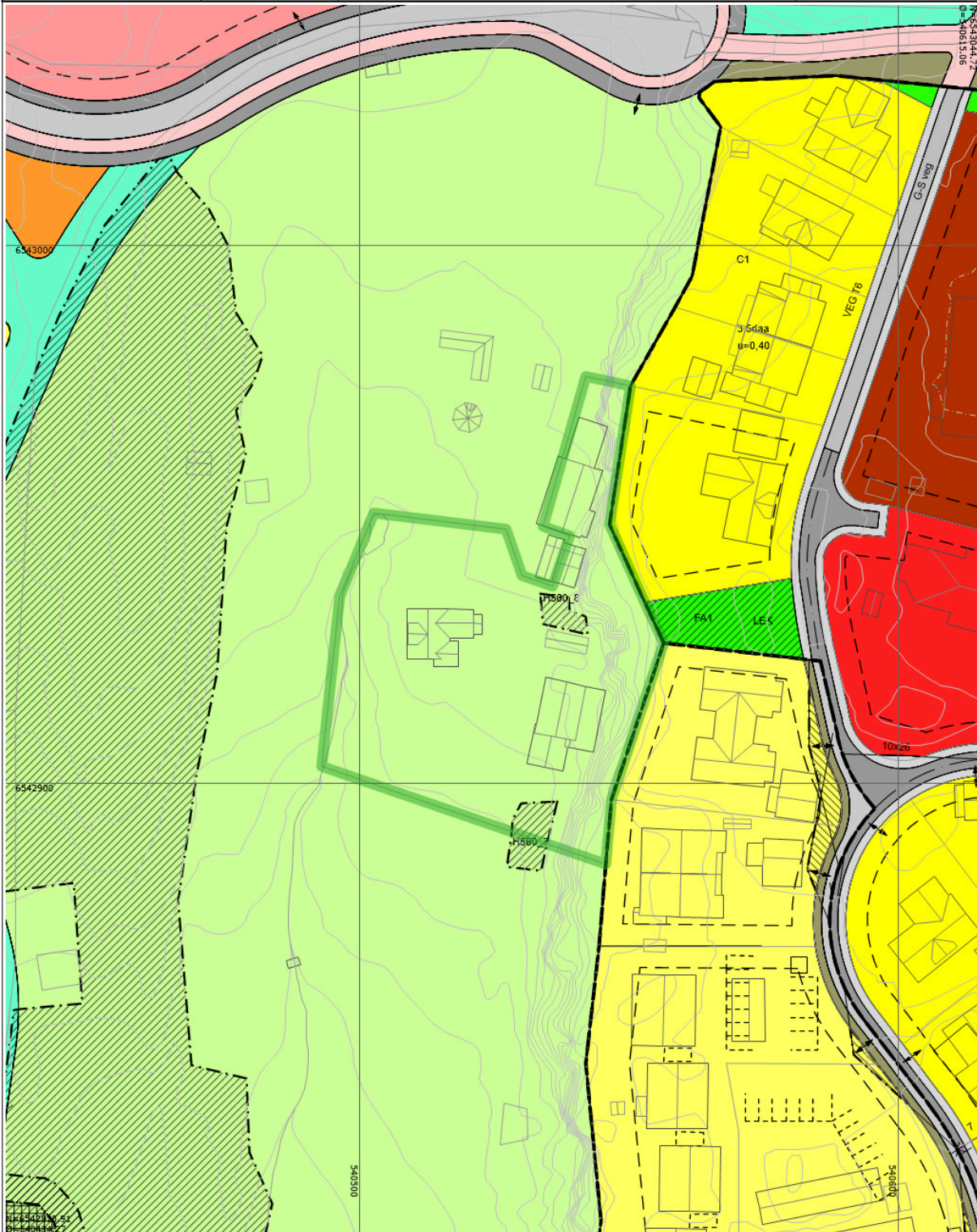
Bamble kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 96	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sundbykåsa 40 3961 STATHELLE			
Annen info:	Sundbyflata			

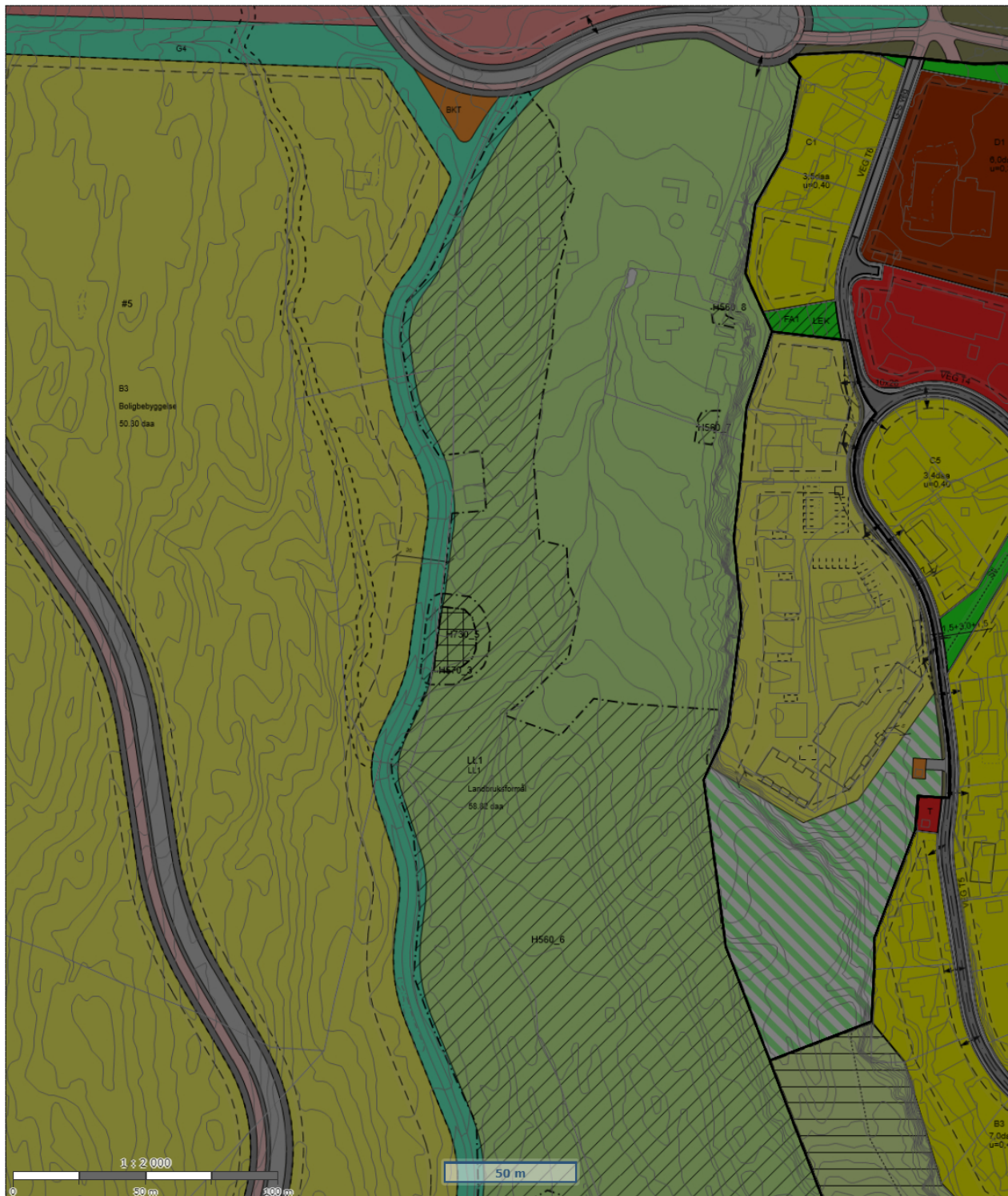




Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Kommunegrense	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 BygningTiltakAreal
 Udefinert bygning	 Bygning	 Elv og bekk
 Gang- og sykkelveg	 Bru	 Innsjø
 Høydekurve	 Forskningskurve	 A Påskrift reguleringsplan
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert parkeringsfelt	 Måle- og avstandslinje
 Avkjørsel	 Grense for bestemmelsesområde	 RpFormålGrense
 RpAngittHensynGrense	 RpBåndleggingGrense	 RpGrense
 RpSikringGrense	 Bevaring naturmiljø	 Bevaring kulturmiljø
 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Frisikt	 RbFormålOmråde
 Boliger	 Offentlig bebyggelse	 Allmennyttig formål
 Offentlig trafikkområde	 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelvei
 Offentlig friområde	 Felles lekeareal	 RpBestemmelseOmråde
 RpArealformålOmråde	 Boligbebyggelse	 Offentlig eller privat tjenesteyting
 Øvrige kommunaltekniske anlegg	 Veg	 Kjøreveg
 Fortau	 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Annen veggrunn - grøntareal	 Blå/grønnstruktur	 Landbruksformål
 Eiendomsteig		



	<h3>Kartutsnitt</h3>	

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.

GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/BARBRO TROTTLAND
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304240049
Vår referanse: 3555766/24672449
Bestilling: C3 2024-08-19 (5) 89

Dato
19.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
457	101	14.1.2004	FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	28	96	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST

14 JAN. 2004

Skjøte

Returneres til:

 SKIEN OG PORSGRUNN TINGRETT
 LAGBOKNR: 457

Opplysninger i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunen.	Kommunenavn.	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr	Ideell andel
0814	Bamble	28	96			
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn				<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Beskaffenhets:				<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd	<input type="checkbox"/> 2 Ubebygd	
Anvendelse av grunn:						
<input checked="" type="checkbox"/> B. Boligeiendom	<input type="checkbox"/> F. Fritidseiendom	<input type="checkbox"/> V. Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I. Industri			
<input type="checkbox"/> L. Landbruk	<input type="checkbox"/> K. Off. vei	<input type="checkbox"/> A. Annet				
Type bolig:						
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittliggende enebolig	<input type="checkbox"/> TB 2-mansbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus				
<input type="checkbox"/> BL Blokkleilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet					

2. Kjøpesum.		Utlyst på det frie marked		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kr. 700.000,-					
Omsetningstype.		<input type="checkbox"/> 1. Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2. Gave	<input type="checkbox"/> 3. Ekspropriasjon	
		<input type="checkbox"/> 4. Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 6. Skifteoppgjør	<input checked="" type="checkbox"/> 8. Annet	

Kjøpesummen er oppgjordt på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag	Kr. 700.000,-
-------------------------------	---------------

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

5. Overdras til.		
Fødselsnr./foretaksnr.	Navn	Ideell andel
180959	Geir Holen	1/1

6. Særskilte avtaler.	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses	
Eiendommen overdras iht. underskrevet kjøpekontrakt av 03.12.03.	
Bamble kommune har forkjøpsrett til eiendommen.	


 Doknr: 457 Tinglyst: 14 01 2004 Emb. 101
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

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

Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

8. Erklæring om sivilstand m.v.

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

9. Underskrifter og bekreftelser.
 Sted, dato.
 Langesund, 08.01.04

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

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

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

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

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen.

Ektefellens underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver.

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

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

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

GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/BARBRO TROTTLAND
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304240049
Vår referanse: 3555762/24672429
Bestilling: C3 2024-08-19 (5) 88

Dato
19.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
501351	101	7.7.1959	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	26	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Aa:BAz

Slumpel kroner 100, -


8/7. Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 125/19 59.
Bamble sorenskriveriOVERDRAGELSESDOKUMENT

Undertegnede A/S Skiensfjordens Kalkbrud overdrar herved nedennevnte rettigheter til Aktieselskabet Rjukanfos:

- 1) Rett i henhold til kontrakt av 25.5.1918, tinglyst 12.6.1918, med J. Wankel og Björn Fougner til å bryte kalksten på eiendommen "Ek", gnr. 27, bnr. 1 og 2 i Bamble.
- 2) Rett i henhold til overenskomst datert 15.5.1911, tinglyst 6.8.1913, til å legge en taubane over eiendommen "Ek", gnr. 27, bnr. 7, 8 og 9.
- 3) Kontrakt datert 27.7.1918, tinglyst 4.9.1918, med Nils Græsmyr om erstatning en gang for alle for skade og ulempe på grunn av stensprut på eiendommen "Græsmyr", gnr. 26, bnr. 2.
- Ikke tinglyst (4) Landfesterettigheter for fartøyer etc. på eiendommen "Eikrønningen", gnr. 27, bnr. 13, i henhold til overenskomst av 13.5.1911.
- 5) Rettigheter over eiendommen "Græsmyr", gnr. 26, bnr. 1, i henhold til kontrakt av 1924 med Bamble Sparebank.
- 6) Rett til å lede vann over eiendommen "Sundbykåsa", gnr. 28, bnr. 2, i henhold til overenskomst av mai 1927, tinglyst 6.7.1927.

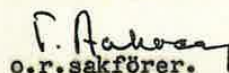
Oslo, den 6.7.1959.

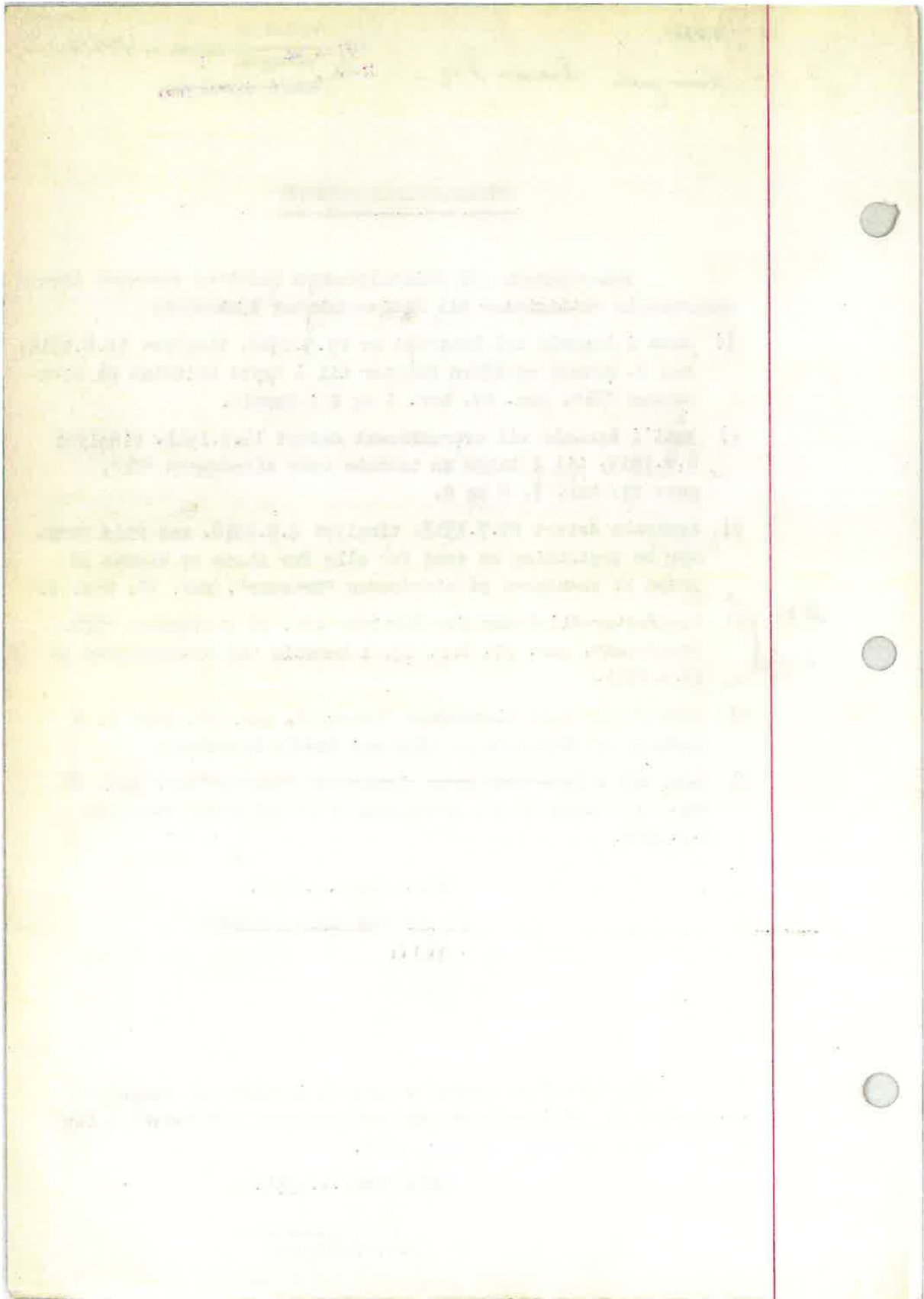
A/S SKIENSFJORDS KALKBRUD

 R. Ostbye
K. Meinich-Olsen

Jeg bekrefter herved at generaldirektør R. Ostbye og h.r.advokat K. Meinich-Olsen har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at de begge er over 21 år.

Oslo, den 6.7.1959.

 F. Aakvaag
o.r.sakfører.





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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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: Sundbykåsa 40
3961 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland

Telefon: 954 85 113
E-post: barbro.trotland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre