

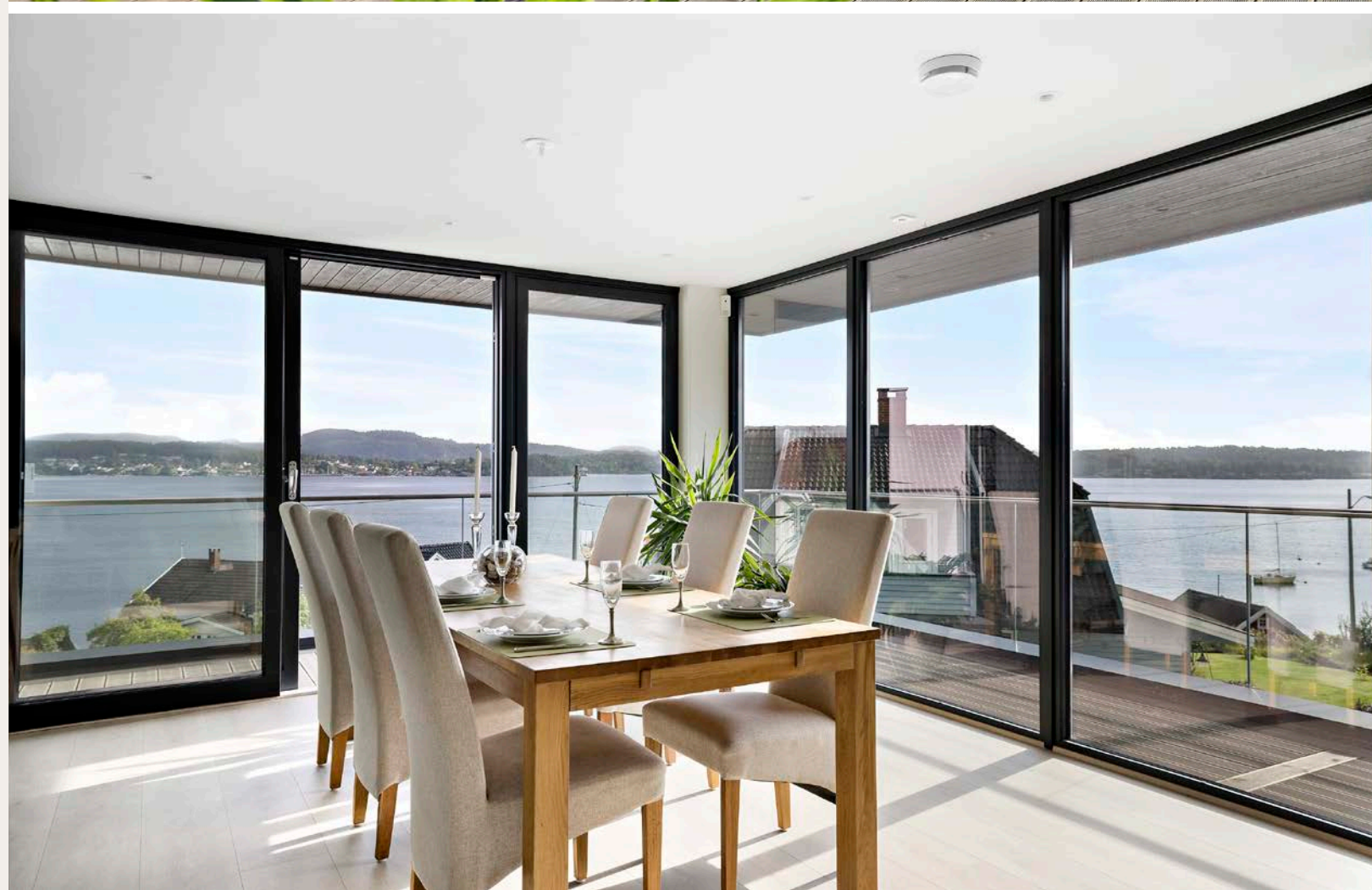


## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmegekjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**

**aktiv.**  
Tar deg videre







Eiendomsmegler / Daglig leder

## Jørn Amlie

**Mobil** 965 00 550

**E-post** jorn.amlie@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 8 540 000,-  
**Omkostn.:** Kr 232 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 8 772 640,-  
**Selger:** May Ruth Mundal  
Alf-Inge Abrahamsen

**Boligtype:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2020  
**BRA/P-rom:** 247/185 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 637.3 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** 27/628  
**Oppdragsnr.:** 1304230013

# Arkitekttegnet funkisbolig med særdeles høy standard. Topp sol- og utsiktsforhold - Båtplass!

Sjelden, arkitekttegnet kvalitetseiendom!

Flott sjønær beliggenhet på Ekstrand i et meget barnevennlig, attraktivt område. Flott sjøutsikt utover Eidanger- og Langesundsfjorden. Meget gode solforhold og egen brygge i sameie rett nedenfor eiendommen. Gangavstand til barne- og ungdomsskole, barnehage, umiddelbar nærhet til sjø og kort vei til Brotorvet kjøpesenter.

På denne eiendommen har man badestrand, fiske og rekreasjon rett "utenfor stuedøra".

1. etg:

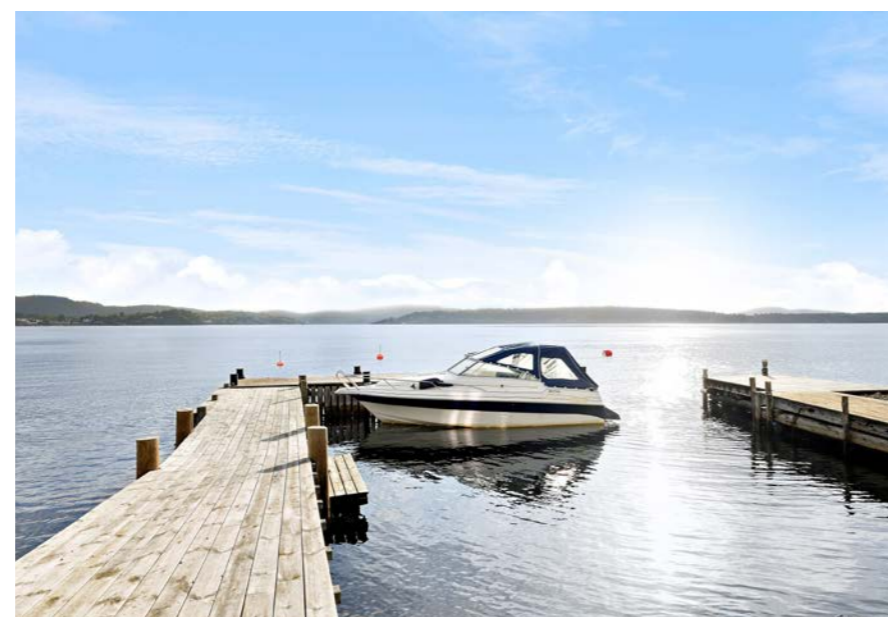
Romslig entré/hall med eget garderoberom, stue (kjellerstue), to soverom, bad med badstue, vaskerom, stor bod og teknisk rom.

2. etg:

Hall, stor stue i åpen løsning mot kjøkken med fantastisk sjøutsikt og utg. til terrasse, hovedsoverom med tilhørende bad og garderoberom, soverom og kjølerom/matbod.

Stor dobbelgarasje

Velkommen!



# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	6
Selgers egenerklæringsskjema .....	64
Tilstandsrapport fra takstmann .....	69
Situasjonskart .....	88
Reguleringskart .....	90
Ferdigattest .....	92
Matrikkelrapport .....	94
Tinglyst båtplass .....	96
Tinglyst heftelse .....	98
Forbrukerinformasjon .....	107
Budskjema .....	108

# Om eiendommen

## boligen

### Areal

P-rom: 185 m<sup>2</sup>

BRA: 247 m<sup>2</sup>

P-ROM / BRA 1. etg.: 144 kvm / 85 kvm

P-ROM / BRA 2. etg.: 100 kvm / 103 kvm

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 637 kvm. Tomten er opparbeidet forstøtningsmur med gruset gårdsplass og hagedel, samt egen del med egen inngang fra boligen bakside.

### Beliggenhet

Flott sjønær beliggenhet på Ekstrand, et meget barnevennlig og attraktivt område. Flott sjøutsikt ut mot Eidanger og Langesundsfjorden. Meget gode solforhold og egen brygge i sameie rett nedenfor eiendommen. Gangavstand til barne- og ungdomsskole, barnehage, flotte bade- og turmuligheter, umiddelbar nærhet til sjø og kort vei til Brotorvet kjøpesenter med alle servicefunksjoner og gode bussforbindelser.

Kort vei til Langesund som er en av Norges vakreste sommerbyer med Wrightegaarden som er sommerens høydepunkt med konsertarrangement gjennom hele sommeren. Sommeren i Langesund byr også på mange festivaler som Fiskefestivalen, Shantyfestivalen mm. Quality Hotell Skjæregården med badepark er et populært supplement til sjøen for de badelystne på sommeren med 31 grader i vannet hele året, badstue og vannsklier.

### Adkomst

Se kartskisse. Boligen er merket med vår "Aktiv til salgs" plakat og det vil bli satt opp visningsskilt på fellesvisning.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Grasmyr barnehage

Grasshoppa barnehage (0-6 år)

Solstua barnas kulturhage (0-6 år)

Skoler:

Stathelle barneskole (1-7 kl.)

Grasmyr ungdomsskole (8-10 kl.)

Bamble videregående skole

### Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Beskrevne bolig er en moderne enebolig i funksstil med areal over to plan. Oppført i 2020 av Mynd Entreprenør. Boligen er oppført med støpt, isolert ringmur med betongplate på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte, telefri masser på fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk med 25 cm isolasjon i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med Steniplater og liggende trepanel.

Boligens takkonstruksjon består av pulttak/flatt tak tekket med pappmembran. Takrenner og beslag består av lakkert stål. Boligens vinduer består av 2-lags energiglassvinduer type Nor-Dan. Innvendige overflater i boligen består av laminat og flis på gulvflater. Malt gips/slette flater på vegg og himlingsflater. På bad er det etablert flis på vegg og gulvflater. Innvendige overflater i boligen har generell høy standard. Boligens kjøkkeninnredning består av Schmidt kjøkken med lakkerte, slette dør- og skuffronter.

Boligen har etablert vannbåren varme i alle gulvflater. Ventilasjon består av balansert varmegjenvinningsanlegg. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon er innhentet og dokumentert.

Eiendommen har KUN bygningsdeler med TG 0 (ingen avvik) og TG1 (mindre eller moderate avvik)

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten er datert 03.01.2023 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektiv fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). TG2 nyanseres også med lys og mørk oransje, hvor lys oransje er merknader uten behov for umiddelbare tiltak og mørk oransje som kan kreve tiltak. Forøvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

### Innhold

Boligen har en innholdsrik planløsning over to etasjer som inneholder:

#### Første etasje:

Romslig entré/hall med eget garderoberom, stue (kjellerstue), to soverom, bad med badstue, vaskerom, stor bod og teknisk rom.

#### Andre etasje:

Trappehall med mulighet for å etablere en sittegruppe, stor stue i åpen løsning mot kjøkken med fantastisk sjøutsikt og utg. til terrasse, hovedsoverom med tilhørende bad og garderoberom, soverom, kjølerom/matbod.

#### Dobbelgarasje i tilknytning til boligens første etasje.

### Standard

Gulv: Flis i entré/hall, bad, badstue, garderoberom, vaskerom samt. bad i hovedetg. Berry Alloc laminat i øvrige soverom og oppholdsrom. Vegger: Flis på begge bad og vaskerom, forøvrig malte og tapetserte overflater med unntak av badstue som har treinnredning i osp Tak: Malte himlinger med spotter.

Fra inngangsparti kommer man inn et stort, lyst og pent areal i hall med videre adkomst til garderoberom. Garderobrommet ligger i connection med vaskerom og bod. Videre mot sjø kommer man inn til kjellerstue med nydelig utsyn utover fjorden. Tilliggende er det to romslige soverom og bad med badstuedel. Videre er det trapp fra hall og opp til hovedetg. som i seg selv er en opplevelse. Her har du alt du kan tenke deg i et topp moderne kvalitetshus.

Stuen går i delvis åpen løsning mot kjøkken. Her er det montert peisovn til kos og kalde dager samt. to utganger til stor og flott sol- og utsiktsterrasse. En fantastisk utsikt utover sjøen! Denne eiendommen ligger så nært sjøen at en i tillegg til utsikt også har følelse av sjøen med lyd, lukt og inntrykk.

Kjøkkenet er "skreddersydd" til boligen og selgers ønsker og krav. Kjøkkenet er et tysk kvalitetskjøkken av merke Schmidt og innehar alt av kvaliteter og påkostede løsninger. Hvitevarene er også av topp kvalitet hvor man har alt man trenger for en flott matopplevelse. Fra kjøkkenet er det en mellomgang til lagring og videre inn til stort kjølerom. Dette kjøkkenet har store vindusflater mot sjøen med en fantastisk utsikt fra kjøkkenbenken. Vinduer har elektriske screens.

Fra stue er det adkomst til soveromsfløy med bad. Hovedsoverommet har direkte utgang til terrasse og inngang til stort innredet walk-inn garderobe. Det andre soverommet er stort og romslig hvor det også er direkte utgang til liten terrasse og uteareal. Selger bruker dette soverommet til kontor.

Badet er lyst og tiltalende med alle fasiliteter. Flis på gulv og vegg, badekar, vegghengt toalett og dusjhjørne. Innredningen er av merke Foss med doble vasker, innredninger og speil. Det er også elektrisk markise på toppvindu.

Terrasse er en nydelig, solrik og stor utsiktsterrasse. Den gjennomtenkt utformet ift. utnyttelse, med flotte solforhold og nydelig sjøutsikt. Den strekker seg langs hele boligens sørside og sammenhengende til terrassedel mot sjø. Det er utgang fra soverom, stue og kjøkken.

Her er det plass til mange typer miljøer og innredningsmuligheter tilpasset brukernes behov.

Garasjen er stor og gjennomført, med plass til hobby og lagring.

Båtplass og brygge i sameiet med naboer rett på nedsiden av eiendommen. Selger har en fin og skjermet plass, longside på innsiden av brygga. Selger har brukt denne til båt på 21 fot.

Dette er en sjelden gjennomført kvalitetseiendom med særdeles høy boligstandard. Se selgers liste for detaljinfo:

#### **Tilleggsliste fra selger med spesifikasjoner og detaljinfo.**

- Bygget etter TEK17 av Mynd
- Arkitekttegnet bolig av Aril Sannes i Ario, har vunnet flere priser i Porsgrunn og Skien
- Ekstra 20 cm isolasjon i gulv mellom hele 1. og 2, etc.
- Teknisk rom, varmeanlegg, elektrisk, ventilasjon, rør, varmtvannsbereder, internett. (8,1 m2 plass til fryseboks, kjøleskap etc.)
- Det er boret ned til 180 meter for å ta ut væske til vann, til vannbåren varme
- Vannbåren varme i gulv i begge etasjer, bortsett fra bad i underetasje som har elektriske varmekabler
- Overskuddsvarme fra varmeanlegg går til oppvarming av varmtvann. "Gratis varmtvann"
- Trådløs styring av varme i alle rom.
- LED lys er spotter i alle rom og kan styres med App på mobilen, Plejd.
- De er delt inn i 4 soner 3 i stue og 2 i kjøkken i hovedetasje og i 3 soner i stue i underetasje

- Ekstra el uttak for juletre og julestjerne i stue i begge etasjer
- Uttak til taklampe i stue både oppe og nede
- Stue kombinert kjøkken har god utsikt mot Sandøya, Bjørkøya og til Vealøs fra vinduer som er fra tak til gulv.
- Åpen kjøkken stue, på ca. 61 m2 med ekstra god benkeplass og rikelig med skuffer. En drøm med plass når man lager mat, og kan lage buffé på øya når man har større selskaper. Øya er god å spise måltider på når man er fire stykker. Favorittplass sammen med kosekrok med lenestoler i enden av stuen.
- Altiboks fiber
- Uttak fra kablet internett til alle rom
- Trådløs Wifi
- Kontor med ekstra stikkontakter og internett uttak på to vegger for valgfri møblering ca. 9,5 m2
- Rør i vegg bak TV vegg for å "skjule ledninger", i stue oppe og nede.
- Enkelte vegger er forsterket for å kunne henge opp tv.
- Stor deilig stue i underetasje har uttak for varmt og kaldtvann samt avløp for fremtidig hybel liggende klart i vegg. Med fantastisk utsikt mot Bjørkøya og Sandøya ca. 26m2
- Balansert ventilasjon ekstra stort anlegg
- Stort kjølerom i tilknytning til kjøkken på ca. 2 m2 samt bod mellom kjøkken og kjølerom på ca2 m2
- Badstue i osp med behagelig LED lys ca. 3,7 m2
- Eiketrapp med glass rekkverk. Barnesikring dør i glass spesialbestilt sammen med trapp.
- Schmidt kjøkken. Spesialtilpasset med ekstra store skuffeseksjoner som er todelte.
- Neff komfyrer, en med damp funksjon, en vanlig. Franke platetopp med nedfelt ventilasjon store kokesoner

- Elektriske nedfelte stikk og USB kontakter som kan kjøres opp og ned med Bluetooth høyttaler og ladetopp til mobiler
- Øy i forbindelse med kjøkkenbenk med to 2tore skuffer som rommer middagsservise til 18, og bestikk til pent
- Dobbeltgarasje med Easee 32 Amper lader 43,7 m2, godt belyst med leddlys og mange stikk kontakter
- 3 vann uttak rundt huset hvorav 1 med varmt og kaldtvann uttak, den er utenfor kontordør på baksiden
- Doble stikkontakter rundt hele huset og ute på veranda
- Forsterket del av veranda for fremtidig hagestue 3x4 meter
- Alvdal Royal trevirke Fjellgrå gulvbord på veranda.
- Stolpefri glassveranda, som gjør det lunt og varmt selv på trekkfulle dager på sommeren, huset har mange vinkler som gir mange lune kroker.
- LED utelys rundt huset som følger automatisk soloppgang og solnedgang, med unntak av bakside og vegg ved soverom de slås på manuelt på kontor.
- Yale dørlås system, knyttet til Verisure alarm
- 3 skyvedører gulv til tak i hovedetasje. 1 i underetasje.
- Utgang til bakside av huset i hovedetasje.
- Sortlakkert Sørlands rekkverk i stål rundt murer
- Sprengt ut for 2 ekstra parkeringsplasser nede ved innkjørsel
- Båtplass på brygge rett på nedsiden av eiendommen
- Badestrand ca. 100 m fra huset
- Ekstra drenering rundt huset
- Telenor fiber ved tomtegrense
- Trådløs styring av persienner på soverom, bad oppe og i trappesjakt

- Screen trådløs styring på kjøkken vinduer, morgensol er sterk på sommeren
- Vedlikeholdsfrie plater på store deler av husvegger i moderne design.
- Vedovn med glassdør i stue hovedetasje
- Bad oppe Foss baderoms innredning 150 cm med 2 vasker dusj nisje på 100cmx 100 cm med innfelt hylle til såper Viking badekar 180 cm, størrelse på rommet er ca. 9,8 m2
- Bad nede Foss baderoms innredning 120 cm dusj nisje 100 cmx 100 cm med badstue innenfor
- Stort Walking closett i tilknytning til hoved soverom. Lys i utvalgte deler i innredning
- Utgang til veranda fra hovedsoverom
- Sjakt fra walking closett og ned til vaskerom for kles vask,
- Walking closet ca. 6 m2 med Ikea garderobe system 275 cm på hver side med kommode i midten fra gulv til tak
- Stor hall/entré på ca. 13 m2 med garderobe på 275 cm med 4 skuffer på 75 cm delen bak bronse speildører fra gulv til tak rikelig plass til å henge bort klær og sko
- Største soverom ca. 12 m2 nede har 200 cm Ikea garderobe system med dobbel speil, gulv til tak med utsikt på ene hele veggen mot Sandøya
- Forsterket tak i stue under etg. for oppheng av treningsutstyr
- Forsterket vegger i stuer for oppheng av bilder eller vegghengt tv
- Teknisk rom ca. 8 m2 har plass til fryseboks, ekstra kjøleskap eller hyller
- Garderobe ca. 4,5 m2 mellom entre og vaskerom ca. 4,5 m2, 200 cm Ikea garderober med 4 skuffer på høyrere side. Venstre side har to kommoder ved siden av hverandre med 2 hengeskap fra Kvik over, kan kobles til lys om ønskelig, er klart.

- Stort deilig praktisk vaskerom med benkeplater på begge sider ca. 8,4 m2 med sjakt for klesvask fra walk in closet. Rikelig med skaper til oppbevaring av sengetøy, duker eller annet
- Bod ca. 7 m2 rikelig

#### **Innbo og løsøre**

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

Kommode i walk-in garderobe og hyller i bod medfølger ikke.

Taklampe i trappesjakt medfølger ikke, men kan evt. kjøpes av selger.

#### **Hvitevarer**

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

#### **Parkering**

God plass til parkering i dobbel garasje som ligger i boligens første etasje og forøvrig på egen, gruset gårdsplass samt. parkeringsplass på nedsiden av mur, som er en del av eiendommen.

#### **Oppvarming**

Varmeanlegg, eget borehull ned til 180 meter ift. boligens vannbåren varme. Vannbåren varme i gulv i begge etasjer. Vedfyring fra peisovn i stue.

#### **Energikarakter**

Grønn B

#### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

#### **Kommunale avgifter**

Kr 26 036,- pr. år.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 314 368,- pr inntektsåret 2021

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 731 726,- pr. inntektsåret 2021

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 27, bruksnummer 628 i Bamble kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Følgende heftelse/rettighet er tinglyst på eiendommen:

Erklæring/avtale - Bestemmelse om vedlikehold av veg. Tinglyst 03.03.2017 med dokumentnr. 193060 Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsen ligger som vedlegg i salgsoppgaven. Det foreligger skriftlig avtale om bryggeplass. Avtalen i sin helhet ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig. Private stikkledninger til kommunal tilknytning.

#### **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.

#### **Kommentar konsesjon**

Eiendommen har boplikt. Kjøper trenger ikke søke konsesjon, men må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til helårsbolig. Dvs. at minimum en person skal benytte eiendommen til sin primære bolig.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### 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.

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

### 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

8 540 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
213 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 540 000,00))

232 640,- (Omkostninger totalt)

8 772 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Hvitvaskingsreglene

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

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 13 900,-, oppgjørshonorar kr. 5900,- og visningshonorar kr. 3500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter annonsering, internett, innhenting av lovpålagt informasjon, fotograf, tinglysing av sikringsobligasjon mv. Alle beløp er inkl. mva.

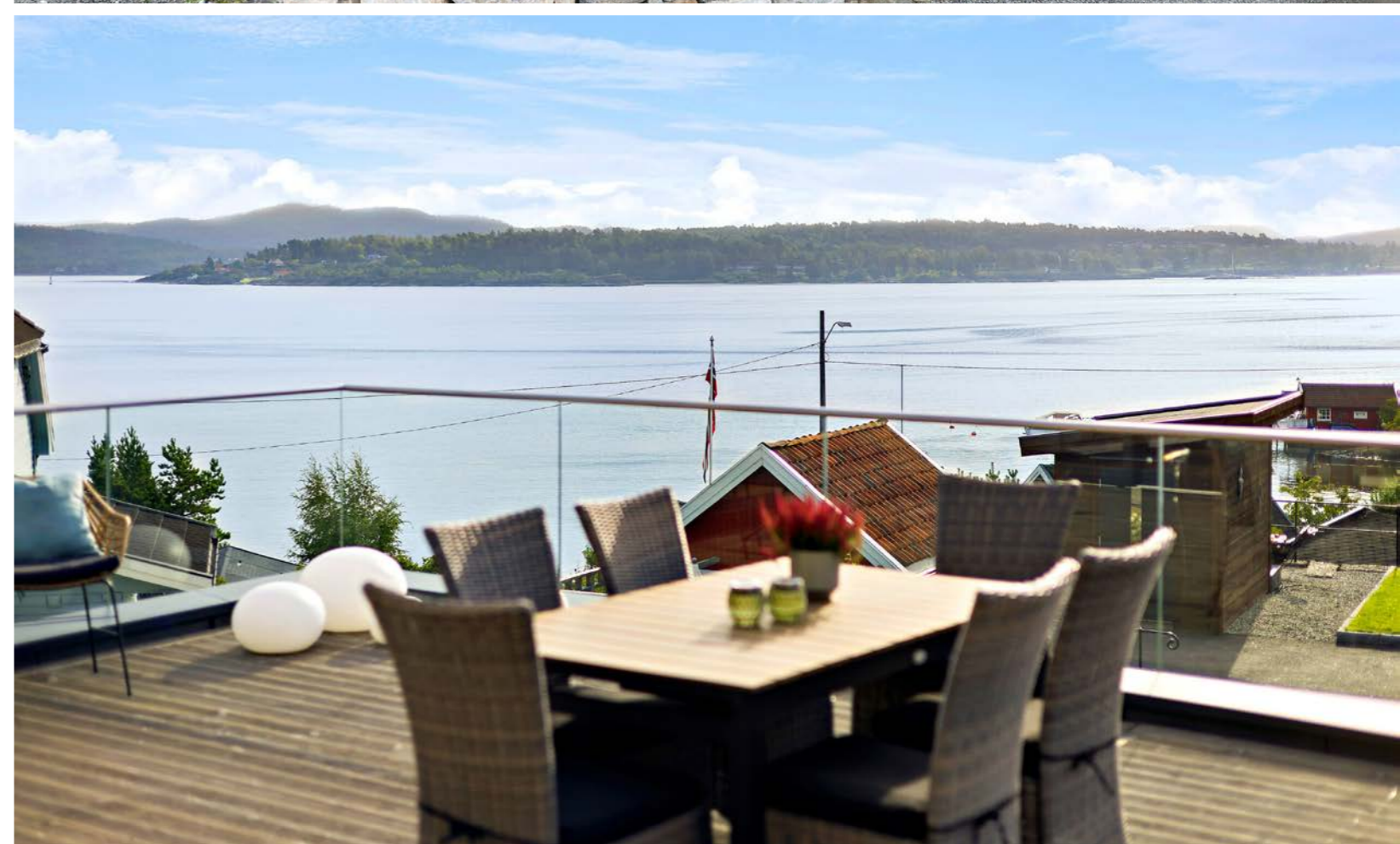
#### Ansvarlig megler

Jørn Amlie  
Eiendomsmegler / Daglig leder  
jorn.amlie@aktiv.no  
Tlf: 965 00 550

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4  
3960 Stathelle

#### Salgsoppgavedato

18.08.2023







Velkommen til Langesundsveien 131



En sjelden kvalitetseiendom på Ekstrand!



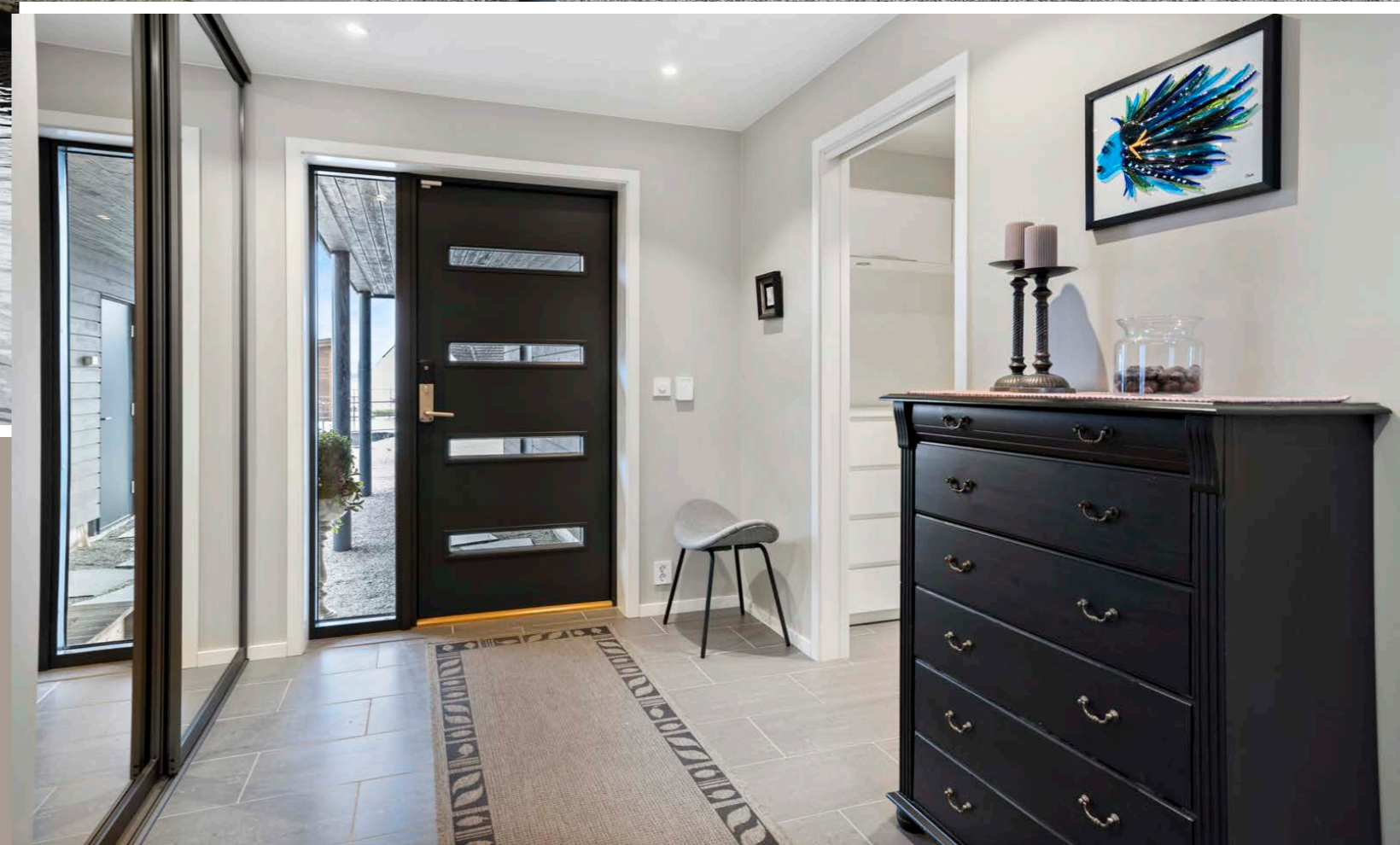
Stemningsbilde fra stue - Her er det ingen problem å finne seg til rette i sofakroken eller invitere til fest



Stemningsbilde fra spisestue og kjøkkendel. Legg merke til utsikten!



Båtplass rett på nedsiden av eiendommen.  
På bildet ligger selger sin båt som er 21 fot.





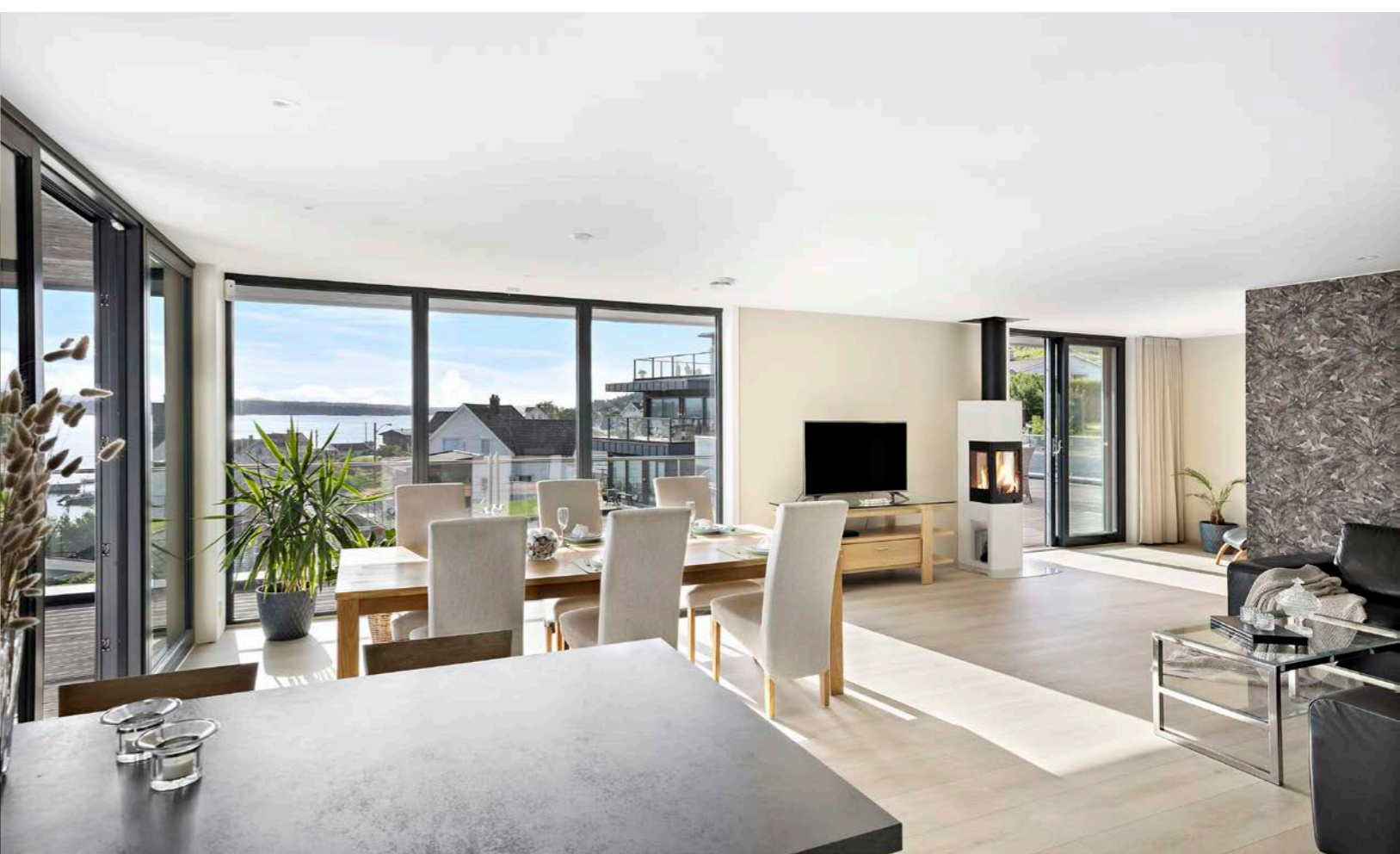
Eiendommen ligger så sjønært at man har følelse av sjøen med lyd, lukt og inntrykk!



Stuedel mot spisestue og kjøkken









Praktisk, delvis åpen løsning hvor man enkelt kan kokkелere samtidig som man underholder gjestene



Hvitevarene er også av topp kvalitet hvor man har alt man trenger for en flott matopplevelse.



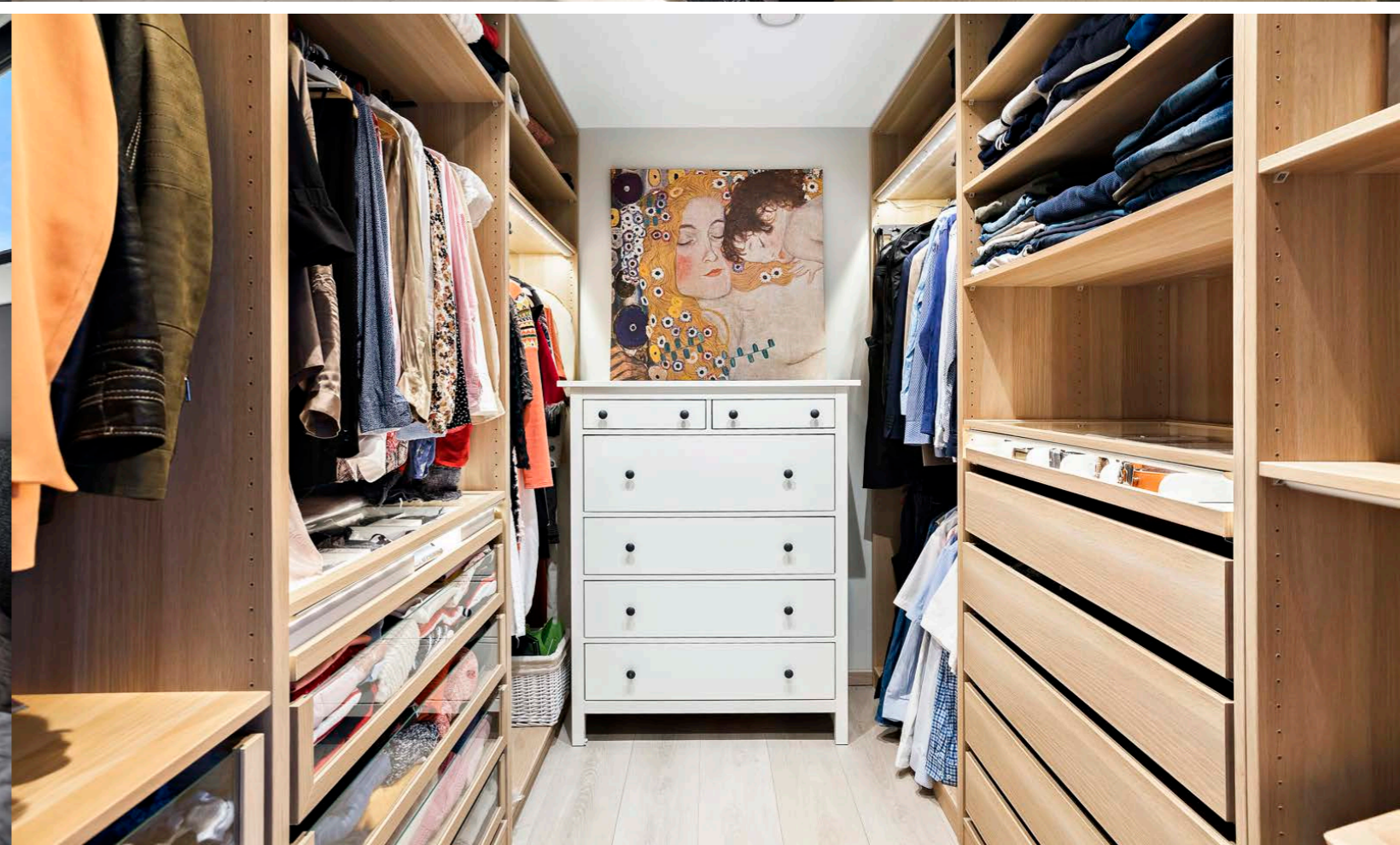
Grovkjøkken med hyller til kjøkkenutstyr og videre adkomst til stort kjølerom.

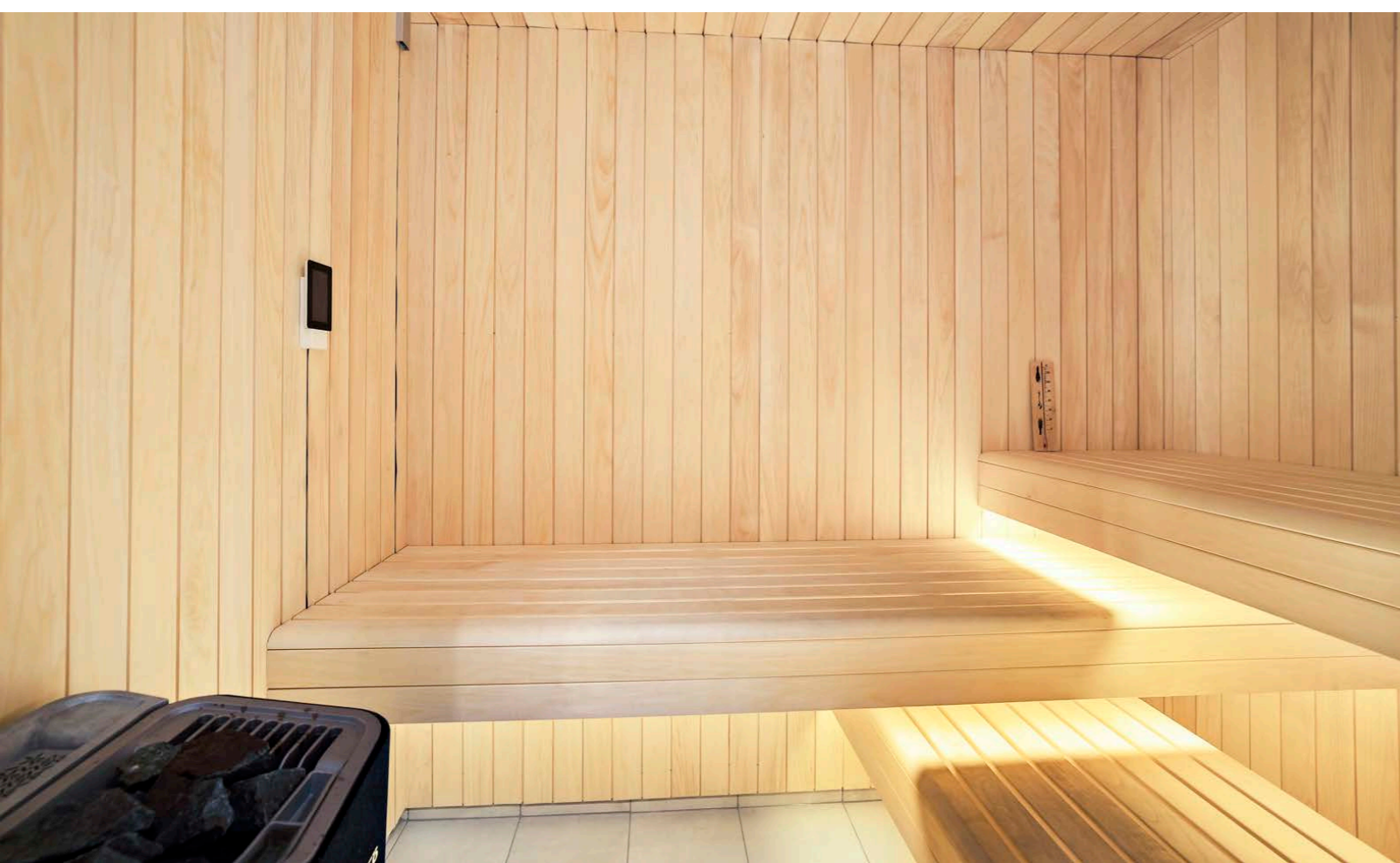


Legg merke til at også kjøkkenet byr på en fantastisk utsiktsopplevelse



Stort, delikat bad i hovedetg. Innredet med dobbel servant, badekar, dusjhjørne og vegghengt toalett.









Stort, lyst og meget delikat vaskerom med innredning. Egen sjakt fra walk-in garderobe ned til vaskerommet!



Kjellerstue med store vindusflater og flott utsikt mot sjøen!





Badestrand rett på nedsiden av eiendommen!

# 2D plantegning

## 1. etasje

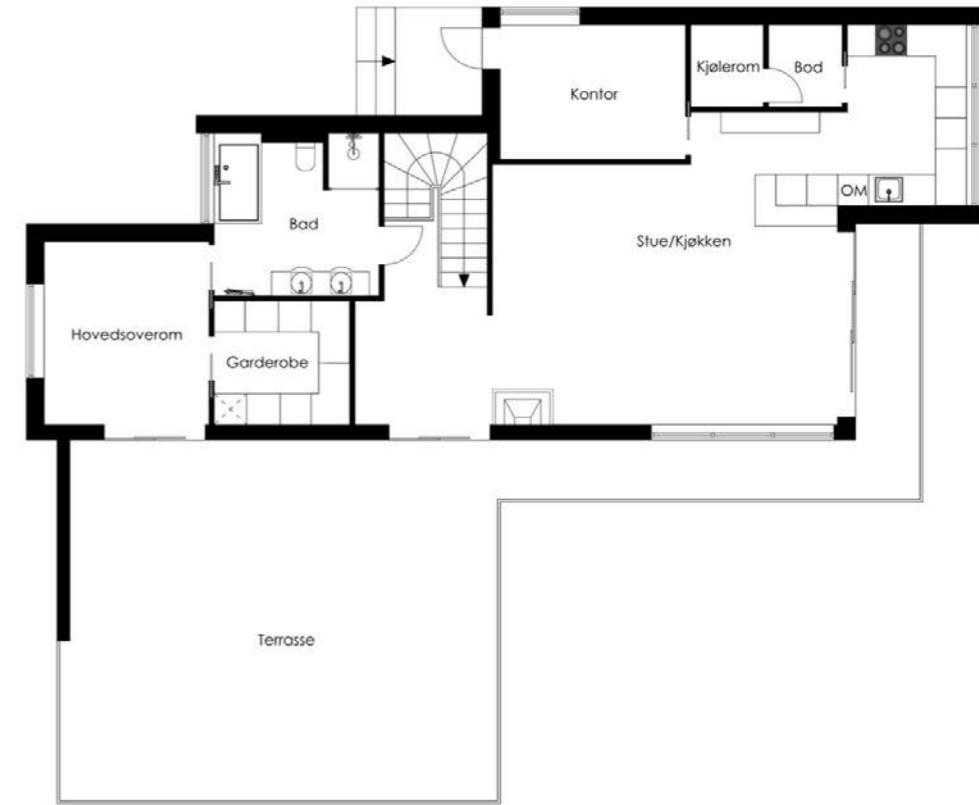


2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT

# 2D plantegning

## 2. etasje



2D tegningen er basert på en tegning av varierende kvalitet og noen avvik kan forekomme.

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan 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.

# 3D plantegning

1. etasje



3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT

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

# 3D plantegning

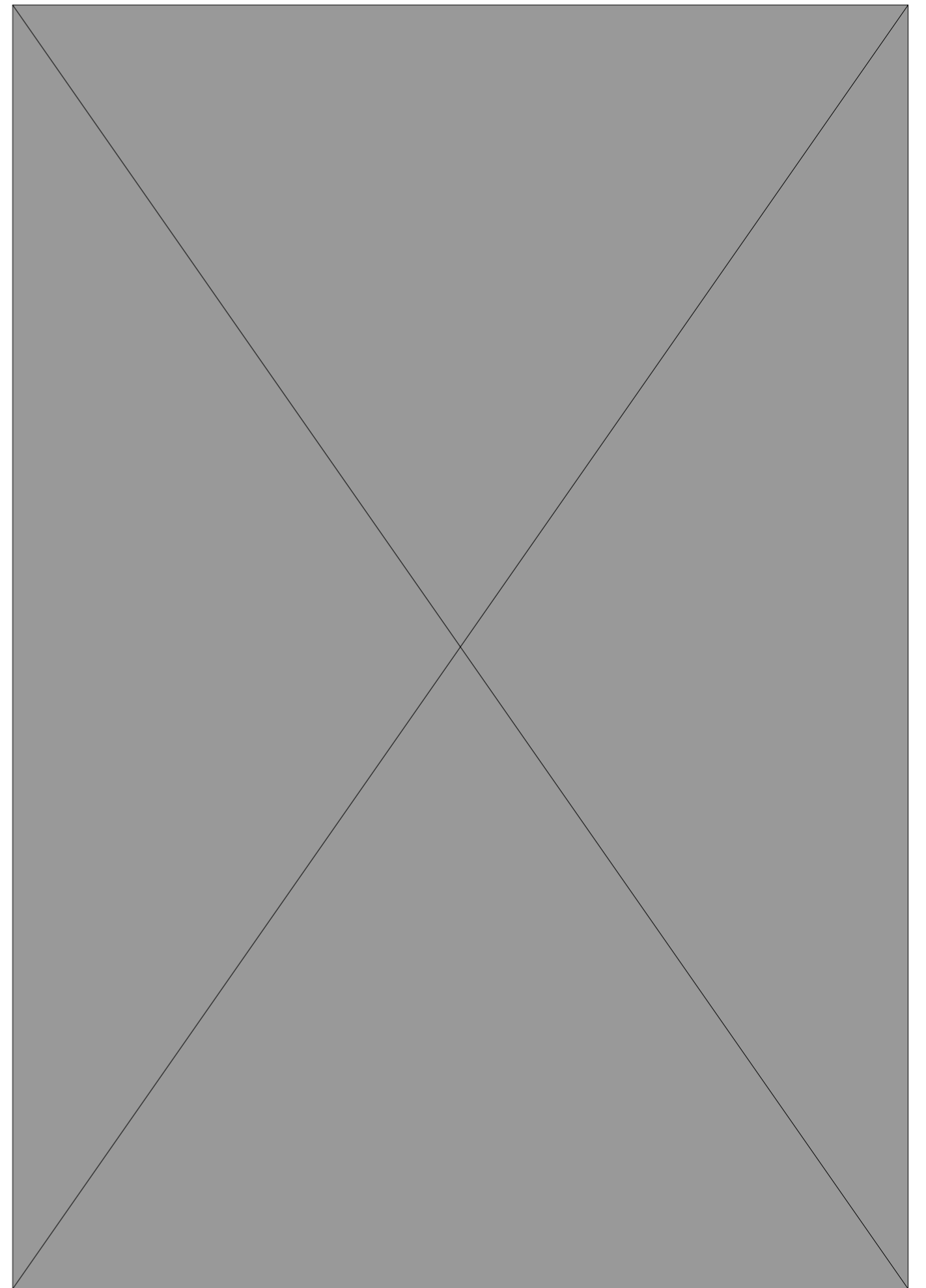
2. etasje

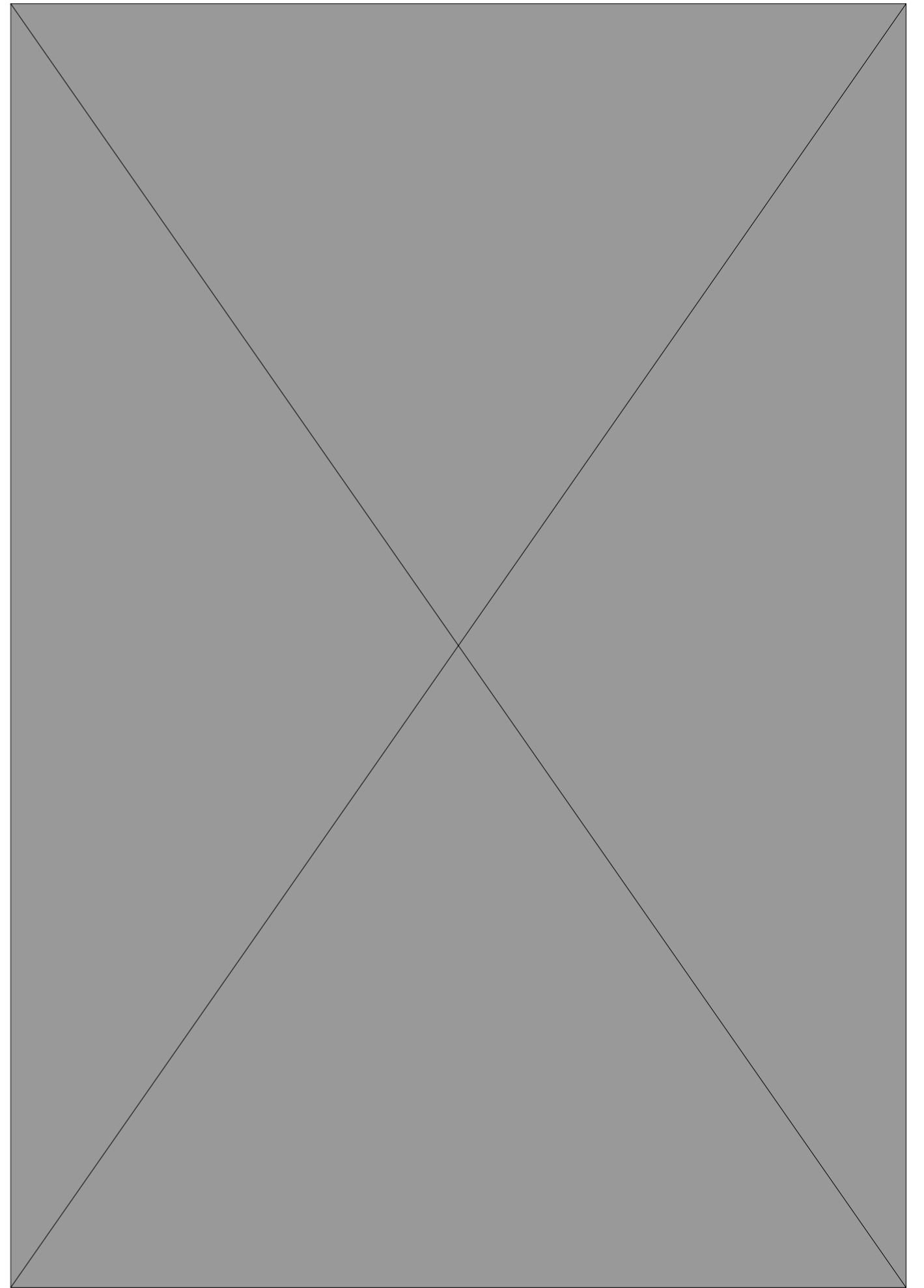
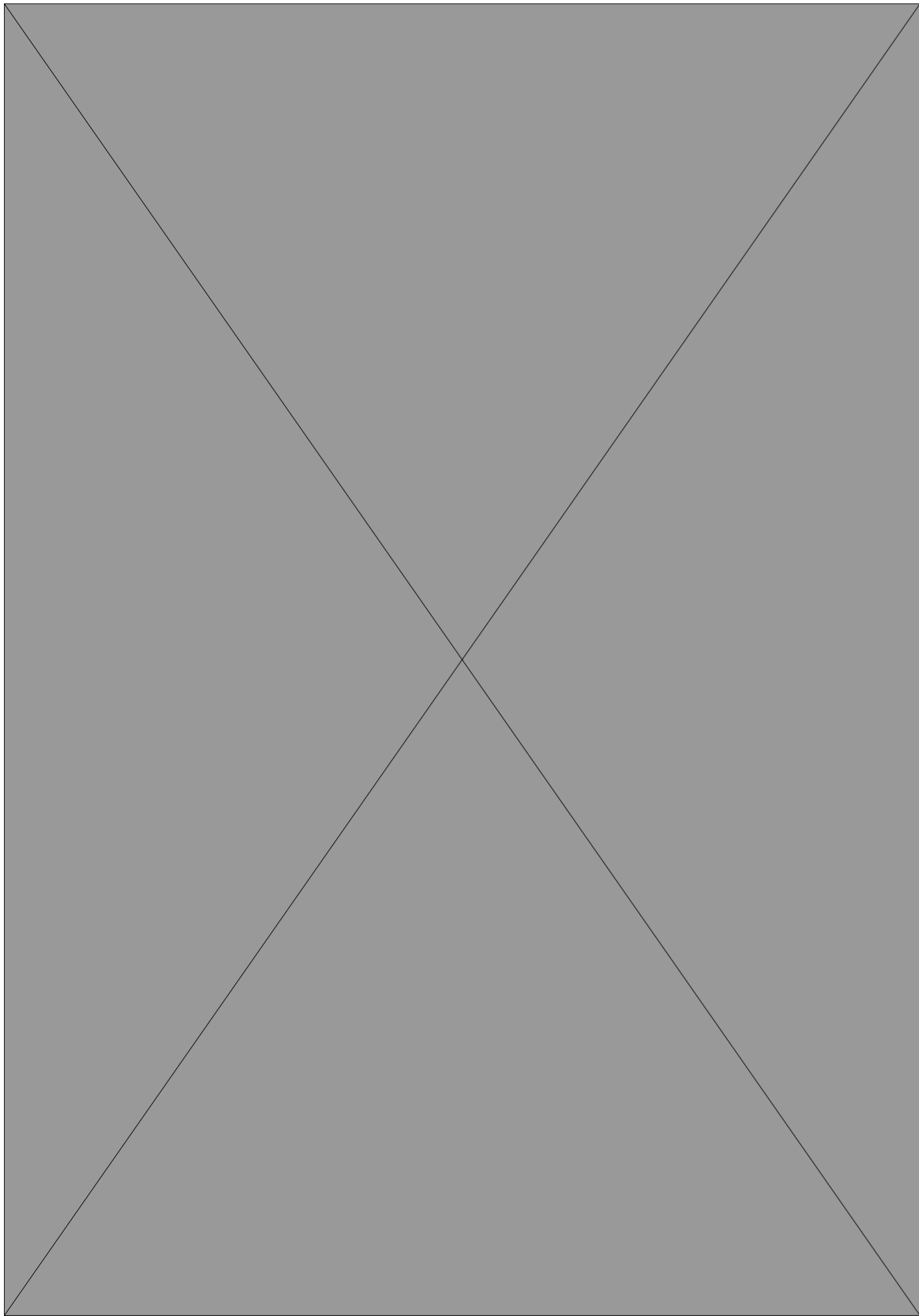


3D tegningen er ikke målt og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

**aktiv.**  
Produced by DIAKRIT

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







# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Bamble/Porsgrunn	
<b>Oppdragsnr.</b>	
43220163	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Alf Inge Abrahamsen	May Ruth Mundal
<b>Gateadresse</b>	
Langesundveien 131	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
Stathelle	3961
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2016
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	6410665

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar: Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Rettet på fall på vaskerom etter 1 års befaring.  
Arbeid utført av: Møller Håndverk
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Der det var behov for det ble ny membran lagt.
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utttheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Det er svinnriss ved vegg mot garasje på bod.
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Vi har hatt service på varmeanlegg.
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse: Easee lader 32 Amper
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedret fall
Arbeid utført av	Byggpartner AS

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse 

Det er foretatt utbedringer etter 1 års kontrollen. Alt er utført bortsett fra utbedring på trapp som vi venter på leverandør skal få gjort.
--

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

Nei  Ja

Beskrivelse 

Sameie på privat vei og på privat brygge. Ikke tinglyst
---

Document reference: 43220163

#### Tilleggs kommentar

--

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. |
| <input type="checkbox"/>            | Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.   |
| <input type="checkbox"/>            | Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.  |

Document reference: 43220163

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Inge Abrahamsen	5075cd932fd962ac2a87a9 b45bee8ab7d3e93717	10.12.2022 11:31:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Ruth Mundal	85df98cc89eddbd9fffa9312 e34f02947352e845	10.12.2022 11:41:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 43220163

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

# Tilstandsrapport

📍 Langesundveien 131, 3961 STATHELLE  
🏠 BAMBLE kommune  
# gnr. 27, bnr. 628

Areal (BRA): Enebolig 247 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.12.2022    Rapportdato: 03.01.2023    Oppdragsnr.: 18885-1558    Referansenummer: TG1377

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS



Gyldig rapport  
03.01.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 oppetre 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.



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

Jan T. Eriksrød  
Uavhengig Takstingeniør  
03.01.2023 | SKIEN

**Telemark Takst og Byggvurdering AS** Rapportansvarlig  
Nordheimvegen 30  
911 03 866  
Jan T. Eriksrød  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.tore@ttbtakst.no  
911 03 866



## 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsnere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak



I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### 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.



## Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en moderne enebolig i funkis stil med areal over to plan oppført 2020 av Mynd Entreprenør. Boligen er oppført med støpt isolert ringmur med betongplate på grunn. Grunnforholdene består av oppfylt telefri masser på fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk med 25 cm. isolasjon i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med Steni plater og liggende trepanel. Boligens takkonstruksjon består av pulttak/flatt tak tekket med papp membran. Takrenner og beslag består av lakkert stål. Boligens vinduer består av 2-lags energiglassvinduer type Nor-Dan med aluminiums bekledning utvendig. . Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. Malt gips/slette flater på vegg og himlingsflater. På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Innvendige overflater i boligen har generell høy standard. Boligens kjøkkeninnredning består av Schmidt kjøkken med lakkerte slette dør og skuffronter. Boligen har etablert vannbåren varme i alle gulvflater - bad i 1.etasje. Ventilasjon består av balansert varmegjenvinnings anlegg. Boligen er tilkoblet kommunalt vann og avløp. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) dokumentasjon er innhentet og dokumentert.

### Enebolig - Byggeår: 2020

#### UTVENDIG

Taktekke består av helseiset papptekke. Yttervegger oppført i tradisjonelt isolert bindingsverk med 20-25 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med Steni plater og liggende trepanel. Det er fremlagt FDV dokumentasjon på utført arbeider. Plassbygget flatt takverk bærende på yttervegg og innervegg. Isolert i hulrom med isolasjon i henhold til gjeldene krav/energikrav. Konstruksjonen er kompakt konstruksjon. FDV dokumentasjon fremlagt/innhentet. Boligens vinduer består av to lags energiglassvinduer med rammer og karmen i malt trevirke type Nor-Dan. Utvendig tekket med aluminiums bekledning. Boligen har etablert malt/lakkert entre dør med mindre glass. Terrassedør til terrasser består av skyv og hevedører. Dører med glass. Rammer og karmen i malt trevirke. Ved funksjonstest fungerte dører tilfredsstillende Boligen har etablert romslig terrasser over garasje og langs sørvegg. Gulv er oppbygget med papp membran og tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk i laminert glass og stål. Ingen avvik/mangler ble registrert.

#### INNVENDIG

Innvendig gulvflater består av laminat på gulvflater. Fliser i våtrom og gulvflater entre. Malt slette flater/gips på vegg og himlingsflater. Fliser på gulv og veggflater til våtrom. Alle overflater nye 2020. Gulv på grunn består av isolert betongplate med armert betong. Etasjeskille i tradisjonelt isolert trebjelkelag med 20 cm isolasjon i hulrom. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater Pipe oppført i isolert stålelementer. Peisovn etablert i stue. Avstand til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig. Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Eik trinn. Rekkverk i laminert glass. Forskriftsmessig rekkverk og verneskanke etablert. Innerdører består av malt massive speildører. Rammer og karmen i malt trevirke. Eik dørterskel.

#### VÅTROM

Vaskerom Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert våtbenk med skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Sluk består av plastsluk type Joti. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) er fremlagt på utført våtromsarbeider. Vaskerom har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner. Malt gips i himlinger. Gulvflater tekket med fliser. Ved bruk av laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegger og ved dør. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Vaskerom har etablert smøremembran under fliser etablert på betong gulv. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV. Vegger i vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Med bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på vaskerom.

#### Bad

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert dusjnische med glassvegger, badekar, innredning med 2 servanter i porselen med ett-hånds armaturer og vegg montert toalett. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Spylekant på gulv i dusjnische. Sluk består av plastsluk type Joti. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) er fremlagt på utført våtromsarbeider. Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner. Malt gips i himlinger. Gulvflater tekket med fliser. Ved bruk av laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dusjnische med spylekant og bra fall til sluk. Ved bruk av

## Beskrivelse av eiendommen

dusjhode randt spylevann bra til sluk. Flomkant etablert rundt vegger og ved døråpning. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Bad har etablert smøremembran under fliser etablert på betong gulv. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom.

### Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert dusjnise med glassvegger, innredning med heldekkende servant i porselen med ett-hånds armatur og vegg montert toalett. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Spylekant på gulv i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) er fremlagt på utført våtromsarbeider.

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner. Malt gips i himlinger.

Gulvflater tekket med fliser. Ved bruk av laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dusjnise med spylekant og bra fall til sluk. Ved bruk av dusjhode randt spylevann bra til sluk.

Bad har etablert smøremembran under fliser etablert på betong gulv. Synlig mansjett i sluk. Membran type Multicoat.

Det ble ved bruk av fuktindikator i badetrom ikke indikert noen unormale fuktverdier på badetrom eller i vegg ved hulltagning.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med lakkert dør og skuffronter i MDF type Schmidt kjøkken (tysk). Benkeplate i Laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Ventilasjon består av avtrekk i kjøkkenbenk med filter. Waterguard etablert i kjøkken benk. Komfyrvakt etablert i kokesone. Nedfelt ventilasjon i benkeplate ført ut i vegg.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Badstue med adkomst fra bad. Badstue har etablert fliser på gulvflater. Osp panel på vegg og himlings flater. Benker i trevirke. Glassdør fra bad. Boligen har etablert matbod og kjølerom i 2.etasje. Kjølerom i prefabrikkerte isolert elementer. Ingen feil eller mangler registrert.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i rør i røranlegg. Plast avløpsrør. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført utover tak, synlig hette på tak. Utekran etablert. Rørskap etablert i teknisk rom. Hovedstoppekran i teknisk rom. FDV fremlagt på VV anlegg.

Plast avløpsrør.

Boligens ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Aggregat etablert i teknisk rom. Ventiler i alle oppholdsrom.

VV tank på 300 liter etablert i teknisk rom.

Boligen har etablert vannbåren varme i alle oppholdsrom. - bad i underetasje. Det er etablert boret borehull til 180 meter til

energiobrønn/jordvarmer. Trådløs styring av gulvvarme i alle oppholdsrom. Overskudsvarme gårvtil oppvarming av VV tank/varmtvann.

40 amper hovedsikringer. Kuser med automat sikringer. Samsvarserklæring innhentet i bolig mappe.Trådløs Wifi i alle rom. Uttak til internett i alle rom.

Røykvarslere etablert og brannsluknings apparat.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Boligen er etablert på oppført steinmasser på fjell.

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at drenering har kun sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.

Grunnmur oppført i Thermomur. Isolert med armert betong kjerne.

Terrang rundt boligen er lett skrånende.

Vann og avløpsnett fra 2020. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	144	85	59
2.Etasje	103	100	3
<b>Sum</b>	<b>247</b>	<b>185</b>	<b>62</b>

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

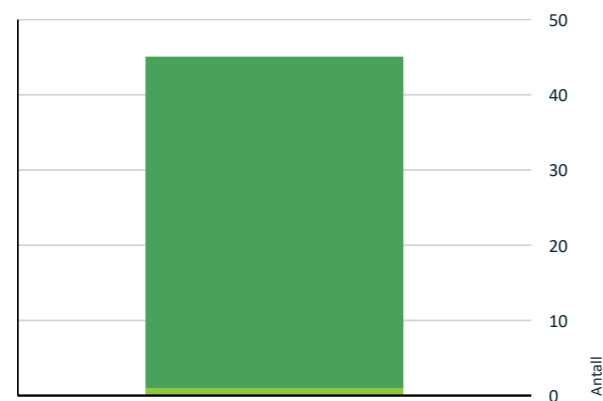
[Gå til side](#)

### Enebolig

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG

**Byggeår**  
2020

**Standard**  
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### UTVENDIG

#### Taktekking

TG 0

Taktekke består av helsveiset papptekke.

#### Veggkonstruksjon

TG 0

Yttervegger oppført i tradisjonelt isolert bindingsverk med 20-25 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med Stenis plater og liggende trepanel. Det er fremlagt FDV dokumentasjon på utført arbeider.

#### Takkonstruksjon/Loft

TG 0

Plassbygget flatt takverk bærende på yttervegg og innervegg. Isolert i hulrom med isolasjon i henhold til gjeldene krav/energikrav. Konstruksjonen er kompakt konstruksjon. FDV dokumentasjon fremlagt/innhentet.

#### Vinduer

TG 0

Boligens vinduer består av to lags energiglassvinduer med rammer og karmen i malt trevirke type Nor-Dan. Aluminiums bekledning utvendig. U-verdi på 1,2.

#### Dører

TG 0

Boligen har etablert malt/lakkert entre dør med mindre glass. Terrassedør til terrasser består av skyv og hevedører. Dører med glass. Rammer og karmen i malt trevirke. Ved funksjonstest fungerte dører tilfredsstillende

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Boligen har etablert romslig terrasser over garasje og langs sørvegg. Gulv er oppbygget med papp membran og tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk i laminert glass og stål. Ingen avvik/mangler ble registrert.



### INNSENDIG

#### Overflater

TG 0

Innvendig gulvflater består av laminat på gulvflater. Fliser i våtrom og gulvflater entre. Malt slette flater/gips på vegg og himlingsflater. Fliser på gulv og veggflater til våtrom. Alle overflater nye 2020.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0

Gulv på grunn består av isolert betongplate med armert betong. Etasjeskille i tradisjonelt isolert trebjelkelag med 20 cm isolasjon i hulrom. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater

#### Radon

TG 0

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

TG 0

Pipe oppført i isolert stålelementer. Peisovn etablert i stue. Avstand til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.



## Innvendige trapper

TG 0

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Eik trinn. Rekkverk i laminert glass. Forskriftsmessig rekkverk og verneskranke etablert.



## Innvendige dører

TG 0

Innerdører består av malt massive speildører. Rammer og karmen i malt trevirke. Eik dørterskel.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert dusjnise med glassvegger, innredning med heldekkende servant i porselen med ett-hånds armatur og vegg montert toalett. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Spylekant på gulv i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) er fremlagt på utført våtromsarbeider.



#### Overflater vegger og himling

TG 0

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner. Malt gips i himlinger.

#### Overflater Gulv

TG 0

Gulvflater tekket med fliser. Ved bruk av laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dusjnise med spylekant og bra fall til sluk. Ved bruk av dusjhode randt spylevann bra til sluk.

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Bad har etablert smøremembran under fliser etablert på betong gulv. Synlig mansjett i sluk. Membran type Multicoat.

#### Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Det er montert dusjnise med glassvegger, innredning med heldekkende servant i porselen med ett-hånds armatur og vegg montert toalett.

#### Ventilasjon

TG 0

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte/tilluft.

# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Det ble ved bruk av fuktindikator i badrom ikke indikert noen unormale fuktverdier på badrom eller i vegg ved hulltagning.

### 1.ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert våtbenk med skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Sluk består av plastsluk type Joti. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) er fremlagt på utført våtromsarbeider.

#### Overflater vegger og himling

TG 0

Vaskerom har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner. Malt gips i himlinger.

#### Overflater Gulv

TG 1

Gulvflater tekket med fliser. Ved bruk av laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegger og ved dør. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Vaskerom har etablert smøremembran under fliser etablert på betong gulv. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV.

#### Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Det er montert våtbenk med skyllekar og opplegg til vaskemaskin.

#### Ventilasjon

TG 0

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte/tilluft.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Vegger i vaskerom har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Med bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på vaskerom.

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert dusjnise med glassvegger, badekar, innredning med 2 servanter i porselen med ett-hånds armaturer og vegg montert toalett. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Gulv har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Spylekant på gulv i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) er fremlagt på utført våtromsarbeider.



#### Overflater vegger og himling

TG 0

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner. Malt gips i himlinger.

#### Overflater Gulv

TG 0

Gulvflater tekket med fliser. Ved bruk av laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dusjnise med spylekant og bra fall til sluk. Ved bruk av dusjhode randt spylevann bra til sluk. Flomkant etablert rundt vegger og ved døråpning. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 0

Bad har etablert smøremembran under fliser etablert på betong gulv. Synlig mansjett i sluk. Membran dokumentert i FDV.

#### Sanitærutstyr og innredning

TG 0

Det er montert dusjnise med glassvegger, badekar, innredning med 2 servanter i porselen med ett-hånds armaturer og vegg montert toalett.

#### Ventilasjon

TG 0

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Dør har etablert luftespalte/til-luft.



# Tilstandsrapport

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med lakkert dør og skuffronter i MDF type Schmidt kjøkken (tysk). Benkeplate i Laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Ventilasjon består av avtrekk i kjøkkenbenk med filter. Waterguard etablert i kjøkken benk. Komfyrvakt etablert i kokesone.



## Avtrekk

TG 0

Nedfelt ventilasjon i benkeplate ført ut i vegg.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > BADSTUE

## Overflater og konstruksjon

TG 0

Badstue med adkomst fra bad. Badstue har etablert fliser på gulvflater. Osp panel på vegg og himlings flater. Benker i trevirke. Glassdør fra bad.

### 2. ETASJE > KJØLEROM/MATBOD

## Overflater og konstruksjon

TG 0

Boligen har etablert matbod og kjølerom i 2.etasje. Kjølerom i prefabrikerte isolert elementer. Ingen feil eller mangler registrert.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

TG 0

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i rør i røranlegg. Plast avløpsrør. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført utover tak, synlig hette på tak. Utekran etablert. Rørskap etablert i teknisk rom. Hovedstoppekran i teknisk rom. FDV fremlagt på VV anlegg.

## Avløpsrør

TG 0

Plast avløpsrør.

## Ventilasjon

TG 0

Boligens ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Aggregat etablert i teknisk rom. Ventilert i alle oppholdsrom.

## Varmtvannstank

TG 0

VV tank på 300 liter etablert i teknisk rom.

## Vannbåren varme

TG 0

Boligen har etablert vannbåren varme i alle oppholdsrom. - bad i underetasje. Det er etablert boret borehull til 180 meter til energibrønn/jordvarmer. Trådløs styring av gulvvarme i alle oppholdsrom. Overskudsvarme gårvtil oppvarming av VV tank/varmtvann.

## Elektrisk anlegg

TG 0

40 amper hovedsikringer. Kuser med automat sikringer. Samsvarserklæring innhentet i bolig mappe. Trådløs Wifi i alle rom. Uttak til internett i alle rom.

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**

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere etablert og brannsluknings apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er etablert på oppført steinmasser på fjell.

### Drenering

TG 0

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at drenering har kun sekundær betydning. Det er visuelt foretatt inspeksjon av gulv i 1.etg. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunnen ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen til å fungere som opprinnelig tiltenkt funksjon.

### Grunnmur og fundamenter

TG 0

Grunnmur oppført i Thermomur. Isolert med armert betong kjerne.

### Terrengforhold

TG 0

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 0

Vann og avløpsnett fra 2020. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)  
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### 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.

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	144	85	59	Entré , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Badstue , Garderobrom , Vaskerom	Teknisk rom , Bod
2.Etasje	103	100	3	Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Garderobrom , Kontor	Kjølerom/matbod, Garasje
<b>Sum</b>	<b>247</b>	<b>185</b>	<b>62</b>		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er nylig oppført 2020.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.12.2022	Jan T. Eriksrød Alf Inge Abrahamsen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3813 BAMBLE	27	628		0	637.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Langesundveien 131

#### Hjemmelshaver

Abrahamsen Alf Inge, Mundal May Ruth

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Beskrevne bolig består av nylig oppført enebolig med moderne arkitektur med areal over to plan. Boligen er beliggende mellom Stathelle og Langsund sentrum med flott utsikt over sjøen. Gode solforhold. Sentral beliggenhet med kort avstand til de fleste servicefunksjoner. Gangavstand til egen båtplass.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Lett skrånende tomt. Pent opparbeidet uteareal med gruset romslig gårdsplass. Forstøtningsmur i natursteinsblokker med rekkverk i smijern (Kragerø rekkverk). Minder opparbeidet grøntareal.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	2017

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Eier			Innhentet	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei
FDV rapport			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet	0	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. Strakstiltak 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 brukeren 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.

## PREISERINGER

• 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 dampsperrer 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.

## TILLEGGSUERSØKELSER

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 slitasjegrad:** 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• **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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• **Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM** er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• **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.

## PERSONVERN

Norsk takst, 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 [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

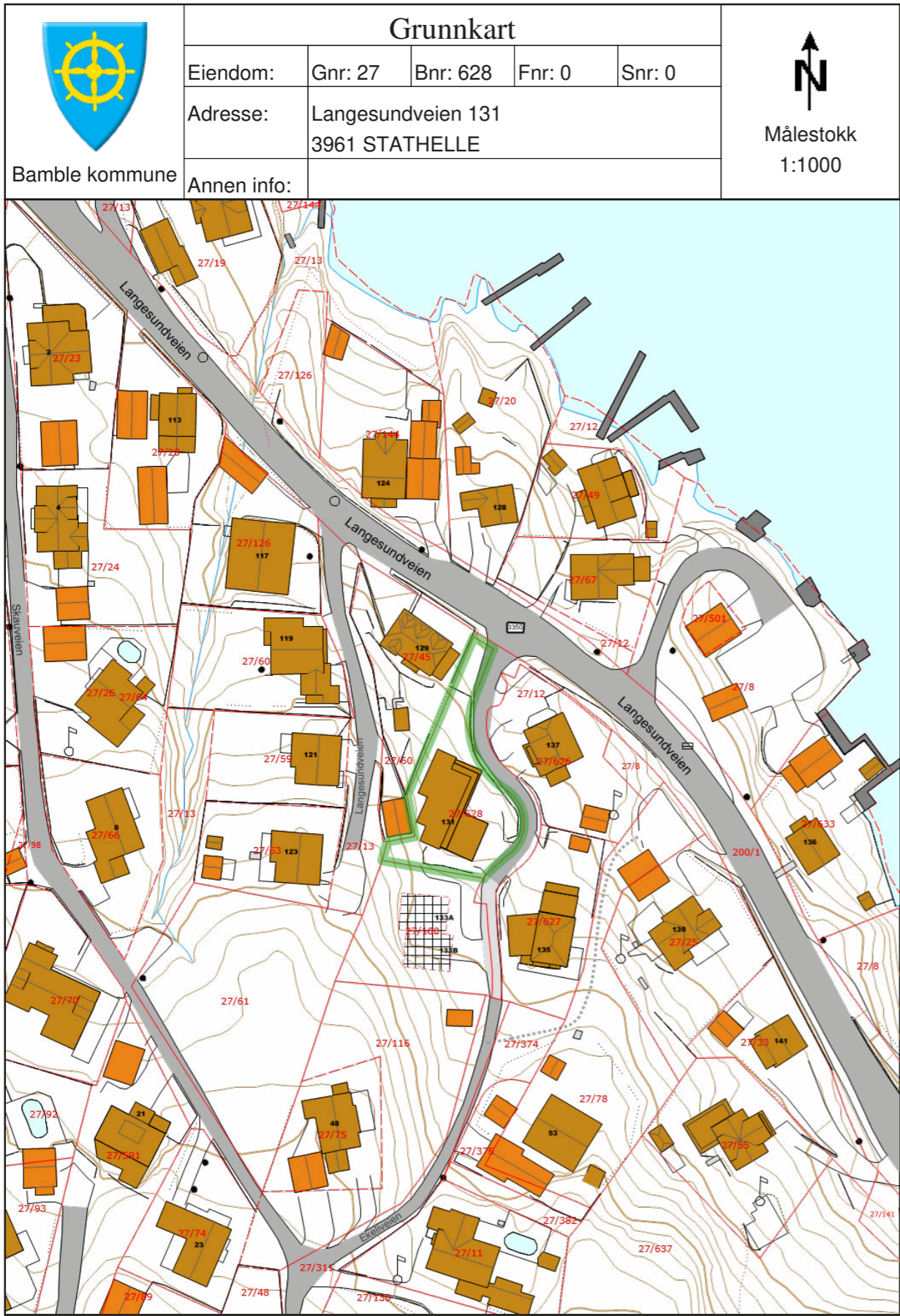
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/personvernerklaering/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/TG1377>

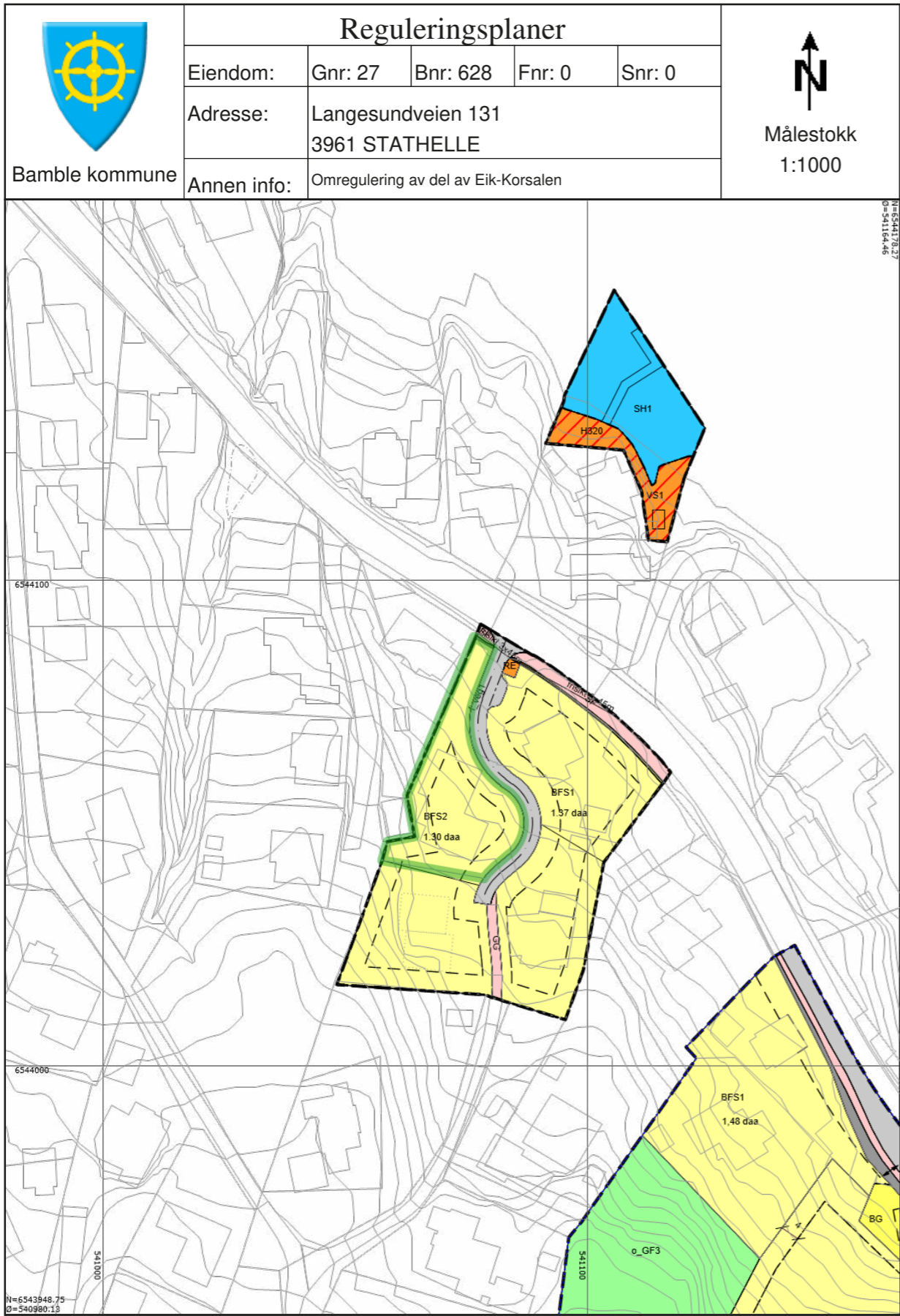
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstlagenemnd.no](http://www.takstlagenemnd.no) for mer informasjon



### Tegnforklaring

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  Kommunegrense                       |  Kum                         |  Sluk                         |
|  Loddrett mur                        |  Annet gjerde                |  Beskrivende hjelpelinje      |
|  Flaggstang                          |  Frittstående trappekant     |  Kaibrygge kant               |
|  Frittstående mur                    |  Svømmebassengkant           |  Målt grenselinje             |
|  Usikker grenselinje                 |  Hekk                        |  Mast                         |
|  Gatelys (belysningspunkt)           |  Luftledning trase           |  Annet gjerde                 |
|  Kai- og bryggekant                  |  Frittstående mur            |  Loddrett mur                 |
|  Svømmebassengkant                   |  Bygningslinje               |  Grunnmur                     |
|  Mønelinje                           |  Takkant                     |  Takoverbyggkant              |
|  Taksprang                           |  Trapp inntill bygg          |  Veranda                      |
|  Sti                                 |  Traktorveg midtlinje        |  Frittstående trapp           |
|  Svømmebasseng                       |  Godkjent byggetiltak        |  Takoverbygg                  |
|  Udefinerte bygg                     |  Bolig                       |  Kai og brygge                |
|  Garasje og uthus                    |  Brukonstruksjon             |  Brukonstruksjon omriss       |
|  Vegdekkekant                        |  Gang- og sykkelvegkant      |  Fortauskant                  |
|  Vegkant annet vegareal avgrensning |  Annet vegareal avgrensning |  Veg                         |
|  Gang- og sykkelveg                |  Kystkontur                |  Kystkontur tekniske anlegg |
|  Forsenkningskurve                 |  Høydekurve                |  Høydekurve 5m              |
|  Hav                               |  Kanal og grøft            |  Eiendomsteig               |
|  Husnummer                         |  Husnummer med bokstav     |  Matrikelnummer             |
|  Fylkesvegboks                     |  Fylkesveg gatenavn.       |  Kommunalveg gatenavn.      |
|  Privatveg gatenavn.               |   |  |



Ario AS

Storgata 136, Nordentorget

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi: Tiltakshaver  
Ansvarlig søker  
Brann og feiervesenet § 13  
Tekniske tjenester  
Eiendomsskattkontoret

<b>Deres ref.</b>	<b>Vår ref.</b>	<b>Dato</b>
	17/08498-21	12.06.2020

### **FERDIGATTEST**

etter Plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10

#### **Ferdigattest Gbnr. 27/628 - Langesundveien 131 - ny bolig**

Tillatelse gitt i vedtak	Ref.nr. 17/08498-18	Dato: 10.10.2019
Gårds- og bruksnummer	<b>27/628</b>	
Byggested (adresse)	Langesundveien 131	
Tiltaket	Ny bolig og støttemur	
Bruksareal (BRA)	<b>204 kvm</b>	
Tilknyttet offentlig vann/avløp:	<b>Ja</b>	
Pipe:	<b>Ja</b>	

På bakgrunn av mottatt kontrolldokumentasjon gis det i medhold av pbl § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter.  
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Ta kontakt med Renovasjon i Grenland (RIG) for bestilling av avfallsdunker, tlf. 35101010.

Endringer på eiendommen kan medføre omtaksering, jfr. eieendomsskattelova (eskl) §8A-3, femte ledd.  
Eiendommen vil bli besiktiget før taksering av Sakkyndig nemnd. Besiktigelsen skjer utvendig, og det er ikke nødvendig å være til stede. Hvis du likevel ønsker å være med, ta kontakt med eiendomsskattkontoret i Bamble kommune.

Med hilsen

John Freddie Sandstå

3596 5096

<b>Mottaker</b>	<b>Kontaktperson</b>	<b>Adresse</b>	<b>Postnummer</b>	<b>Epost</b>
Ario AS		Storgata 136, Nordentorget	3915 PORSGRUNN	post@ario.no
May Ruth Mundal Alf Inge Abrahamsen		Gråkleivåsen 26 Sam Eydes gate 13	3960 STATHELLE 3936 PORSGRUNN	



**Postadresse**  
Bamble kommune,  
Postboks 80  
3993 LANGESUND

**Besøksadresse**  
Kirkeveien 12  
3970 LANGESUND

Telefon: 35 96 50 00  
Telefaks: 35 96 50 10

Epost: [postmottak@bamble.kommune.no](mailto:postmottak@bamble.kommune.no)

Bankgiro: 2601.35.89681  
Org.nr.: 940 244 145 MVA

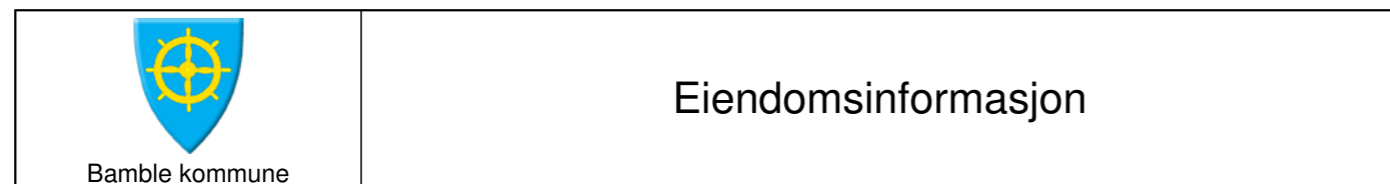
[www.bamble.kommune.no](http://www.bamble.kommune.no)

**Postadresse**  
Bamble kommune,  
Postboks 80  
3993 LANGESUND

**Besøksadresse**  
Besøksadresse

Telefon: 35 96 50 00  
Telefaks: 35 96 50 10  
Epost: [postmottak@bamble.kommune.no](mailto:postmottak@bamble.kommune.no)

Bankgiro: 2601.35.89681  
Org.nr.: 940 244 145 MVA  
[www.bamble.kommune.no](http://www.bamble.kommune.no)



## Eiendomsinformasjon

MATTRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
3813 - Bamble kommune	27	628	0	0	Grunneiendom		Ja	637,3	0	0-Ikke oppgitt	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrupper	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt					
03.03.2017	Nei	Nei	Nei			Nord: 6544045.36344938 Øst: 541059.005910887 System: EPSG:25832					

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			27/628	0
Oppmålingsforretning	24.10.2017	26.10.2017	17/06118		27/13	0
				Avgiver	27/45	-26.6
					27/628	0
				Mottaker	27/634	26.6
Annen forretningstype	29.08.2016	14.09.2016	16/04542		27/60	0
					27/100	0
					27/12	0
					27/628	0
Oppmålingsforretning	29.08.2016	12.09.2016	16/04542	Avgiver	27/12	-637.3
					27/45	0
					27/100	0
					0/0	0
				Mottaker	27/305	0
					27/628	637.3

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300702808	Enebolig	Bolig	Ferdigattest	247	0	247

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Langesundveien	131			Nord: 6544050.164688 Øst: 541071.330625 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Stathelle Grunnkrets 304-EIKSTRAND SKOLEKRETS 3-Stathelle Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Postnummerområde 3961-STATHELLE Stemmekrets 3-Stathelle

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
-		

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
637,3	Nord: 6544045,36352182 Øst: 541059,00590902 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLÅTER			
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:



## Avtale om rett til bryggeplass og del i bryggesameie

15/9-2016

Vedlagte kart viser hvilke båt plasser som tilhører hver grunneiendom.

Nedenfor nevnte grunneiendommer eier bryggen som er markert med gult i ett sameie.

Grensene for båt plassene er markert med røde stiplede linjer.

Plass nr 4 må ikke oppta plass eller fortøye slik at det hindrer adkomst for plass nr 5.

Plass nr 1 må ikke oppta plass eller fortøye slik at det hindrer adkomst for plass nr 6.

Plass nr 4 og 5 har rett til å fortøye i bryggen som tilhører 27/12

Vedlikehold av bryggen følger alminnelige regler for sameie.

Den enkelte sameierpart kan fritt avhende sin part i sameiet.

Alle disse grunneiendommene har også rett til gangvei over eiendom 27/12 som vist med grønt på kartet.

Plass 1: gbnr. 27/100

Plass 2: gbnr. 27/49

Plass 3: gbnr. 27/627

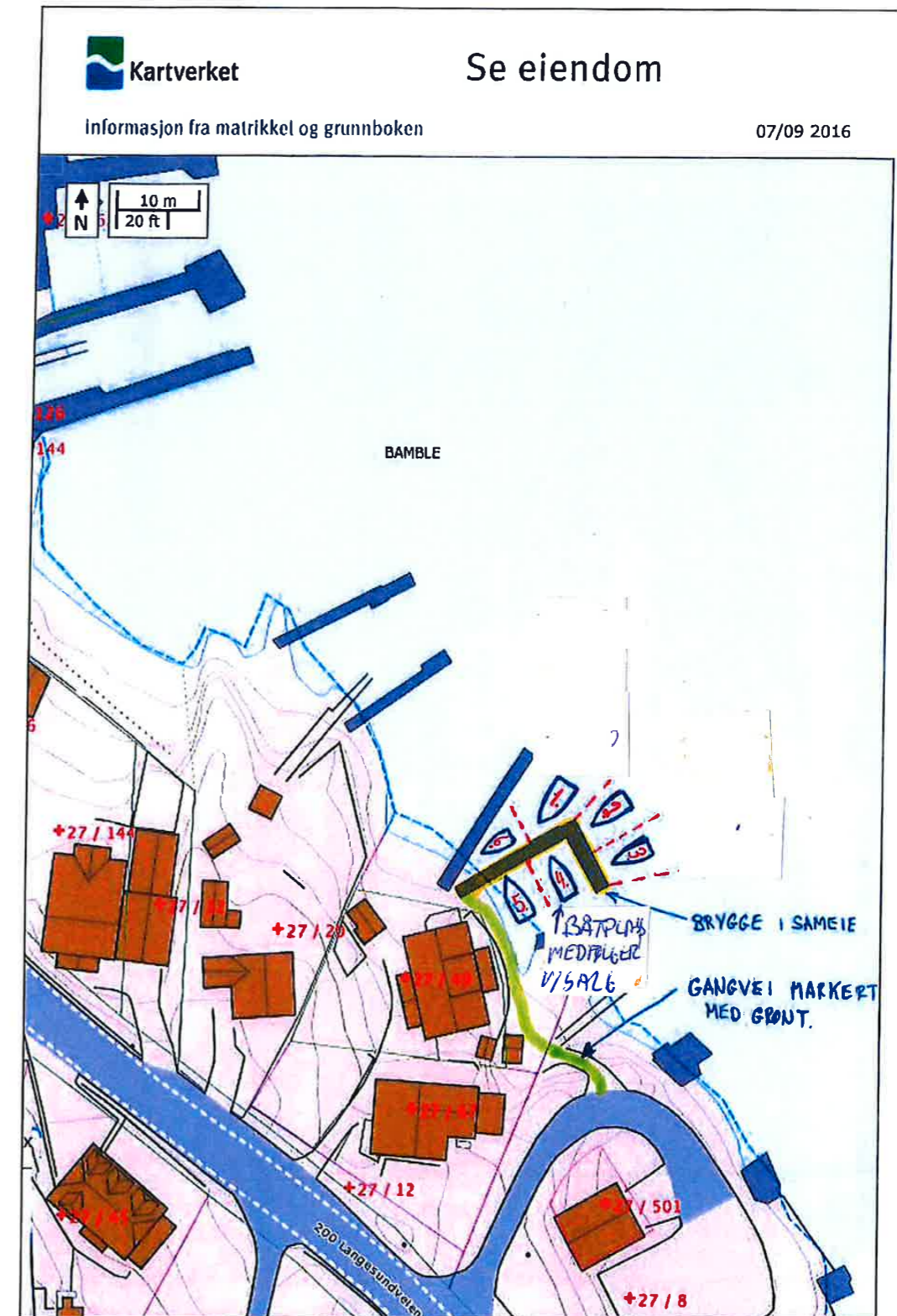
Plass 4: gbnr. 27/628

Plass 5: gbnr. 27/626

Plass 6: gbnr. 27/12

Denne avtale er utferdiget i 6 eksemplarer hvorav partene har beholdt hvert sitt.

Denne avtale kan tinglyses på alle de nevnte matrikkelenhetene.





AKTIV EIENDOMSMEGLING GRENLAND  
POSTBOKS 24  
3995 STATHELLE

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 43-22-0163 (Barbro Trotland)  
Vår referanse: 3046323/20267155  
Bestilling: C3 2022-12-16 28

Dato  
16.12.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
193060	200	3.3.2017	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3813 BAMBLE	27	12	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](http://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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Rekvirent iht. folgebrev-  
rekvirent ikke oppgitt: **MOTTATT**  
9402441452 0 JAN. 2017  
org.nr./fødselsnr.

### Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): <b>Magne Tandberg</b>		 Doknr: 193060 Tinglyst: 03.03.2017 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: <b>Lyngvægen 109</b>		
Postnummer: <b>3930</b>	Poststed: <b>Porsgrunn</b>	
Fødselsnr./Org.nr. <b>08026948933</b>	Ref.nr.	

<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
<del>Gerd Tandberg</del> <b>TANBERG JAN ERIK</b> <b>TANBERG MAGNE</b> <b>TANBERG MAY BENTE</b>	

<b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b>					
Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0814	Bamble	27	12		

<b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b>					
<b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b>					
	Kommun.nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.   Snr.
<b>A</b>	0814	Bamble	27	100	
	0814	Bamble	27	627	
	0814	Bamble	27	626	
	0814	Bamble	27	628	

<b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengehafelse)</b>					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			
<b>B</b>					

10/1-14 Magne Tandberg  
10/1-17 May Bente Tandberg

*rett kopi Bamble kommune Samfunnsutvikling*

Dato	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup>
10/1-2017	<i>Jan Erik Tandberg</i>

#### 4. Beskrivelse av rettigheten<sup>6</sup>

1. Eiere av ovennevnte gårds og bruks nummer har veirett til sine eiendommer i henhold til vedlagt kartskisse. Kartskissen er bilag nr.1 til denne avtale.
2. Eiere av eiendommene skal etter denne avtale vedlikeholde og dele på utgifter av veien i fellsskap etter alminnelig gjeldende regler. Vedlikeholdskostnadene skal deles likt mellom eiendommene. Dette gjelder også for område merket med GG på kartet.
3. Denne avtale kan tinglyses på alle de nevnte matrikkelenhetene.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.  
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja  Nei

#### 5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<sup>7</sup>

#### 6. Underskrifter

Sted og dato

Stativick 4.-17 | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift<sup>8</sup>  
Porsgrunn 11.-17 | May Bente Tandberg  
Porsgrunn 11.-17 | Jan Erik Tandberg  
Porsgrunn 11.-17 | Hagne Tandberg

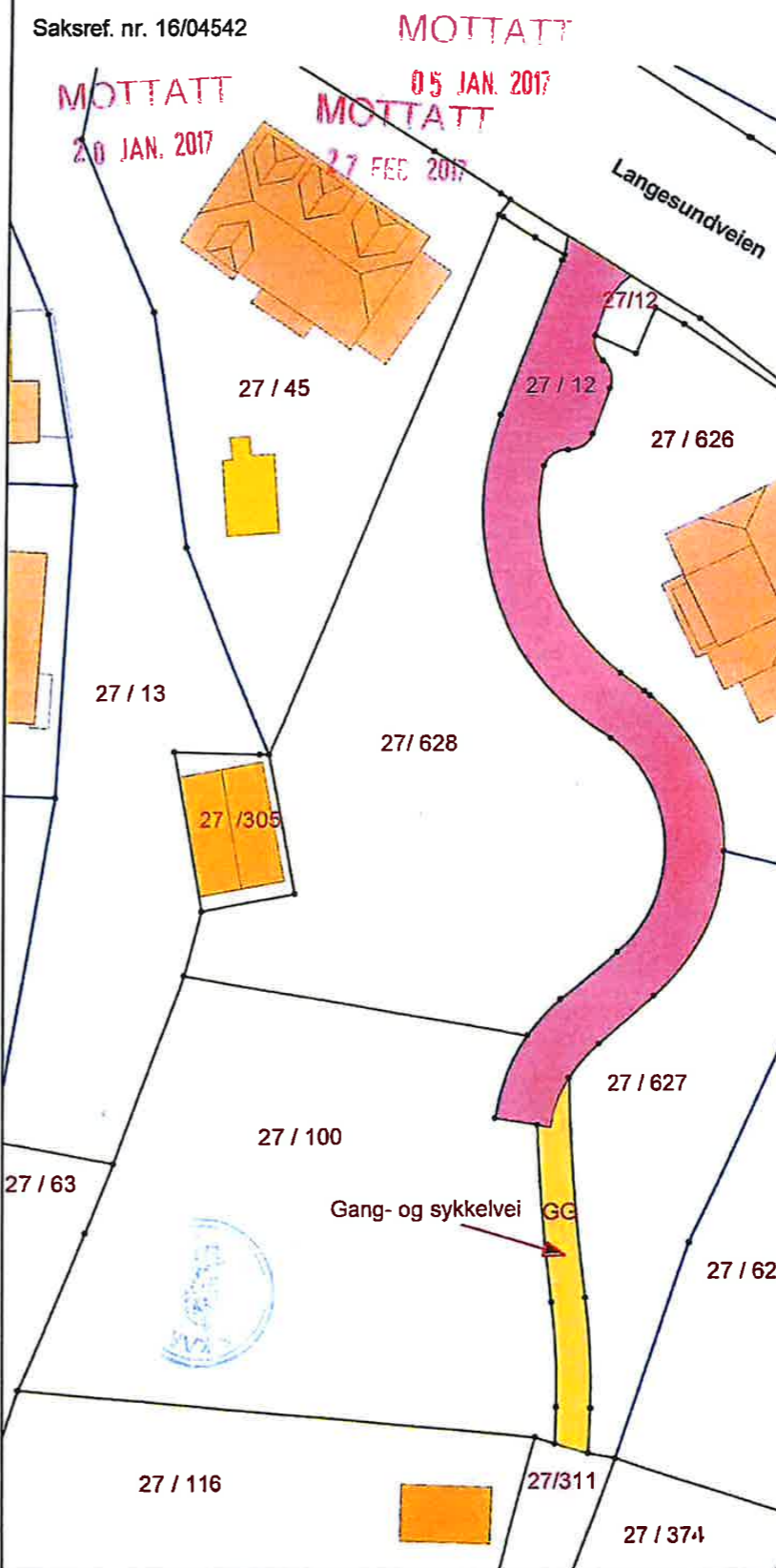
#### Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til Innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tas inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

lett kopi  
Bamble kommune  
Samfunnsutvikling  
Erkenningsstempel

### Veirett for gbnr. 27/100, 27/626, 27/627 og 27/628

Saksref. nr. 16/04542



M: 1:350  
Dato: 12.09.2016



## 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 eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, 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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

## 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”*

Retts skal være rett. For alle.



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. PLUS-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



## 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 salgsoppgaven. 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 eiendomsmegler. 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 risikoopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## 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.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
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.
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.  
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.  
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).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
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:** Langesundveien 131  
3961 STATHELLE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Grenland  
**Saksbehandler:** Jørn Amlie

**Oppdragsnummer:** 1304230013

**Telefon:** 965 00 550  
**E-post:** jorn.amlie@aktiv.no

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 videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 10.07.2023

**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