

aktiv.





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 3 500 000,-
Omkostn.: Kr 88 850,-
Total ink omk.: Kr 3 588 850,-
Selger: Kjetil Ellingsen
Juliette Diouma Leyris

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956/2012
BRA-i/BRA Total 189/189 kvm
Tomtstr.: 558.5 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 162
Oppdragsnr.: 1304250007

Velholdt enebolig med flott beliggenhet på Sandøya. Meget solrikt og flott sjøutsikt!

Sandøyvegen 9 er en sjarmerende enebolig med sjønær og solrik beliggenhet på Sandøya. Her har man flott utsikt til sjøen fra den solrike, vestvendte terrassen, to store stuer, fire soverom og vannbåren varme i gulv/radiatorer. Boligen har flott beliggenhet, med nærhet til skole, dagligvare, Bryggerrestaurant/pub og fergekai. Sandøya er en perle i Eidangerfjorden, med sine flotte sandstrender, fine turområder og rolige omgivelser. Her kan en koble helt av og nyte sol, sjø og natur!

Innholdsrik enebolig med planløsning over 2 etasjer + kjeller som inneholder:

1. Etasje: Entré, trappehall, 2 store stuer, kjøkken og soverom.
 2. Etasje: 3 soverom, bad og bod.
- Kjeller: Uinnredede kjellerrom.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

| | |
|-------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Nabolagsprofil | 42 |
| Egenerklæring | 45 |
| Tilstandsrapport | 51 |
| Matrikkeldata | 72 |
| Eiendomskart | 75 |
| Planstatus | 78 |
| Kommuneplanens arealdel | 80 |
| Ferdigattest tilbygg | 82 |
| Tegninger | 84 |
| Registrering av grunn | 91 |
| Budskjema | 102 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 189 m²

BRA totalt: 189 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 58 m² Uinnredede kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 86 m² Entré, trappehall, kjøkken, 2 store stuer og soverom.

2. etasje

BRA-i: 45 m² 3 soverom, bad, gang og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

Ikke målbare arealer

I 2. etasje er det et ikke-målbart areal som er på ca. 9 kvm i gulvareal.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

558.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 558 kvm. Inngjerdet tomt opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Tomten har gode solforhold og fin utsikt til sjøen og videre over til fastlandet. Mot vest er det opparbeidet en romslig terrasse i flere plan i tilknytning huset. Terrassen kan nås fra hage via trapp og fra boligens to stuer.

Beliggenhet

Sjønær og solrikt beliggende enebolig på Sandøya med flott sjøutsikt. Sjarmerende bolig i rolige og barnevennlige omgivelser med gangavstand til "alt" man trenger på Sandøya. Det er gangavstand til Sandøya Montessori skole, dagligvarebutikk, Bryggerrestaurant/pub og fergekai. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter som turstier, badestrender og småbåtbrygger.

Sandøya er en sosial øy, og det arrangeres bla, quizkvelder, turbingo og mye mer. Se mer ved å søke på: Sandøya ved Brevik – INFORMASJON OM ØYA FRA SANDØYA VEL. Sandøya er bebodd av alle aldersgrupper, det er lite biltrafikk, det er eget brannkorps og førstehjelpslag.

Sandøya ligger i Eidangerfjorden mot vest og med Ormefjorden mot øst. Det er bilferje over til Brevik som tar ca. 10 min. Denne båten har hyppige avganger og går hele året
Søk på: Farte ferge .

Det tar ca. 5 min med egen båt over til Stathelle eller Brevik. På øya er det bla. helårsåpen dagligvare, Bryggerrestaurant/pub, naturbarnehage <https://www.sandoyanaturbarnehage.com>. og egen montessoriskole <https://www.sandoyamontessori.no>.

Det er generelt stor aktivitet på øya, Idrettslaget på øya driver idrettsskole for barn, leier ut kajaker, har ukentlig trening m.m.

Miljøprosjektet Grønn øy deler gode råd, har plante- og frøbytte og jobber for at Sandøya skal bli en enda grønnere øy.

Det er i dag ca. 260 fastboende på Sandøya. Øya består forøvrig av flere fritidsboliger og campingplass nord på øya. Sandøya har flotte turområder med et nett av merkede stier i skogen og gangbru over til Løvøya.

Reiseavstand med bil fra:

Oslo ca. 2 timer

Larvik ca. 40 min

Porsgrunn/Langesund ca. 20 min

NB! Vi opplyser om at ferga fra Brevik til Sandøya er gratis for fastboende med gyldig reisekort. Reisekort kan søkes om hos Porsgrunn Kommune.

Adkomst

Fra Brevik: Ta fergen over til Sandøya. Fra fergekaia følger man veien rett frem og holder til venstre. Boligen ligger da på venstre side av veien og er merket med Aktiv tilsalgsilt.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig består av en frittliggende enebolig oppført 1956 og tilbygget 2012. Tilbygget soverom med kjeller mot nord øst. Tilbygget stue med kryperom mot sør. Nåværende eier kjøpte boligen i 1999. Boligen har etablert grunnmur i betong med sparestein. Tilbygg oppført med grunnmur i murt lettklinker blokker. Yttervegger i tradisjonelt reisverk og bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig etablert stående og liggende trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegger og innervegg. Takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Tilbygget har etablert taktekke i helbeslått sink. Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 isolerglass vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. Innvendig overflater består av gulvbord og laminat på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Panel og takplater i himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Pipe oppført i murt teglstein med etablert peisovn i stue. Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater tilbygget stue og soverom. Resterende rom har etablert radiatorer. Oppvarming via bergvarme. Boligen inneholder vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue, spisestue, kott og soverom i 1.etasje. Gang, 3 soverom, bod og bad i 2.etasje. Kjeller med uinnredet kjellerrom (4 stk). Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Vinduer, 2. etg. :Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever tiltak):

Takkonstruksjon/loft: Spor etter mus.

Innvendige trapper 2: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen ned til kjeller er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 07.02.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Innholdsrik enebolig med planløsning over 2 etasjer + kjeller som inneholder:

1. Etasje: Entré, trappehall, 2 store stuer, kjøkken og soverom.

2. Etasje: 3 soverom, bad og bod.

Kjeller: Uinnredede kjellerrom.

Standard

Velkommen til Sandøyvegen 9!

En sjarmerene og innholdsrik enebolig i solrike og sjønære omgivelser med gangavstand til det meste av servicefunksjoner Sandøya har å by på.

Innvendige overflater:

Gulv: Gulvbord, laminat, parkett og flis.

Vegger: Panel, tapet og flis.

Tak: Malte plater og malt panel.

Overbygget inngangsparti med videre adkomst inn i entré og trappehall. I trappehallen er det montert en viftekonvektor som er koblet på boligens anlegg for vannbåren varme.

Selger bruker i dag stort sett gulv- og radiatorvarmen i boligen til oppvarming, men ved å bruke viftekonvektoren i tillegg har en mulighet for feks. rask oppvarming av boligen.

1. Etasje:

Stuene har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og den fine sjøutsikten. Her er det plass til både stue- og spisestuemøblement for et meget koselig stue-miljø. Oppvarming via den hyggelige peisovnen og vannbåren varme. Nedsunket stue har vannbåren varme i gulv og den andre stuen vannbåren varme i radiatorer. Begge stuene har store skyvedører ut på den solrike terrassen.

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning til stue. Innredning med profilerte skap- og skuffronter, samt plass til frittstående hvitevarer. Flis mellom over- og underskap. Følgende hvitevarer medfølger ved salg: komfyr og ventilator. Fine oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, samt godt med arbeidsplass på kjøkkenbenk. Om ønskelig er det plass til frokostbordet.

Det er et soverom i første etasje. Soverommet er av praktisk størrelse, med skyvedørsgarderobe og vannbåren varme i gulv.

Andre etasje:

I andre etasje er det 3 soverom. Alle soverommene har en fin størrelse med god plass til soverommøblement. To av soverommene har flott utsikt til sjøen. Det er radiatorer eller opplegg til radiatorer for vannbåren varme på to av soverommene.

Badet er i boligens andre etasje. Et lyst bad med flis på gulv- og veggflater. Innredet med dusjnise, servant i innredning og toalett.

I andre etasje er det også en praktisk bod til oppbevaring.

Kjelleren består av flere store, uinnredede kjellerrom.

Ute er det opparbeidet en romslig terrasse over flere plan med adkomst fra de to stuene. Terrassen er vendt mot vest, slik at de fine solforholdene og utsikten til sjøen kan nytes for fullt. Trapp fra terrasse til inngjerdet hage.

Boligen er jevnlig og godt vedliket, og innehar en god, normal boligstandard. En flott beliggende eiendom med gode sol- og utsiktsforhold, samt moderne valg og løsninger for en svært komfortabel hverdag.

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.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Komfyr og ventilator på kjøkken medfølger ved salg.

Moderniseringer og påkostninger

2012: Tilbygget soverom og stue.

2010-2012: Boligen er modernisert mellom 2010 og 2012.

Parkering

Gateparkering.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

4781135

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Peisovn montert i stue. Det er vannbåren varme i gulvflatene på tilbygget stue og soverom i første etasje. Stue/kjøkken og soverom i andre etasje har vannbåren varme i radiatorer. Luft til vann varmepumpe i trappehall. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

2023: 10 539 kWh

2024: 10 429 kWh

Energikarakter

Oransje G

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 500 000

Kommunale avgifter

Kr 22 807 for 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er delt opp i månedlige avbetalinger på ca. 1901,-.

Grunnlag for eiendomsskatt: 737 600,-.

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 692 003 pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 768 010 pr. inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 33, bruksnummer 162 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/33/162:

21.10.1954 - Dokumentnr: 502110 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:33 Bnr:65

04.02.1986 - Dokumentnr: 2153 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4001 Gnr:33 Bnr:358

EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

01.01.2020 - Dokumentnr: 1229560 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0805 Gnr:33 Bnr:162

01.01.2024 - Dokumentnr: 400862 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3806 Gnr:33 Bnr:162

07.12.1954 - Dokumentnr: 502570 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:33 Bnr:65

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på tilbygg, datert: 04.01.2013.

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

Det er ikke mottatt fullstendige byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Megler har mottatt byggetegninger for 1. etasje. Tegningene samsvarer med dagens bruk av etasjen, med unntak av soverommet i etasjen, som på byggetegningene er tegnet inn som bad.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et uregulert område, men under kommuneplanens arealdel ligger den i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende og flomfare.

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 bo- og driveplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst spesifiser ønsket tidspunkt ved budgivning.

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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

88 850 (Omkostninger totalt)

104 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

107 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 604 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 607 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedsplan, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

20.02.2025

















Kjøkkenet er lyst og hyggelig, med profilerte skap- og skuffronter, samt plass til frittstående hvitevarer. Ventilator og komfyr medfølger ved salg.







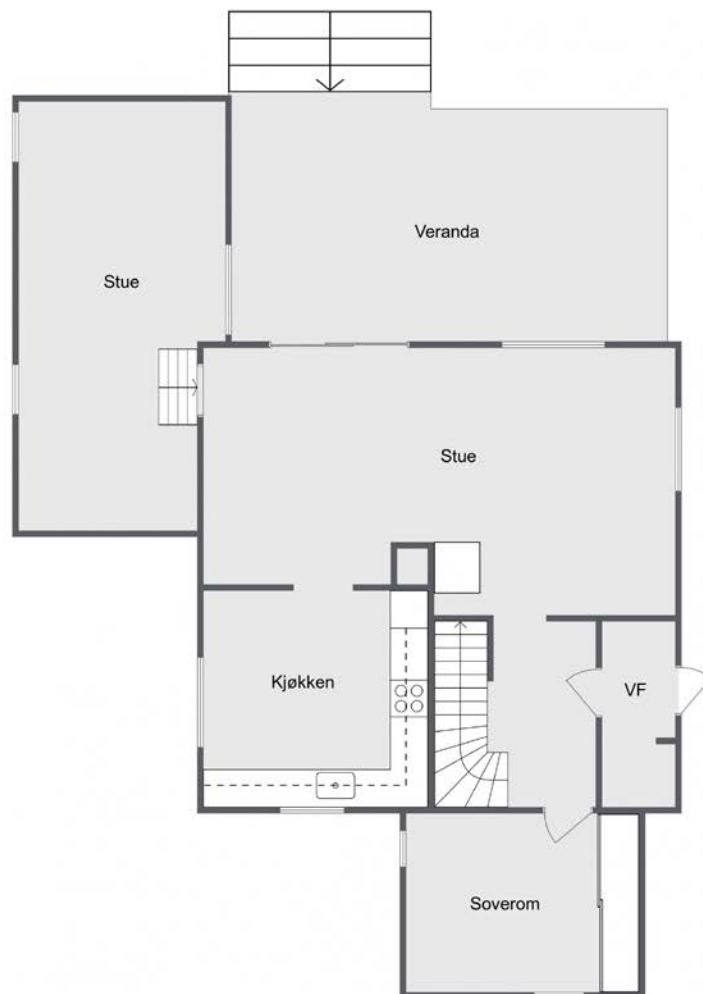






Sandøyvegen 9

1. Etasje



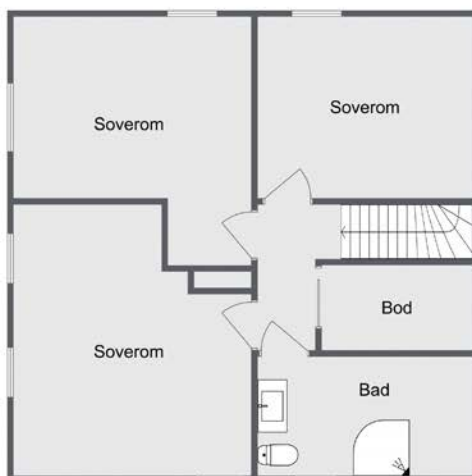
aktiv.

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

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

Sandøyvegen 9

2. Etasje



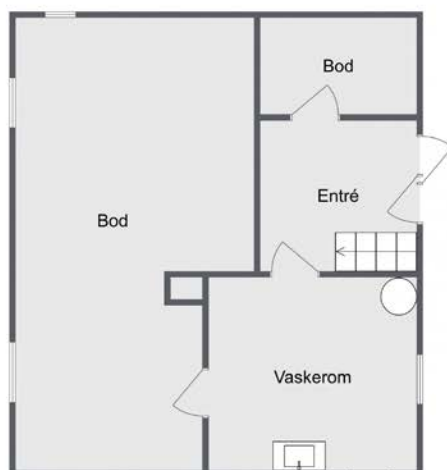
aktiv.

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

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

Sandøyvegen 9

Underetasje



aktiv.

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

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



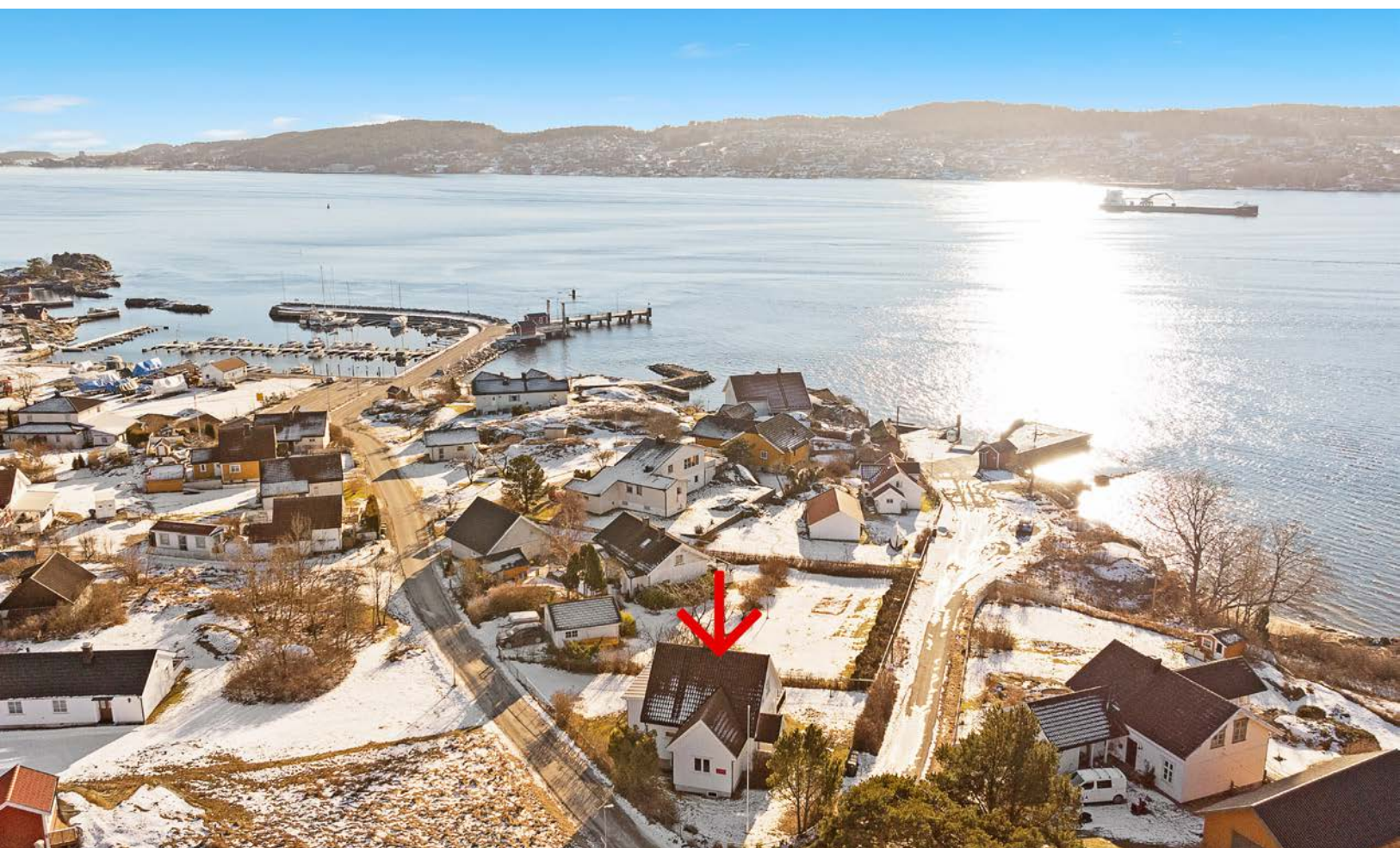












Vedlegg

Nabolagsprofil

Sandøyvegen 9 - Nabolaget Sandøya - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|--|---------------------|
| 🚗 Langbrygga Linje P8 | 15 min 🚶 1.9 km |
| 🚗 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55 | 45 min 🚗 15.1 km |
| ✈️ Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 10 min 🚗 |

Skoler

| | |
|--|--------------------|
| Sandøya Montessoriskole (1-10 kl.) 42 elever, 5 klasser | 3 min 🚶 0.3 km |
| Brevik oppvekstsenter (1-7 kl.) 149 elever, 11 klasser | 28 min 🚗 2.6 km |
| Heistadskolene (8-10 kl.) 359 elever, 23 klasser | 34 min 🚗 6.6 km |
| Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever | 35 min 🚗 6.5 km |
| Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser | 35 min 🚗 7.8 km |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-----------------------|----------|
| 🚗 Søndre Maiensveg 85 | 11 min 🚶 |
|-----------------------|----------|

«Trygt å bo med barn. Barnehage og skole (1.-10. trinn) i umiddelbar nærhet. Nærhet til sjø og skog og masse sol. Idyllisk miljø, sommer som vinter.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 96/100



Kvalitet på skolene

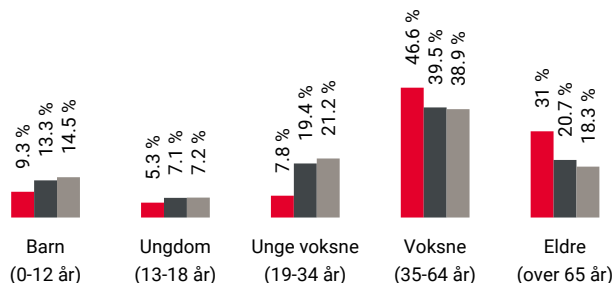
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 85/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| 🇳🇴 Sandøya | 283 | 155 |
| 🇳🇴 Porsgrunn kommune | 36 624 | 17 715 |
| 🇳🇴 Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|--------------------|
| Sandøya naturbarnehage (1-5 år) 11 barn | 3 min 🚶 0.3 km |
| Brevik barnehage (1-5 år) 68 barn | 28 min 🚗 2.7 km |

Dagligvare

| | |
|---|--------------------|
| Snarkjøp Sandøya Handelshus | 6 min 🚶 |
| Joker Brevik Post i butikk, PostNord | 27 min 🚗 2.3 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Båt/ferge



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



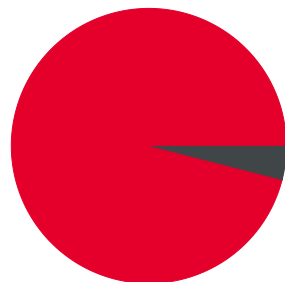
Trygghet der barna ferdes

Trygge 91/100

Sport

| | |
|--|--------|
| Sandøya skole | 3 min |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km | |
| Furulund idrettspark | 28 min |
| Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 2.5 km | |
| MOVA Stathelle | 32 min |
| Oasen Fritid | 34 min |

Boligmasse

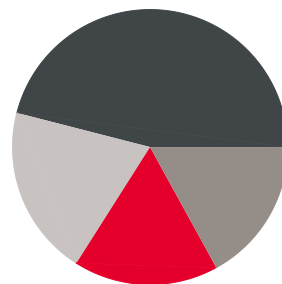


■ 96% enebolig
■ 4% annet

Varer/Tjenester

| | |
|---------------------|--------|
| ALTI Brotorvet | 33 min |
| Vitusapotek Heistad | 32 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 17% i barnehagealder
■ 46% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

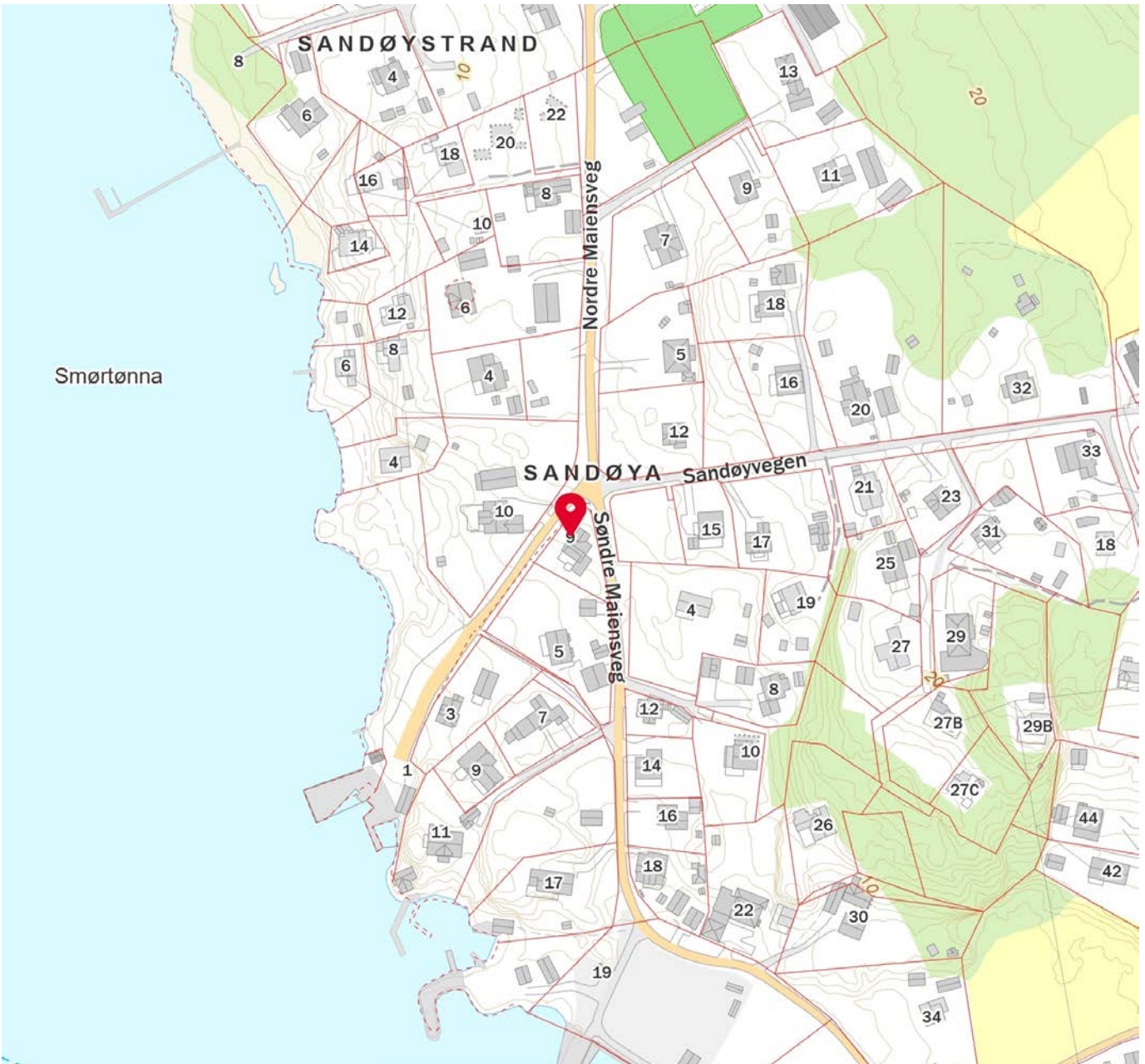
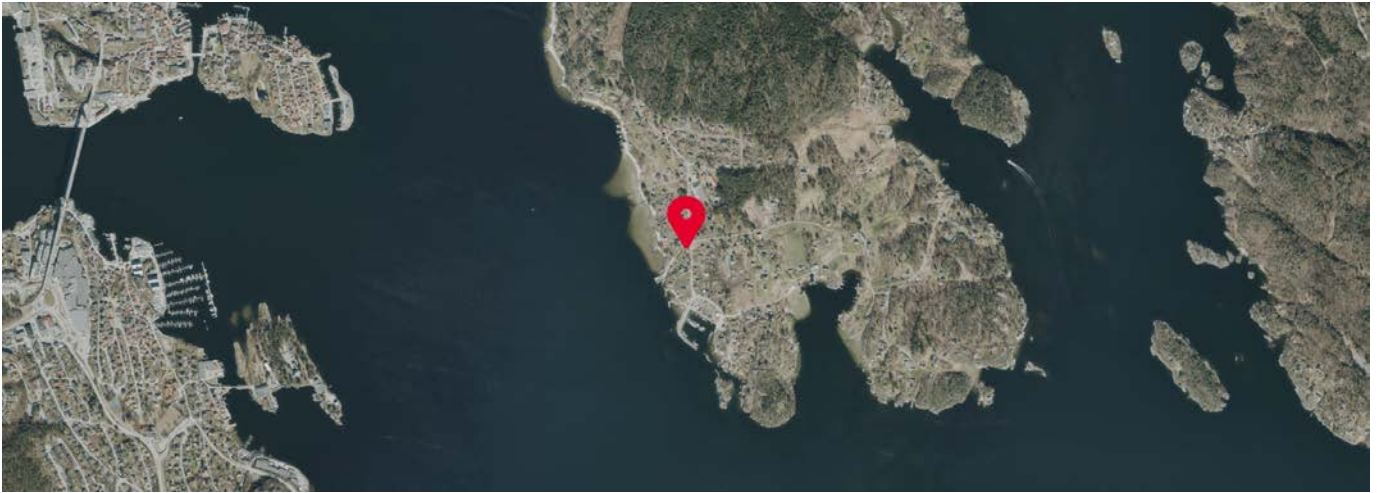


0% 44%

■ Sandøya
■ Porsgrunn kommune
■ Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 51% | 33% |
| Ikke gift | 34% | 54% |
| Separert | 8% | 9% |
| Enke/Enkemann | 6% | 4% |



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Grenland | |
| Oppdragsnr. | |
| 1304250007 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Juliette Diouma Leyris | Kjetil Ellingsen |
| Gateadresse | |
| Sandøyvegen 9 | |
| Poststed | Postnr |
| BREVIK | 3950 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 1999 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 25 |
| Antall måneder | 2 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Tryg |
| Polise/avtalenr. | 4781135 |

Document reference: 1304250007

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

Beskrivelse

Småsprekker i flis på bad. Har luktet litt når bad ikke har vært brukt på lenge.

Initialer selger: JDL, KE

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert år 2000

Arbeid utført av

Langesund bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Ble fortalt at alt var gjort i henhold til den tidens normer.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørfornyng av avløpsledning i 2023 utført av Olimb. Utskiftning av spillvannsledning 2007 utført av Amundsen & Zinke Rørservice AS

Arbeid utført av

Olimb, Amundsen & Zinke Rørservice AS

Filer

[Olimb faktura mars 23.pdf](#)

[Spillvannledning 2007.pdf](#)

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

Nei Ja

Beskrivelse

Høsten 2000 var det ekstremt mye regn. Mange hus på Sandøya fikk innslag av vann i kjellerne, også Sandøyvegen 9. Vann drenert ut via sluk. Har aldri hatt vann seinere.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Småsprekker i mur.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har hatt mus på loftet. Har hørt dem om høsten, lagt ut gift og et par feller, og så har de forsvunnet. Ikke mus de senere år etter at naboens katt har begynt å jakte på dem i hagen. Før vi kjøpte huset i 1999 ble det behandlet for stripet borebille og husbukk. Firmaet var Insekta AS som ga 25 års garanti.

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forskjellige oppgraderinger de siste 25 år, alt gjort av faglærte (eneste unntak er noen lamper som er koblet opp med sukkerbiter, men det regnes vel ikke som arbeid på el-anlegget).

Arbeid utført av

Forskjellige firmaer

Filer

[1NELFO Samsvarserklæring \(Inst. Sign.\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Annlegget sjekket i 2017 av Kjeldal Elektro, se vedlegg. Elektriker sjekket i 2024 et stikk og jording. Alt ok, men han anbefalte at det i tillegg kunne installeres en Tjømehuffe på avløp. Han sa at dette kunne gjøres ufaglært. Dette er ikke gjort.

Filer

[13562 - Sjekk av stikk og jording paa avlop .pdf](#)

[2NELFO Rapport fra risiko. og slutt..pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gulvbord og bjelker på terrasse ble skiftet i 2023. Dette ble gjort av samme faglærte fagmann som bygde terrassen i 2012 som en vennetjeneste. De ble skiftet fordi originale gulvbord i kebony allerede var i dårlig forfatning.

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

Byttet takstein i 2004, ny pipe over tak i 2000, skiftet kledning, ny terrasse og ymse annet i løpet av de 25 årene vi har eid huset.

Arbeid utført av

Forskjellige firmaer

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

Beskrivelse

Tillbygg stue og nytt soverom i første etasje, utført i 2012

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Søkte om ferdigattest, alt var gjort i henhold til igangsettingstillatelse gitt av kommunen. Finner ikke svar, men ser i grunnboken at det står "ferdigattest" på to tilbygg, og ut i fra dette går jeg ut i fra at den gikk igjennom.

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

Beskrivelse

Østre naboeiendom (Gårdsnr/Bruksnr 33/448) er etter det vi forstår regulert til boligformål. Mener å huske at vi fikk et nabovarsel for noen år siden.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er boplikt på Sandøya

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Målt i 2006-2007 av LabNett, ingen problemer.

21.1 Radonmåling

Ar

2007

Verdi

43 og 80 Bq/m3 i stue og kjeller, se vedlagte dokument.

Filer

[Radonmåling.pdf](#)

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

Tilstandsrapport utført 29.01.2025

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

Nei Ja

Document reference: 1304250007

Tilleggs kommentar

En liten lekkasje i rørskjøt på innedel av varmeanlegg er tettet med Tec 7, på sikt bør det gjøres skikkelig. En radiator er skrudd ned da den stod i veien. Varmepumpeanlegget har alltid fungert veldig bra, men det er fra 2012 og det er uvist hvor lenge det vil vare før en må påregne arbeid på det. Forøvrig henvises det til tilstandsrapport.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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





| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------------|--|----------------------------|---|
| Juliette Diouma Leyris | 99b20d73516e7f8b59a445 a2ab23a5fe9c406efd | 02.02.2025 10:32:43 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|------------------|--|----------------------------|---|
| Kjetil Ellingsen | 2da7b4416e5b8cbd9800afd 7c09cf5da6fabdd0f | 02.02.2025 10:29:50 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1304250007

- 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

 Enebolig
 Sandøyvegen 9, 3950 BREVIK
 PORSGRUNN kommune
 # gnr. 33, bnr. 162

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 29.01.2025

Rapportdato: 07.02.2025

Oppdragsnr.: 18885-2469

Referansenummer: NC7557

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av en frittliggende enebolig oppført 1956 og tilbygget 2012. Tilbygget soverom med kjeller mot nord øst. Tilbygget stue med kryperom mot sør. Nåværende eier kjøpte boligen i 1999.

Boligen har etablert grunnmur i betong med sparestein. Tilbygg oppført med grunnmur i murt lettklinker blokker. Yttervegger i tradisjonelt reisverk og bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig etablert stående og liggende trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegger og innervegg. Takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Tilbygget har etablert taktekke i helbeslått sink.

Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 isolerglass vinduer med rammer og karmen i malt trevirke.

Innvendig overflater består av gulvbord og laminat på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Panel og takplater i himling. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom. Pipe oppført i murt teglstein med etablert peisovn i stue.

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater tilbygget stue og soverom. Resterende rom har etablert radiatorer. Oppvarming via bergvarme.

Boligen inneholder vindfang, gang med trapp, kjøkken, stue, spisestue, kott og soverom i 1.etasje. Gang, 3 soverom, bod og bad i 2.etasje. Kjeller med uinnredet kjellerrom (4 stk).

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

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

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekke består av krum betongtakstein skiftet 2004. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert skader eller manglende takstein.

Takstein bør beregnes vasket/renset for mose. Normal levealder for betong takstein er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Tilbygget stue med helbeslått sink tekke. TG 1.

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp før til terreng og rør. Sokkelbeslagt pipe. Takrenner og nedløp fyller sin funksjon.

Boligens vegg konstruksjon består av bindingsverk og isolert bindingsverk i tilbygget del. Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmermanspanel) i 1.etasje og liggende trepanel (dobbelfals panel) i 2.etasje. Tilbygg med 150 mm isolasjon i hulrom.

Ukjent tykkelse isolasjon eldre del. Trolig 10 cm med tanke på byggeår og datidens byggemåte. Synlig korker etter innsprøytet isolasjon.

Fasader malt 2018. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen eller på fasadepanel. TG 1.

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel med papp membran. Adkomst til loft fra luke/stige i himling gang. Inspisert fra loftsrom ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er noe ventilert.

Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger. Skrå himlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Horisontal del etterisolert de senere år med isolasjon matter.

TG 1 på deler som visuelt er synlig. Ukjent tilstand på ventilering og isolering av skråhimlinger.

Konstruksjonen med sport etter treskadeinsekter. I følge eier er det gasset for husbukk ca. 2000. Garanti på 25 år er fremlagt fra skadedyr firma. I følge eier har det også forekommer mus på loft. Ikke registrert de senere år.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med alder/skiftet 2012 i 1.etasje. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1.

Kjeller vinduer skiftet 2001.

Vinduer i 2.etasje består av isolerglass vinduer fra ca. 1995. Rammer og karmen i trevirke. Vinduer med middels høy alder og synlig slitasje. TG 2 settes derfor her.

Teak entredør antatt fra 1990 tallet. Stue har etablert skyv og hevedører fra 2012. Karmen og rammer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert romslig terrasse mot vest. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i Kebony. Terrasse er opphengt i vegg og bærende på pilare med drager i front. Trapp fra terrasse til hage. Adkomst fra stue til terrasse. Gulvbord og bjelker nylig skiftet 2023.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av gulvbord, laminat og parkett på gulvflater. Malt panel og tapet på veggflater. Malt plater og malt panel i himlinger. Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater.

Rom i kjeller består av fritt eksponert murverk.

Boligen er godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille består av tradisjonelt trebjelkelag. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Gulvbord som bærende gulv i 1.etasje og 2.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15-20 mm på overflater gulv 2.etasje. Målt avvik vurderes å være normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Dokumentasjon er fremlagt.

Pipe oppført i murt teglstein. Peisovn etablert i stue fra 2006. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Betong på

Beskrivelse av eiendommen

gulvflater. Betong med sparestein i vegger. Tilbygget etablert vegger i murt lettklinker blokker. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert. Rom funksjonelle til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Utgang fra tilbygget kjellerrom til kjeller slus.

Boligen har etablert kryperom under tilbygget stue. Adkomst fra hage. Gulv i grus. Vegger i murt lettklinker blokker. Stubbeloftsbord i himlinger. Kryperom godt kontrollert og ventilert.

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke.

Trapp fyller sin funksjon.

Innerdører består av malt slette finerdører. Karmen i trevirke. Dører med stedvis høy alder, men fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater og fliser på veggflater.

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og dusjnise med glassvegger/dør.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plast sluk.

Målt med laser ble feil fall til sluk registrert. Gulv heller mot dør.

Våtzone i dusjnise er ikke bygget i henhold til dagens krav.

Tiltak bør beregnes. TG 3 settes derfor her.

Bad har dusjnise mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av malt heltre furu profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning i med synlig slitasje på skuff og dørfronter. Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør består av kobber fra byggeår. Nytt rør i røranlegg til bad i 2.etasje. Innvendige synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil.

TG 2 settes på grunn av varierende alder og tilstand.

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

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereider fra 15 til 25 år.

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

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlings utstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

VV tank på 3000 liter (Hotwater) fra 2012 etablert i kjeller.

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater tilbygget stue og soverom. Oppvarming via vann til vann med bergvarme/Borrehul. Anlegget er etablert 2012. Radiatorer i resterende oppholdsrom til oppvarming.

Anlegget kun visuelt kontrollert.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert bod 2.etasje. El-anlegg oppgradert 2012. Noe arbeider utført også de senere år. Tilsynsrapport fra 2017. Utbedret mangler i rapport 2017. Jording sjekket 2024.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er etablert på løsmasser/sand og silt.

Drenering på eldre del består av utvendig smøremembran type Grydong. Trolig drenerør i tegt. Tilbygget soverom har synlig knotteplast på grunnmur.

Eldre del maler diffusjonssperre i grunn og vil alltid har en vis form for fukt optrekk fra grunn. TG 2 setteds på grunn av alder.

Ønskes rom under terreng brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Grunnmur i eldre del består av betong med sparestein. Tilbygget del har etablert grunnmur i lettklinker blokker oppført 2012. Grunnmur i tilbygg har etablert med såleblokker på grunn under grunnmur. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er lett skrånende. Det bør etableres fall fra grunnmur mot øst. terreng heller mot grunnmur.

I følge eier er det etablert nye innvendig rør til avløpsnett i 2023.

Dokumentasjon er fremlagt. Inntaksledning i kobber (ukjent alder).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

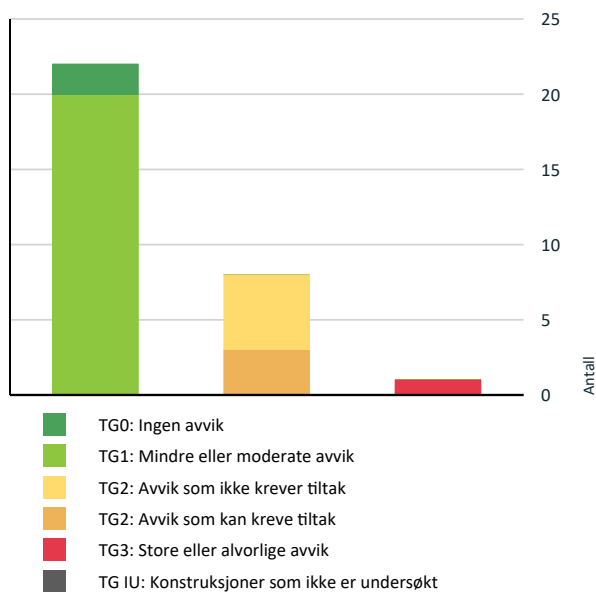
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegg mellom kjøkken og stue er revet/åpnet.

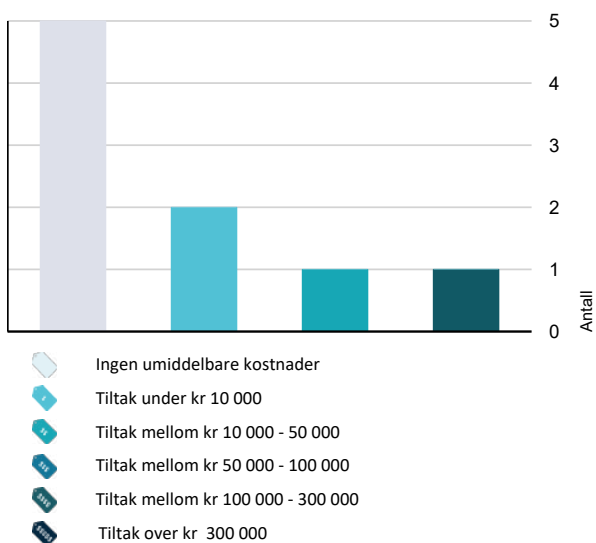
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1956

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012 Tilbygg Tilbygget soverom og stue i 2012

2010 Modernisering Moernisert 2010 til 2012.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekke består av krum betongtakstein skiftet 2004. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert skader eller manglende takstein. Takstein bør beregnes vasket/renset for mose. Normal levealder for betong takstein er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Tilbygget stue med helbeslått sink tekke. TG 1.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp før til terreng og rør. Sokkelbeslagt pipe. Takrenner og nedløp fyller sin funksjon.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Boligens vegg konstruksjon består av bindingsverk og isolert bindingsverk i tilbygget del. Utvendig fasader består av stående trepanel (tømmermanspanel) i 1.etasje og liggende trepanel(dobbelfals panel) 2.etasje. Tilbygg med 150 mm isolasjon i hulrom. Ukjent tykkelse isolasjon eldre del. Trolig 10 cm med tanke på byggeår og datidens byggemåte. Synlig korker etter innsprøytet isolasjon. Fasader malt 2018. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen eller på fasadepanel. TG 1.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av rupanel med papp membran. Adkomst til loft fra luke/stige i himling gang.

Inspisert fra loftsrom ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er noe ventilert.

Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger. Skrå himlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Horizontal del etterisolert de senere år med isolasjon matter.

TG 1 på deler som visuelt er synlig. Ukjent tilstand på ventilering og isolering av skråhimlinger.

Konstruksjonen med sport etter treskadeinnsjekter. I følge eier er det gasset for husbukk ca. 2000. Garanti på 25 år er fremlagt fra skadedyr firma. I følge eier har det også forekommer mus på loft. Ikke registrert de senere år.

Årstall: 1956

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spor etter mus

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En løpene kontroll bør beregnes av loft.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Boligen vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med alder/skiftet 2012 i 1.etasje. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1.

Kjeller vinduer skiftet 2001.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2

Vinduer i 2.etasje består av isolerglass vinduer fra va. 1995. Rammer og karmen i trevirke. Vinduer med middels høy alder og synlig slitasje. TG 2 settes derfor her.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Teak entredør antatt fra 1990 tallet. Stue har etablert skyv og hevedører fra 2012. Karmen og rammer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2012

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Boligen har etablert romslig terrasse mot vest. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i Kebony. Terrasse er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Trapp fra terrasse til hage. Adkomst fra stue til terrasse. Gulvbord og bjelker nylig skiftet 2023.

Årstall: 2023



INNVEDIG

TO 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av gulvbord, laminat og parkett på gulvflater. Malt panel og tapet på veggflater. Malt plater og malt panel i himlinger. Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Rom i kjeller består av fritt eksponert murverk.

Boligen er godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Årstall: 2012

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Gulvbord som bærende gulv i 1.etasje og 2.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15-20 mm på overflater gulv 2.etasje. Målt avvik vurderes å være normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.

Årstall: 1956

TO 0 Radon

Dokumentasjon er fremlagt.

Årstall: 2006

TO 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Peisovn etablert i stue fra 2006. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 1956



TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av uinnredet kjellerrom. Betong på gulvflater. Betong med sparestein i vegger. Tilbygget etablert vegger i murt lettklinker blokker. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert. Rom funksjonelle til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Utgang fra tilbygget kjellerrom til kjeller slus.

TO 1 Kryp kjeller

Boligen har etablert kryperom under tilbygget stue. Adkomst fra hage. Gulv i grus. Vegger i murt lettklinker blokker. Stubbeloftsbord i himlinger. Kryperom godt kontrollert og ventilert.

Årstall: 2012

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i lakkert trevirke. Rekkverk i lakkert trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Årstall: 1956



TG 2 Innvendige trapper - 2

Trapp til kjeller i trevirke. Trapp er bratt å gå i og egner lite som adkomst mellom bruks rom. TG 2 settes derfor her.

Årstall: 1956

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malt slette finerdører. Karmen i trevirke. Dører med stedvis høy alder, men fyller sin funksjon.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Bad i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater og fliser på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og dusjnise med glassvegger/dør.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plast sluk.

Målt med laser ble feil fall til sluk registrert. Gulv heller mot dør. Våtzone i dusjnise er ikke bygget i henhold til dagens krav.

Tiltak bør beregnes. TG 3 settes derfor her.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har dusjnise mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

Årstall: 2002 Kilde: Eier



KJØKKEN

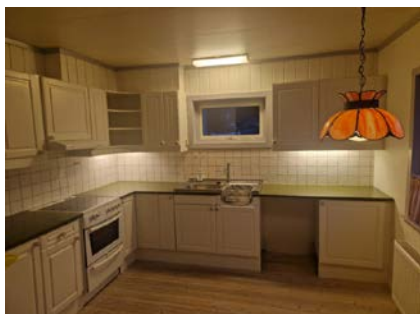
1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Boligens kjøkkeninnredning består av malt heltre furu profilerte dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Avtrekk til kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning i med synlig slitasje på skuff og dørfronter. Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Årstall: 1995



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 1995

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør består av kobber fra byggeår. Nytt rør i røranlegg til bad i 2. etasje. Innvendige synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil.

TG 2 settes på grunn av varierende alder og tilstand. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereeder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlings utstyr fra 10 til 20 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Årstall: 1956

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 3000 liter (Hotwater) fra 2012 etablert i kjeller.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Vannbåren varme

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater tilbygget stue og soverom. Oppvarming via vann til vann med bergvarme/Borrehul. Anlegget er etablert 2012. Radiatorer i resterende oppholdsrom til oppvarming. Anlegget kun visuelt kontrollert.

Årstall: 2012



Tilstandsrapport

1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert bod 2.etasje. El-anlegg oppgradert 2012. Noe arbeider utført også de senere år. Tilsynsrapport fra 2017. Utbedret mangler i rapport 2017. Jording sjekket 2024.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



1 TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er etablert på løsmasser/sand og silt.

Årstall: 1956

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering på eldre del består av utvendig smøremembran type Grydong. Trolig drenerør i tegt. Tilbygget soverom har synlig knotteplast på grunnmur.

Eldre del maler diffusjonssperre i grunn og vil alltid har en vis form for fukt optrekk fra grunn. TG 2 setteds på grunn av alder.

Ønskes rom under terreng brukt til varig opphold må tiltak beregnes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

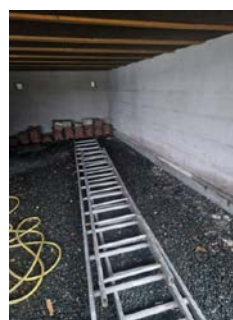
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i eldre del består av betong med sparestein. Tilbygget del har etablert grunnmur i lettklinker blokker oppført 2012. Grunnmur i tilbygg har etablert med såleblokker på grunn under grunnmur. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

Årstall: 1956



TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende. Det bør etableres fall fra grunnmur mot øst. terreng heller mot grunnmur.

Årstall: 1956

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge eier er det etablert nye innvendig rør til avløpsnett i 2023. Dokumentasjon er fremlagt. Inntaksledning i kobber (ukjent alder).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Inntaksledning i kobber.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1.Etasje | 86 | | | 86 | 27 | | 86 |
| 2.Etasje | 45 | | | 45 | | 9 | 54 |
| Kjeller | 58 | | | 58 | | | 58 |
| SUM | 189 | | | | 27 | 9 | 198 |
| SUM BRA | 189 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Vindfang, Gang med trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom, Kott | | |
| 2.Etasje | Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom, Bod | | |
| Kjeller | Uinnredet kjellerrom 4 rom | | |

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vegg mellom kjøkken og stue er revet/åpnet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert utvendig terrasse 2024.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Enebolig | 127 | 62 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 29.1.2025 | Jan T. Eriksrød | Takstingeniør |
| | Kjetil Ellingsen | Eier |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4001 PORSGRUNN | 33 | 162 | | 0 | 558.5 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Sandøyvegen 9

Hjemmelshaver

Leyris Juliette Diouma, Ellingsen Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne eiendom er beliggende på Sandøya i Porsgrunn kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og fritidsboliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra ferje fra Brevik og via offentlig veg og 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 bebygget med beskrevet enebolig med areal over to-plan + kjeller. Pent opparbeidet tom med prydbusker og grøntareal. Inngjerdet tomt. Flott utsikt over Langesundsfjorden med meget gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 740 000 | 1999 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|----------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Opplysninger av eier på befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/NC7557>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|------------------------|----------------------------|--------------------|------------------|
| Matrikkelenhet: | Gårdsnr 33, Bruksnr 162 | Kommune: | 4001 Porsgrunn |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 210 Øyene |
| Veiadresse: | Sandøyvegen 9, gatenr 5550 | Valgkrets: | 13 Sandøya/Øyene |
| | 3950 Brevik | Kirkesogn: | 5100703 Eidanger |
| Oppdatert: | 28.11.2024 | Tettsted: | 3004 Sandøya |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|------|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | Trekanten | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 21.10.1954 | Har festegrund: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 558,5 kvm | Skyld: | 0,01 | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|----------------------------|----------------|------------|----------|-------------|--------------|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 4001/33/162 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 4001/33/162 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Kartforretning | Forretning: | 21.03.1986 | Mottaker | 4001/33/162 | 558,9 |
| | Matrikkelført: | | | | |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 04.02.1986 | Avgiver | 4001/33/162 | -30,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4001/33/358 | 30,0 |
| Skylddeling | Forretning: | 21.10.1954 | Avgiver | 4001/33/65 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4001/33/162 | 0,0 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Sandøyvegen 9 | Bolig | 145,0 | | 1 | 1 | 1 |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|-------------|---------------|-------|-------------------|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 131,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 145,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 145,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 164118231 | | | Antall etasjer: | 2 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1 | | 104,0 | | 104,0 | | | | |
| H02 | | | 41,0 | | 41,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

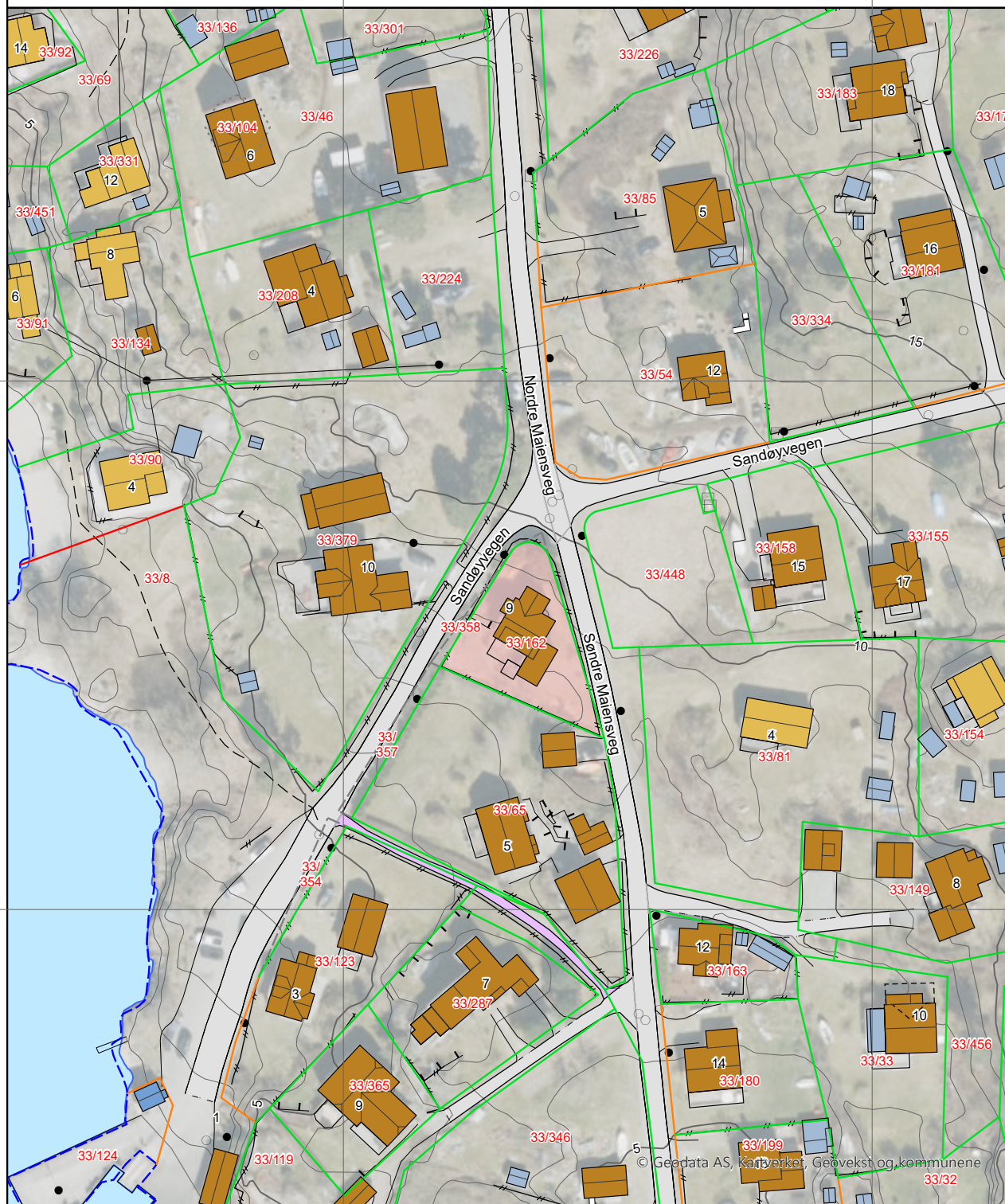
Kommune: 4001 Porsgrunn
Eiendom: 4001/33/162/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - - - Punktfeste |



Dato: 28.1.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

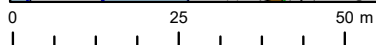
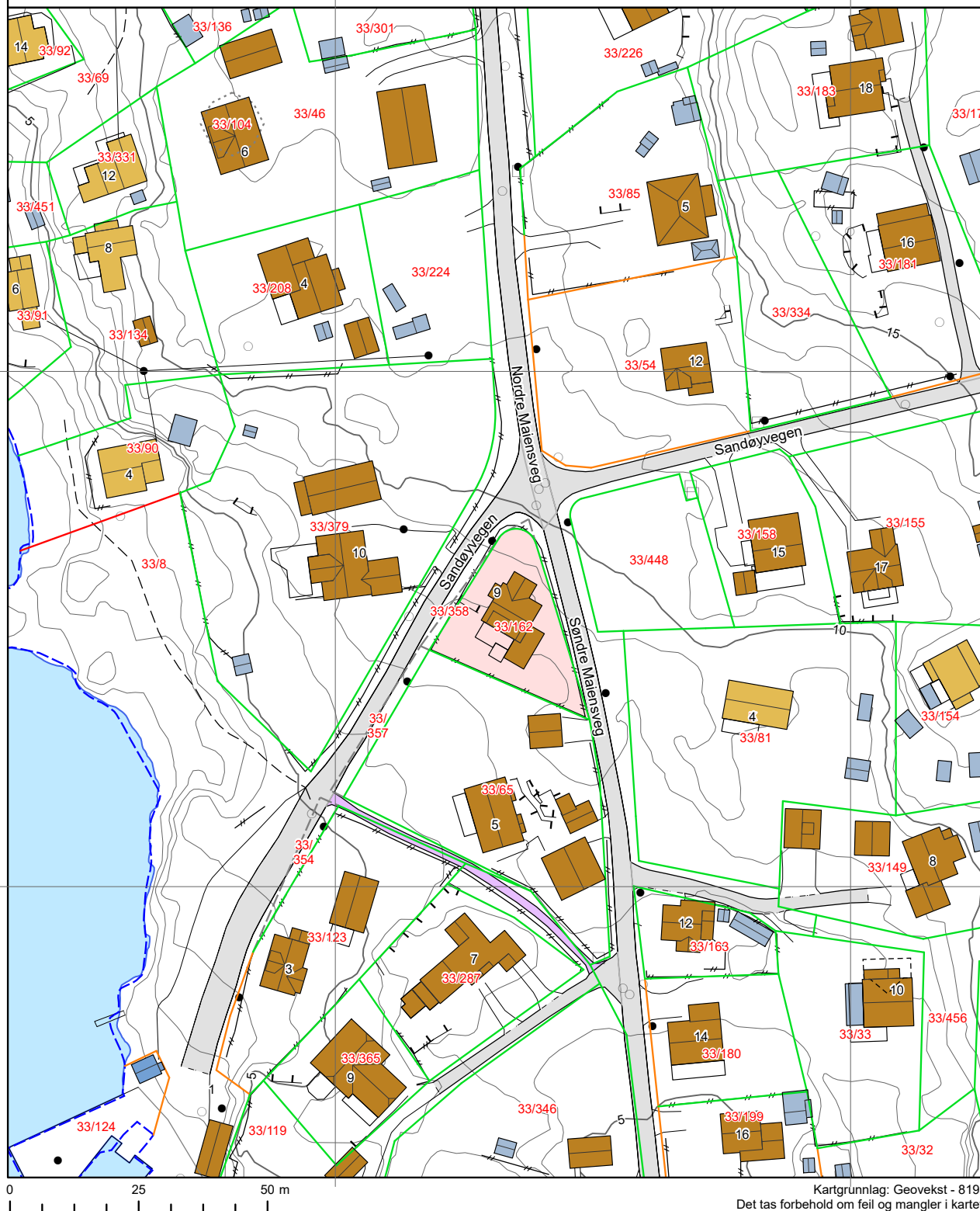
Kommune: 4001 Porsgrunn
 Eiendom: 4001/33/162/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
|  Middels - høy nøyaktighet |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig |  Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje |
|  Omtvistet grense |  Punktfeste |




















Dato: 28.1.2025









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
 Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
 Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|--------------------------|-----|-----|-----|-----|----------------------------|
| 4001 - Porsgrunn kommune | 33 | 162 | 0 | 0 | Sandøyvegen 9, 3950 BREVIK |

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|----------------------|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019) | 558.49m ² |
| Flomfare | Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019) | 292.26m ² |

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPÅN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.



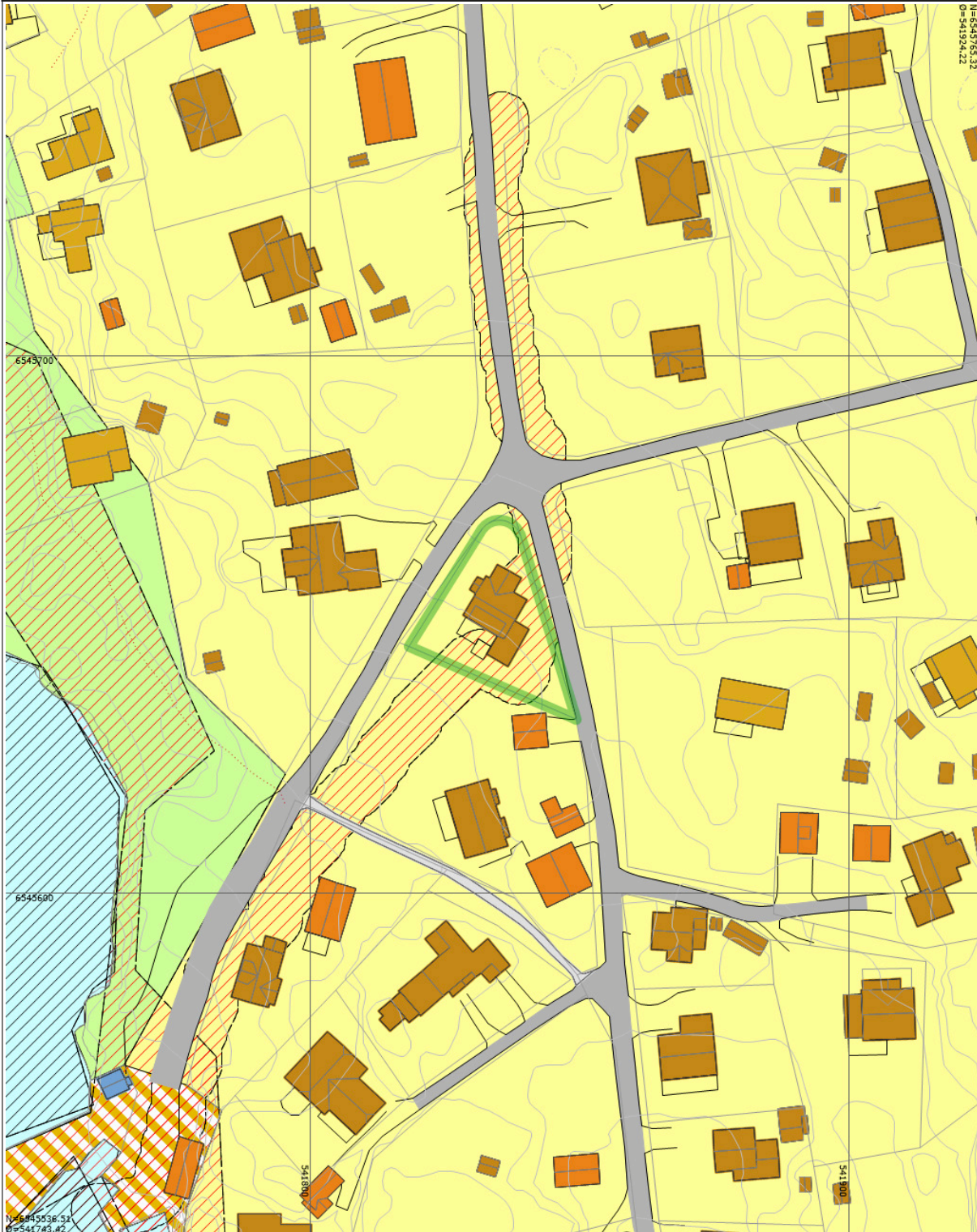
Porsgrunn
kommune

Kommuneplanens arealdel

| | | | | |
|-------------|-----------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom: | Gnr: 33 | Bnr: 162 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Sandøyvegen 9 3950 BREVIK | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2018-2030 | | | |





















Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
|  | Kommunegrense |  | Eiendomsgrense |  | Bygningslinje |
|  | Mønelinje |  | TakoverbyggKant |  | Taksprang |
|  | BygningTiltakAreal |  | Udefinert bygning |  | Bygning |
|  | Gang- og sykkelveg |  | Havflate |  | Høydekurve |
|  | Forsenkingskurve |  | Bygningslinje |  | Mønelinje |
|  | Takkant |  | Takoverbyggkant |  | Taksprang |
|  | Trapp inntill bygg |  | Veranda |  | Annet vegareal avgrensning |
|  | Vegdekkekant |  | Sti |  | Takoverbygg |
|  | Udefinerte bygg |  | Bolig |  | Fiskeri og landbruk |
|  | Fritidsbolig |  | Garasje og uthus |  | Annen næring |
|  | Gang- og sykkelveg |  | Veg |  | Arealbruksgrense |
|  | Byggegrense |  | KpAngittHensynGrense |  | KpArealFormålOmråde_tooltip |
|  | KpFareGrense |  | Bevaring naturmiljø |  | Flomfare |
|  | Boligbebyggelse - Nåværende |  | LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende |
|  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Framtidig | | Eiendomsteig | | |

| | |
|---|--|
|  | Vann drift/nedlagt |
|  | Vann pumpeledning drift/nedlagt |
|  | Vann tunnel drift/nedlagt |
|  | Spillvannsledning drift/nedlagt |
|  | Spillvann overløpsledning drift/nedlagt |
|  | Spillvann pumpeledning drift/nedlagt |
|  | Spillvann tunnel drift/nedlagt |
|  | Avløp Felles drift/nedlagt |
|  | Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt |
|  | Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt |
|  | Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt |
|  | Overvann drift/nedlagt |
|  | Overvann overløpsledning drift/nedlagt |
|  | Overvann Pumpeledning drift/nedlagt |
|  | Overvann Tunnel drift/nedlagt |
|  | Drens drift/nedlagt |
|  | Tunneller |
|  | Pumperetning |

Kvikkleire - risiko

| | |
|---|----------------|
|  | Risikoklasse 5 |
|  | Risikoklasse 4 |
|  | Risikoklasse 3 |
|  | Risikoklasse 2 |
|  | Risikoklasse 1 |



Porsgrunn kommune

Byutvikling

Kjetil Ellingsen

Sandøyvegen 9
3950 BREVIK

Deres ref.

Vår ref.
12/04549-2

Dato
04.01.2013

Gbnr. 33/162, SANDØYVEGEN 9 - TILBYGG - FERDIGATTEST

| | | | |
|---------------------------------------|---|---|-----------------|
| Tiltakshaver: Kjetil Ellingsen | | | |
| | | | |
| Gnr/Bnr: | Bygningsnummer.: 164118231 Feil! Fant ikke referanseilden. | Saks.nr.: 92/12 | Dok.nr.: |
| Tiltakets art: Nybygg | | Byggets art: Tilbygg | |
| Søknadsdato: 27.02.2012 | Rammetillatelse: | Igangsettingstillatelse: 27.02.2012 | |

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).

Porsgrunn den 15.08.2012

Hanne Birte Hulløen
avdelingsleder

Jorun M. Håtveit
saksbehandler

Sendes: Tiltakshaver
Ansvarlig søker
Brann og feiervesenet
Kommunalteknikk
Geodata

Postadresse
Porsgrunn kommune
Postboks 128
3901 Porsgrunn

Besøksadresse
Storgata 153
3915 Porsgrunn
www.porsgrunn.kommune.no

Telefon: 35 54 70 00
Telefaks: 35 55 01 50
Epost: postmottak@porsgrunn.kommune.no

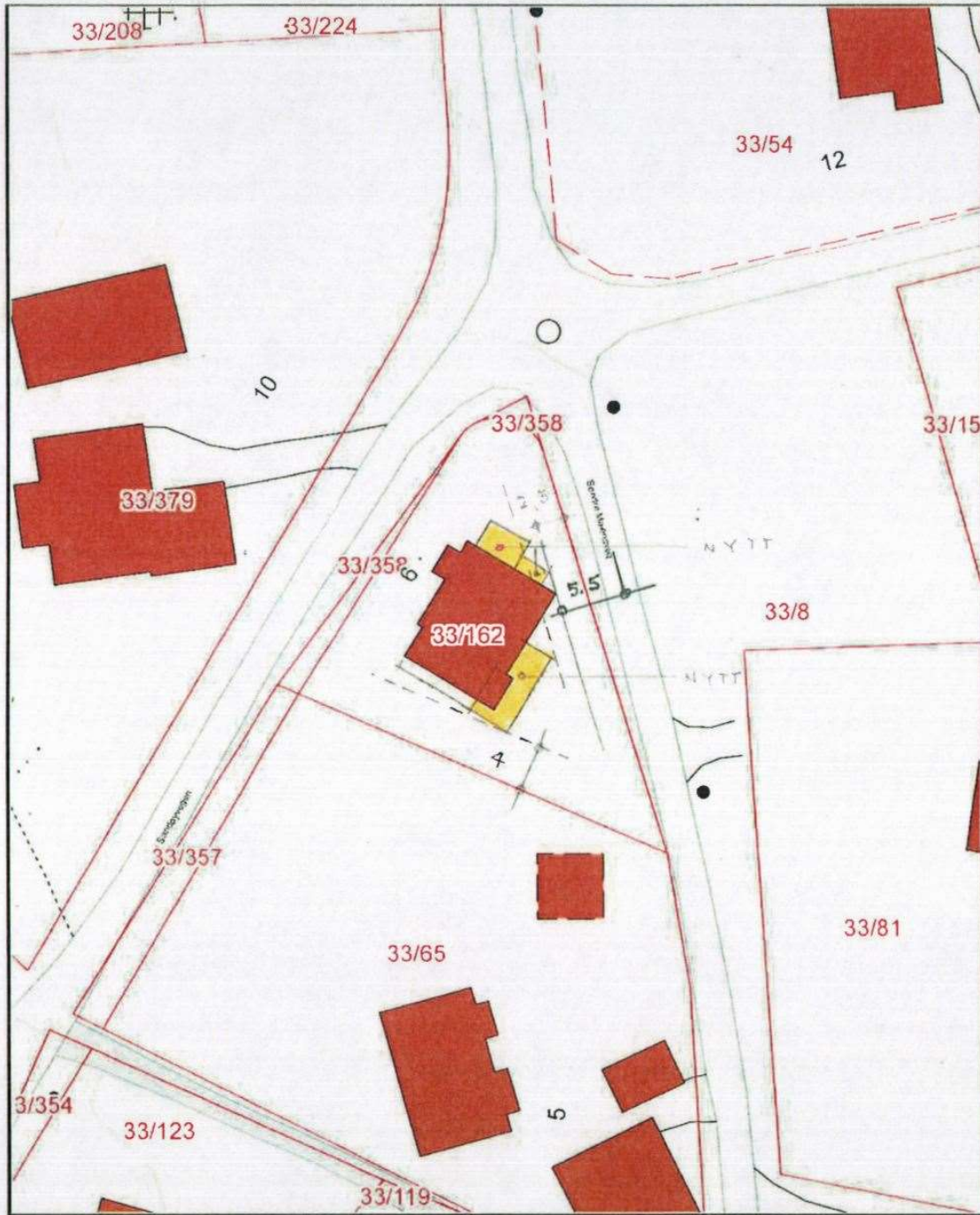
Med hilsen

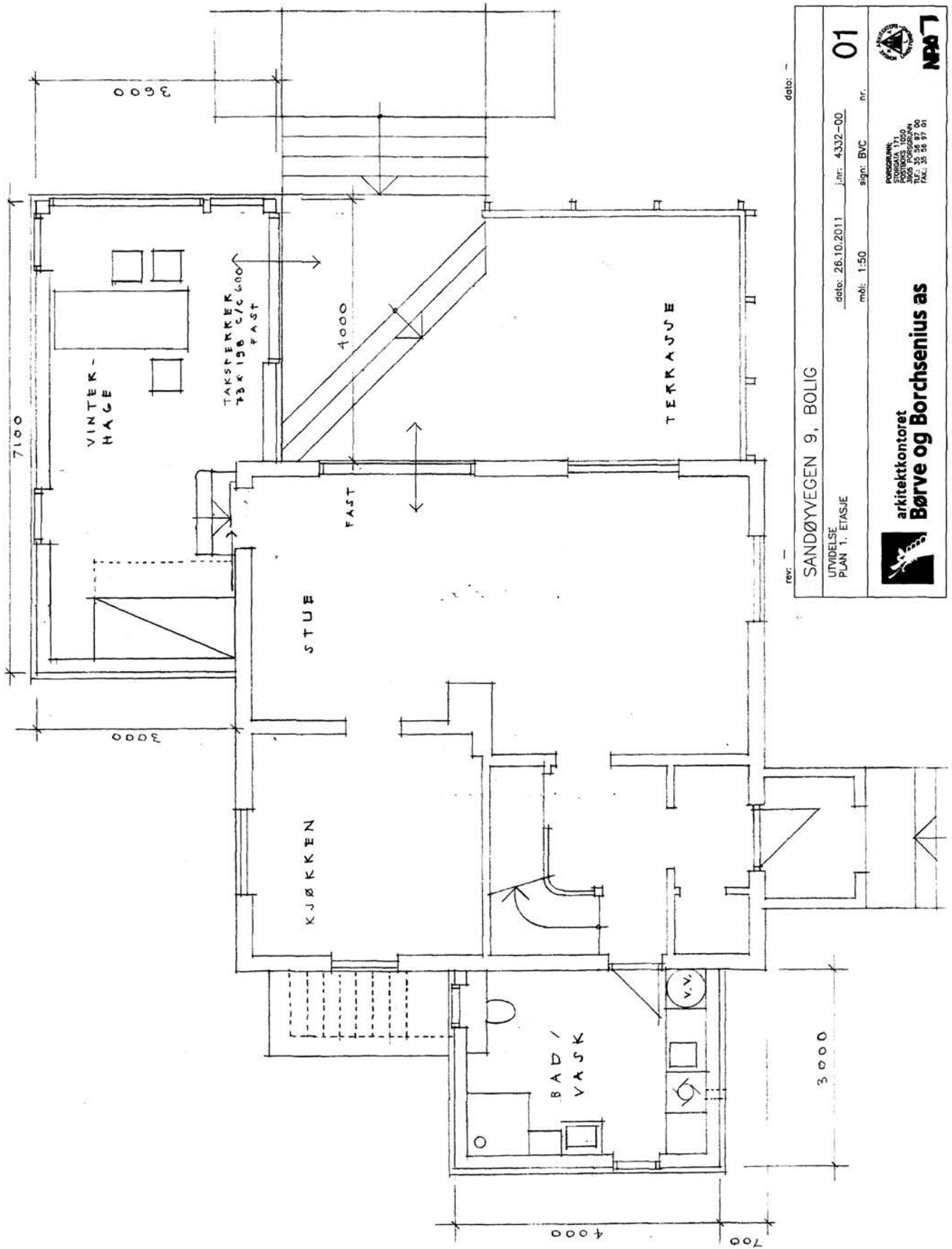
Jorun Mæland Håtveit

35547025

Brevet er godkjent elektronisk.

Antall vedlegg:





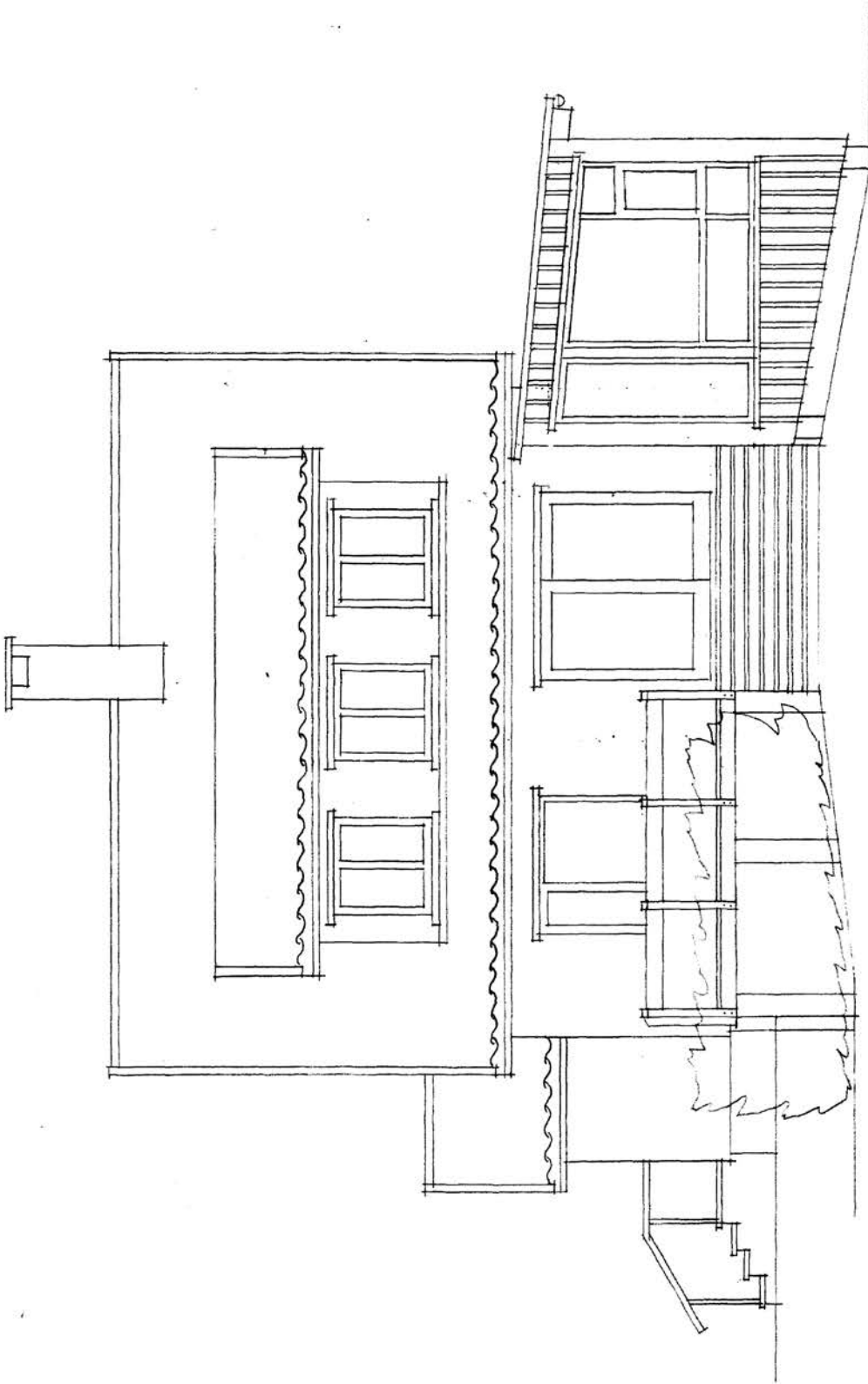
rev: _____ date: _____
SANDØYVEGEN 9, BOLIG
 UTVIDELSE
 PLAN 1. ETASJE
 date: 26.10.2011 j.nr. 4332-00
 mab: 1:50 sign: BVC nr. _____
 PORSGRUND:
 STORGA 1740
 3000 PORSGRUND
 FAX: 35 56 97 01



arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as



01



rev: -

dato: -

SANDØVEGEN 9, BOLIG

UTVIDELSE
FASADE SYDVEST

dato: 26.10.2011 j.nr: 4.332-00

mål: 1:50 sign: BYC nr.

02

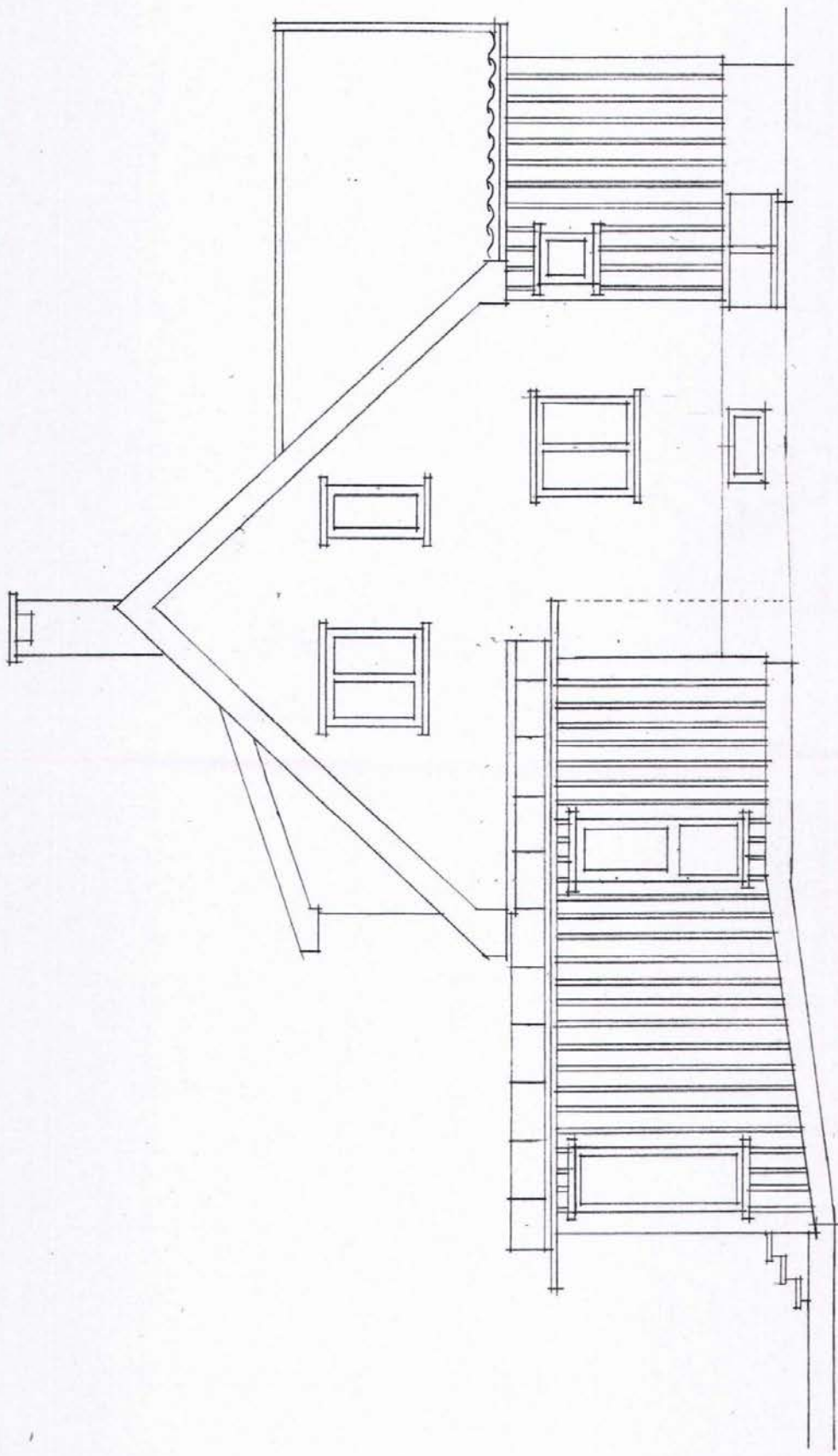


NPA 7

Personnr. 71
Fødselsnr. 10504
MVA-nr. 100000000000000000
Tlf. 35 56 87 00
Faks. 35 56 87 01

arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as





rev: — dato: —


SANDØYVEGEN 9, BOLIG


UTVIDELSE
FASADE MOT SYDØST

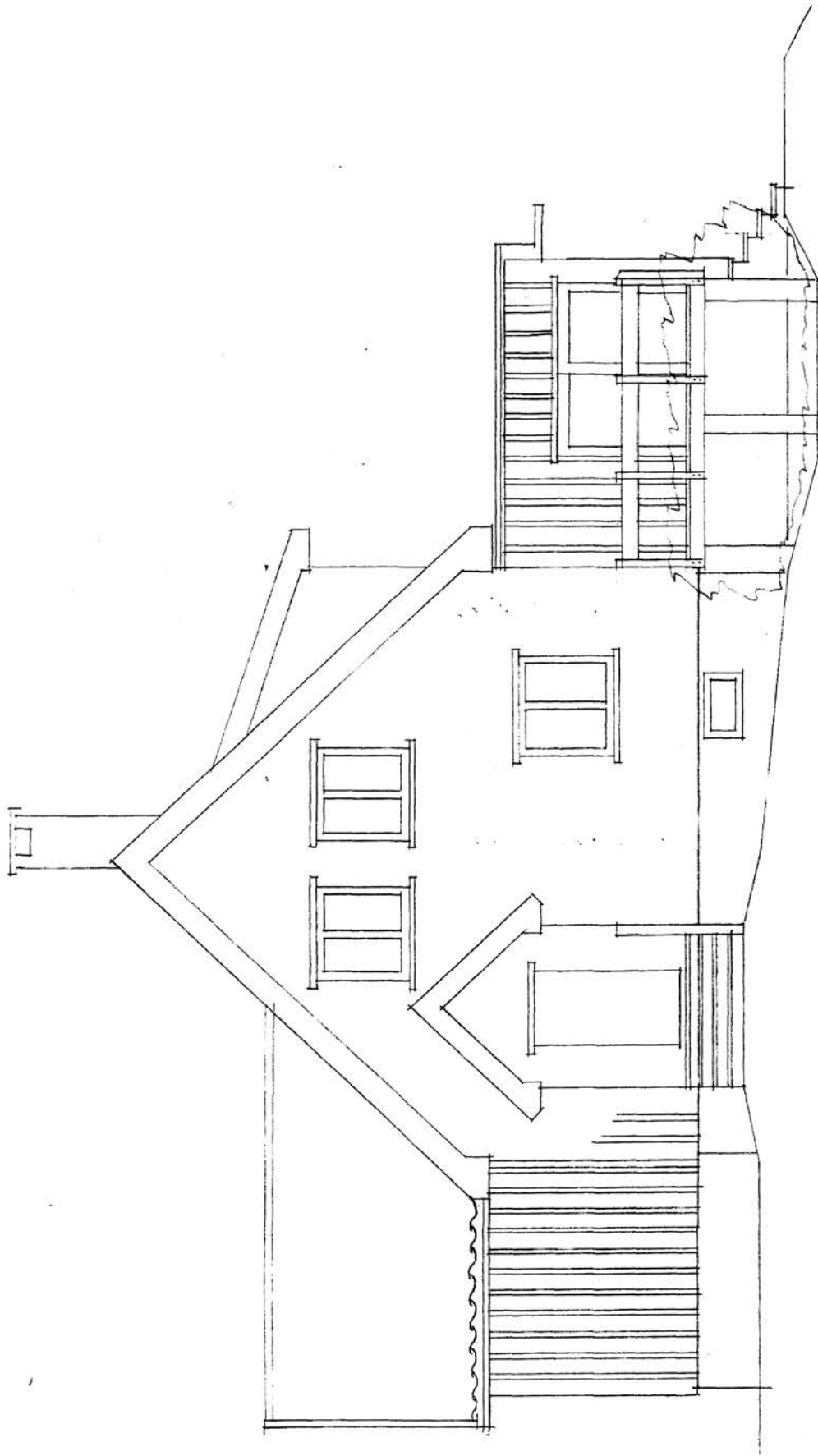
dato: 26.10.2011 j.nr. 4332-00 nr. 03

mål: 1:50 sign: BVC

PROSJEKTANT:
BØRVE OG BØRCHSENIOUS AS
KONGENS LØDGE 1000
0457 OSLO
TEL: 35 56 97 00
FAX: 35 56 97 01

 arkitektkontoret
Børve og Borchsenious as





rev. --
dato: --

SANDØYVEGEN 9, BOLIG

UTVIDELSE
FASADE MOT NORDVEST

dato: 26.10.2011
mål: 1:50

nr. 04

sign: BVC

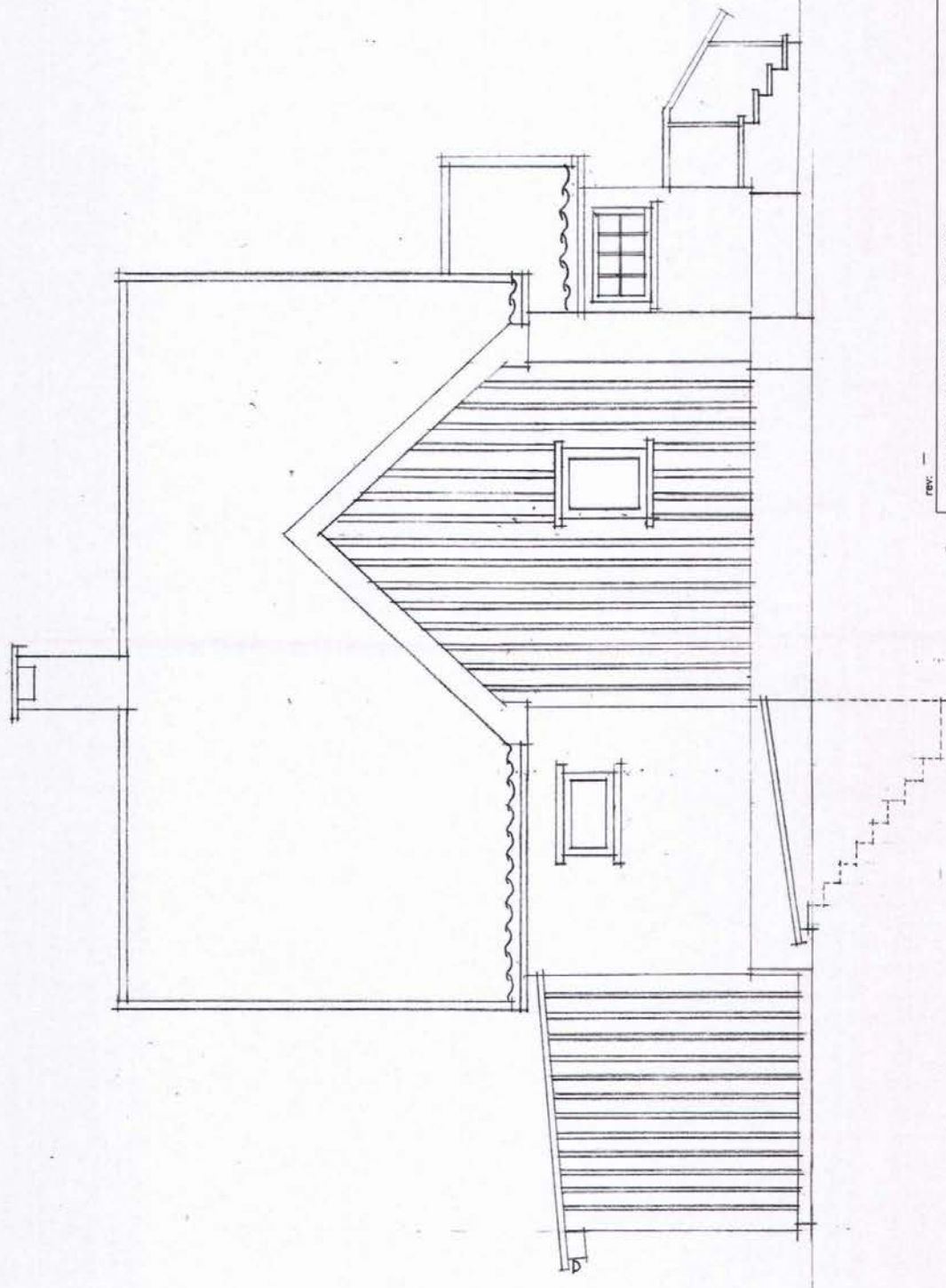
BORCHSEN
STORØYEN 171
KORTVEIEN 100A
1677 35 58 97 00
FAX: 35 58 97 01



arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as



NPA



rev: -

dato: -

SANDØYVEGEN 9, BOLIG

UTVIDELSE
FASADE MOT NORDVEST

dato: 26.10.2011 j.nr: 4332-00

mål: 1:50 sign: BVC nr.

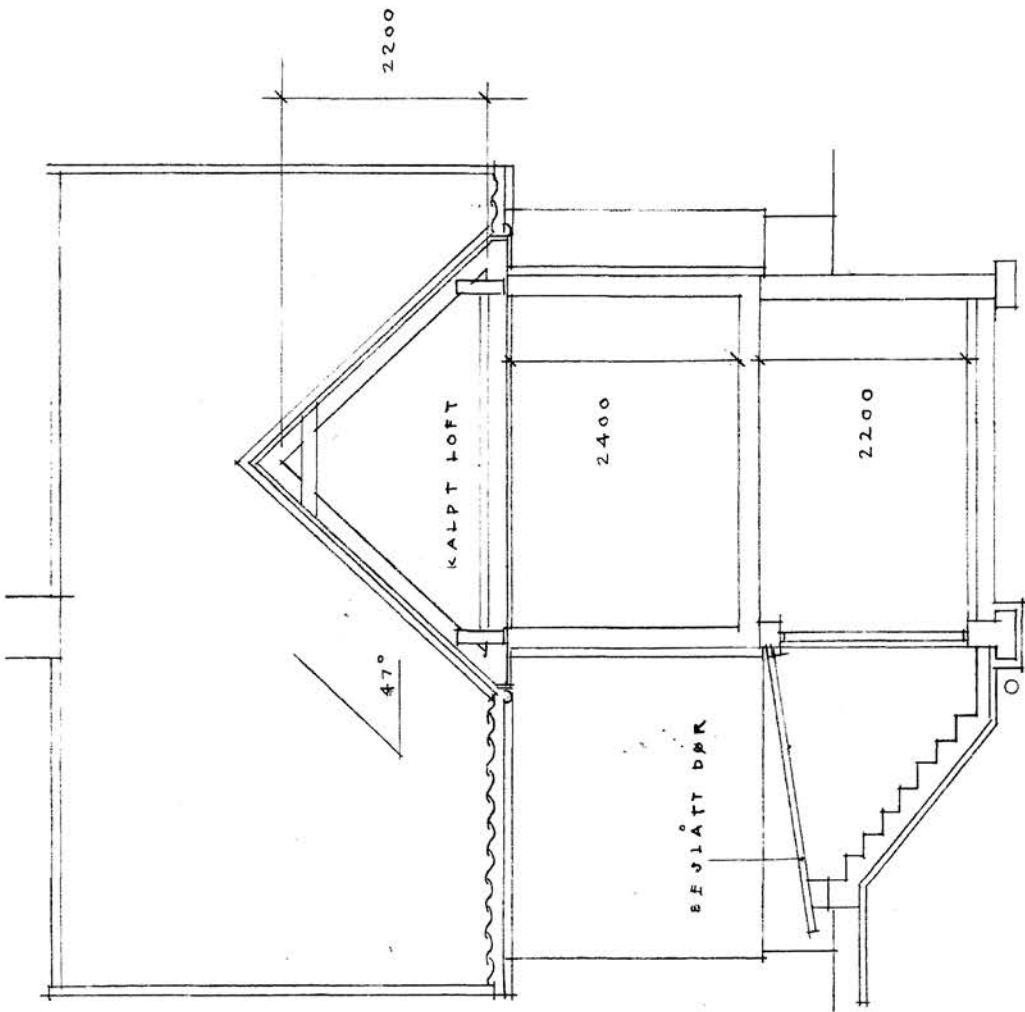
05



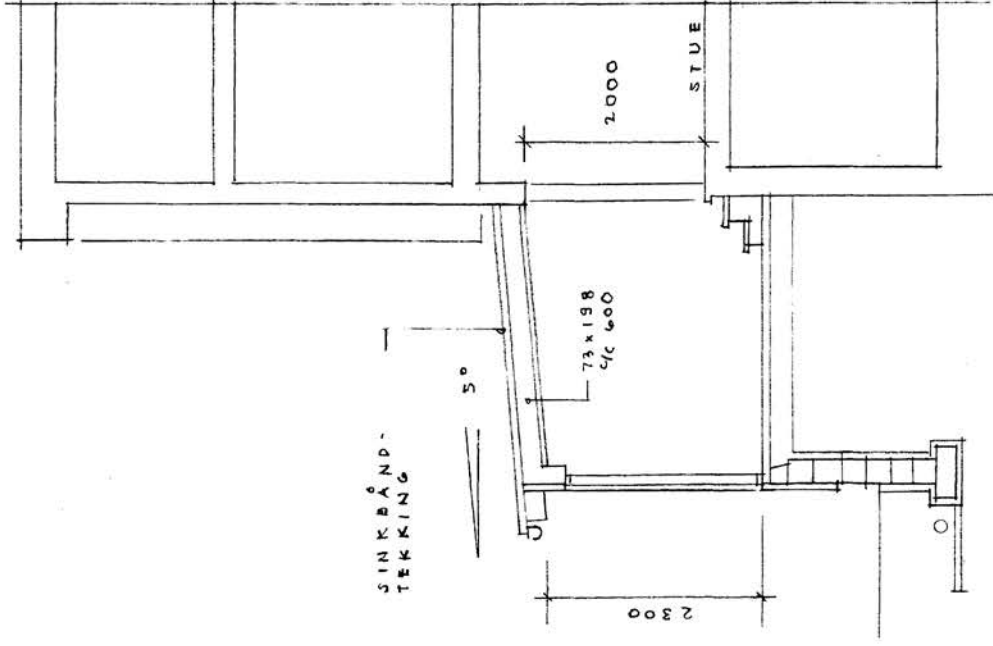
arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as

PROSJEKT: 11
POSTBOKS: 1000
TIL: 35 96 97 00
FAX: 35 96 97 01





SNITT BÅD / VASK



SNITT VINTEK HAGE

rev: - - - - -
 SANDØYVEGEN 9, BOLIG
 UTVIDELSE
 SNITT
 dato: 26.10.2011 j.nr: 4332-00
 målt: 1:50 sign: BVC nr. 06


 arkitektkontoret
Børve og Borchsenius as


PORSGRUNN,
 STORVEIA 171
 3900 PORSGRUNN
 TLF.: 35 96 97 00
 FAKS: 35 96 97 01

Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|----------|------------|------------|
| 00006909 | 28.01.2025 | 1304250007 |

Om dokumentet

Ident

1954/502110/101

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

| E-post | Telefon | Besøksadresse | Postadresse |
|--|-------------|-------------------------------------|--|
| Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no | 32 11 80 00 | Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss | Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss |

Nr. 859 a.

IPA LAGER: SEM & STENBERGEN 4% OSLO
1-53.

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

Avskrift av dagbok nr. 2110 19 54

Vedlegg til

Bamble sorenskriveri

Skylddelingsforretning

Løi dag den 16 oktober 1954 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården "Solstad" g.nr. 33 br.nr. 65 av skyld mark 0,02 i Eidanger herred. Forretningen er forlangt av Isak Røpke

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Alle.

Ved forretningen møtte:³⁾ De interesserte parter.

Mennene valgte til formann Marselius Nikolaisen

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾

Delet begynner i parsellens syd = vestre hjørne i en velt i sement, dele med hovedbålet, går i nordøst retning 26,60 m. til en velt i sement, går derfra i øst retning 6,50 m. til en velt i sement, går derfra i syd retning 40,40 m. til en velt i sement, følger derfra i nordvestlig retning hovedbålet dele i

1) Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvierten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet

36 m. til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Nei*

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornødenhet nødvendige skog? *Nei*

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. ~~Eller finner~~ *finnes* skylddelingsmennene det godt gjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til ~~å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?~~

7. ~~Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og sættesretten av 26. juni 1821?~~

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i, at av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av~~

~~idet vi har funnet videregående deling utjentlig.¹⁾~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *1 öre*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *mark 0,01*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Trekanten*

~~Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing.³⁾~~

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke er avtalt eller fastsett ved annen rettslig handling, er utvalgte ord som skal benyttes som bruksnavn, er de som er angitt i lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Marselius Nikolaisen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Marselius Nikolaisen
Sören Abrahamson
Ingvall Eriksen

Antatt til tinglysing 21. oktober 19 54.
M. Randsmel.

Tinglyst ved _____

De n fraskilte del har fått g.nr. 33 br.nr. 162.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sandøyvegen 9
3950 BREVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre