

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 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 600,-
Total ink omk.: Kr 3 537 600,-
Selger: Finn Sverre Larsen Nystein
Anne Marie Nystein

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 296/393 kvm
Tomtstr.: 11852.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 102, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1304250003

Sjarmerende småbruk i idylliske omgivelser på Nystein! Stor tomt og mulighet for hestehold!

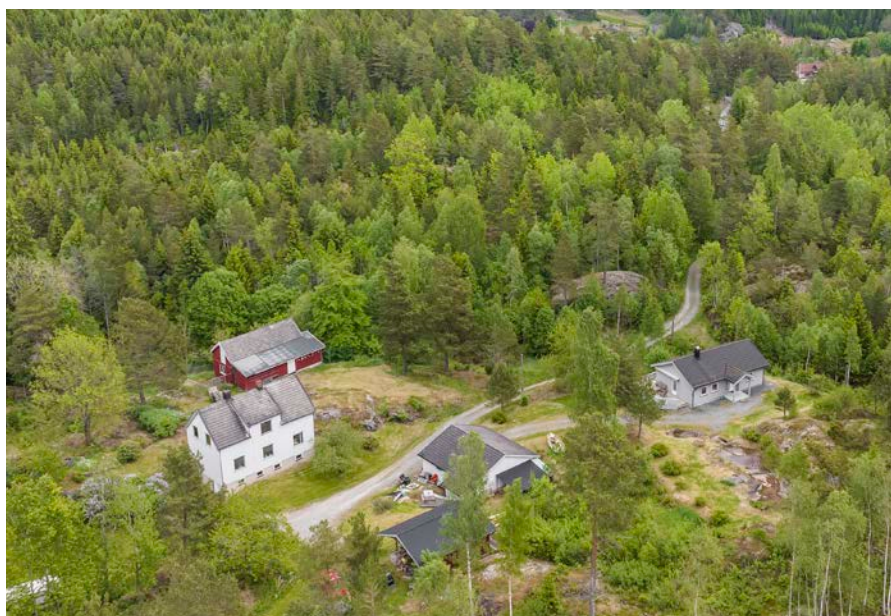
En meget spennende eiendom for deg som drømmer om eget småbruk! Boligtomt på rett over 11 800kvm, med 2 bolighus, garasje med 3 porter og flere uthus. Det ene uthuset har tidligere blitt brukt til hestehold, og har 2 båser til hest, samt utvendig hundegård. Flotte muligheter for å bo avskjermet og landlig, men likevel ha kort vei til skole, barnehage og øvrige servicefunksjoner! Flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter i skog og mark med umiddelbar nærhet til boligen. Det eldste bolighuset har behov for restaurering/utskifting med nybygg.

Hovedhuset har planløsning over en etasje og inneholder:

1. Etg.: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

På eiendommen er det også ytterligere ett bolighus, garasje, uthus/ lae med sag og uthus med båser for hest.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Egenerklæring	39
Tilstandsrapport	44
Eiendomsinformasjon	71
Grunnkart	74
Planstatus	76
Ferdigattest, bolig	78
Tegninger, bolig	80
Tegninger, garasje	81
Utdrag, jordskifterett	83
Erklæring	88
Budskjema	96

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 296 m²

BRA - e: 97 m²

BRA totalt: 393 m²

TBA: 20 m²

Enebolig, hovedhus:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Bolig nr. 2:

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 22 m² Uinnredet kjeller.

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entré, kjøkken, stue, soverom og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 73 m² 4 Soverom, bad og gang.

Uthus:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Uinnredet rom/boder/båser til hest.

Garasje:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 75 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i lae/uthus med sag er ikke beregnet, da bygget ikke har 4 vegger. Fottrykk estimeres til ca. 40 m².

Kommentar til arealoppmåling uthus (med båser): "Areal er ca. beregnet. Avvik kan forekomme."

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11852.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 11 853kvm! En solrik og meget usjenert tomt i landlige omgivelser på Nystein i Vest-Bamble. Stort tun med fine parkeringsmuligheter og gruset vei helt frem til hovedhuset med mulighet for parkering rett utenfor døren. På tomten står det to bolighus, en garasje med tre porter, et uthus det tidligere har stått hester i og et uthus/ mindre lae med sag. Øvrig er tomten i stor hovedsak naturtomt, med unntak av et par gamle jorder.

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til i landlige, idylliske omgivelser på Nystein i Vest Bamble. Et solrikt, rolig og tilbaketrukket boligområde, uten innsyn fra naboer. Her bor man usjenert og uforstyrret, men likevel "sentralt" med ca. 10 minutters kjøring til skole, barnehage og døgnåpen dagligvarebutikk på Rønholt. I tilknytning skolen er det idrettshall, hvor det spilles flere idretter og holdes arrangementer. Stathelle er ca. 15-20 minutters kjøretur fra boligen, med et bredt utvalg servicefunksjoner, butikker og spisemuligheter.

Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet til eiendommen, med blant annet Nysteintjernet og Wissestadtjernet.

Fra boligen er det kort vei til industriområdet på Langrønningen, med flere praktiske butikker og spisemuligheter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Landlig beliggenhet med spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Rønholt skole er ca. 10 minutters kjøretur fra boligen. En flott skole med egen barnehage og idrettshall!

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er oppført 2004 med areal over ett plan. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbel-falspanel). Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt W-takstoler. Takverk er tekket med betong takstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner fra byggeår. Boligens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmen i trevirke. Pipe oppført i murt lett klinker elementer tilkoblet vedovn i stue. Innvendige overflater består av parkett, belegg og fliser på gulvflater. Tapet og malt veggflater. Takplater i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, bad, 2 soverom, stue og bod i 1. etasje. Alle bygningselementer fra byggeår.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Veggkonstruksjon: Det er avvik.

Takkonstruksjon/loft: Det er påvist andre avvik.

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger -2: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflater: Stedvis høy slitasje på overflater.

Kjøkken, overflater og innredning: Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

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

Bad/vaskerom, overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad/vaskerom, sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsningen.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt)

Septiktank: Septiktank er ikke vurdert i denne rapport.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 20.01.2025 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 forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Hovedhuset har planløsning over en etasje og inneholder:

1. Etg.: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod.

På eiendommen er det også ytterligere ett bolighus, garasje, uthus/lae med sag og uthus med båser for hest.

Standard

Velkommen til Nysteinveien 170 og 172!

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett, belegg og flis.

Vegg: Tapet, malte flater og flis.

Tak: Malte takplater/takess.

Hovedboligen:

Eiendommen har et stort tun med gruset vei frem til de fleste bygningene på tomten.

Den grusede veien strekker seg opp til hovedboligen, slik at en har parkeringsmuligheter like på utsiden av boligen.

Det er enkel adkomst til hovedhusets inngangsparti, som leder videre inn i den flislagte entréen med skyvedørsgarderobe til ytterklær og sko.

Stuen er lys og koselig, med store vindusflater og delvis åpen løsning til kjøkken. Her er det fin plass til ønsket stuemøblement og vedovn for oppvarming. Mellom stue og kjøkken oppstår det en naturlig spisestuedel med fin plass til spisestuemøblementet. Mellom stue og spisestuedel er det utgang til den solrike terrassen.

Kjøkkenet er lyst og romslig, med vindu ut mot tunet. Innredningen har profilerte skap- og skuffronter, med plass til frittstående hvitevarer. Hvitevarene medfølger ved salg: Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. Det godt med oppbevaringsmuligheter i skap og skuffer og god plass til tilberedelse av mat på kjøkkenbenk.

Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltsengen og fine oppbevaringsmuligheter i klesskap. Det andre soverommet er av praktisk størrelse, med plass til ønsket soverommøblement.

Badet er helfliset med varmekabler i gulvflater. Et romslig bad med servant i innredning, dusjkabinett, toalett og opplegg til vaskemaskin.

Garasje:

Ute på tunet er det en stor garasje med tre porter. Her er det fine parkeringsmuligheter og nåværende eier har hatt et hobbyverksted i bod tilknyttet garasjen.

Bolighus 2:

Eiendommens andre bolighus er bygget rundt 1914 og ble oppført i forbindelse med gruvedriften som var i området på tiden. Boligen fremstår i dag med behov for renovering eller fjerning for oppføring av ny bolig. Boligen har planløsning over 2 etasjer + kjeller, og inneholder blant annet soverom, kjøkken, stue og bad.

Uthus m/båser:

Uthuset er bak det eldre bolighuset og består av en stor bod som leder videre inn til de 2 båsene for hestehold. Her kan hestedrømmen realiseres! Det er også hundegård i tilknytning uthus/stall.

Stort loft over båsene med meget fine lagringsmuligheter!

Uthus/læ:

Uthus/læ med sag, som også fungerer fint for utvendig oppbevaring under tak!

Mellom bygningene strekker boligtomten seg langt, med masse bugneplass for både barn og voksne, med et flott, naturskjønt nærmiljø!

Eiendommen er en super mulighet for den som ønsker å realisere småbruksdrømmen i rolige og solrike omgivelser, men likevel ikke være for langt unna byen.

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

Frittstående hvitevarer på kjøkken medfølger ved salg: Komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator.

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

Parkering

Meget gode parkeringsforhold på egen eiendom, både på gårdstun og i garasje.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen nylig og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Vedovn etablert i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Oransje D

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 450 000

Kommunale avgifter

Kr 14 016 i 2025.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiften er delt opp i månedlige betalinger på ca. 1 168kr. pr. mnd.

Info eiendomsskatt

Grunnlag for eiendomsskatt for 2025: 749 800,-.

Formuesverdi primær

Kr 676 738 pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 706 952 pr. inntektsåret 2023.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og andre relevante punkt, 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 102, bruksnummer 8 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/102/8:

24.10.1969 - Dokumentnr: 503784 - Erklæring/avtale

RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP

BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER

04.07.1984 - Dokumentnr: 11559 - Jordskifte

Grensegangssak 6/1981 v/Grenland jordskifterett.

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1920 - Dokumentnr: 900315 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:102 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1749588 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:102 Bnr:8

01.01.2024 - Dokumentnr: 535834 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:102 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Kårbolig, Nysteinveien 172, datert: 04.05.2005.
Det er mottatt tegninger på kårboligen/hovedhuset fra 2005. Tegningene stemmer overens med dagens bruk, med unntak av at boden er litt mindre enn på tegning.

Det er ikke mottatt byggetegninger på øvrige bygninger på tomten. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.05.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke koblet på offentlig vann eller avløp.
Begge boliger er tilkoblet vann fra eget borrehull.
Begge boligene er tilkoblet et privat renseanlegg for kloakk. Gebyr for tilsyn av privat anlegg og tømmeavgift på septik inngår i kommunale avgifter.

Privat vei. Det er veiforening i området og nåværende eier betaler ca. 1 400,- pr. år som dekker vedlikehold og brøyting av asfaltert. Fra asfaltert vei opp til boligen har selger ordnet brøyting selv.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et uregulert område.
I kommuneplanen/kommunedelplanen er området avsatt til følgende:
*Hensyn landbruk
*LNRF areal

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. Se punkt om konsesjon.

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 eiendomsmeidler 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 oppgi 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

86 250 (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))

87 600 (Omkostninger totalt)

103 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 537 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 553 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 556 300 (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 87 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved 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 omfatte bl.a. markedspakke, 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

Ansvarlig megler

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

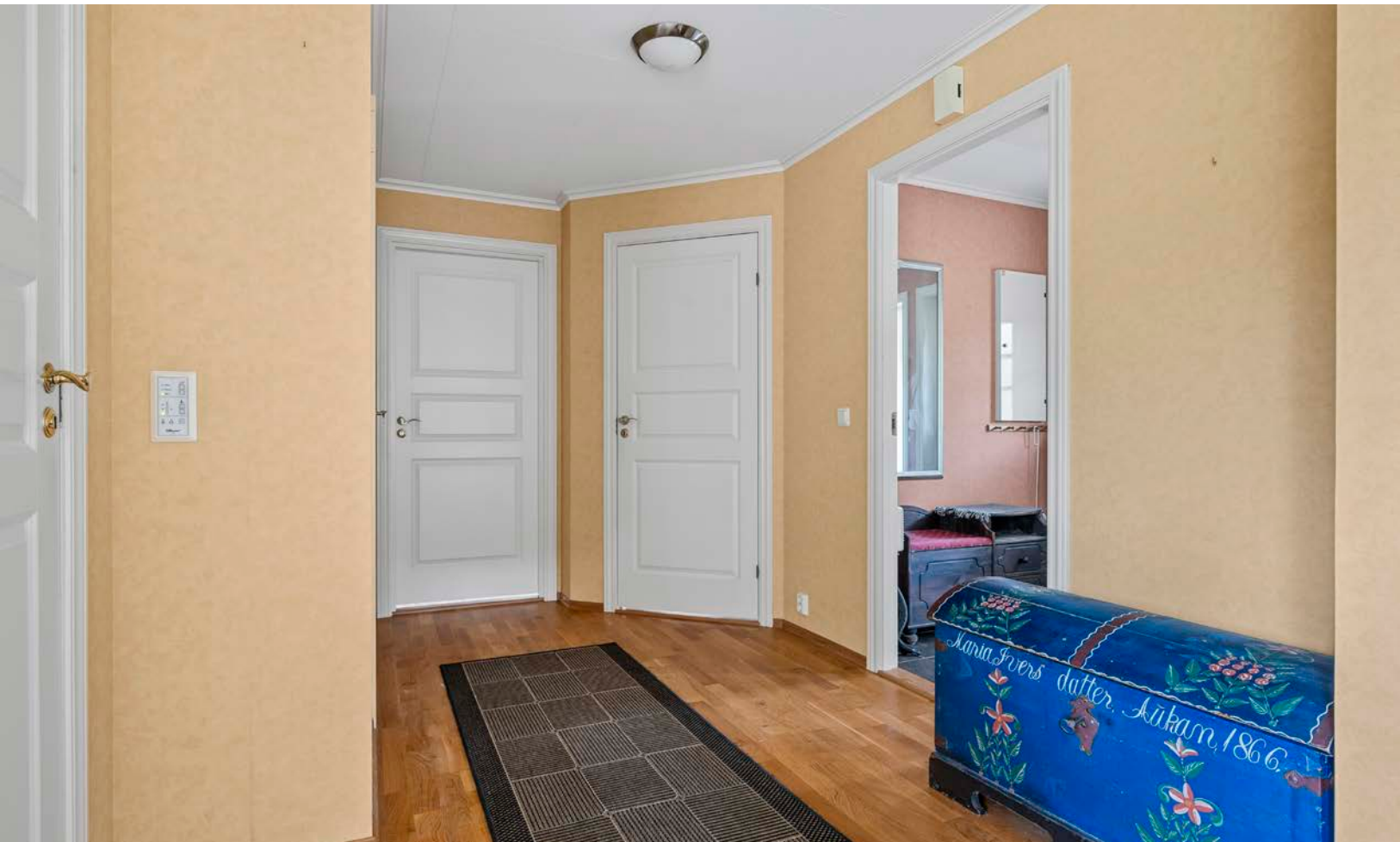
Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

30.05.2025



Velkommen inn!
Flislagt entré med skyvedørsgarderobe og
videre adkomst til gang og resten av
boligen.









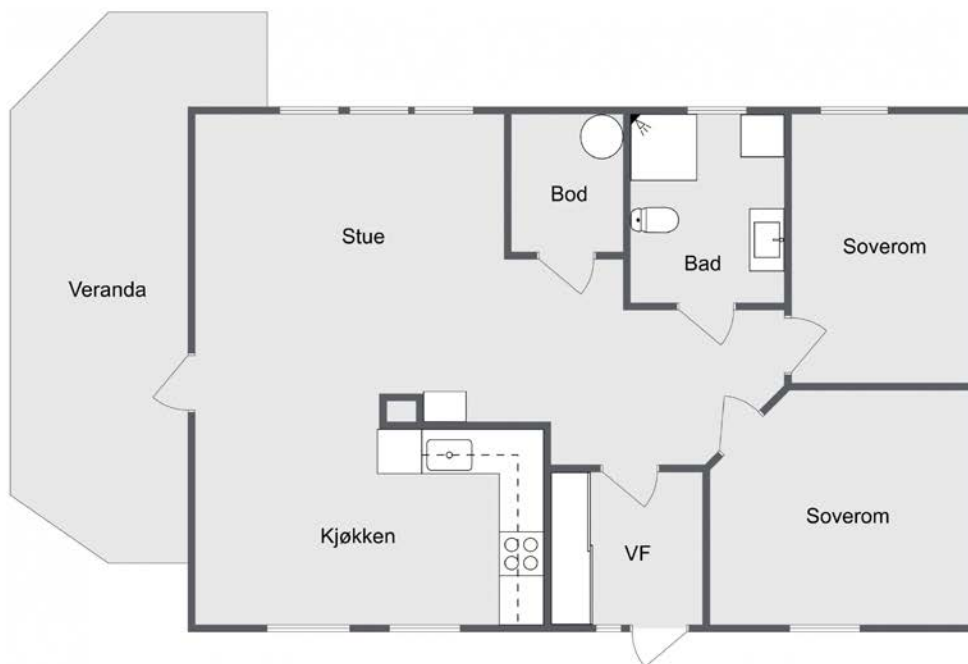






Nysteinveien 172

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.

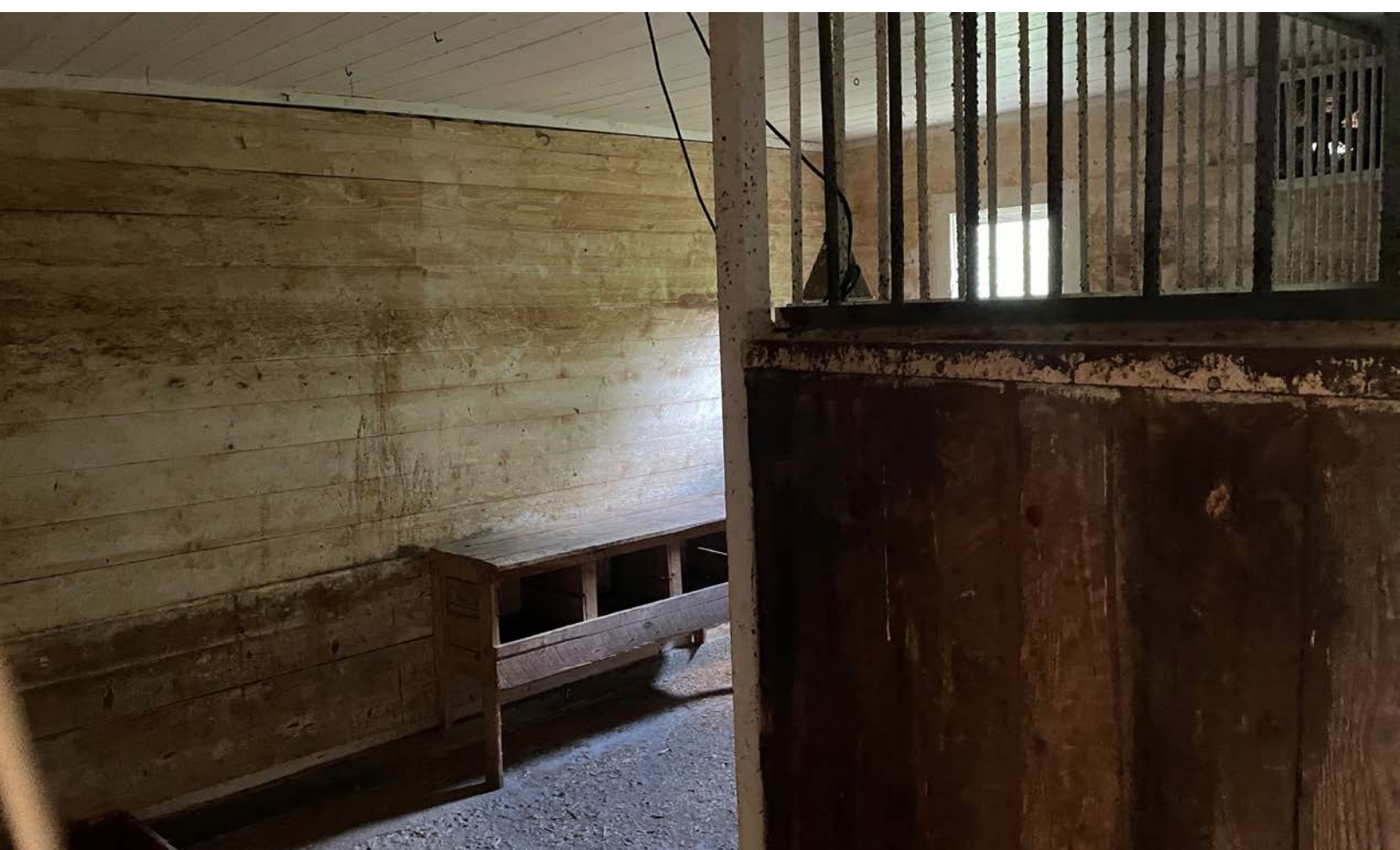


















Vedlegg

Nabolagsprofil

Nysteinveien 172

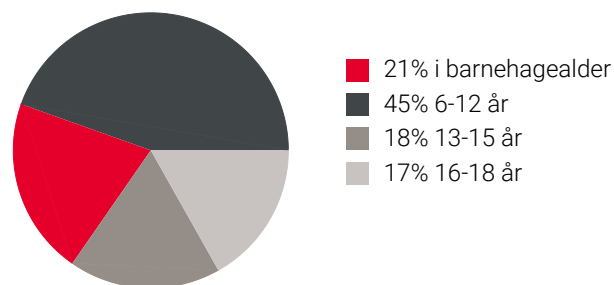
Offentlig transport

🚏 Vissestad dumpa Linje 459	24 min 🚶 1.9 km
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	32 min 🚆 26.2 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	56 min 🚆

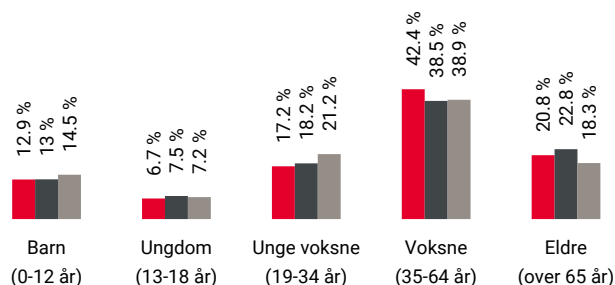
Skoler

Rønholt skole (1-7 kl.) 83 elever, 7 klasser	7 min 🚶 3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	18 min 🚶 14.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	18 min 🚶 13.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	18 min 🚶 14 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Rønholt	581	352
🟤 Kommune: Bamble	14 056	6 713
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

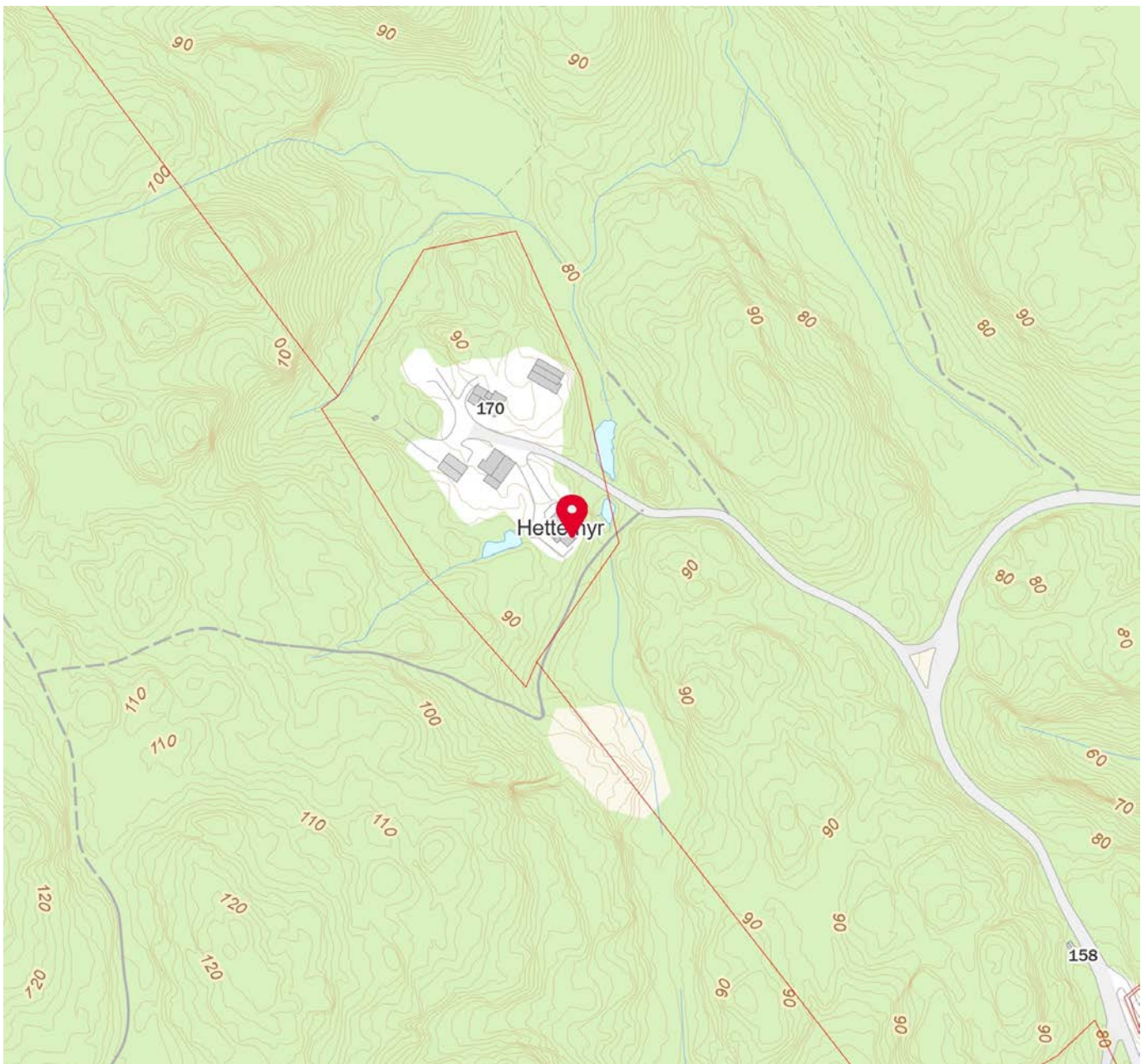
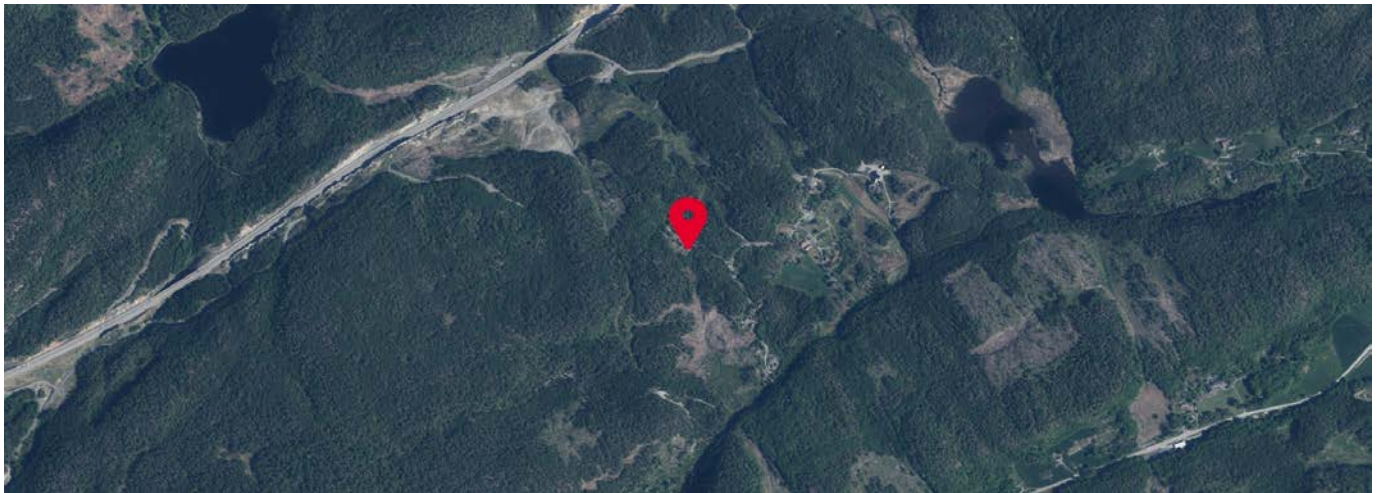
Rønholt barnehage (0-5 år) 37 barn	7 min 🚶 3 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	13 min 🚶 11.1 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	16 min 🚶 12.8 km

Dagligvare

Joker Trosby Søndagsåpent	14 min 🚶 10.5 km
Spar Rugtvedt PostNord	14 min 🚶 11.1 km

Sport

⚽ Rønholt Ballspill	6 min 🚶 2.8 km
⚽ Rønholthallen - flerbrukshall Aktivitetshall	6 min 🚶 2.8 km
🏊 MOVA Stathelle	15 min 🚶
🏊 MOVA Langesund	21 min 🚶



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250003	

Selger 1 navn
Anne Marie Nystein

Gateadresse	
Nysteinveien 172	

Poststed	Postnr
STATHELLE	3967

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1304250003

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Maling av hus

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AMN

2

Document reference: 1304250003

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1304250003

Tilleggskommentar

Skal bytte termostat på bad. Gjøres av godkjent elektriker

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marie Nystein	aec2917a657577471fbfe1d cee201f300ff5922c	27.05.2025 10:00:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1304250003

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Nysteinveien 172, 3967 STATHELLE



BAMBLE kommune



gnr. 102, bnr. 8

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 393 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 20.01.2025

Rapportdato: 20.01.2025

Oppdragsnr.: 18885-2464

Referansenummer: PG5522

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er oppført 2004 med areal over ett plan. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbeltefalspanel). Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt W-takstoler. Takverk er tekket med betong takstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner fra byggeår. Boligens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmen i trevirke. Pipe oppført i murt lett klinker elementer tilkoblet vedovn i stue. Innvendige overflater består av parkett, belegget og fliser på gulvflater. Tapet og malt veggflater. Takplater i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, bad, 2 soverom, stue og bod i 1. etasje. Alle bygningselementer fra byggeår.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, 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.

Eldre bolig fra 1914 med areal over to plan med mindre kjeller. Boligen må ansees som et restaurerings objekt. Se forøvrig enkel beskrivelse. Tomten er også bebygget med romslig dobbel garasje, eldre uthus og Lae. Se enkel beskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i noen år fremover i tid.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Tak-hat og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Snøfangere etablert mot gårds plass.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon.

Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Utvendig fasader med høy slitasje. Fasader med behov for vask og overflatebehandling.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte W-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt

inntrengning fra takteking ble registrert. Undertak består av lett undertak/sutak plater.

Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i funksjonell stand.

Merknad på spor etter mus.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglass vinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. Utvendig synlig slitasje i trevirke.

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. Terrassedører i 1. etasje er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Terrassedør tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand.

Boligen har etablert terrasse mot sør-vest. terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Terrasse med store skjelheter og råteskader i rekkverk. Tiltak må beregnes

Entre har etablert utvendig platting med betongplate på grunn.

Rekkverk i malt trevirke. Platting overbygget. Trevirke med høy slitasje. Behov for stedvis utskiftninger og overflatebehandling.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av parkett, belegget og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og malte flater. I himling er det malt takplater/Takess.

På bad er det etablert fliser på gulv og veggflater. Alle overflater fra byggeår.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Tiltak må stedvis beregnes.

Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det registrert vesentlig avvik på overflater stue. Målte avvik utgjorde ca.15 mm.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Vedovn etablert i stue.

Fliser på gulv under vedovn. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss.

Innvendige hvite speildører fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad i 1. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds armatur tatt dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling. Det er etablert sluk under dusjkabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv er flatt. Varmekabel i gulvflater.

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Synlig membran og mansjett i sluk.

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsone ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligens kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv og tapet på veggflater. Takplater i himling. Synlig slitasje på skaper og skrog under vask. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og 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 / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventiler i himlinger. Aggregat etablert i bod. Ukjent når filter sist er skiftet. VV tank på 200 liter etablert i bod. El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god 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](#)

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på fjell. Det er ikke avdekket setnings-skader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen. Boligen har støpt betongplate på mark med ringmur, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i

overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

Ringmur oppført i murt lettklinker blokker. Utvendig teknet med murpuss. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vann fra eget borrehull. Trykktank etablert i garasje. Avløp ført til septiktank. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Septiktank er ikke vurdert i denne rapport.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	393 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Tegninger fremvist

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

Lae

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

Tegninger finnes ikke.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet/eksiterer ikke.

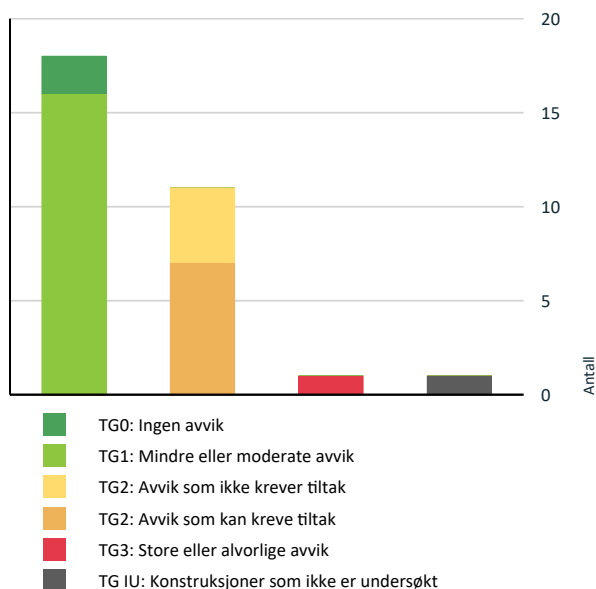
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

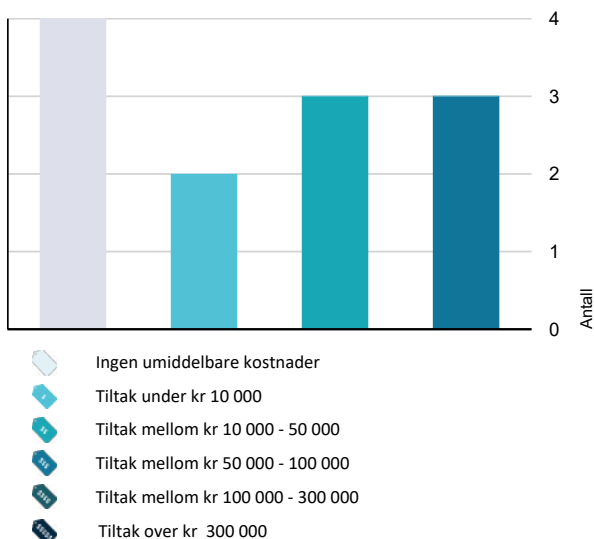
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2004

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens takteking består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i noen år fremover i tid.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2004



1 TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og tereng. Snøfangere etablert mot gårdsplass.

Årstall: 2004

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon.

Utvendig tekking med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Utvendig fasader med høy slitasje. Fasader med behov for vask og overflatebehandling.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasader med behov for vask og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte W-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Innpisert fra loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Undertak består av lett undertak/sutak plater. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i funksjonell stand. Merknad på spor etter mus.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Loft med spor etter mus.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglass vinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. Utvendig synlig slitasje i trevirke.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Dører

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. Terrassedører i 1. etasje er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Terrassedør tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand.

Årstall: 2004

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Entre har etablert utvendig platting med betongplate på grunn. Rekkverk i malt trevirke. Platting overbygget. Trevirke med høy slitasje. Behov for stedvis utskiftninger og overflatebehandling.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Trevirke med behov for overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse mot sør-vest. terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Terrasse med store skjevheter og råteskader i rekkverk. Tiltak må beregnes

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av parkett, belegg og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og malte flater. I himling er det malt takplater/Takess.

På bad er det etablert fliser på gulv og veggflater. Alle overflater fra byggeår.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Tiltak må stedvis beregnes.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis høy slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv i 1.etg. består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det registrert vesentlig avvik på overflater stue. Målte avvik utgjorde ca.15 mm.

Årstall: 2004

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Vedovn etablert i stue. Fliser på gulv under vedovn. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss.

Årstall: 2004



! TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite speildører fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2004

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds armatur tatt dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk med ventil i himling. Det er etablert sluk under dusjkabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv er flatt. Varmekabel i gulvflater.

Årstall: 2004



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på vegg. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt takplater i himling.

Årstall: 2004

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing på eksisterende flater må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Synlig membran og mansjett i sluk.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett hånds armatur tatt dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2004

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2004

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator i våtsone ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2004



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv og tapet på veggflater. Takplater i himling.

Synlig slitasje på skaper og skrog under vask.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og 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 / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 2004



TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Ventiler i himlinger. Aggregat etablert i bod. Ukjent når filter sist er skiftet.

Årstall: 2004

TO 2 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i bod.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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 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.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god 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.

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.
2004
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

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

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, brannstilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



1 TG 0

Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert .

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på fjell. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.

Årstall: 2004

1 TG 1

Fuksikring og drenering

Boligen har støpt betongplate på mark med ringmur, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuksøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuksikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

Årstall: 2004

1 TG 1

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Ringmur oppført i murt lettklinker blokker. Utvendig teknet med murpuss. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig.

TG 0 Terrenghold

Terrenghold rundt boligen er flatt.

Årstall: 2004

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra eget borrehull. Trykktank etablert i garasje. Avløp ført til septiktank. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Årstall: 2004

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU Septiktank

Septiktank er ikke vurdert i denne rapport.

Årstall: 2004

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår

1914

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Bygningsstruktur

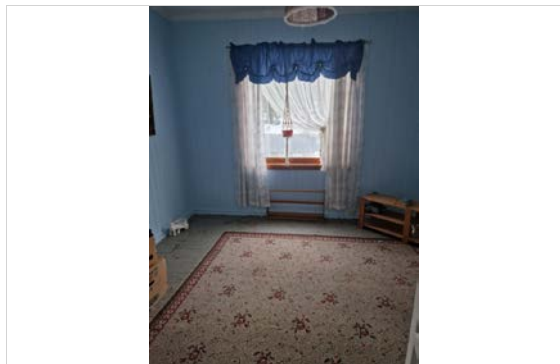
Eldre enebolig oppført i trekonstruksjon. Areal over to plan + mindre kjeller. Grunnmur i betong med sparestein. Yttervegger i reisverk/plank med dobbel not og fjær tekket med stående trepanel. Etasjeskille i trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Sadlet plassbygget takverk tekket med flat betong takstein. Takrenner i sink.

Boligen må ansees som et restaurerings objekt. De fleste bygningselementer trenger oppgradering/utskiftning.

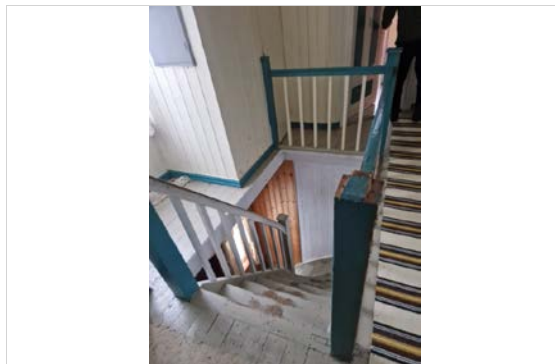
Utvendige forhold

Utvendig er boligen tekket med stående trepanel. Stedvis råteskader i trevirke. Fasader med behov for overflatebehandling/vask og utskiftning av råteskadet trepanel. Flat betongtakstein med utgått levetid. Takrenner med utgått levetid. To-lags isolerglass med punktert isolerglass. Utskiftninger må beregnes.

TG 3 settes på grunn av behov for tiltak. Oppgraderings behov estimeres til kr 700 000,-



Soverom

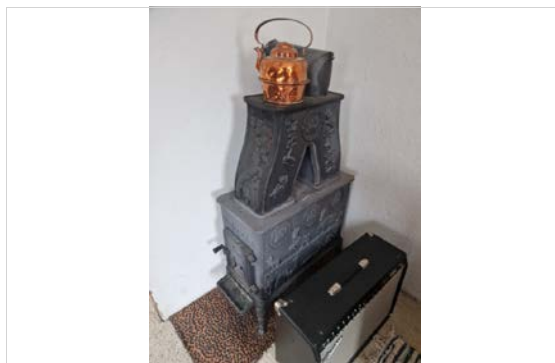


Malt eldre trapp mellom etasjer.

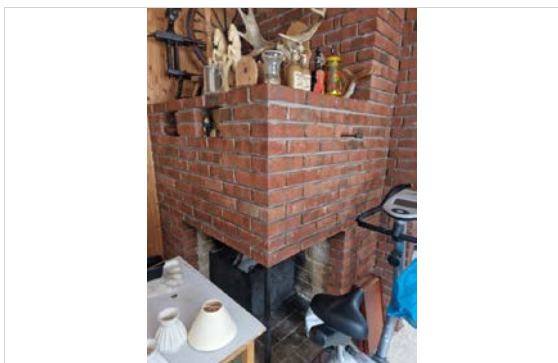
Innvendige forhold

Innvendige overflater består av Gulvbord og teppe på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Panel og takplater i himlinger. Generelt høy slitasje og behov for oppgraderinger på de fleste overlater. Trapp i malt trevirke.

TG 3. Oppgraderings behov estimeres til kr 500 000,-.



Vedovn i stue



Peis i stue

Tekniske installasjoner

Soil avløpsrør. Kobber vannrør. Eldre el-anlegg. Rør og el-anlegg med utgått levetid. Ønskes bolig brukt til varig opphold må nytt teknisk anlegg etableres.

Oppgraderings behov estimeres til kr 300 000,-.

Pipe oppført i murt teglstein. To ildsteder etablert til pipe. Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes.

Spesialrom

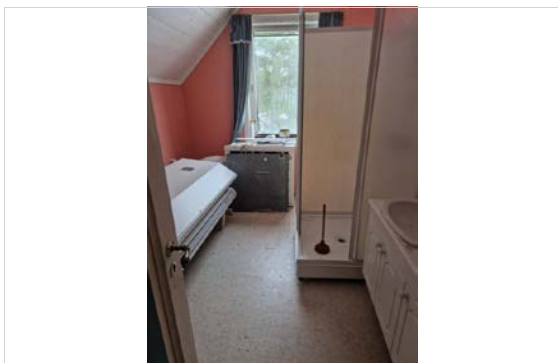
Rom under terreng/kjeller består av uinnredet kjellerrom. Adkomst fra dør i grunnmur. Spor etter borrebille i trevirke., Kryperom med begrenset kontrollmulighet. Tiltak må beregnes.

Kostnader estimeres til kr 100 000,-.

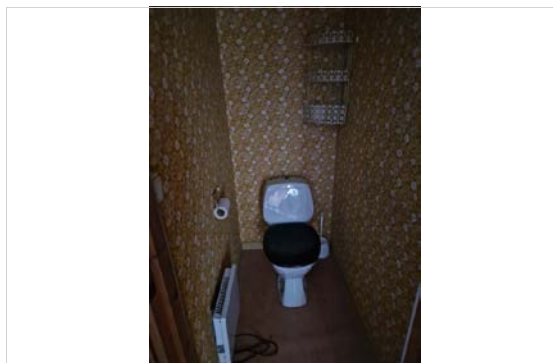


Kjøkken

Eldre kjøkken med eik dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.



Bad i 2. etasje



Toalettrom i 1. etasje

Våtrom

Eldre bad har etablert belegg på gulvflater. Malt strie på veggflater. Det er etablert tett dusjkabinett og innredning med vask. Vindu med store råteskader.

Bad med utgått levetid og fyller ikke dagens krav. Tiltak må beregnes.

Eldre toalettrom med gulvmontert toalett etablert i 1. etasje.

Oppgraderings behov estimeres til kr 400 000,-.

Lae



Anvendelse

Byggeår

1914

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Lae etablert med enkel trekonstruksjon. Sadlet takverk tekket med stålplater. Ikke videre vurdert i denne rapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1914

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Uthus er ikke vurdert i denne rapport. Kun beregnet areal. Ansees som et rivnings objekt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i uisolert bindingsverk teknet med stående trepanel. Sadlet takverk teknet med krum betong takstein. Takrenner i plast. Garasje har etablert 3 stk vippeporter i trevirke.

Mindre innredet isolert teknisk rom til trykktank til borrevann.

Utvendig fremstår garasje med stor slitasje og har behov for vask og overflatebehandling av trepanel. Stedvis utskiftninger må beregnes. Betongplate på grunn med grov overflate.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m²/78 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Bod, Vindfang

Andre bygg: Enebolig, Lae , Uthus , Garasje
Bruksareal andre bygg: 315 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

Generelle premisser.

Satte markedsverdi på eiendommen er basert på eierforholdet (eiet eller festet), beliggenhet, standard, størrelse, boligens innhold, byggeår samt tekniske beskaftenhet og byggekost. Verdi på beliggenhet graderes ift. solforhold, utsikt, nærhet til servicefunksjoner, trafikkbelastning, støy, nabotetthet og tomtestørrelse.

Det ønskes satt dagens markedsverdi på slik eiendommen fremstår i dag med eksisterende bygningsmasse etablert på eiendommen.

Beskrivelse og resonnement.

Beskrevne eiendom er registrert som helårsbolig i bruk som bolig. Eiendommen er bebygget med to enebolig oppført 1914 og 2004. Det er også oppført romslig garasje, eldre uthus og lae til lagring på eiendommen.

Boligen oppført 2004 fremstår i funksjonell stand, men har behov for noe oppgradering av overflater. Eldre bolig fra 1914 fremstår som et restaurerings objekt. Dobbel garasje fyller sin funksjon. Eldre uthus med høy alder og slitasje(rivningsobjekt). Lae fyller sin funksjon til lagring.

Beliggenheten premieres for. Romslig tomt med mulighet til etablering av hestehavner etc. Mulighet til to boenheter med utleie. Usjenert og skjermet beliggenhet.

Markedssituasjon.

Bolig markedet er forutsigbart, og vurderes som fremtidig sikkert hva gjelder verdiutvikling. Formidlingen av boliger i den lavere prisklasse med romlig tomteareal er preget av korte kjøpsbeslutninger.

Beskrevet eiendom treffer boligsøkeren med det ekstra i form av bra og enkel hoved bolig i ett flott turområde.

Satte markedsverdi settes på grunnlag av overnevnte, standard og beliggenhet. Det ansees at boligene bør ha en samlet markedsverdi på kr 3 450 000,-.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	78			78	20
SUM	78				20
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, Kjøkken, Stue, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Bod, Vindfang		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fremvist

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	80			80	
2.Etasje	73			73	
Kjeller		22		22	
SUM	153	22			
SUM BRA	175				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Toalettrom		
2.Etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Lae

Romfordeling

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

Kommentar

Areal er ikke beregnet (mangler fire vegger). Fottrykk estimeres til ca. 40 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger finnes ikke.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Lae har ikke fire vegger og areal kan ikke beregnes.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	
SUM	65				
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Uinnredet rom/boder		

Kommentar

Areal er ca beregnet. Avvik kan forekomme

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet/eksisterer ikke.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		75		75	
SUM		75			
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, Teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	75	3
Enebolig	150	25
Lae	0	0
Uthus	0	65
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.1.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Finn Even Nystein	Sønn til selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	102	8		0	11852.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nysteinveien 172

Hjemmelshaver

Nystein Finn Sverre Larsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende Langs Nysteinvegen i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av LNF areal/skogsareal og frittliggende landbrukeiendommer. Gode solforhold i landlige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Romslig tomt bebygget med beskrevet bygninger bestående av enebolig oppført 2004, eldre bolig oppført ca. 1914, frittliggende garasje og eldre uthus. Det er også oppført halvtেকে til lagring på eiendommen. Mindre opparbeidet grøntareal. Romslig gårdsplass med biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1964

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2025	
2	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PG5522>

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



Bamble kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
4012 - Bamble kommune	102	8	0	0	Grunneiendom	NYSTEIN - HETTEMYR	Ja	11852,5	0	0-lkke oppgitt	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 6538939,22 Øst: 533725,03 System: EPSG:25832				
06.10.1920	Nei	Nei									
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring				
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024				102/8	0				
Annen forretningstype	22.06.2020	21.04.2021		20/08594		102/3	0				
						102/6	0				
						101/48	0				
						101/6	0				
						103/1	0				
						102/8	0				
						101/2	0				
						102/1	0				
Annen forretningstype	22.06.2020	21.04.2021		20/08594		101/48	0				
						102/8	0				
						102/6	0				
						101/6	0				
						102/3	0				
						102/1	0				
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020				102/8	0				
Oppmålingsforretning	22.02.2017	22.02.2017		16/04454		103/1	0				
						102/1	0				
						102/8	0				

Skylldeling			06.10.1920						
BYGNINGER									
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe		Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt		
17708457	Enebolig	Bolig		Tatt i bruk	84	0	84		
ADRESSER									
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adresseilleggsnavn		Kretser		
Nysteinveien	172			Nord: 6538909 Øst: 533767 System: EPSG:25832			Kirkesokn 4-Bamble og Herre SKOLEKRETS 5-Rønhold Postnummerområde 3967-STATHELLE Grunnkrets 504-Rønhold Stemmekrets 5-RØNHOLT		
KOMMUNAL TILLEGGSDEL									
Bruk av grunn	Referanser		Kommentarer						
U-Uppgitt									
KULTURMINNER									
Lokalitetisnr	Art	Vernetype		Kategori	Matrikkelføringsdato		Tilknyttede matrikkelenheter		
GRUNNFORURENSING									
Lokalitetisnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad		Myndighet	Matrikkelføringsdato		Tilknyttede matrikkelenheter		Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
11852,5	Nord: 6538939,22007334 Øst: 533725,02999839 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

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

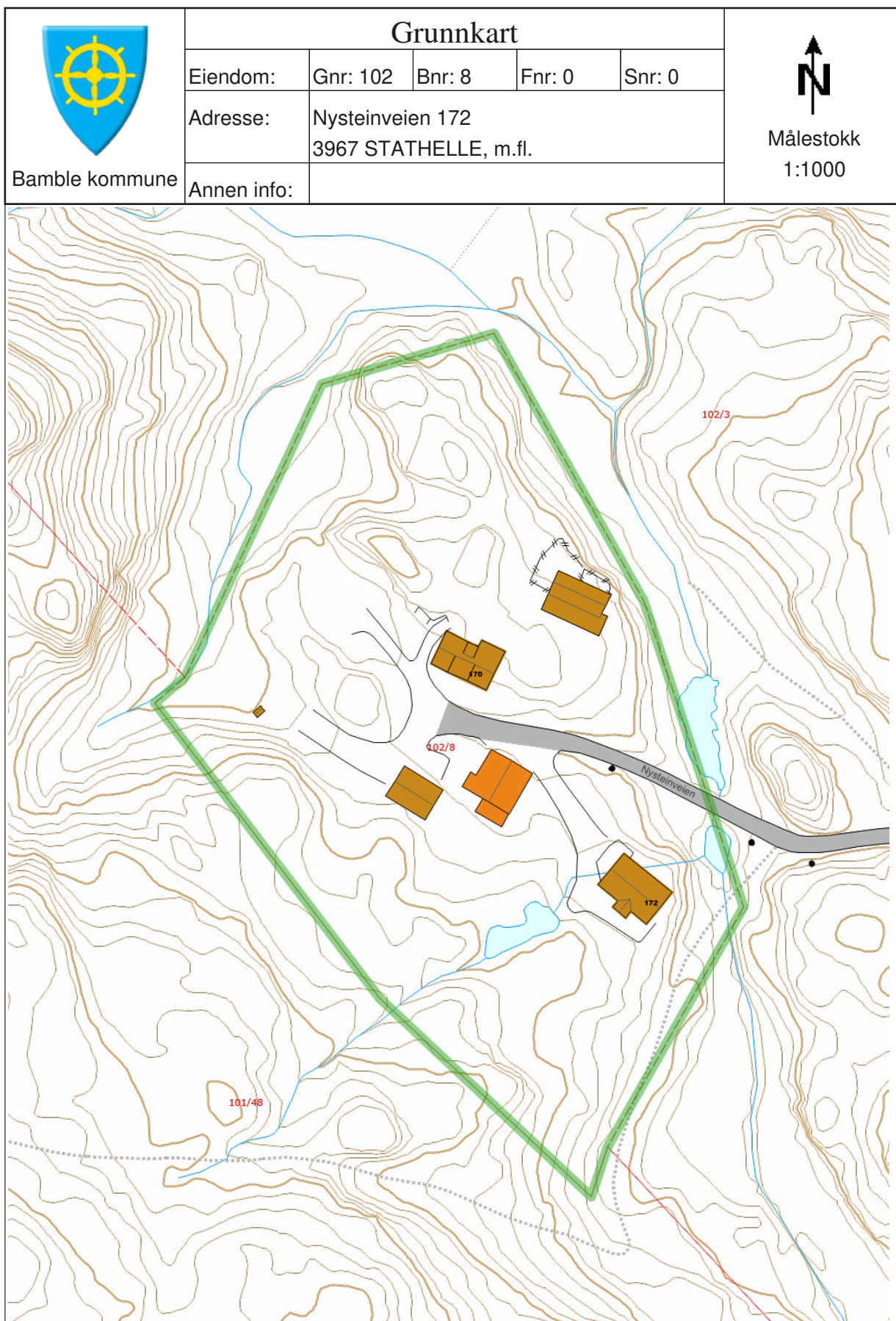
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tegnforklaring

	Mast		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Traktorveg		Sti
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Garasje og uthus		Annet gjerde		Loddrett mur
	Veg		Elv og bekk		Innsjøkant
	Høydekurve 5m		Høydekurve		Innsjø
	Eiendomsteig		Husnummer		Matrikelnummer
	Skogsbilveg gatenavn.				

	Planstatus					
Bamble kommune						
MATRIKKELENHET						
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
4012 - Bamble kommune	102	8	0	0	Nysteinveien 170, 3967 STATHELLE Nysteinveien 172, 3967 STATHELLE	
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN						
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til				Plan (vedtaksdato)		Areal
Hensyn landbruk						4377.89m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende						11852.51m ²
GJELDENE REGULERING						
Ligger eiendommen i et regulert område?		PLANID Plannavn				
Nei						
BEBYGGELSESPLAN						
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?		PLANID Plannavn				
Nei						
REGULERING UNDER ARBEID						
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?		PLANID Plannavn				
Nei						
PLANFORSLAG						
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?		PLANID Plannavn				
Nei						
KOMMENTARFELT:						

Det tas forbehold om feil og mangler.



**Bamble
Kommune**

Areal og byggesak

Administrasjon areal og byggesak

Rådhuset
3970 Langesund
postmottak@bamble.kommune.no

Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10
Org.nr. 940 244 145 MVA
Bankgiro: 2601.08.00527

Gill & Gregersen eiendom AS
Strandgt. 58

3960 STATHELLE

Vår ref.:
03/04166-013256/05

Arkiv:
BS 102/8

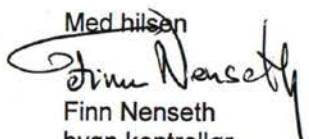
Dato:
04.05.05

FERDIGATTEST FOR KÅRBOLIG, GNR. 102 BNR. 8, NYSTEINVEIEN 172.

ARBEIDSSTED: Nysteinveien 172
ARBEIDETS ART: Nybygg
BYGGETS ART: Kårbolig

Ferdigattesten gjelder for boligen etter anmodning om ferdigattest , datert 27.04.05

Med hilsen


Finn Nenseth
bygn.kontrollør
35 96 50 96

Kopi til:
Bamble Folkeregister.
Finn Nystein , Nysteinveien 170, 3960 STATHELLE

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

Anmodningen gjelder

Elendom/byggested
Gnr 102
Bnr 8
Festenr
Seksj.nr
Adresse
Nysteinveien 170 3960 Stathelle

BAMBLE KOMMUNE

Arkivsaknr.

03/04166

Løpsnr.

0.36547/04

Kommunens saksnr

06 DES. 2004

Ark.kode P

102/8

Ark.kode S

Avd. AB

Stb. FNE

Det anmodes om

☐ FERDIGATTEST

☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

1.7.05

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Bolig

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
	13.12.04	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	-
Kontrollerklæringer	G	-
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak

Gill & Gregersen Eiend AS

Dato

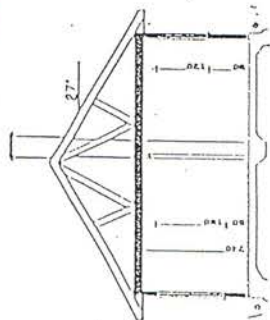
26.11.2004

Underskrift

Harald Gregersen

Gjentas med blokkbokstaver

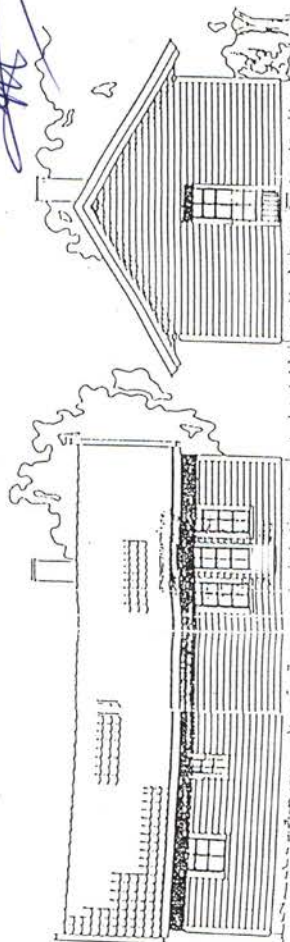
Harald Gregersen



Darble kommune
Byggesaksavdelingen
Se godkjenning av: 050504

Se godkjenning av: 050504

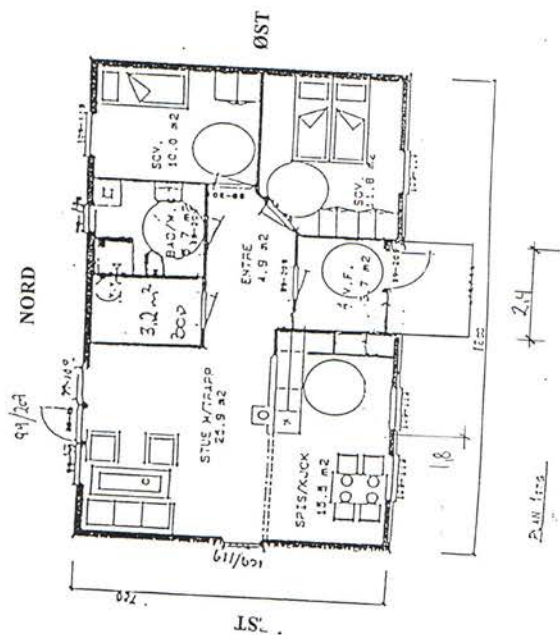
Expiry 07.12.04

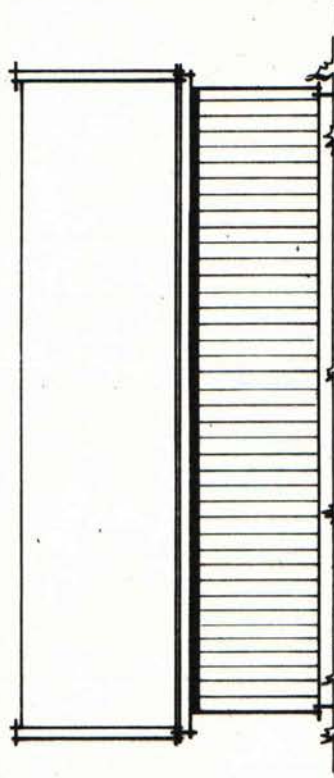
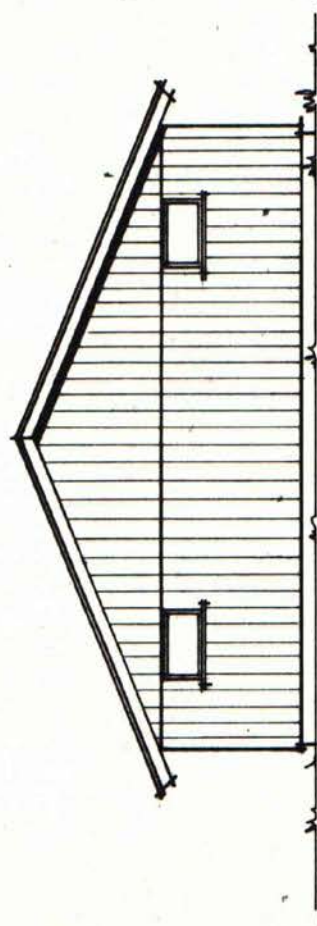
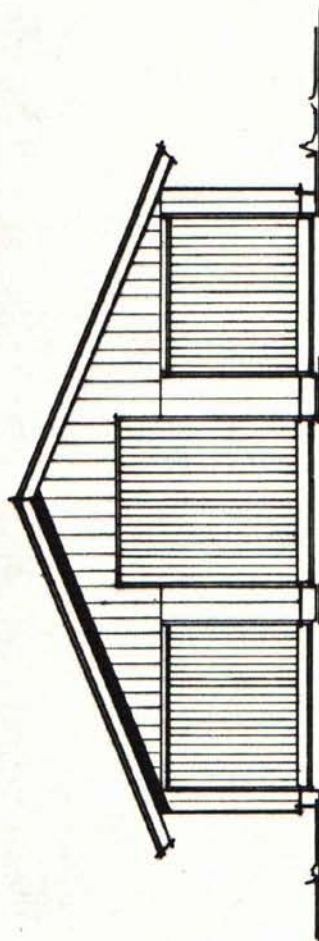
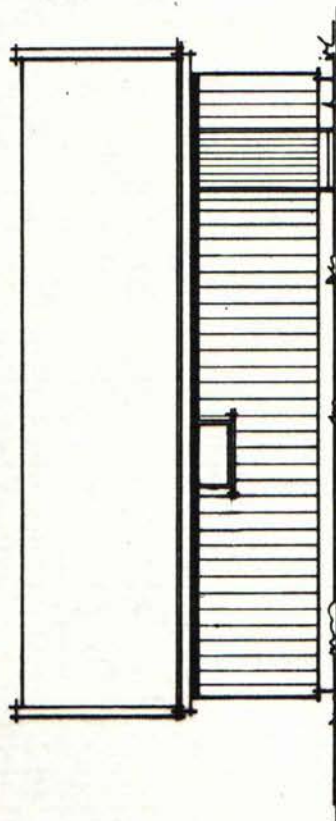


MOTTAI

© OF DES 2004 ①

BAMBLE KOMMUNE





GARASJEBYGG

SPESIALTEGNET



ET
PRODUKT FRA KJELL E. ANDERSEN'S
TLF. 03/55 69 20 - 3900 FORSGRUNN V

BYGGHERRE: FINN NYSTEIN

BYGGESTED: NYSTEINVN.

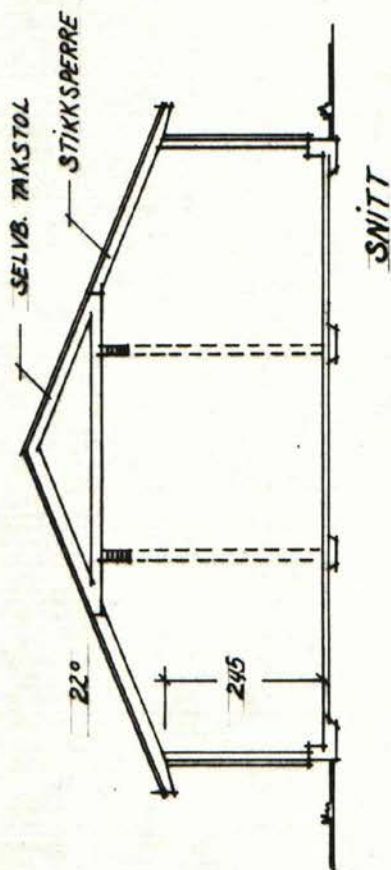
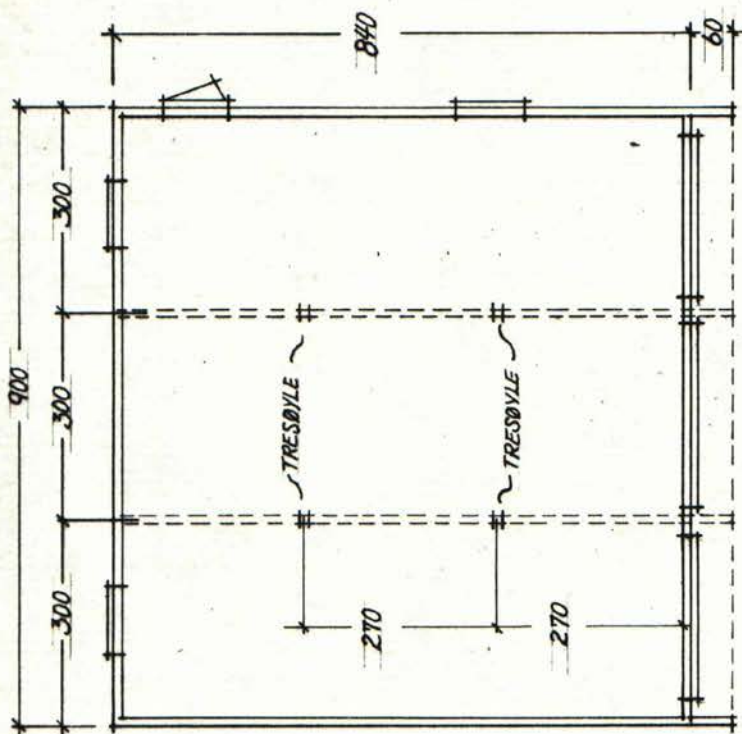
KOMMUNE: BAMBLE

DATO: 3/8-88

FORELØPIG GODKJENT.

Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 22.08.88 er oppfylt.

.....



GARASJEBYGG

SPESIALTEGNING



PROSJEKT FRA
KJELL E. ANDERSEN'S
TLF. 03 / 55 69 20 - 3900 PORSGRUNN V

BYGGERE: FINN NYSTEIN

BYGGESTED: NYSTEINVN.

KOMMUNE: BAMBLE

DATO: 3/8-88

FORELØPIG GODKJENT.

Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 29.08.88, er oppfylt.

1:100

**Utdrag av
Rettsbok**

for

Grenland jordskifterett

L K O P I
DAGBOKFØRT
04 JUL 84 11559
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

År 1982 den 7. mai ble jordskifterett
holdt på Lasses kafeteria i Bamble.

Rettens formann Jordskiftedommer Alv Vik.

Jordskiftemenn: 1. Gårdbruker Jan Erik Barth.

2. Gårdbruker Ivar Weholt.

Protokollfører: Jordskiftetekniker Gunnar Roe.

Sak nr.: 6/1981

Parter: 1. Bamble kommune, eier av gnr. 101, bnr.3,9 og 11.
2. Nils Wissestad, eier av gnr.101, bnr.2.
3. Arne Hagane, eier av gnr. 101, bnr. 4 og 5.
4. Hårek Klevsgård, eier av gnr. 102, bnr.1 og 6.
5. Øyvind Nystein, eier av gnr.102, bnr.3.
6. Andreas Kjør, eier av gnr. 103, bnr.1.
7. Lars Bjørn Blikom, eier av gnr.54, bnr.1.
8. Finn Nystein, eier av gnr.102, bnr. 8.
9. Ruth Nystein, eier av gnr.102, bnr.4.

Sak nr. 6/1981 - Fortsatt og avsluttende møte den 15. des. 1983.

Alle grensene som denne saka omfatter er nå fastsatt.
Grensene er avmerka i marka og grensemerkene er innmålt og
innlagt på kopi av økonomisk kartverk.

Det blir vist til etterstående grensebeskrivelse med
koordinatoppgaver. Jordskiftetekniker Gunnar Roe har vært
teknisk leder for saka.

Grenland jordskifterett - 7 -

GRENSEBESKRIVELSE

Jordskiftesak nr. 6/1981 Vissestad Bamble kommune

Grensa er fastsatt under rettsmøte den 7. mai 1982

Mellom gnr. 101, bnr. 3, 9 og 11 - Vissestad

Grense

eier: Bamble kommune

og gnr. 102, bnr. 8 - Hettevær

nr. 5

eier: Finn L. Nystein

Koordinatene refererer seg til NGO Akse III

Grensa er avlagt på DØK blad CC 024-5-4

Fra pkt. nr.	Retn. i grader	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepunktene	Koordinater	
					X	Y
				Grensa begynner i delet med gnr. 102 bnr. 3 i		
			111	ikke avmerka punkt i liten bekk		
111	SV	7,8	112	ikke avmerka punkt i liten bekk	110 583,1	-65 106,7
112	160	5,8	113	bolt i jord		
113	"	22,5	114	bolt i fjell		
114	"	47,7	115	bolt i fjell	110 521,5	-65 062,2
115	150	25,3	116	bolt i fjell		
116	"	34,2	117	bolt i jord	110 479,6	-65 019,9
117	NØ	10,0	118	gammel røys i delet med gnr. 102, bnr. 3.		

- 13 -

Med dette er grensegangssaka gjennomført for alle de grenser som denne saka omfatter.

Denne grensegangssaka vedkommer gnr.54, bnr.1, gnr.100, bnr.2 og 4, gnr.101, bnr.2,3,4,5,8,9 og 11, gnr.102, bnr.1,6 og 8, og gnr.103, bnr.1 og 2 i Bamble.

Saka blir kunngjort ved at hver av partene får tilsendt i rek. brev kopi av den delen av rettsboka for avsluttingsmøtet som vedkommer deres eiendom.

Saka er rettskraftig 2 - to - måneder etter kunngjøringsdagen som blir reknet å være 14 dager etter poststemplingsdatoen for kunngjøringsbrev.

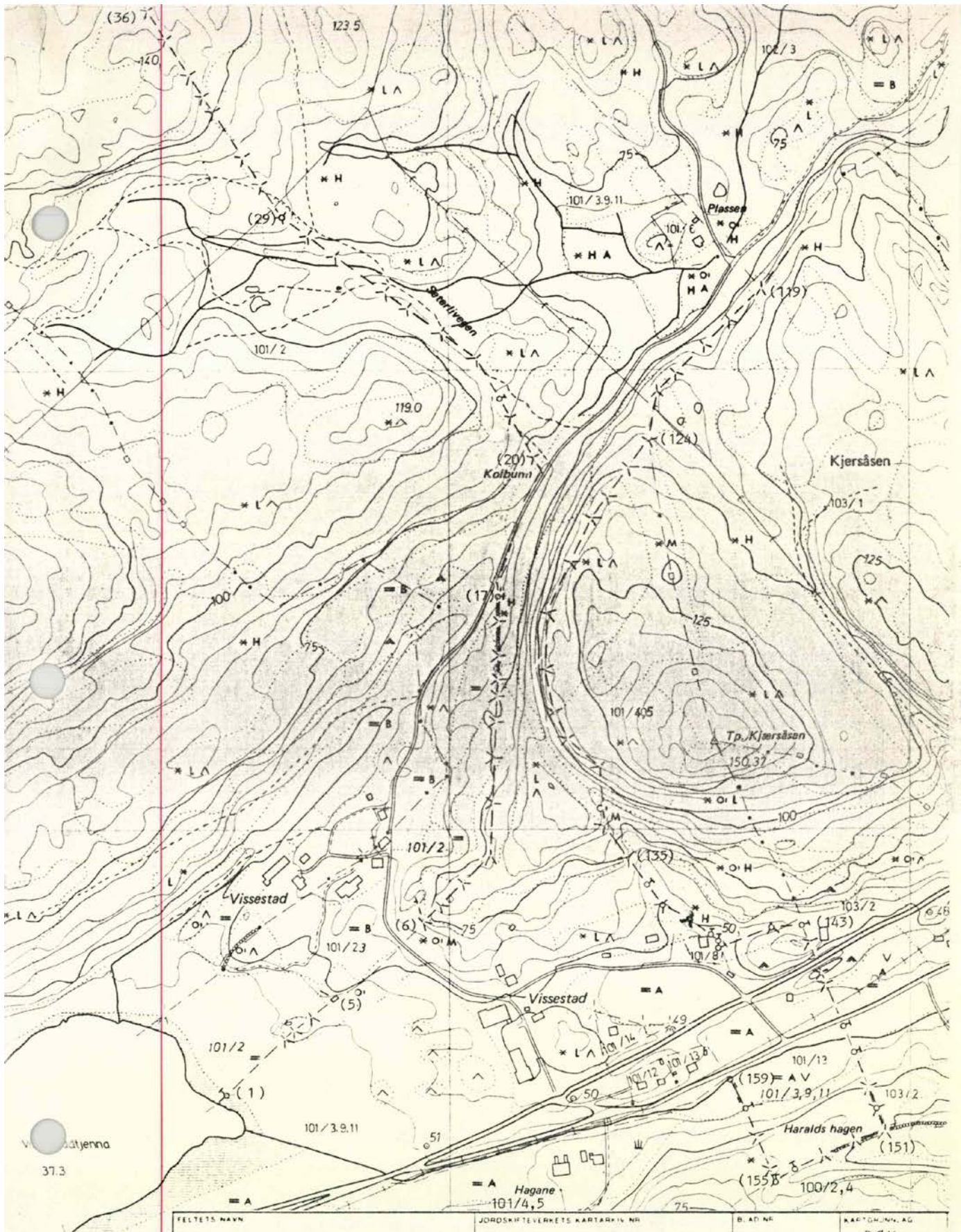
Saka slutt.

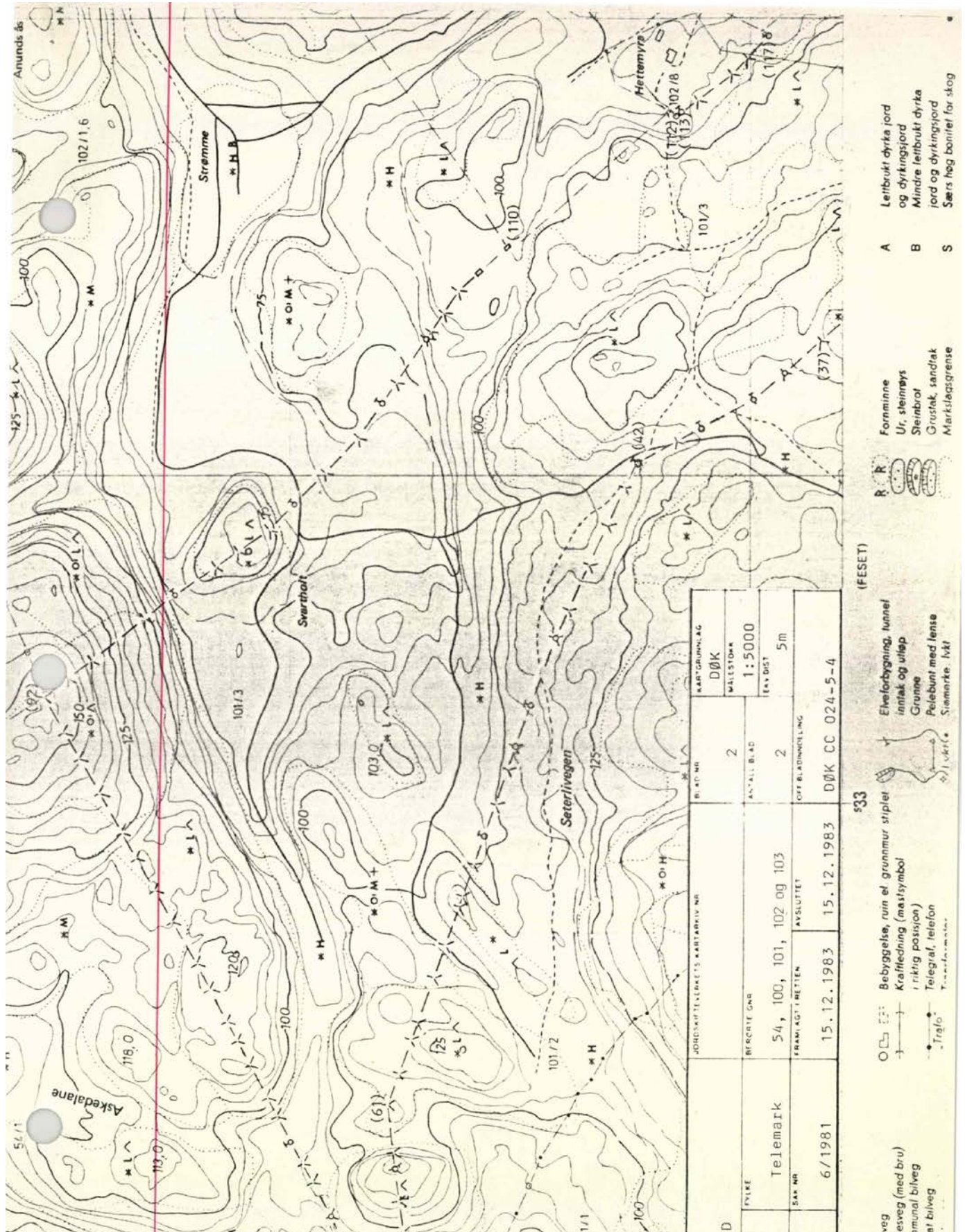
Lasses Kafeteria, Bamble den 15. desember 1983.

Alv Vik (s) Ivar Weholt (s) Jan E. Børth (s)

Rett utskrift.







Stpl 5.- 24/10 Avskrift av dagbok nr. 3784/69.
 Vedlegg til
 Bamble sorenskriveri

Erklæring.

Undertegnede eier av gårds nr. 102 bruks nr. 8 i Bamble herred
 meddeler herved Skiensfjordens kommunale kraftselskap tillatelse til på min ovennevnte eien-
 dom å anbringe stolper med ledninger og jordkabler for kraftledninger som nedenfor nevnt
 samt adgang til å utføre montasje, reparasjoner og ettersyn av kraftledningen med tilbehør.

Skog og busker kan om fornødent nedhugges og kvistes i en bredde av inntil 8 m og far-
 lige trær også utenfor denne bredde. Det nedhuggede virke tilfaller grunneieren.

Bygninger må ikke oppføres nærmere kraftledningen enn 10 m.

Herfor erholder undertegnede eier som full erstatning, når anlegget er ferdigmontert, føl-
 gende erstatningsbeløp en gang for alle:

1 stk. H-mast i utmark
 tilsammen stolper på dyrket innmark kr.

.....
 tilsammen stolper i god skog »

.....
 tilsammen stolper i mindre verdifullt terreng »

..... m jordkabel »

Samlet erstatning kr. 300.-

For støttestolper og barduner betales intet særskilt tillegg. Dessuten erholder undertegnede
 grunneier erstatning etter overenskomst eller skjønn for mulig skade ved større reparasjoner,
 ombygging og lignende samt om tillatelsen på noe punkt er vederlagsfritt, skal sådan erstat-
 ning også erlegges for mulig skade eller ulempe ved utførelsen for denne del av anlegget. Skjønn
 avgis i overensstemmelse med hva der er fastsatt i lov av 23. mai 1874 § 3. Kraftselskapet for-
 plikter seg til å utvise størst mulig forsiktighet under montasjen og det senere vedlikehold og
 ettersyn.

Nærværende erklæring er utferdiget i to eksemplarer, hvorav undertegnede grunneier

Finn L. Nystein og kraftselskapet har hver sitt.

Porsgrunn, den 22/10 1969

Finn L. Nystein
 grunneier



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, 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.



Lavere strømregning og bedre rente?

Har du gjennomført eller vurderer å gjøre miljø-/energitiltak i boligen, kan du få bedre lånebetingelser hos oss.

Se www.skagerraksparebank.no for mer informasjon om våre grønne boliglån!

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!





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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nysteinveien 170 og 172
3967 STATHELLE

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 viderefremidlet 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