

An aerial photograph of a property. In the foreground, there is a large white building with a dark roof, a smaller white structure, and a large grey shed. A paved area with several cars is visible. To the right, a large white house with a dark roof and a balcony is situated on a grassy area. In the background, a yellow house is visible on a hillside. A body of water with several wooden docks is in the lower part of the image. The word "aktiv." is written in white in the upper right corner of the image.

aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmedling

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

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550

E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 990 000,-
Omkostn.: Kr 243 890 ,-
Total ink omk.: Kr 9 233 890,-
Selger: Susanne Hatlø Friksen
Jann Vegard Friksen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total: 192/264 m²
Tomtstr.: 2850.2 m²
Soverom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 42, bnr. 74

Oppdragsnr.: 1304240011

Nydelig, stor sjøeiendom med strandlinje og stor brygge. Generasjonsbolig med 2 enheter og garasje

Eiendommen er en fantastisk stor sjøeiendom med en nydelig solrik beliggenhet på Vinjestranda. Egen vannlinje på ca. 25 meter, stor brygge med plass til mange båter opptil ca. 40 fot.

Fantastisk skjærgård i umiddelbar nærhet. Korte båtturer til Valle, Langesund, Kragerø, Jomfruland og Stråholmen.

Nærmeste byområder er Stathelle (ca 12 min), Brevik, Langesund og Kragerø. Skolebuss. Dagligvare og restauranter ca. 5-10 min fra eiendommen.

Vinjestranda ligger skjermet til innerst i Åbyfjorden i Bamble kommune, ca. to timer sør for Oslo

Flotte turområder langs kyststien, meget gode fiskemuligheter for sjørret, makrell ved eiendommen. Sjelden fin eiendom som selges, her kan en trygt si man får hus og hytte i et.



Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Nabolagsprofil	50
Selgers egenerklæringsskjema	52
Tilstandsrapport fra takstmann	57
Matrikkelrapport	82
Situasjonskart	84
Megleropplysninger - Reguleringsforhold	86
Midlertidig brukstillatelse	87
Forbrukerinformasjon	113
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 192 m²

BRA - e: 72 m²

BRA totalt: 264 m²

TBA: 46 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 m²

2. etasje

BRA-i: 84 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 m²

2. etasje

10 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 72 m²

Ikke målbare arealer

Ikke målbart areal på 4 kvm boligens i 2. etg.

Ikke målbart areal på 26 kvm på garasjens loftsetg. med uinnredet rom.

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 2850 kvm. Nydelig stor solrik sjøtomt med vannlinje og stor brygge med plass til flere båter opptil ca 40 fot. Tomten er plan og opparbeidet med gressplen og stor grillterrasse helt ut mot sjøen og bryggen.

Tomten er videre opparbeidet med stor gruset gårdsplass med svært gode parkeringsforhold for biler, opplag av båter, bobil m.m På tomten er det i tillegg til hovedhus stor nybygget, frittliggende garasje på 72 kvm.

Beliggenhet

Eiendommen er en fantastisk stor sjø-eiendom med en nydelig solrik beliggenhet på Vinjestranda. Egen vannlinje på ca 25 meter, stor brygge med plass til mange båter opptil ca 40 fot.

Fantastisk skjærgård i umiddelbar nærhet. Korte båtturer til Valle, Langesund, Kragerø. Jomfruland og Stråholmen.

Nærmeste byområder er Stathelle (ca 12 min), Brevik, Langesund og Kragerø. Skolebuss. Dagligvare og restauranter ca 5-10 min fra eiendommen.

Vinjestrاند ligger skjermet til innerst i Åbyfjorden i Bamble kommune, ca. to timer sør for Oslo Flotte turområder langs kyststien, meget gode fiskemuligheter for sjøøret, makrell ved eiendommen. Sjelden fin eiendom som selges, her kan en trygt si en får hus og hytte i et.

Adkomst

E-18 fra Oslo ta første avkjøring til høyre etter Grenlandsbro og etter tunnel. i Rundkjøring 3 avkjøring ut på gamle E 18. Kjør forbi Bamble kirke og et lite stykke videre. Ta til venstre i bunn av Essadumpa. Følg veien helt frem til eiendommen (ikke ta til høyre). Eiendommen ligger helt nede ved vannet i enden av veien og er merket med Aktiv til-salgs plakat.

Bebyggelsen

I området er det noen gårder og noen eneboliger ellers er dette et svært attraktivt hytteområde med en del spredt bebyggelse av fritidsboliger

Barnehage/Skole/Fritid

Skolebuss

Skolekrets

Rugtvedt barneskole 1-7 klasse ca, 10 min kjøring. Bamble U. skole 8-10 klasse. Ca. 15 min kjøring.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrive bolig er oppført 1980 og påbygget loftsetasje 1993. Areal over to plan. Nåværende eier kjøpte boligen i 2015. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med ringmur i murt lettklinkerblokker etablert på fjell. Grunnforholdene består av fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med stående trepanel utvendig. Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner fra byggeår. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2- lags isolerglassvinduer med rammer og karmen i trevirke. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet to ildsteder. Innvendige overflater består av laminat og belegget på gulvflater. Tapet, malt panel og MDF panel på veggflater. Våtrom har fliser og belegget på gulvflater. Våtromsplater og Malt MDF panel på veggflater. Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og garderobesrom/bod i 1.etasje. Gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom i 2.etasje. Kryperom under 1.etasje. Romslig terrasser i impregnert trevirke.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Bad 2. etg. - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Krypkjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.

Fuktsperre på bakken bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres i kryperom.

Fuktsperre bør etableres over grunn.

Innvendige trapper: Trapp mangler mindre rekkverk i 2.etasje. Mindre verneskanke bør etableres i 2.etasje/hindre fallskader.

Bad 1. etg. - Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

Drenering: Boligen har etablert grunnvannspumpe i kjeller. Obs på vanninntrengning i kryperom. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Bad 1. etg. - Overflater gulv: Våtrommet fungerer med dette avviket. Bad fungerer såfremt tett dusjkabinett er etablert. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Vaskerom 1. etg. - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vaskerom 1. etg. - Sluk, membran og tettesjikt:

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.

Inv. vannledninger og avløpsrør: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utv. vannledninger og avløpsrør: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 04.03.2024 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks utgått levetid). TG2 nyanseres også med lys og mørk oransje, hvor lys oransje er merknader uten behov for umiddelbare tiltak og mørk oransje som kan kreve tiltak. For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning

Innhold

Boligen har 2 boenheter.

1 etg.: Entre, gang, stue m/utg. terr./hage, kjøkken, wc, bad, 3 soverom, vaskerom, bod.

2 etg.: Entre (1 etg.) hall, kjøkken/stue m/utg. terr.mot sjø, bad, 3 soverom.

Garasje ca 80 kvm. Garasjen er avdelt med nordre del innredet som verksted m/ dobbel kjøreport og hel takhøyde. Søndre del med parkering til 2 biler og elektrisk garasjeport samt innredet 2 etg.

Standard

Gulv: Flis på vaskerom og wc, forøvrig hovedsakelig div. typer laminat og belegg

Vegger: Malte og tapetserte overflater.

Tak: Hovedsakelig malte panelte himlinger.

Boligen er bygget i 1979 og tilbygget i 1994 med 2 etg. og fullverdig leilighet og brukt som generasjonsbolig. De senere år har de leid ut på sommerstid og forøvrig eget bruk med besøk av familie og venner.

Hele boligen har en jevn over god boligstandard og innehar en god logistikk. Det er montert varmpumpe i begge boenheter.

Hovedetg. har midlertidig brukstillatelse som nybygg fra 1979. Boligen har tilbygget leilighet i 2 etg. med midlertidig brukstillatelse fra 1994.

Garasen er nybygget i 2022, ferdigattest er rekvirert fra Bamble kommune.

Garasjen har en høy kvalitet. Nordre del har dobbel garasjeport, hel takhøyde 4-5 meter. Varmt og kaldt vann, varmekabler i gulver m.m

Søndre del av garasjen har 2 elbilladere, elektrisk port, samt innredet 2 etg.

Innbo og løsøre

I garasjens nordre del medfølger ikke elektrisk løftebukk, innredning og rød verkstedsreol. Inventar og utstyr i denne delen av garasjen kan medfølge etter egen avtale med selger.

I garasjen `sørlige del 1 etg. medfølger 2 elbilladere, samt noe innredning. i 2 etg. medfølger tv, salong og øvrig innredning.

Det er satt opp "plasthall" på tomtens nordre del ca 40 kvm, denne kan medfølge om ønskelig. Den vil da bli flyttet av selger før overtagelse slik at hele hallen ligger inne på egen tomt.

Hvitevarer

Hvitevarer 1 etg.: kjøøl/frys, stekeovn, koketopp, ventilator, oppvaskmaskin, microbølgeovn, kjøleskap i bod.

Hvitetvarer leilighet 2 etg.: Kjøøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, koketopp, ventilator.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor

Parkering

Svært gode parkeringsforhold i stor gårdsplass og garasje

Forsikringselskap

Gjensidige

Diverse

-Frittstående bod nord for garasje som fremkommer på bilder vil bli fjernet av selger etter pålegg fra Bamble kommune.

-Tinglyst evigvarende borett vil bli slettet før overtagelse av ny eier.

-Tinglyst adkomstrett for nabo på sti for adkomst til sin brygge på nordsiden av eiendommen er begrenset til sti med 1.40 bredde. Bryggen til nabo ligger på nordvestre hjørne av eiendommen.

-Leilighet i 2 etg. har egen varmtvannstank, ikke egen strømmåler.

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

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring fra moderne peisovn i stue, og peisovn stue i leilighet, forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

23863 kwt siste år uten lading av el-bil

Energikarakter

Oransje F

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 135,- pr. 2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 771 338,- pr. inntektsåret 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 931 083,- pr. inntektsåret 2022

Andre utgifter

Det er privat vei med eget veistyre veiavgift kr 1390,- pr. år. Brøyting av vei kr 800,- pr år.

Årlig velavgift

Kr 250

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 74 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:

4012/42/74:

13.05.1980 - Dokumentnr: 6312 - Bestemmelse om vannledn.

Forpliktelse for d.e. til å legge vannledn. inntil huset på bnr. 19.

Med flere bestemmelser

23.08.2000 - Dokumentnr: 11964 - Livsvarig borett - MÅ SLETTES

Rettighetshaver Ingrid Hagen, f. 220533

Bruksrett

Med flere bestemmelser

06.02.2024 - Dokumentnr: 1067258 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti

Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:42 Bnr:73

07.08.1979 - Dokumentnr: 10908 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:42 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1370453 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:42 Bnr:74

01.01.2024 - Dokumentnr: 505951 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:42 Bnr:74

17.09.1979 - Dokumentnr: 13101 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:42 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:42 Bnr:121

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:42 Bnr:122

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:42 Bnr:123

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:42 Bnr:124

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:42 Bnr:125

Gjelder denne registerenheten med flere

13.05.1980 - Dokumentnr: 6312 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:42 Bnr:19

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Hovedetg. har midlertidig brukstillatelse som nybygg fra 1979. Boligen har tilbygget leilighet i 2 etg. med midlertidig brukstillatelse fra 1994. Begge som ligger vedlagt i salgsoppgave.

Garasjen er nybygget i 2022, ferdigattest er rekvirert fra Bamble kommune.

Nybygget, stor garasje/verksted ca. 80 kvm 2022.

Ferdigattest er rekvirert fra Bamble Kommune.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.

Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Tegninger: xxx

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har avkjøring på privat veg. Avkjøring til eiendommen fra Vinjeveien er privat veg.

Oversiktskart med tegneforklaring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men under kommuneplanens arealdel i område avsatt til LNFR - Hensyn landskap.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks.

allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale med selger. Vennligst spesifiser ønsket overtagelse i 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

8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
224 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 990 000,00))

243 890,- (Omkostninger totalt)

9 233 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 243 890

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 500/5 100/5 700 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 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6990,- og visningshonorar kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale opplysninger, fotograf, trykk av salgsoppgaver mm. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig / Ansvarlig megler

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

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

18.03.2024



Nydelig eiendom med strandlinje og stor brygge!



Fantastisk beliggenhet i vannkanten, med stor tomt og brygge















White upper cabinets with glass-fronted doors and open shelving. The open shelving holds a glass vase with orange candles.

White lower cabinets with a wooden countertop. A stainless steel sink with a chrome faucet is integrated into the countertop. The backsplash is made of dark grey square tiles.

A white door with a decorative panel design and a silver handle. A wooden baseboard is visible at the bottom of the door.

Kitchen

White upper cabinets with open shelving. The open shelving holds a glass vase with orange candles.

White lower cabinets with a wooden countertop. A window with a view of a house is visible. On the countertop, there is a white vase with a plant, a lit candle, and a white candle holder. The backsplash is made of dark grey square tiles.

Track lighting with three spotlights mounted on the ceiling.







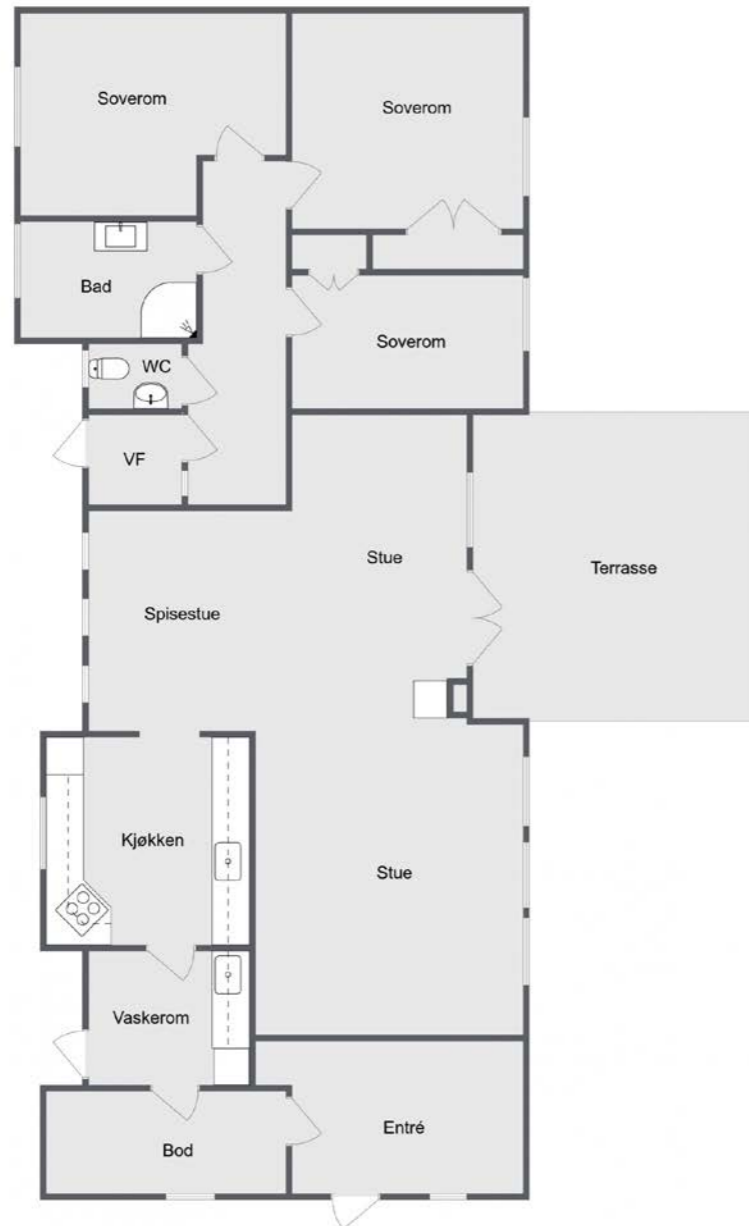
Generasjonsdel i 2. etg.





Plantegning

1. etasje

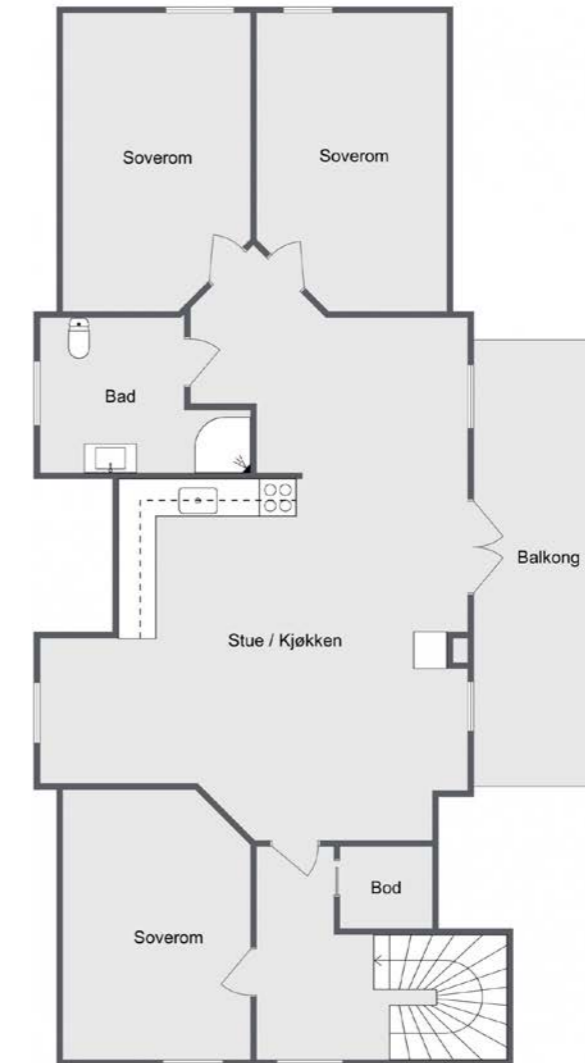


aktiv.

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

Plantegning

2. etasje

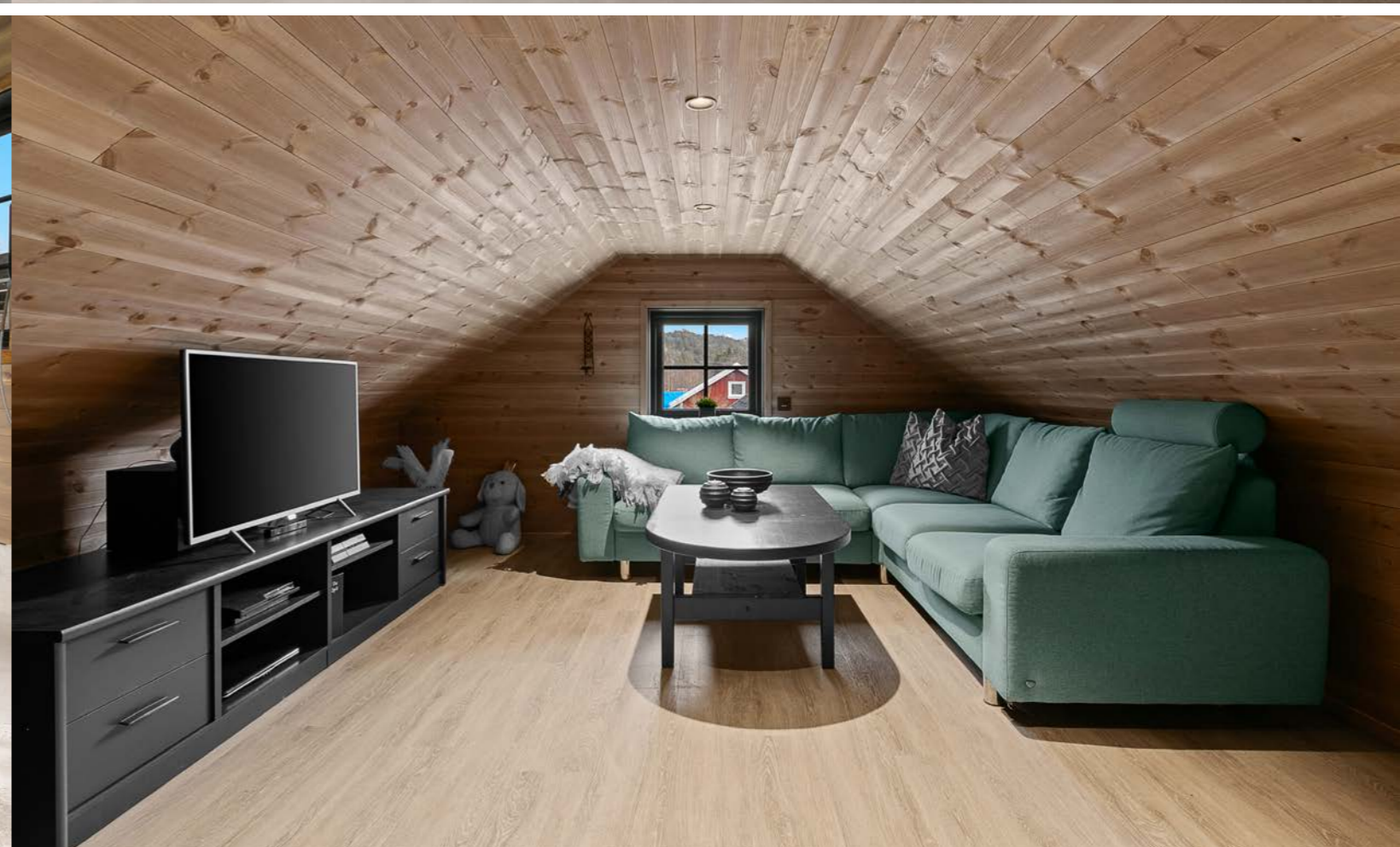


aktiv.

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



Garasen er bygget i 2022, med høy kvalitet. Innredet 2 etg.



Nabolagsprofil

Vinjeveien 139

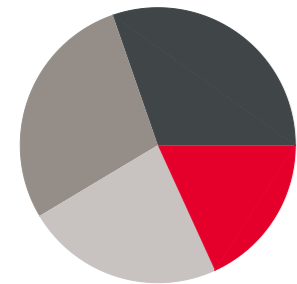
Offentlig transport

Essedumpa Linje 459	19 min	1.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	24 min	20.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min	

Skoler

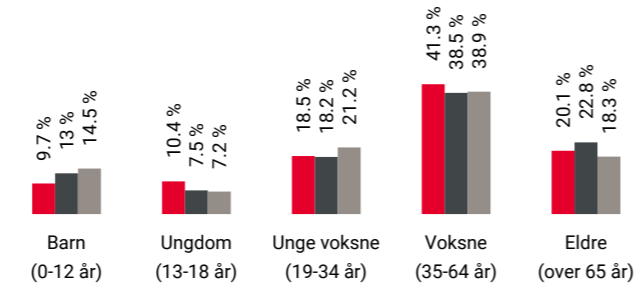
Rugtvedt skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	10 min	6.7 km
Rønholt skole (1-7 kl.) 83 elever, 7 klasser	10 min	7.5 km
Stathelle barneskole (1-7 kl.) 386 elever, 19 klasser	14 min	9.2 km
Langesund barneskole (1-7 kl.) 259 elever, 14 klasser	13 min	9.7 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	14 min	9.9 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	13 min	9.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	14 min	9.1 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



	18% i barnehagealder
	30% 6-12 år
	28% 13-15 år
	23% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stein	299	146
Kommune: Bamble	14 056	6 713
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

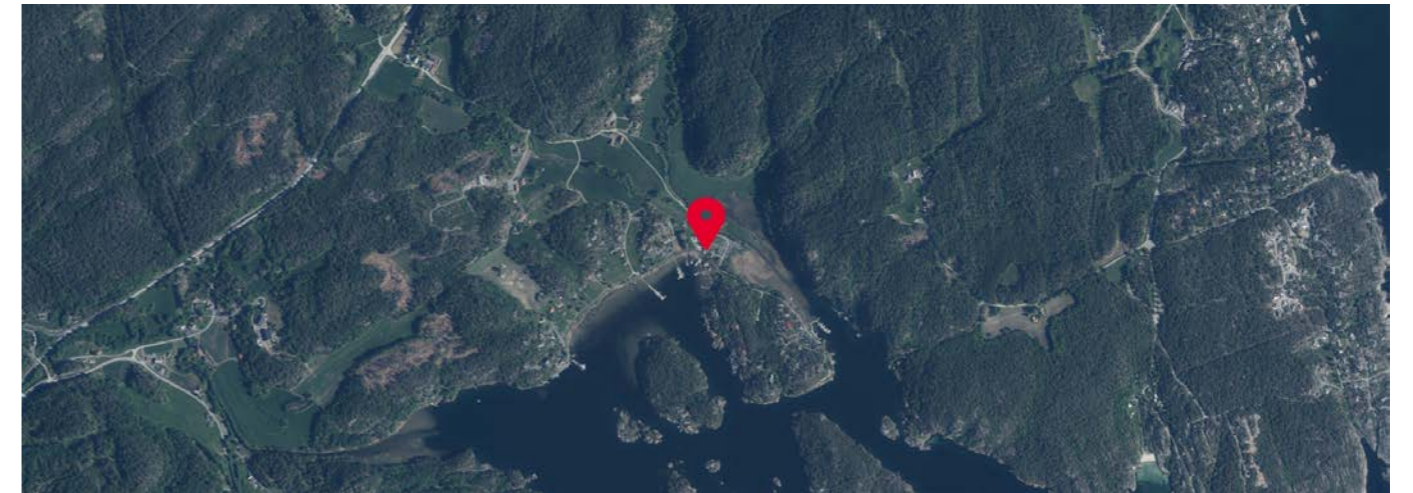
Stokkevannet barnehage (1-5 år) 47 barn	9 min	6.3 km
Rønholt barnehage (0-5 år) 37 barn	10 min	7.5 km
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn	13 min	8 km

Dagligvare

Spar Rugtvedt PostNord	9 min	6.3 km
Kiwi Stathelle PostNord	11 min	7.9 km

Sport

Rugtvedt idrettsplass Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	10 min	6.7 km
Rønholt Ballspill	11 min	7.7 km
MOVA Stathelle	11 min	
Puls Skjærgårdshallen	17 min	



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304240011	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jann Vegard Friksen	Susanne Hatlø Friksen
Gateadresse	
Poststed	Postnr
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tidligere eier hadde en lekkasje i vegg på badet i 1. etg og har ikke vært noe problem siden. Takstmann boret hull i et avløpsrør i 1egt ved inspeksjon iforbindelse med salg nå, skåret opp vegg og byttet rør samt tapetsert hele gangen nå i Mars 2024 av oss huseiere.

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vet ikke helt sikkert hvem som har gjort rørarbeidene og det elektriske i 2egt men det er gjort av fagfolk resten er egeninnsats. Tidligere eier sier Bamble rør har tatt badet nede.- Men dette er mer enn 10år siden på begge bad. Vaskerom er pusset opp for mer en 10år siden av tidligere eiere.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Drenering i hjørne mot garasje er byttet i forbindelse med telehiv under stolpe/søyle i 2016 og lagt xps isopor som frostsikring, drenering generelt er spylt opp 2 ganger av oss, sist i 2020 i forbindelse med bygging av garasje. Grunn på tomt består stort sett av leire så dette må påberegnes å må gjøres når det eventuelt tetter seg men dreneringen har fungert fint siden 2020. Vann i kjelleren er ikke uvanlig ved mye nedbør da det presser seg opp igjennom grunnen, Er laget en kum med lenspumpe som starter automatisk ved behov.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært lekkasje i fra pipe på taket, dette ble rettet av tidligere eier for mer en 10år siden.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektriske arbeider er gjennomgått av Brevik Elektro i vårt eierskap og eiere har selv lagt opp kabler til veggbokser osv som egeninnsats i garasje.

Arbeid utført av

Brevik Elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

2stk Schneider electric.

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

Beskrivelse

Huseiere har gjort mye selv av tømrerarbeid, men har brukt snekker til å hjelpe med å bytte vinduer i huset og reising av stenderverk til garasje. Drenering er på hushjørne mot garasje og drenering er gjort av huseiere.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrasse for over 10år siden, vinduer i 2017 og garasje i 2020. Ellers gjort mye egeninnsats

Arbeid utført av

Tømrer Kenneth Kjær

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

Nei Ja

Beskrivelse

Generasjonsbolig med egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Huset er godkjent som generasjonsbolig i forbindelse med at huset ble bygget om i 1993.

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

Beskrivelse

Bod bak garasje er søknadspliktig og blir fjernet av før overtakelse. 40m2 Plasthall står til dels på utsiden av eiendommen og vil bli demontert før overtakelse.

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

Beskrivelse

Brygge til nabo er ikke godkjent slik den framstår idag grunnet størrelse. Brygga ligger på huseiers eiendom, denne nabo har gangrett fra sin eiendom og ned til sjøen på 1,4meter bredde som er tinglyst. Flekk på gulvbelegg på bad 1.etg hvor skittentøyskurv har stått i mange år pga varmekabler. Markiseduk på terrasse er moden for utskiftning. Ved maling av husvegg mot sjøen i 2022 ble det byttet et kledningsbord bak takrenne på utsiden av kontor pga råte, under demontering viste det seg at vann fra takrenne fra veranda i 2.etg ble ledet bak takrennen i overgangen, og en takstol har råteskade på ca 5-10cm ytterst mot takrenne. Har latt dette tørke og behandlet med dette med oljebeis og har lagt papp i overgangen her så ikke vann kan ledes bak her igjen ved mye nedbør, Enden av taksolen som har råteskade har ingen misjon annet en å være spikerlag for kledningsbord bak takrenne. Byttet noen bord her og der som anses som vanlig vedlikehold på eldre hus. Eiendommen består hovedsaklig av leire men hus står på fjell, og garasje står til dels på fjell.

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

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

Ved oppgjør oppdrag 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 overtagelse. Ved oppgjør oppdrag 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304240011

Document reference: 1304240011

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
jann vegard Friksen	84c40d214280d91bec6ed6 21e8076a80206c78f6	14.03.2024 22:18:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susanne Hatløy Friksen	9701a12c8d6d038de4cad97 c1983189aab7d5fa3	14.03.2024 22:20:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240011

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

Tilstandsrapport

📍 Vinjeveien 139, 3967 STATHELLE
 🏠 BAMBLE kommune
 # gnr. 42, bnr. 74

Areal (BRA): Enebolig 192 m², Garasje 72 m²



Befaringsdato: 26.02.2024 Rapportdato: 04.03.2024 Oppdragsnr.: 18885-2048 Referansenummer: AR1888

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Norsk takst

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



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

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

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



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliker 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 straffansvar.

Rapportansvarlig

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



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 tilstandsrapport 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 straktiltak 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

Beskrivne bolig er oppført 1980 og påbygget loftsetasje 1993. Areal over to plan. Nåværende eier kjøpte boligen i 2015. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med ringmur i murt lettklinkerblokker etablert på fjell. Grunnforholdene består av fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med stående trepanel utvendig.

Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner fra byggeår. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer med rammer og karmen i trevirke. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet to ildsteder. Innvendige overflater består av laminat og belegg på gulvflater. Tapet, malt panel og MDF panel på veggflater. Våtrom har fliser og belegg på gulvflater. Våtromsplater og Malt MDF panel på veggflater. Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg. Boligen inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad, vaskerom, toalettrom og garderobesrom/bod i 1.etasje. Gang, kjøkken, stue, bad og 2 soverom i 2.etasje. Kryperom under 1.etasje. Romslig terrasser i impregnert trevirke.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere 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.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekkning består av betongtakstein fra byggeår og 1993. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkningen 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-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Synlig elde/Slitasje på beslag.

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 stående trepanel. Innvendig overflater består av plater og tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen. Fasadepanel stedvis noe værslitt/uttørket. Fasader er overflatebehandlet i 2021-24.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra taktekkning ble registrert.

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i funksjonell stand.

Boligens vinduer fra består av to-lags energiglass vinduer skiftet 2017. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1. Malt entredør nylig skiftet 2012. To-fløya terrassedør i stue skiftet 2008. Dør med to-lags isolerglass. To-fløya dør i loftstue med glass skiftet 2017. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Boligen har etablert romslig terrasse i 1etasje etablert over betong plate. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Det er også etablert balkong med adkomst fra loftstue. Gulv tekket med papp membran. Tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Pappmembran med begrenset videre levetid. TG 2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater i boligen består av laminat og belegg på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt panel og MDF panel. I himling er det malt takplater og malt panel.

På våtrom det etablert belegg på gulvflater.

Våtromsplater på veggflater. Boligen er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

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

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom over kryperom. Panel i himling kryperom. Det er sponplater som bærende undergulv.

Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.

Boligen har etablert ventilert kryperom.

Radonsperre er ikke etablert. Mekanisk avtrekk bør etableres i kryperom.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue 1.etasje og vedovn i stue 2.etasje. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss og teglstein. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke. Peisovn i stue 1.etasje etablert 2012.

Boligen har etablert kryperom. Adkomst fra luke i gang. Grunn består av fjell og betongplate på grunn. Vegger i murt lettklinker blokker. Himling teknet med panel.

Kryperom har etablert grunnvannspumpe.

Kryperom har synlig fukt/Vann etter opptrekk fra grunn. Det bør etableres mekanisk avtrekk for å bedre/minske opptrekk av fukt.

Det anbefales også etablert plast over grunn.

Kryperom har god høyde og godt kontrollert.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Trapp mangler verneskranke på en side i 2.etasje. Se bilde.

Innerdører består av malt heltre speildører.

Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Stedvis justeringer må beregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på veggflater. Malt MDF plater/panel på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett til badrom. Målt med laser ble fall mindre fall registrert til sluk (6 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning og eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Bad har malt MDF panel på veggflater. Malt himling. Plater etablert 2010.

Målt med laser ble mindre fall registrert til sluk (6 mm) Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Gulv har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Sluk består av plast sluk.

Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett til badrom.

Ventilasjon består av ventil i vegg.

Ved bruk av fuktmåler i vegg ble ingen unormale fuktverdier målt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Malt MDF panel på veggflater. Det er montert opplegg til

vaskemaskin og skyllekar i stål på vaskerom.

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt.

Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

Vaskerom med dør til uteareal.

Vaskerom har malt MDF palter/panel på veggflater. Malt himling.

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

Gulv har etablert membran under fliser. Ukjent type membran. Sluk består av plast sluk.

Vaskerom har overflater som ikke blir utsatt for fukt. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad

Bad i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på veggflater. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett til badrom. Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning og eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Ventilasjon består av ventil i himling. Bad fyller sin funksjon, men har fått en høy alder 31 år. TG 3 settes derfor her.

Ved bruk av fuktmåler i vegg ble ingen unormale fuktverdier målt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning i 2.etasje består av malt profilerte dør og skuffronter type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Innredning skiftet 2013. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, tapet på veggflater og takplater i himlinger.

Avtrekk over komfyr ført ut i vegg.

Kjøkkeninnredning i 1.etasje består av malt profilerte dør og skuffronter type Netto-line.

Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrrert hvitevarer.

Innredning skiftet 2012. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, tapet på veggflater og malt panel i himling. Kjøkken i god funksjonell stand.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vindu.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i kobber rør. Innvendige synlige vannrør er i plast. Vv-tank på 120 liter etablert i kryperom.

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 blandebatterier 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.

Synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og eldre

vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

VV tank på 120 liter etablert i kryperom fra de senere år. Det er også etablert VV tank på 120 liter i kott 2.etasje fra 2000.

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer. El-anlegget oppgradert de senere år. Samsvarserklæring etablert 2020.

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 befaringdagen.

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

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Fjell er synlig i kryperom. Det antas derfor at boligen er fundamentert på fjell.

Boligen har etablert grunnvannspumpe i kjeller. Obs på vanninntrengning i kryperom.

Ringmur oppført i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss.

Terreng rundt boligen er flatt.

Plast avløpsrør. Pumpe til avløpsvann etablert i kryperom til samleikum. Pumpe skiftet 2012. PEL (plast inntaksledning. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
1.Etasje	108	0	0	108
2.Etasje	84	0	0	84
Sum	192	0	0	
Sum BRA	192			

Garasje

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
1.Etasje	0	72	0	72
Sum	0	72	0	
Sum BRA	72			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

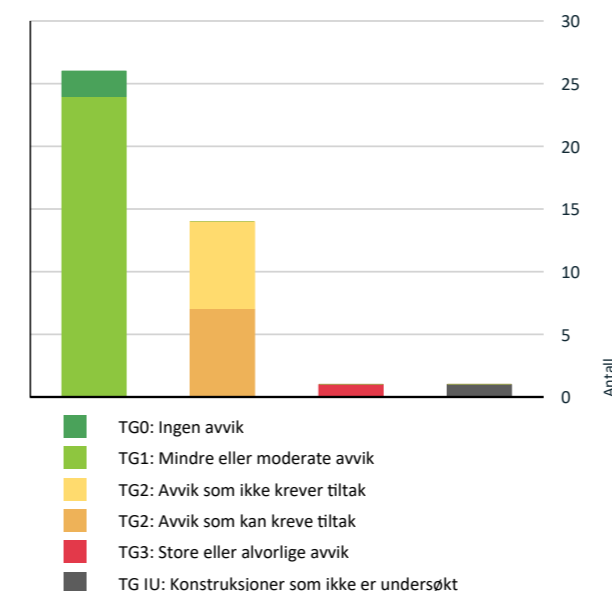
Enebolig

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

Tegninger fremvist

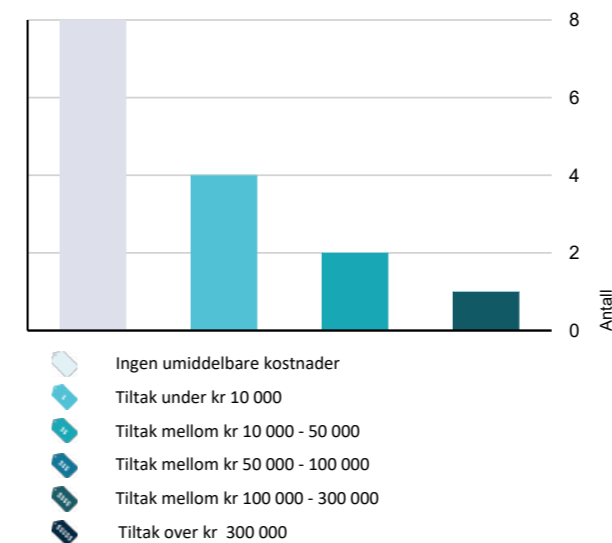
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1980

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Påbygget 2.etasje 1993
------	---------	------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Boligens taktekkning består av betongtakstein fra byggeår og 1993. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringdagen, og taktekkningen 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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Synlig elde/Slitasje på beslag.

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

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 tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater og tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen. Fasadepanel stedvis noe værslitt/uttørket. Fasader er overflatebehandlet i 2021-24.

Takkonstruksjon/Loft

Boligens takkonstruksjon består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra taktekkning ble registrert. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i funksjonell stand.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Boligens vinduer fra består av to-lags energiglass vinduer skiftet 2017. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. TG 1.

Dører

Malt entredør nylig skiftet 2012. To-fløya terrassedør i stue skiftet 2008. Dør med to-lags isolerglass. To-fløya dør i loftstue med glass skiftet 2017. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse i 1etasje etablert over betong plate. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Det er også etablert balkong med adkomst fra loftstue. Gulv tekket med papp membran. Tremmegulv i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Pappmembran med begrenset videre levetid. TG 2.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater i boligen består av laminat og belegg på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt panel og MDF panel. I himling er det malt takplater og malt panel. På våtrom det etablert belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom over kryperom. Panel i himling kryperom. Det er sponplater som bærende undergulv. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.

Radon

Boligen har etablert ventilert kryperom. Radonsperre er ikke etablert. Mekanisk avtrekk bør etableres i kryperom.

Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue 1.etasje og vedovn i stue 2.etasje. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss og teglstein. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke. Peiovn i stue 1.etasje etablert 2012.



Krypkjeller

Boligen har etablert kryperom. Adkomst fra luke i gang. Grunn består av fjell og betongplate på grunn. Vegger i murt lettklinker blokker. Himling tekket med panel. Kryperom har etablert grunnvannspumpe. Kryperom har synlig fukt/Vann etter opptrekk fra grunn. Det bør etableres mekanisk avtrekk for å bedre/minske opptrekk av fukt. Det anbefales også etablert plast over grunn. Kryperom har god høyde og godt kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres i kryperom. Fuktsperre bør etableres over grunn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Trapp mangler verneskranke på en side i 2.etasje. Se bilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp mangler mindre rekkverk i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mindre verneskranke bør etableres i 2.etasje/hindre fallskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Verneskranke/rekkverk mangler.

TG 1 Innvendige dører

Innderdører består av malt heltre speildører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon. Stedvis justeringer må beregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 2.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett til baderom. Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Ventilasjon består av ventil i himling.

Bad fyller sin funksjon, men har fått en høy alder 31 år. TG 3 settes derfor her.

Årstall: 1993

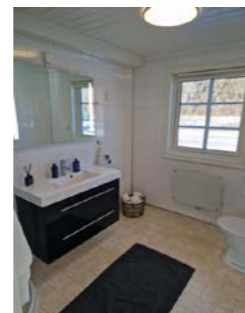
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktmåler i vegg ble ingen unormale fuktverdier målt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Årstall: 1993

Tilstandsrapport



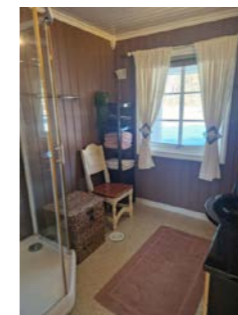
1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant på veggflater. Malt MDF plater/panel på veggflater. Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett til baderom. Målt med laser ble fall mindre fall registrert til sluk (6 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning og eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har malt MDF panel på veggflater. Malt himling. Plater etablert 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble mindre fall registrert til sluk (6 mm) Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

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.

Bad fungerer såfremt tett dusjkabinett er etablert. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv har etablert vinylbelegg på gulvflater med oppkant på vegg. Sluk består av plast sluk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert innredning med servant med ett-hånds armatur og tett dusjkabinett til baderom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

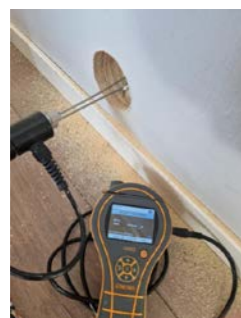
Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktmåler i vegg ble ingen unormale fuktverdier målt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Malt MDF panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål på vaskerom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Vaskerom med dør til uteareal.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerom har malt MDF palter/panel på veggflater. Malt himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulv har etablert membran under fliser. Ukjent type membran. Sluk består av plast sluk.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert opplegg til vaskemaskin og skyllekar i stål på vaskerom.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har overflater som ikke blir utsatt for fukt. Hulltagning er ikke nødvendig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 2. etasje består av malt profilerte dør og skuffronter type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Innredning skiftet 2013. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, tapet på veggflater og takplater i himlinger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over komfyr ført ut i vegg.

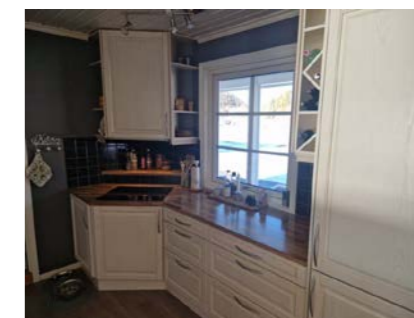
Årstall: 2013

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje består av malt profilerte dør og skuffronter type Netto-line. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrrert hvitevarer. Innredning skiftet 2012. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, tapet på veggflater og malt panel i himling. Kjøkkenet i god funksjonell stand.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2012

SPELALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i vindu.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i kobber rør. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 120 liter etablert i kryperom. 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 varmtvannsbereider fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blandebatterier 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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 120 liter etablert i kryperom fra de senere år. Det er også etablert VV tank på 120 liter i kott 2.etasje fra 2000.



TG 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 bygningsakkyndig 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 63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer. El-anlegget oppgradert de senere år. Samsvarserklæring etablert 2020. 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 bygningsakkyndig 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

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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

Fjell er synlig i kryperom. Det antas derfor att boligen er fundamentert på fjell.

TG 2 Drenering

Boligen har etablert grunnvannspumpe i kjeller. Obs på vanninntrengning i kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur oppført i murt lettklinker blokker med utvendig murpuss.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløpsrør. Pumpe til avløpsvann etablert i kryperom til samlelum. Pumpe skiftet 2012. PEL(plast inntaksledning. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2022

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje har etablert isolert betongplate på grunn. Vegger i isolert bindingsverk tekket med stående trepanel utvendig. Innvendig platet/malt. Fabrikframstilt A-takstoler tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Garasje har etablert leddport i aluminium. Verksted etablert to-fløya dør. Innredet verksted med isolert yttervegger og platet/malt innvendig. Innlagt strøm og vann.

Garasje er nylig oppført 2022.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Bruksareal	Code	Beskrivelse
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

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.

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje	108			108	36	
2.Etasje	84			84	10	4
SUM	192				46	4
SUM BRA	192					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang , Gang , Gang , Kjøkken , Stue , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Garderobrom/bod , Toalettrom		
2.Etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen er oppmålt med laser måler. Minder avvik kan forekomme

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje		72		72		
Loft						26
SUM		72				26
SUM BRA	72					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje , Verksted/bod	
Loft		Uinnredet loft	

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	184	8
Garasje	0	72

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2024	Jan T. Eriksrød Jann Vegard Friksen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	42	74		0	2850.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vinjeveien 139

Hjemmelshaver

Friksen Jann Vegard, Friksen Susanne Hatløy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevene bolig er beliggende ved Vinjestranden i Bamble kommune. Romslig tomt med sjølinje mot vest med etablert brygger. Tomten er pent opparbeidet med plen og bebygget med beskrevet bolig, garasje og boder. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger, fritidsboliger og landbrukseieendommer.

Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.

Om tomten

Flatt romslig tomt bebygget med beskrevet bygningsmasse. Sjølinje med brygger mot vest. Pent opparbeidet grøntareal/plen med prydbusker. Romslig gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i 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.

- 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

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


DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR1888>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

 Bamble kommune		<h2>Eiendomsinformasjon</h2>									
MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
4012 - Bamble kommune	42	74	0	0	Grunneiendom	KULLHAUGEN	Ja	2850,2	2780	1-Målebrev	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
07.08.1979	Nei	Nei		Nei			Nord: 6539766.92 Øst: 538545.59 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato		Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024				42/74		0		
Oppmålingsforretning	31.08.2021		01.09.2021		21/10006		42/40		0		
							42/2		0		
							42/74		0		
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020				42/74		0		
Skylddeling	07.08.1979				61-1986	Avgiver	42/2		-2780		
						Mottaker	42/74		2780		
BYGNINGER											
Byggningsnummer	Bygningstype		Næringsgruppe			Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt		
165225244	Enebolig		Annet som ikke er næring			Tatt i bruk	0	170	170		
165227069	Garasjeuthus annekst til bolig		Annet som ikke er næring			Tatt i bruk	0	35	35		
165227069-1	Tilbygg		Annet som ikke er næring			Igangsettningstillatelse	0	27.7	27.7		
ADRESSER											
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt		Adressetilleggsnavn	Kretser				
Vinjeveien	139			Nord: 6539769.009869 Øst: 538553.619975 System: EPSG:25832			Kirkesokn 4-Bamble og Herre SKOLEKRETS 2-Rugvedt Postnummerområde 3967-STATHELLE Grunnkrets 205-Stein Stemmekrets 2-RUGTVEDT				
KOMMUNAL TILLEGGSDDEL											

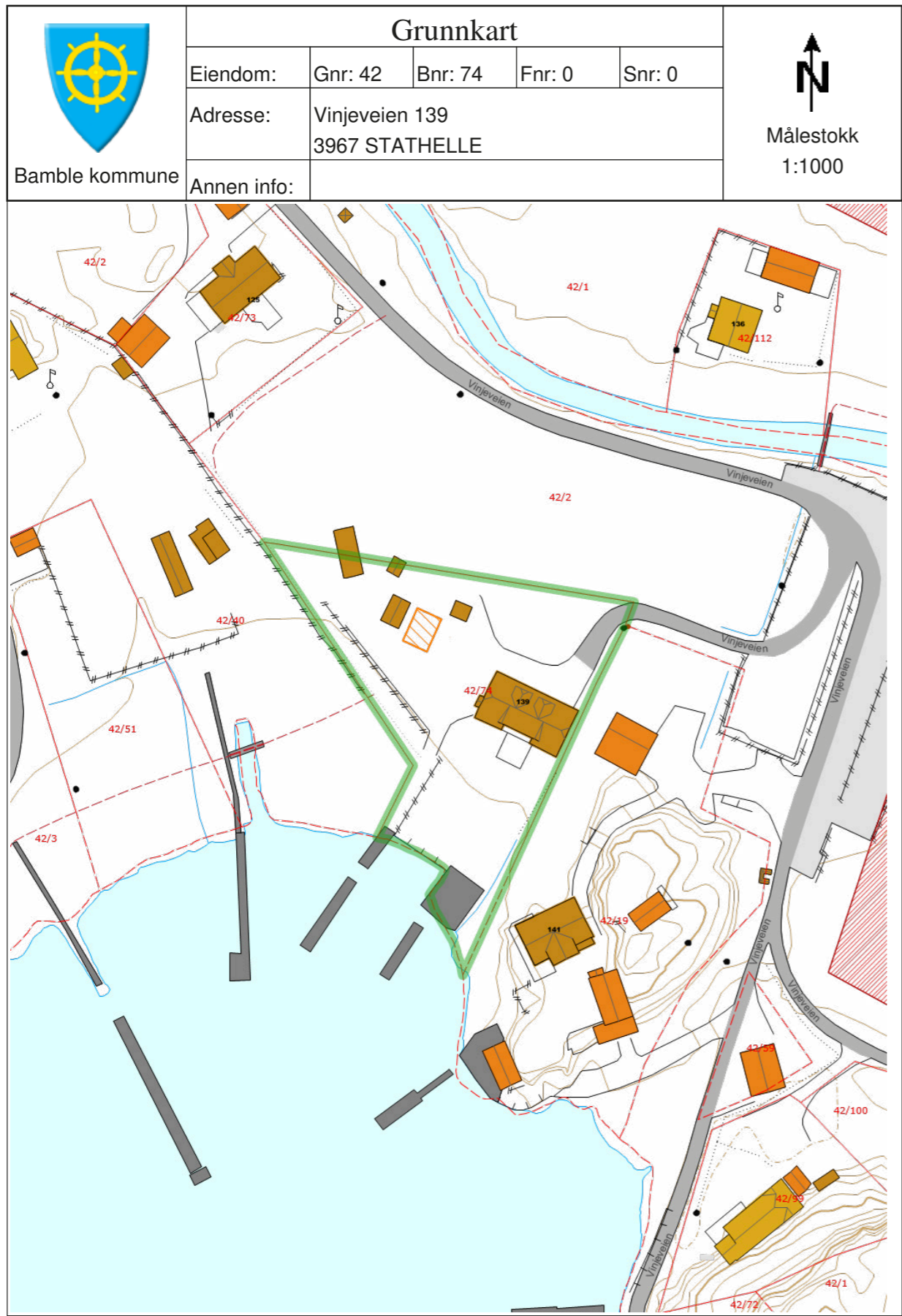
19.02.2024 13:58:07 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).


















































Side 1 av 2

Bruk av grunn		Referanser			Kommentarer		
B-Boilig							
KULTURMINNER							
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter		
GRUNNFORURENSING							
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak	
TEIGER							
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter		
2850,2	Nord: 6539766.9200732 Øst: 538545.58999822 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:							

19.02.2024 13:58:07 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 2



Tegnforklaring					
	Naturvernområder - Naturreservat		Hekk		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Merket sti på bru		Traktorveg
	Merket sti		Bygning tiltak - areal		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Flaggstang		Fiktiv avgrensning for anlegg
	Annet gjerde		Kai- og bryggekant		Loddrett mur
	Flytebrygge		Kai og brygge		Trapp
	Bru		Veg		Parkeringsområde
	Elvekant		Kanal og grøft		Kystkontur tekniske anlegg
	Kystkontur		Forsenkingskurve		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Elv		Havflate
	Eiendomsteig		Husnummer		Matrikelnummer
	Privatveg gatenavn.				

	Bamble kommune
	Besøksadresse: Kirkeveien 12
	Postadresse: Pb 80
	Postnr./sted: 3993 Langesund
	Telefon: 35 96 50 00
E-postadresse: postmottak@bamble.kommune.no	

MEGLEROPPLYSNINGER

1351 Reguleringsforhold Dato for opplysninger: 05.03.2024

Gnr:	42	Bnr:	74	Fnr:		Snr:	
Eiendommens adresse: Vinjeveien 139 3967 Stathelle							

Planopplysninger	Navn	Formål	Vedtaksdato
Regulerings bestemmelser:	<input type="checkbox"/>		
Bebyggelsesplan:	<input type="checkbox"/>		
Kommuneplanens arealdel:	<input checked="" type="checkbox"/>	LNFR Hensyn landskap	
Uregulert:	<input type="checkbox"/>		
Kommentar til eksisterende planer: Tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag. Nåværende			

Reguleringsplaner under arbeid: Kommentar:

Vedlegg:
Reguleringskart/utsnitt : <input type="checkbox"/>
Reguleringsbestemmelser: <input type="checkbox"/>
Andre: <input type="checkbox"/>
I tilfelle hvilke:

Generell kommentar:



Bamble kommune

OPPMÅLING-REGULERING-BYGGESAK

Anita Hagen
Vinjeveien 139

3960 STATHELLE

Vår ref.: Deres ref.: Arkiv: Dato:
42/74// 16.08.94

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOMMEN GNR. 42 BNR. 74 FNR.

ARBEIDSSTED : Vinjeveien 139
ARBEIDETS ART : Nybygg
BYGGETS ART : Påbygg / leilighet til bolig.
BEREGNET AREAL :
TOMTE AREAL :

Brukstillatelsen gjelder for påbygd leilighet.

Ansvarshavende og byggherre pålegges å utføre følgende arbeid:

1. Forskriftsmessige trapper ved utganger.
2. Innvendige trapper skal ha håndlist og rekkverk.
3. Håndslukkeapparat monteres før leiligheten tas i bruk.
4. Beslag, noen takstein mangler v. ark.
5. Stigetrinn på tak for feiing av pipe.
6. Ildsted ikke montert.
7. Det forutsettes at feil og mangler avdekket ved tidligere kontroller er utbedret.
Bekreftelse innsendes fra ansvarshavende.
8. Diverse belisting / innredning / belegg gjenstår i gang.
9. Det etableres innspeksjonsluke mot loft.
10. Taknedløp mangler.

ARBEIDET MÅ VÆRE UTFØRT INNEN 1-ETT ÅR FRA DATO.

Hilsen

Finn Nenseth
Finn Nenseth
bygn.kontrollør

Kopi til: Bamble Folkeregister, her.
Kommunerevisjon, her
Ansvarshavende.

SIDE
2

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Vinjestranda		42/74		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	bolig	22.08.79	13.11.79	511/79
Byggherre		Adresse		Tif.
Frank Hatlø		Vinjestranda, 3960 STATHELLE		
Anmelder		Adresse		Tif.
Grenland Bygg AS v/Per Wachs		Eidangergt.12, 3900 PORSGRUNN		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Per Wachs		" " "		

Leieareal; 95 m². Renovasjonsavgift fra 24.06.81 1 søppelstativ
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Trapp ved inngangsdør, vaskeromsdør og stuedør ikke ferdig.
2. Kloakklufting ikke tilfr.stillende.
3. Grunnmur ikke pusset utvendig over terreng.
4. Stigetrinn på tak for feiling mangler.
5. En del planering gjenstår.
6. Helle foran pels.

Arbeidet må være utført innen: 1 år fra dato.

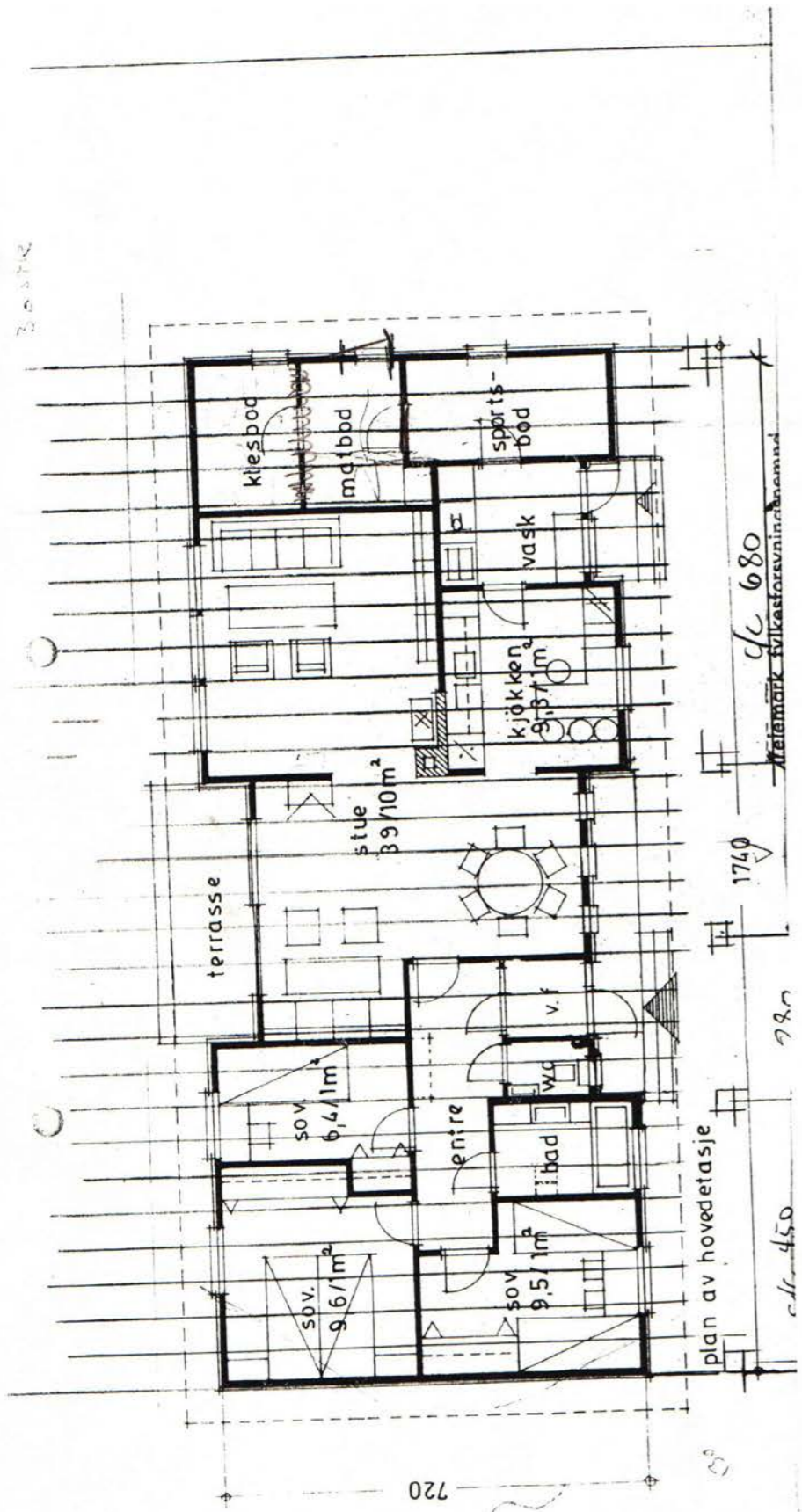
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Langesund	24.06.81	Leif Aage Eilertsen bygn/reg.sjef

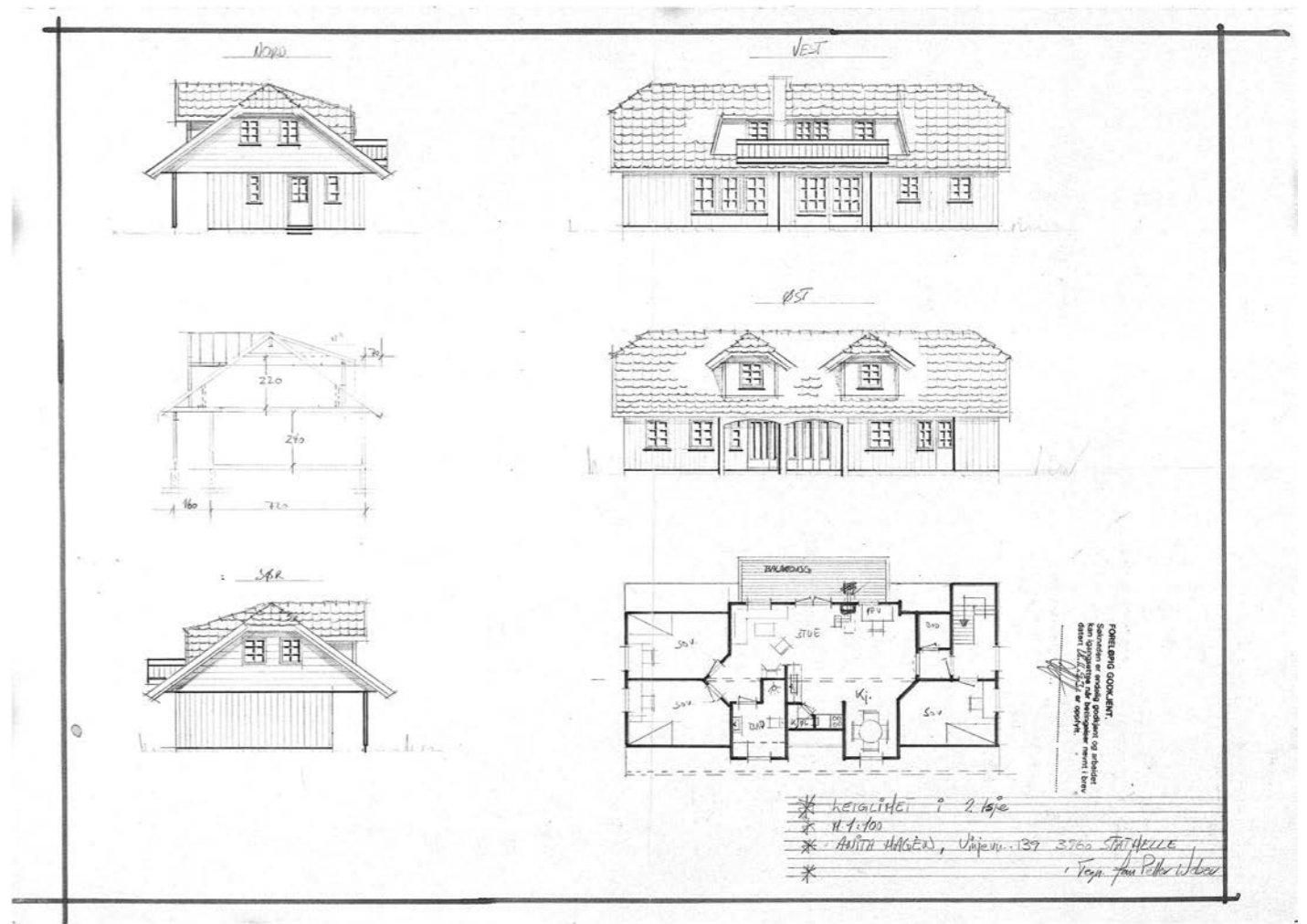
Sendes til

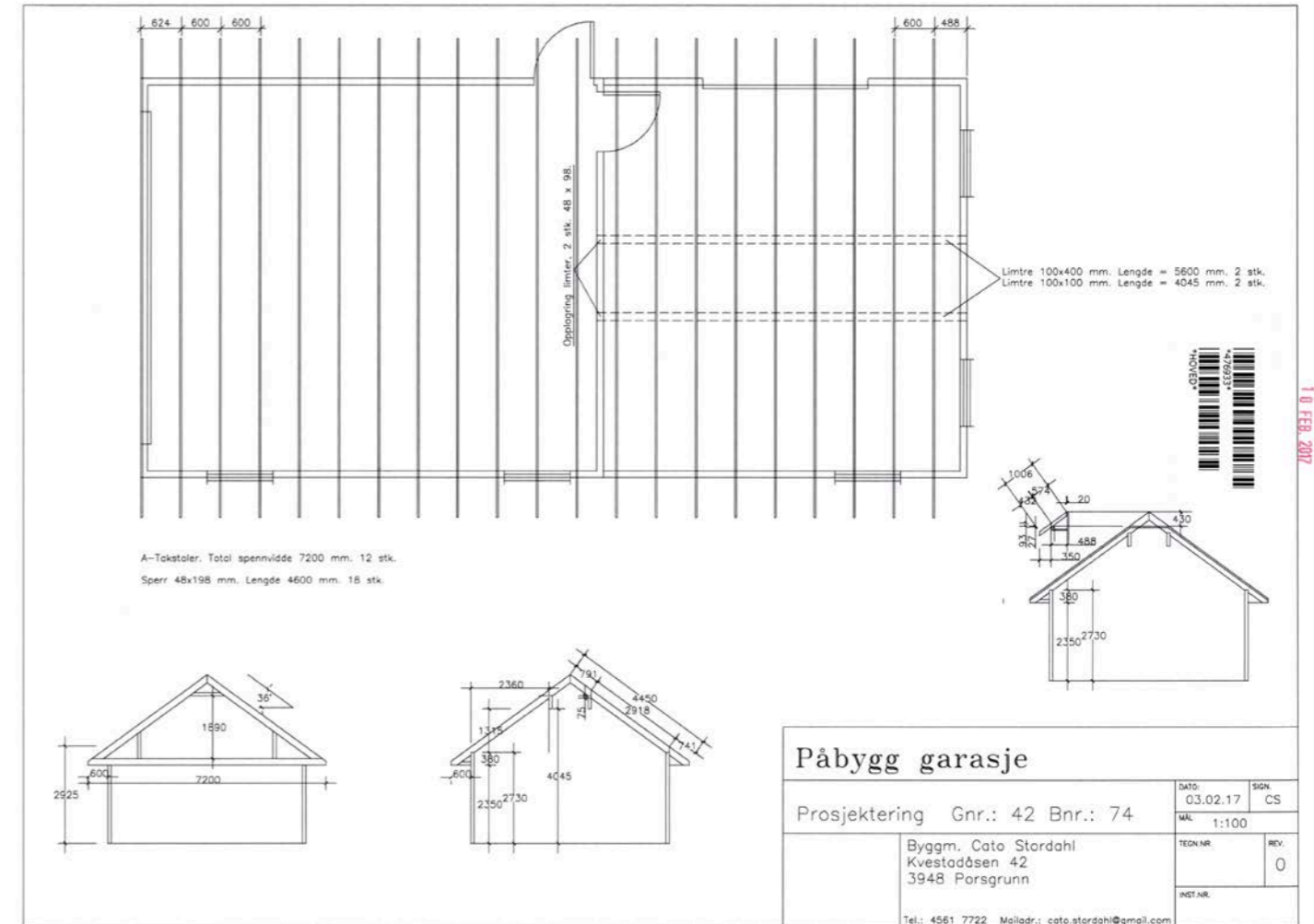
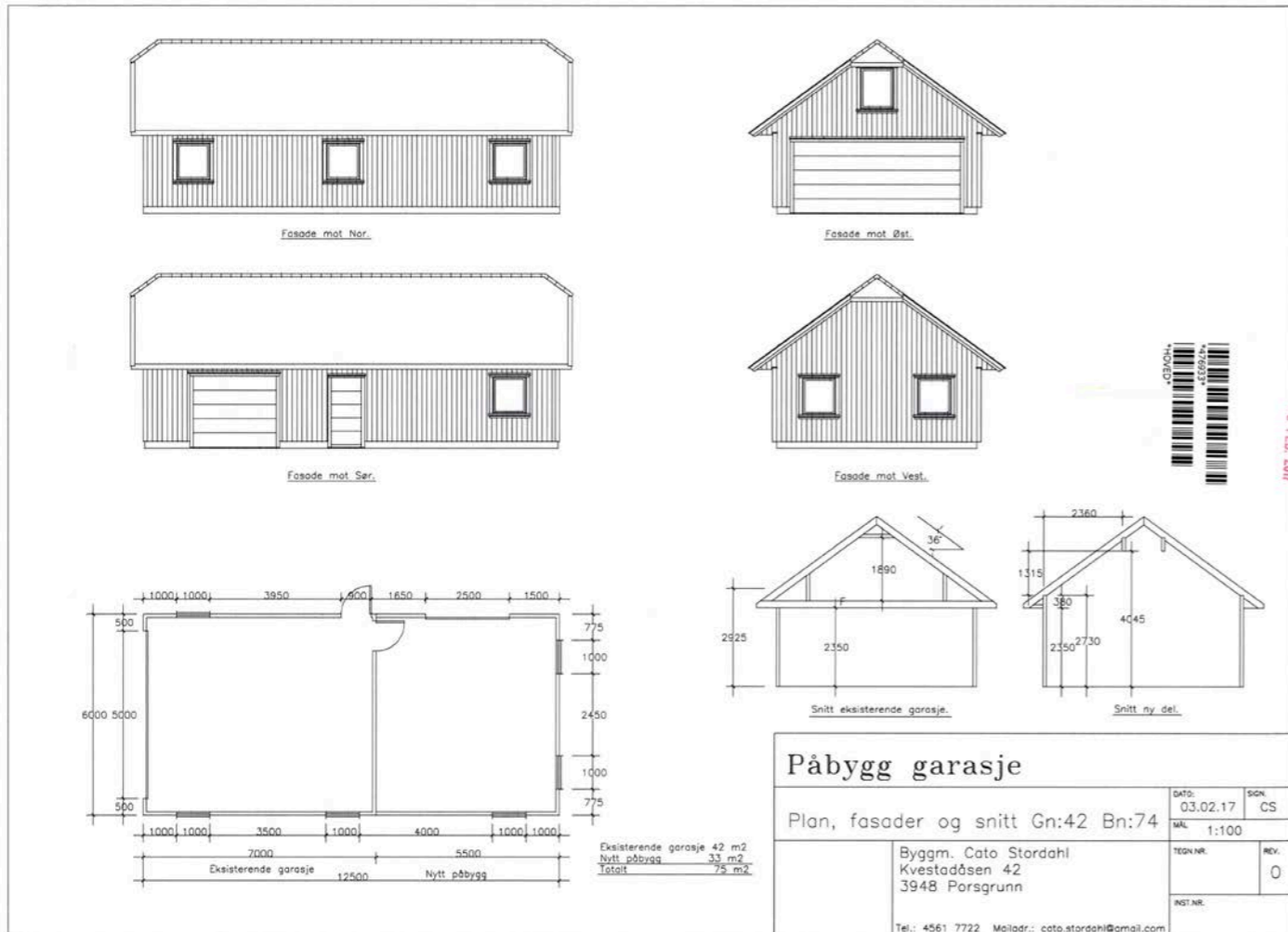
Byggherre Anmelder Ansvarshavende Byggesøknadsmyndighet Kommunekassa
 Kommunerevisor
 Ligningssjefen

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12. 79



FORELØPIG GODKJENT.
 Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 18.11.93 er oppfylt.







GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/JØRN AMLIE
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304240011
Vår referanse: 3403213/23332942
Bestilling: C3 2024-02-20 (4) 20

Dato
20.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 13101 **Embete:** 101 **Registrert:** 17.9.1979 **Rettsstiftelse:** BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	42	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1979/13101/101
Uthentet 2024-02-20 09:46

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT

17.SEP79 13101

EYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les ori-
entering side 2 før blanketten utfylles.

Skjøte¹

EIENDOMMEN(E)

Matrikelnummer ²	Kommune
Gr. 42 - Br.	Bamble

OVERDRAS FRA

Navn	Dag	Fødselsnummer ³ mnd. - år - personnr.
Ole Vinje, Gamle Breviksv. 108 3940 HEISTAD	23	11 09 36168

TIL

Navn	Dag	Fødselsnummer ³ mnd. - år - personnr.
Frank Hatlø Anita Hagen Elgv. 24 Hvalvik 3960 STATHELLE 3960 STATHELLE	08 13	09 55 32552 05 57 46685

KJØPESUMMEN KR. 6000,- / Sekstusen er oppgjort på avtalt måte.

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.
 Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Heistad
Sted

8. august 1979
Dato

Ole Vinje
Utstederens underskrift

Liquid Marie Vinje
Ektefellens underskrift⁴
1502 06 35-018
Fødselsnr.⁵

Jeg/vi^x bekrefter⁶ at utstederen og ektefellen er over 20 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt^x nærvær. Jeg/vi^x er myndig(e) og bosatt i Norge.

Knut Slåtta
Vitneunderskrift

Liv Slåtta
Vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

Nr. 41 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-75

x) Stryk det som ikke passer.

GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/JØRN AMLIE
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304240011
Vår referanse: 3403207/23332912
Bestilling: C3 2024-02-20 (4) 18

Dato
20.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1067258	200	6.2.2024	BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	42	74	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

- Med dokument til tinglysing skal følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir.
Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Matrikelnummeret brukes som betegnelse på eiendommen i tinglysingsbøkene. Det er gårds- og bruksnummer, gatenavn og nummer eller annet matrikelnummer. For festetomt som ikke er fradelt med eget bruksnummer tilføyes festenummer som siste del av matrikelnummeret. For eierleiligheter tilføyes seksjonsnummer.
Når eiendomsretten til hus på bortfestet grunn overføres må det gå klart fram om overføringen gjelder både huset og festeretten.
- Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.
- Er ikke annet bestemt i ektepaks form må ektefellen samtykke selv om eiendommen er utstederens særeie, dersom eiendommen tjener til felles bolig, jfr. lov om ektefellers formuesforhold §5 14 og 24 a.
- Jfr. note 3.
- Dersom utstederen ikke er offentlig myndighet må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler.
Utstederen, erververen og erververens ektefelle, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.


Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Asthor AS v/Aas	Plass for tinglyingsstempel
Adresse: Postboks 111 Sentrum	
Postnummer: 3701 Poststed: Skien	
Fødselsnr./Org.nr. 993 459 852 Ref.nr.	
Doknr.: 1067258 Tinglyst: 06.02.2024 STATENS KARTVERK	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Susanne Hallø Friksen	180987 43649
Jann Vegard Friksen	280684 37337

2. Eiendom (avgivers) ²					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3813	Bamble	42	74		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3813	Bamble	42	73		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
07.01.24	


4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Eiendommen med gbnr. 42/73 i Bamble kommune, har en evigvarende adkomstrett på sti beliggende i henhold til kart. Stien skal ha en bredde på 140 cm. Rettigheten omfatter ferdsel til fots. Den tjenende eiendommen har ingen vedlikeholdsplikt av stien.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Vingå 07.01.24	

Noter:

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

GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/JØRN AMLIE
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304240011
Vår referanse: 3403215/23332952
Bestilling: C3 2024-02-20 (4) 17

Dato
20.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6312	101	13.5.1980	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

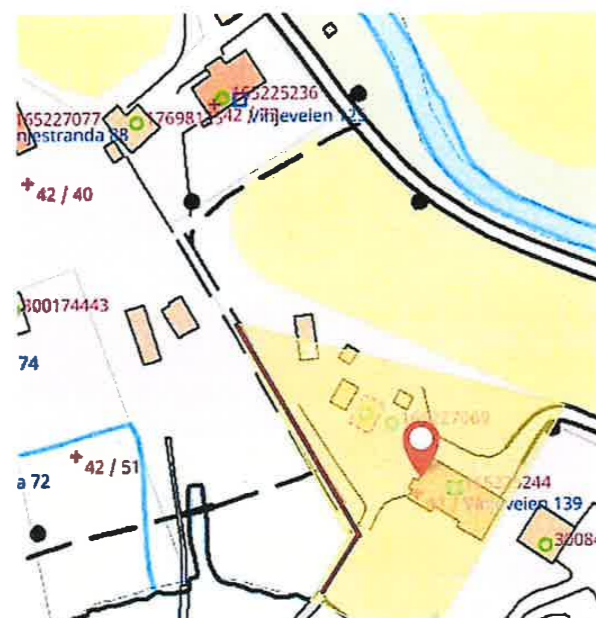
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	42	19	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



DAGBOKFØRT
13.MAI.80 06312
BYFØDEN I
FORSGRUNN OG SKIEN

B E K R E F T E R I N G

Jeg, Rakel Vinje, eier av gnr. 42, brn. 19 i Bamble gir herved eiere av gnr. 42, brn. 74 til- latelse til å borre etter vann på min eiendom.

Eierne av gnr. 42, brn. 74 forplikter seg til å legge vannledning inntil huset mitt, og jeg skal få benytte vannet så lenge jeg lever.

Eventuelle nye eiere, dette gjelder begge eiendommene, må innen et år - halvt - år inngå en ny kontrakt.

Dette blir å tinglyse som hefte på gnr. 42, brn. 19 og gnr. 42, brn. 74, begge i Bamble.

Bamble den, 5. mai 1980

Rakel Vinje
grunneier, gnr. 42, brn. 19

Arnt Alagon, Frank Hatle
grunneiere, gnr. 42, brn. 74

GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/JØRN AMLIE
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304240011
Vår referanse: 3403210/23332927
Bestilling: C3 2024-02-20 (4) 16

Dato
20.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10908	101	7.8.1979	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	42	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

DAGBOKFØRT

10908

07.AUG 79 10908

BYFOODEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Skylddelingsforretning

Tors dag, den 2/8 19 79 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte

menn skylddelingsforretning over gården Vinje

g.-nr. 42 br.-nr. 2 av skyld mark i Bamble

kommune. Forretningen er forlangt av Ole Vinje

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

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

menn Alle. Skylddelingsf. er utført i samsvar med Bamble bygningsrådsak nr. 136/79 og Telemark fylkelandbrukstyre- sak nr. 42/79.

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ grunneieren Ole Vinje, samt festerne av tomten Anita Hagen og Frank Hatle, Hvalvik, Stathelle.

Av naboer:³⁾ Rakel Vinje

Mennene valte til formann Hans Frostby

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, natulig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal ca. 1 dekar. I alt ca. 1 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Dele tar sin begyndelse i tomtens sydvestre hjørne i nedgravd sten med bolt ved sjøkanten, går derfra i nordost ret. 13.80 m. til bolt 2 i nedgravd sten, vinkler og går i nordvest ret. 38 m. til bolt 3 i nedgravd sten, går derfra i øst-sydost ret. 34,30 m. til bolt 4 i nedgravd sten, videre i øst ret. 14.80 m. til bolt 5 i nedgravd sten, fortsetter i samme ret. 8.40 m. til bolt 6 i nedgravd sten i dele mot gar. 42 bnr. 19, eier Rakel Vinje,

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

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

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

følger derfra dette dele i sydvestlig ret, til bolt 7 i nedgravd sten ved sjøkanten, følger så sjøkanten ved normal vannstand i nordvest ret, til utgangspunktet.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

.....Ja.....

2. Finner skylddelingsmennene det godt gjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ byggeomt

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

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

Skylden for de ^m fraskilte del ble bestemt til 2 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

De ^m fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Kullhaugen.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

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

Handwritten signature: Hans Perleby

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

den 19.....

formann.

sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

den 19.....

formann.

fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. b.nr.



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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: Vinjeveien 139
3967 STATHELLEMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Saksbehandler: Jørn Amlie

Oppdragsnummer: 1304240011

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 15.03.2024

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