



aktiv.

Tostrups vei 13, 3960 STATHELLE

**Unik og nydelig sjøeiendom over 3
store plan – Dypvannsbrygge &
Sjøbod – 283 kvm (BRA-I) – Garasje
-En sjelden mulighet.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 40 19 19 19

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 500 000,-

Omkostn.: Kr 263 850,-

Total ink omk.: Kr 10 763 850,-

Årlig festeavgift: Kr 3 043,-

Selger: Jon Erik Dalen
Stine Dalen

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1954

BRA-i/BRA Total 283/374 kvm

Tomtstr.: 634.5 m²

Soverom: 4

Antall rom: 7

Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 233

Oppdragsnr.: 1317250059

Unik og nydelig sjøeiendom over 3 store plan – Dypvannsbrygge.

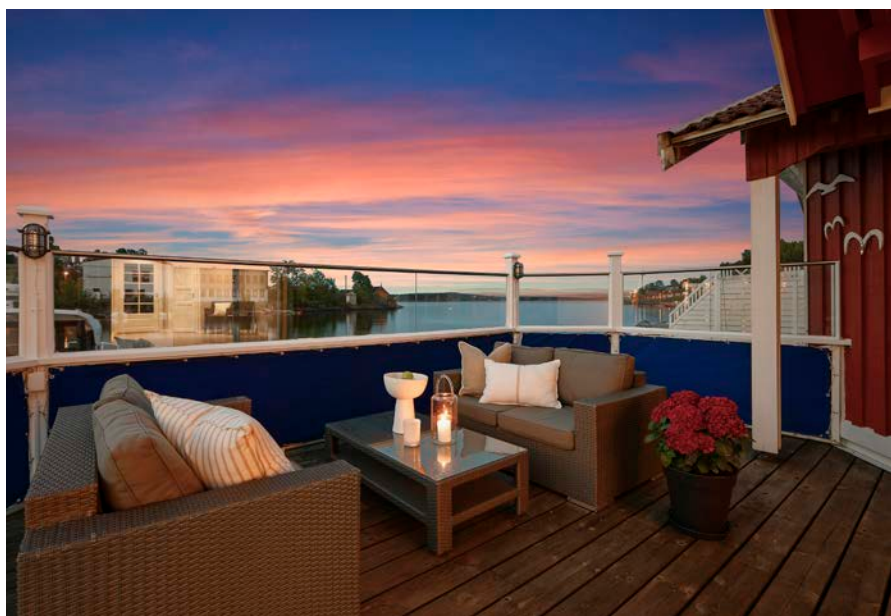
Velkommen til Tostrups vei 13

Eiendommen ligger sjarmerende til rett over Croftholmen på Stathelle i en rolig bukt med umiddelbar tilgang til skjærgården i Langesundfjorden. Med eget bryggeanlegg, båtplass og sjøbu er det kort vei til båtglæde, fiske, bading og kystliv - Et paradys for både store og små sjøentusiaster. Her får man både et fredelig og maritimt bomiljø med kort vei til det hverdagslige og sentrale. Boligen innehar god kvalitet og pene detaljer, samt nydelige uteområder med sjøutsikt på hele tomta.

2. etg: Entré, hall, kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, spisestue og stue.

3. etg: Hall, to soverom, walk-in closet, bad, toalettrom og gang.

U. etg: Hybel 1: Gang/entré, soverom, kjøkken/stue og bad. Hybel 2: Entré, kjøkken/stue, rom, bod, gang og bad.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	39
Egenerklæring	71
Informasjon om feste	76
Byggetegninger	78
Nabolagsprofil	85
Situasjonskart	88
Reguleringsplan	90
Reguleringskart	96
Festekontrakt	100
Avtale om båtfeste	102
Servitutter	104
Avtale om vegrett	107
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 283 m²

BRA - e: 91 m²

BRA totalt: 374 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

BRA-i: 92 m² Underetasje: Gang/entré, soverom, kjøkken/stue og bad i hybel 1. Entré, kjøkken/stue, rom, bod, gang og bad i hybel 2.

1. etasje

BRA-i: 118 m² Entré, hall, kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, spisestue og stue.

BRA-e: 49 m² Garasje.

BRA-e: 4 m² Bod i garasje.

2. etasje

BRA-i: 73 m² Hall, to soverom, walk-in closet, bad, wc-rom og gang.

Sommerstue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Sommerstue.

Sjøbu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² Sjøbu.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Til opplysning er sommerstue, garasje og sjøbu en del av den totale BRA-oppmålingen medtatt som BRA-e.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen

hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

Det ble målt følgende romhøyder av takstmann i eneboligen:

Hybel 1: 2,26m på soverom og gang/entré, 2,27m i øvrige rom.

Hybel 2: 2,26m i stue/kjøkken, 2,29m på bad, 2,27m i øvrige rom.

2. etasje: 2,33m i stue og spisestue, 2,35m i entré, 2,36m på kjøkken, 2,37m på soverom, 2,37m i teknisk rom og 2,38m på bad.

3. etasje: 0,98-3m i hall, 1,07-2,29m på soverom, 1,07-2,23m på wc-rom, 1,25-2,91m på bad og soverom og 2,27m i gang.

Riktig benevnelse på etasjene er underetasje, 1.etg (hovedetasje) og 2.etg. For enkelthets skyld bruker 1,2,3 etg. som beskrivelse gjennom salgsoppgaven.

Kommentar fra takstmann vedrørende planhet i etasjeskille:

Det er målt planavvik på 27mm over 2,5 meter på kjøkken, samt registrert tilsvarende skjevheter i 3. etasje. Avvikene antas å skyldes at vannbåren varme er etablert uten tilstrekkelig forsterkning av etasjeskillene. Det anbefales å innhente vurdering fra fagkyndig for eventuell oppretting eller forsterkning av bærende konstruksjoner.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

634.5 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på 634 kvm.

En idyllisk sjøtomt som innehar egen strandlinje med brygge og sjøbod.

Tomten ligger rett over historiske Croftholmen som tidligere var brukt til utdanning- og næringsformål. Idag er øya en flott turdestinasjon for mange lokale turgåere.

Tomten består av en stor gårds plass som er opparbeidet med belegningsstein, plenareal, terrasser og balkonger. Fra 2. og 3. etasje har man panoramautsikt utover fjorden og strekker seg mot nord, forbi inngangspartiet. På tomten er det godt med boltreplass med gressplen ved brygge. Ved bryggeanlegget er det satt opp en trivelig hagestue med glassdører som eier har oppgradert innvendig i senere tid. Foran hagestuen er det en nydelig plass å etablere sittegrupper og en sosial sone med flotte sol- og utsiktsforhold.

Bryggen som tilhører eiendommen går fra sjøboden til nabo mot sør og frem til hjørne av brygge mot nord. Dette er en dypvannsbrygge med plass til store båter. Det er trappeløp ned til vannet fra brygge for bademuligheter.

Til opplysning har nabo (Tostrups vei 12) tinglyst en rett til båtfeste på angitt plassering i heftelse. Skissen er vedlagt i salgsoppgaven som vedlegg. Retten gjelder fortøyning og adgang opp og ned bryggen ved på- og avlasting.

Indeksregulert festeavgift på kr. 3 043,- pr. år. Neste regulering vil bli i 2030. Festekontrakten er tinglyst i 1954 med en festetid på 99 år. Festekontrakt samt meglers svarbrev fra bortfester ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Årlig festeavgift

Kr 3 043

Festetid

Festetid er 99 år.

Bortfester har ikke tatt stilling til om forkjøpsretten blir benyttet ved denne omsetningen. Det må beregnes god til på avklaring av forkjøpsrett i etterkant av budaksept. Det gjøres derfor oppmerksom på at forkjøpsretten KAN bli benyttet av bortfester.

Regulering av festeavgift

Indeksregulert festeavgift på kr. 3 043,- pr. år

Fstekontrakt datert

01.09.1954.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sjarmerende til rett over Croftholmen på Stathelle i en rolig bukt med umiddelbar tilgang til skjærgården i Langesundfjorden. Med eget bryggeanlegg og båtplass er det kort vei til båtglede, fiske, bading og kystliv - Et paradis for både store og små sjøentusiaster. Her får man både et fredelig og maritimt bomiljø med kort vei til det hverdagslige og sentrale.

Brotorvet kjøpesenter ligger kun få minutters kjøretur unna, og tilbyr et bredt utvalg av butikker, dagligvare, kafeer og servicetilbud. Stathelle sentrum er også innen kort avstand og har hyggelige småbutikker, apotek, helsetjenester og spisesteder. Fra eiendommen kan man også ta båten til Langesund for å nyte trivelige sommerdager eller konsertkulturen i lokalmiljøet. Med gode bussforbindelser og nærhet til E18 er det enkelt å pendle både mot Porsgrunn/skien og sørover mot Kragerø og Risør.

For barnefamilier er området svært barnevennlig, med gangavstand til både barnehager og skoler. Stathelle barneskole, Bamble ungdomsskole og flere barnehager ligger i nærområdet. Det finnes også fritidstilbud som idrettsanlegg, fotballbaner og ulike organiserte aktiviteter i nærheten.

Adkomst

Fra Brotorvet kjøpesenter: Følg veien mot Langesund og ta av første til venstre ved Stathelle Kapell. Ta så første til venstre og deretter første til høyre, inn Tostrups Vei mot Croftholmen. Eiendommen ligger til høyre side av veien rett frem og er merket med Til-salgs plakat. Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser - 13 min å gå.

Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser - 3 min å kjøre.

Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser - 4 min å kjøre.

Barnehager:

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage 35 barn - 10 min å gå.

Falkåsen barnehage avd. Lyngbakken 17 barn - 12 min å gå.

Grasmyr naturbarnehage 77 barn - 24 min å gå.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Kjellestadbakken - 3 min å gå.

Tog: Porsgrunn stasjon - 22 min å kjøre.

Flyplass: Sansefjord Lufthavn Torp - 43 min å kjøre.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av boligen er at den fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 i rapporten.

Informasjon om byggemåte:

Enebolig står på støpt fundament mot grunn med grunnmur og ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Halvmalmtak av trekonstruksjoner, tekket med glasert dobbeltkum teglstein.

Integrert garasje står på støpt fundament mot grunn, yttervegger oppført av lettklinkerblokker og er utlektet med sponplater. Støpt flatt tak. Taket til garasjen er en opparbeidet uteplass med tettesjikt mot etasjeskille, bjelkelag og rekkverk i tre. Det er etablert kjølerom på 4 kvm og to boder på henholdsvis 4 kvm og 3 kvm. Manuell leddport og ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2025. Sikringsskap til bolig står i garasje.

Sjøbu på 15 kvm ved bryggekannten står på støpt fundament mot grunn, yttervegger oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående barokk kledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med glasert dobbeltkrum teglstein. Vinduer med 1- og 2-lags glass. Skyvedører av aluminium og glass. Det er lagt opp til strøm. Sjøbua inneholder wc-rom.

Sommerstue på 23 kvm med inngang fra innkjørsel står på støpt ringmur og steinlagt fundament. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd med stående barokk kledning. Skråtak av trekonstruksjoner, tekket med pleksiglass og aluminium. Skyvedør er av aluminium og glass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.06.2025 av Sørø taksering teknisk beskrivelse av eiendommen.

Eiendommen har følgende TG2 og TG3:

TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

TG2 vurderes grunnet en del svinnsprekker i grunnmur/ringmur.

1.3 Terrengforhold: TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

2.1 Yttervegger: TG2 vurderes grunnet manglende lufting av kledning, behandling av endeved, manglende/feilmontert kledning, samt avskalling av maling på enkelte steder.

3.1 Vinduer og ytterdører: TG2 vurderes grunnet slitasje på baderomsvindu i 2. etasje, slitasje på terrassedør fra 1997, trang ytterdør til hoveddel, samt ytterdør til hybel 1 nærmer seg forventet levetid.

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig nedløp og utkaster ved balkongen i 3. etasje, samt ikke tilstrekkelig snøfangere på utsatte steder.

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering av loftet over teknisk rom i 2. etasje.

6.1 Balkonger, verandaer og lignende: TG2 vurderes grunnet rekkverkshøyder som er under gjeldende forskriftskrav (1 meter) på samtlige deler av konstruksjonen. Det er i tillegg registrert slitasje på majoriteten av rekkverkene samt terrassebord på både veranda og balkong.

7.1.2 Overflate gulv: TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

7.2.1 Overflate vegger og himling: TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene og sår i enkelte flis.

7.2.2 Overflate gulv: TG2 vurderes grunnet motfall på 3mm over en lengde på 1 meter og slitasje på overflatene.

7.3.1 Overflate vegger og himling: TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

7.4.1 Overflate vegger og himling: TG2 vurderer grunnet sprekk i servant, soppdannelse i fugene i overgang våtromsplater/flisoppkant og vindu av uegnet materiale i våtsonen.

7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring på sluk under badekar, samt ikke tilstrekkelige tettedetaljer rundt vann og avløpsrør til servant.

8.2 Kjøkken hybel 2: TG2 vurderes grunnet slitasje på innredning og benkeplate, og manglende komfyrvakt.

8.3 Kjøkken 2. etasje: TG2 vurderes grunnet noe dårlig oppsug i avtrekksvifte og svelling i innredning.

9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon: TG2 vurderes grunnet manglende ventilerings av soverom.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig markering i fordelerskap, noe korrosjon ved koblingene til kobberrør og manglende FDV dokumentasjon av sisternen.

10.2 Varmtvannsbereder: TG2 vurderes da berederen i hoveddel har passert forventet levetid og bør jevnlig overvåkes.

10.3 Vannbåren varme: TG2 vurderes grunnet en del korrosjon og rust på isolerte deler.

10.5 Ventilasjon: TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventiler i stue/kjøkken på hybel 1, soverom hybel 2, samt oppholdsrom i 2. og 3. etasje. Mekanisk avtrekk av kullfilter på kjøkken i begge hyblene.

TG3:

7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 vurderes grunnet at epoxybeskyttet tregulv ikke er en godkjent membranløsning. Det er også ukjent om det er montert membran, og ytterligere undersøkelser må påregnes. Estimert kostnad: Kr. 25.000 - 50.000,-

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 vurderes grunnet oppkant mot eneste tilgjengelige sluk. Estimert kostnad: Kr. 10.000 - 25.000,-

7.4.2 Overflate gulv: TG3 vurderes grunnet motfall fra sluk mot dørterskler, med tilstrekkelig membranoppkant rundt hele badet og sprekker i fuger under dørtersklene. Estimert kostnad: Kr. 50.000 - 100 000,-

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen har en planløsning som går over 3 etasjer:

2. etasje: Entré, hall, kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, spisestue og stue.

3. etasje: Hall, to soverom, walk-in closet, bad, toalettrom og gang.

U. etasje: Hybel 1: Gang/entré, soverom, kjøkken/stue og bad. Hybel 2: Entré, kjøkken/stue, rom, bod, gang og bad.

Standard

Velkommen til en fantastisk perle ved kysten – en idyllisk sjøeiendom som kombinerer naturskjønn beliggenhet med funksjonalitet og ekte kystsjarm. Her får du en eiendom som byr på alt du kan ønske deg for et liv nær havet. Boligen byr på panorama sjøutsikt, egen dypvannsbrygge og sommerhage. I tillegg har boligen en garasje som idag blir brukt til verksted/hobbyrom med kjølerom. Generelt har boligen en gjennomgående god standard med kvalitet hva gjelder materialvalg, plassbygd møblering og spesialkonstruerte løsninger.

Eiendommen har adkomst både fra Tostrups vei mot vest og tinglyst vegrett/adkomst fra nord inn til innkjørsel. Det er god plass til parkering av flere biler i innkjørsel, samt parkeringsplasser ved øvre del av boligen. Mot øst er det overbygget inngangsparti som er hovedadkomst til boligen.

Hoveddel:

Boligen innehar en delikat blanding av maritim utførelse med utsmykking og detaljer i inventaret. I entré er det plass til oppheng av ytterklær og plass til sko. Det er integrert glassmonter på hver sin side i mahogni samt mahogni svingdører inn til kjøkken og stue.

Kjøkken er spesiallaget og plassbygget med innredning av ask, heltre benkeplater og porselensvask. Her fungerer kjøkken som en sosial sone med kjøkkenøy og flott spiseplass mot sjøen. Det er romslig med arbeidsplass på benk og godt med lagringsplass i innredning. Kjøkkenøy har larvikitt kjøkkenbenk og er meget slitesterk. Hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

Det er åpen stue- og kjøkkenløsning i etasjen hvor det også er lagt nytt laminatgulv hele veien. Stuen har biopeis i moderne utførelse som gir et trivelig miljø i rommet. Rommet har en flott plass for spisestuemøbler slik at man får nytt godt av sjøutsikten.

Maritimt bad med skipsgulv samt innredning og listverk i teak. Glassbyggerstein i dusjnisje, granittmosaikk i dusjgulv og flislagte vegger.

Soverom med parkettgulv og panel på vegger fremstår romslig og lyst med god plass til møbler.

Fra kjøkken er det tilkomst til et teknisk rom/vaskerom hvor anlegg for vannbåren varme står. Rommet har også inngangsdør til boligens uteområder på baksiden.

2. etasje.

Et klassisk trappeløp fra stuen fører deg opp til loftstue i 2. etasje hvor rommet har gulv av heltre ask. Rommet er meget luftig og åpent med god takhøyde i himling. Loftstuen har balkongdør med buet vindu over som gir et deilig lysinnslipp. På balkongen har man vidstrakt utsikt mot sjøen.

På venstre side av 2. etasje finnes soverom med walk-in-closet og tilkomst hovedbad. Badet er romslig med flisbelagt gulv og baderomsplater på vegger. Stor dusjnische med glassbyggerstein, toalett og servant i stor innredning. Over servant er det hel himling med vindu inn til walk-in-closet på soverom. Soverom har utgang til egen balkong mot nord. Bad har også dør fra loftstuen.

På høyre side er et soverom, wc-rom og en lagringsrom. Bad har belegg på gulv og våtromsplater på vegg og er innredet med toalett, vask med servant og opplegg for vaskemaskin. Det er utgang til enda en balkong fra gangparti mellom bad og soverom mot vest. Soverom har laminatgulv og panel på vegger i delikate fargekombinasjoner.

Underetasje:

Etasjen er innredet som to hybler uten innvendig adkomst til de øvrige etasjene, begge med egen inngangsparti. En av hyblene ble omgjort i 1997 etter en renovering av boligen og inneholder entré, kjøkken/ stue, rom, bod, gang og bad.

Den andre hybelen er pusset opp av nåværende eier og inneholder gang/entré, soverom, kjøkken/ stue og bad. Bad er renovert med flisbelagt gulv og baderomsplater på vegger. Varmtvannstank på 200 L stående på bad. Bad i den andre hybelen er flisbelagt på vegger og gulv i en eldre standard.

Garasje er romslig og med epoxy gulv og malte plater på vegger. Rommet passer perfekt som et hobbyrom, verkstedsrom eller til lagring av bilder/motorsykler. Garasjen inneholder en bod og et kjølerom, praktisk til vinlagring.

Sommerhuset har belegningsstein på gulv og malt panel på vegger, samt store skyvedører med glass. Det er installert utslagsvask og kjøkkenbenk i enden av rommet. I taket er det pleksiglass for ekstra deilige lysforhold.

Sjøbua er nylig oppgradert med flisbelagt gulv og panel på vegger. I himling er det lagt opp til lagringsmuligheter med nedtrekkbar stige. Bua har også eget toalettrom som er oppgradert med flis på gulv, panel på vegger og vegghengt toalett med vask. Sjøbua har skyvedører ut til brygge og deilig sitteområde hvor man nærmest svever over vannet. Her kan man tilbringe sene sommerkvelder i godt selskap.

Generelt har boligen svært mange fine uteområder med flere ulike oppholdssoner for sosialt samvær og deilige solforhold. Uansett hvor man setter seg, kommer man ikke unna den nydelige sjøutsikten eiendommen tilbyr.

Beskrivelse av innvendige overflater ifølge tilstandsrapport fra takstmann:

Gulv:

Hybel 1: Flis på bad, parkett på soverom, skippergulv i øvrige rom.

Hybel 2: Gulvbelegg på bad, parkett i øvrige rom.

2. etasje: Skippergulv på bad, vinylbelegg på teknisk rom, laminat i øvrige rom.

3. etasje: Flis på bad, parkett og laminat i øvrige rom.

Vegger:

Hybel 1: Flis på bad, malt strietapet i kjøkken/stue, malt smartpanel i øvrige rom.

Hybel 2: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

2. etasje: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

3. etasje: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

Tak/himling:

Hybel 1: Smartpanel på bad, malt strietapet i øvrige rom.

Hybel 2: Malte strietak i alle rom.

2. etasje: Malt panel på bad, teknisk rom og kjøkken, slette malte overflater med downlights i øvrige rom.

3. etasje: Slette malte overflater på wc-rom, smartpanel i øvrige rom.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Inventar som leietaker selv eier, medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Eier opplyser om følgende oppgraderinger:

2022 - Malt boligen utvendig

2022 - Revet og montert ny membran på balkong da det var vannlekkasje

2022 - Montert ny papp/membran på altan

2024 - Montert ny papp/membran på balkong

2024 - Revet og lagt ny flis i sjøbua

2024 - Lagt ny belegningsstein i sommerstue
2024 - Pusset opp bad i hybeldel
2024 - Lagt inn ny vannledning fra stoppekran ute og inn i boligen
2025 - Revet og satt opp nytt tak i TV-stue

Parkering

Parkering i egen gårdsplass og på egen tomt mot vest.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

00027374139

Diverse

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

Energi

Oppvarming

2. etasje: Vannbåren varme og biopeis i stue.

3. etasje: Vannbåren varme.

Hybel 1: Åpen peis, varmekabler på bad og panelovn i stue og soverom.

Hybel 2: Varmekabler på bad, vannbåren varme i gang og på rom.

Ellers elektrisk oppvarming.

Vannbåren varmesentral på teknisk rom i 1. etasje.

Til opplysning har ikke eier brukt peis i underetasje og det anbefales derfor at nye eiere sjekker denne før eventuell bruk.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller til hybler med lekkasjesikring til sluk.

Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert på teknisk rom til hoveddel med lekkasjesikring til sluk.

Info strømforbruk

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod bak garasje, med 17 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom, med 16 kurser iht oversikt.
Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etasje, med 7 kurser iht.
oversikt.

Det er ikke egen måler for hybel, men en egen måler for alt i 1 etg, for begge hybelene,
garasj og sjøbod.

Estimer strømforbruk måler 1: ca. 15.000 kw/h pr år.

Estimert strømforbruk måler 2: ca. 8.500 kw/h pr år.

Tall fra lede.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 10 500 000

Kommunale avgifter

Kr 39 120

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales månedlig og inkluderer eiendomsskatt, vann- og avløp, renovasjon og feietilsyn.

Formuesverdi primær

Kr 1 180 096

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 720 385

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 233 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:

Heftelser:

Festekontrakt med vilkår - Tinglyst 04.09.1954 med dokumentnr. 501730.

Festekontrakten i sin helhet ligger vedlagt i salgsoppgaven, med svarbrev fra bortfester.

Leietakeren skal bekoste nødvendig gjerne ble nevnt i punkt 4 i den opprinnelige festekontrakten. Hvor og hvilke gjerde dette gjelder er i dag ubevist.

Erklæring/avtale - Rett for kommunen og anlegge og vedlikeholde ledninger mm.

Tinglyst 23.12.1996.

Bestemmelse om båtplass og adkomstrett. Tinglyst 29.08.2014 med dokumentnr. 725770.

Rettsforlik: Klagemotparten gir klager rett til å plassere båt i henhold til vedlagte skisser. Tilkomst til båtplass som skissert, følger hekken over plenen til gnr. 107 bnr. 233 i Bamble, ned til bryggen og båten. Skisse over båtplass ligger vedlagt i salgsoppgave. Vedr. rettsforlik kan dette fås ved henvendelse til megler.

Rettigheter:

Erklæring/avtale -Samtykke til å tilknytte felles avløpsledning. Tinglyst 16.03.1982 med doikumentnr. 3511.

Bestemmelse om veg. Tinglyst 20.05.2016 med dokumentnr. 446754. Bestemmelse om kjøring til/fra eiendommen, hvor skisse er vedlagt salgsoppgave.

-Tilkomstvei til eiendommen 107/233 legges inntil grenseskille til 107/314 og 3 meter ut mot Øst for 3 meters passage til og fra eiendommen.

-Tilkomst til eiendommen 107/314 legges inntil grenseskille til 107/314 (Vest) for kjøring til og fra eiendom.

-Det skal legges til rette for enkel adkomst for begge eiendommene. Vedlikehold utføres solidarisk mellom brukerne.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen ifølge Bamble kommune.

Til opplysning er eiendommen registrert som en enebolig med en boenhet. Ifølge Bamble kommune har de tegninger på ombygging/tilbygging i 1997, men de finner ikke plantegninger over underetasje og andre etasje. Det ble ved lovendring av 01.07.2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette. Byggetegninger av hovedetasjen stemmer med dagens bruk, datert 1996.

Kommentar fra takstmann:

Det er fremlagt godkjente tegninger av 2. etasje (hovedetasje) i boligen, foreligger ikke tegninger for 1. etasje og 3. etasje. Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Det ble fremlagt byggetillatelse av sjøbu, men sjøbua mangler ferdigattest. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Innvendige byggetegninger av hovedetasjen stemmer med dagens bruk.

Utvendige byggetegninger stemmer overens med dagens bruk, men noen få unntak.

-Terrasse over garasje er ikke nevnt i opprinnelige tegninger.

-Hvor det i dag er U-vindu/balkong i 3.etg var det opprinnelig et lite skråtak.

-Det er satt inn et lite vindu på nordsiden av boligen i hybelen som i dag er leid ut.

Megler tolker derfor dette ikke som et godkjent soverom.

-Et lite vindu vest fasaden er fjernet, i dag kledning.

Byggetegninger av utvendig fasade kan fås ved henvendelse.

Det foreligger utvendige tegning av sjøbod, datert 27.09.94 og kommentert "Foreløpig godkjent". Det er i dag montert skyvedører der det opprinnelig var dør.

Det foreligger utvendig tegninger av garasje, det er i etterkant montert dør på venstre siden av garasjen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenheter da denne fremstår som egen brannscelle med egen inngangen (ingen tilknytning til hovedboligen). Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Bryggen som tilhører eiendommen går fra sjøboden til nabo mot sør og frem til hjørne av bygget mot nord. Brygge del mot sør ligger noe utenfor tomtegrensen, det foreligger dog signert avtale mellom eiendommene at bryggen kan bestå slik den står i dag. Signert avtal ligger vedlagt.

Regelverket for hvilke tiltak og endringer av bygningsmassen som krever offentlig tillatelse har gjennom årene vært forskjellig.

Megler har derfor ikke funnet ut om det er gjort endringsarbeider, som er/har vært søknadspliktige. Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar for følgene av manglende samsvar mellom faktisk planløsning og omsøkt planløsning. Megler gjør samtidig oppmerksom på at reklamasjon knyttet til dette forhold normalt ikke vil føre frem. Dersom foretatte endringer viser seg å være utført tiltak som er søknadspliktige må endringene omsøkes. Generelt informeres det om at aksept/tillatelse til de utførte endringene kan medføre vilkår med krav om utførelse av byggetekniske oppgraderinger/arbeider. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer. Dette gjelder alt nevnt over.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann- og avløp.

Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Tinglyst kjørevei over nedre del av tomten. Se vedlagt servitutt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

-Boligbebyggelse.

-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Eiendommen ligger under reguleringsplan, i et område regulert til boligbebyggelse og flomfare i henhold til følgende reguleringsplaner: "Omregulering del av Kverndalen Chroftolmsundet" datert 09.02.2017 og "Kverndalen Småbåthavn" datert 16.11.1995. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

I henhold til PlanID 67B "Omreg. del av kverndalen" vises det til regulert småbåthavn. I reguleringsplanen står det følgende: Innenfor definert område tillates anlagt utstikkere

for båter.

«67b Omreg. Del av kverndalen vedtatt 16.11.1995» sier følgende om BYA/utnyttelsesgraden:

§ 3.1.1 – B - Boligbebyggelse

a) Omfatter eksisterende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Dersom bygg på eiendom rives eller brenner og skal erstattes, skal maksimal utnyttelse være BYA=50% eller i tilsvarende størrelse, samt tilpasses stormflo ihht dagens krav ved nybygg minimum cote +3meter over normalvannstand.

Det tas forbehold om regulerings forhold som megler ikke har fått opplysning om. Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av eiendommen.

Adgang til utleie

Underetasje er innredet med 2 separate hybler uten innvendig adkomst til de øvrige etasjene. Den ene hybelen ble bygget i regi av en renovering i 1997, mens den andre hybelen er innredet av nåværende eier i sin eiertid. Ifølge Bamble kommune finnes det ikke plantegninger på etasjen i sine arkiver fra om/utbygging i 1997. I matrikkel er eiendommen registrert som en enebolig med en boenhet.

En av hyblene er idag utleid. Leietaker ønsker å fortsette sitt leieforhold etter salg, og kommer til å bo der helt til en sier opp avtalen. Gyldig grunn må foreligge. Leiekontrakt kan oversendes ved etterspørsel hos megler. Nåværende leieavtale er på kr. 10.000,- pr. måned inkl. strøm.

I leiekontrakt står det følgende: Strøm er inkludert i leien, det er egen måler for 1. etg. Om faktura på strøm og nettleie overstiger kr. 3.000,- pr måned vil leietager måtte betale det som overstiger kr. 3.000,-. Dyr er ikke tillatt i hybelen. Uteområde foran hybelen skal ikke benyttes av leietager, parkering for 1 bil er på oppsiden av huset. Det er kun 2 personer som kan benytte hybelen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet da denne fremstår som egen brannscelle med egen inngangen (ingen tilknytning til hovedboligen). Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ny eier overtar eksisterende leieforhold i underetasjen, og må selv inngå eventuell ny leiekontrakt og etablere dialog med leietaker. Megler er ikke part i leieforholdet og fraskriver seg ethvert ansvar. Kjøper bærer all risiko knyttet til dette.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

262 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

263 850 (Omkostninger totalt)

279 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

282 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

10 763 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 779 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 782 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 263 850

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Kr. 210.000 ved salg på Kr. 10.500.000. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger

18 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

67 305 Utlegg forsikring, ved salg på 10.500.000 (6,41 promille av salgsummen)

4 500 Utlegg fotograf

15 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

1 560 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) x6

Totalt kr: 349 610,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på dekning av medgåtte utlegg.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no
Tlf: 988 32 782

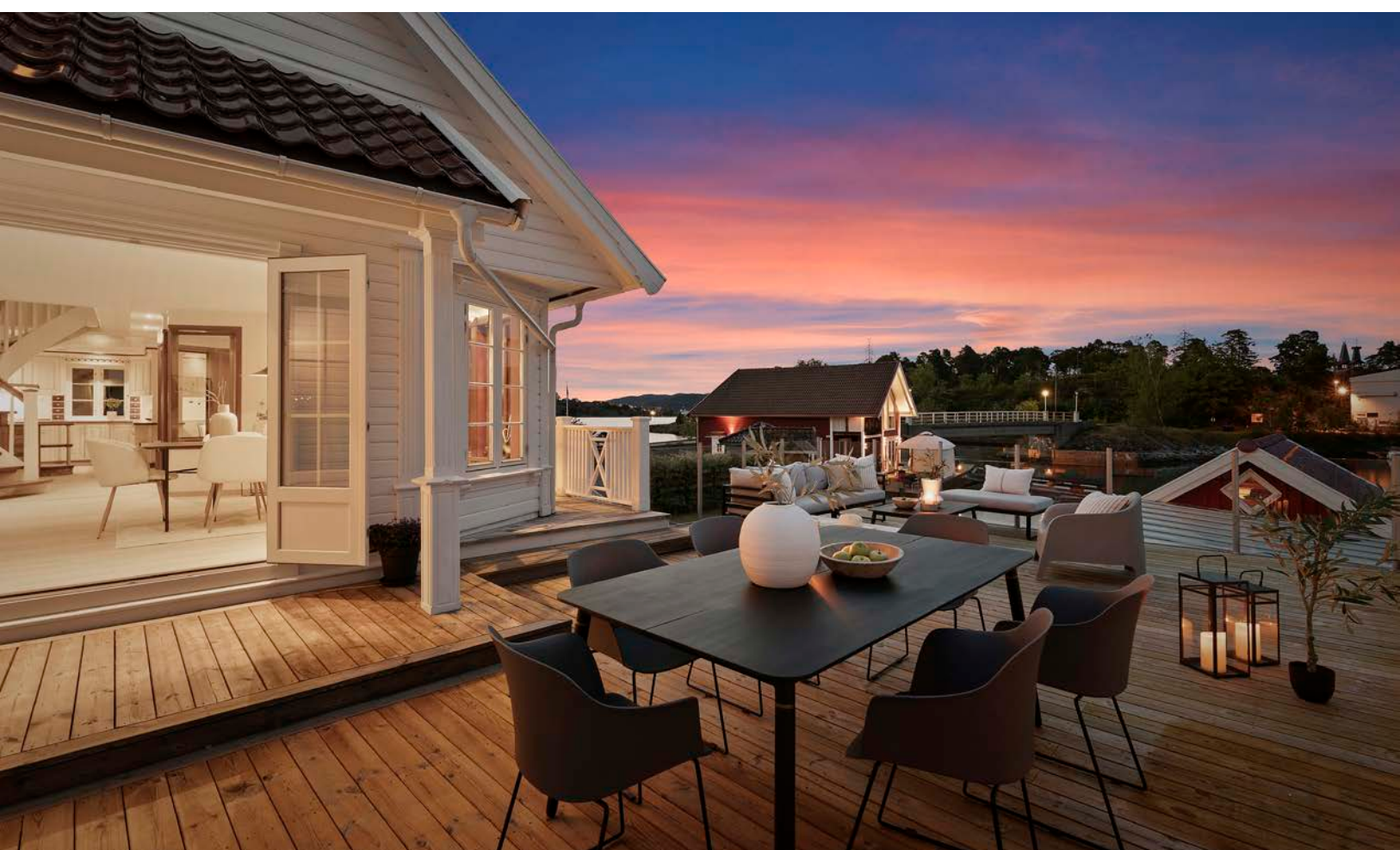
Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

15.06.2025

























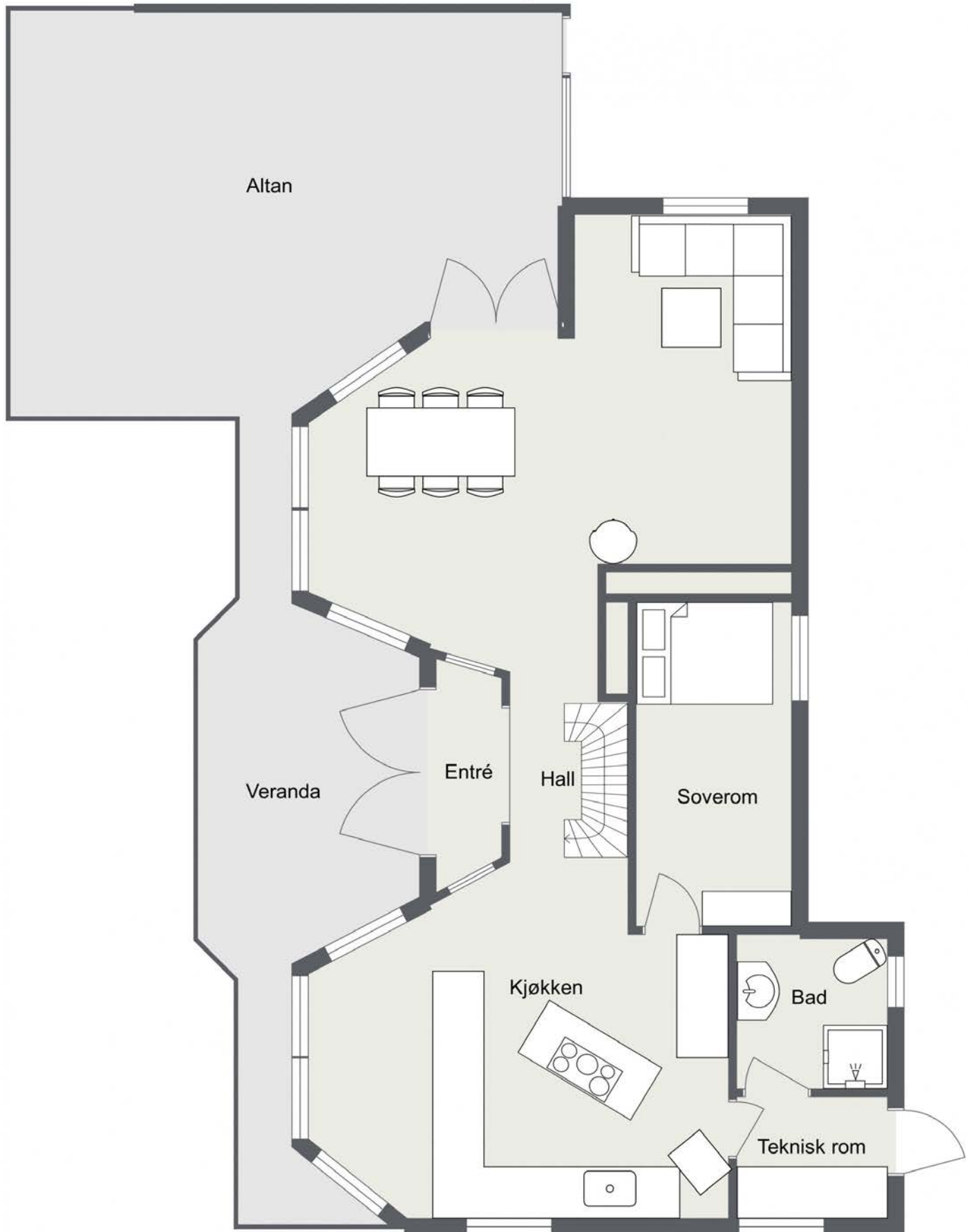






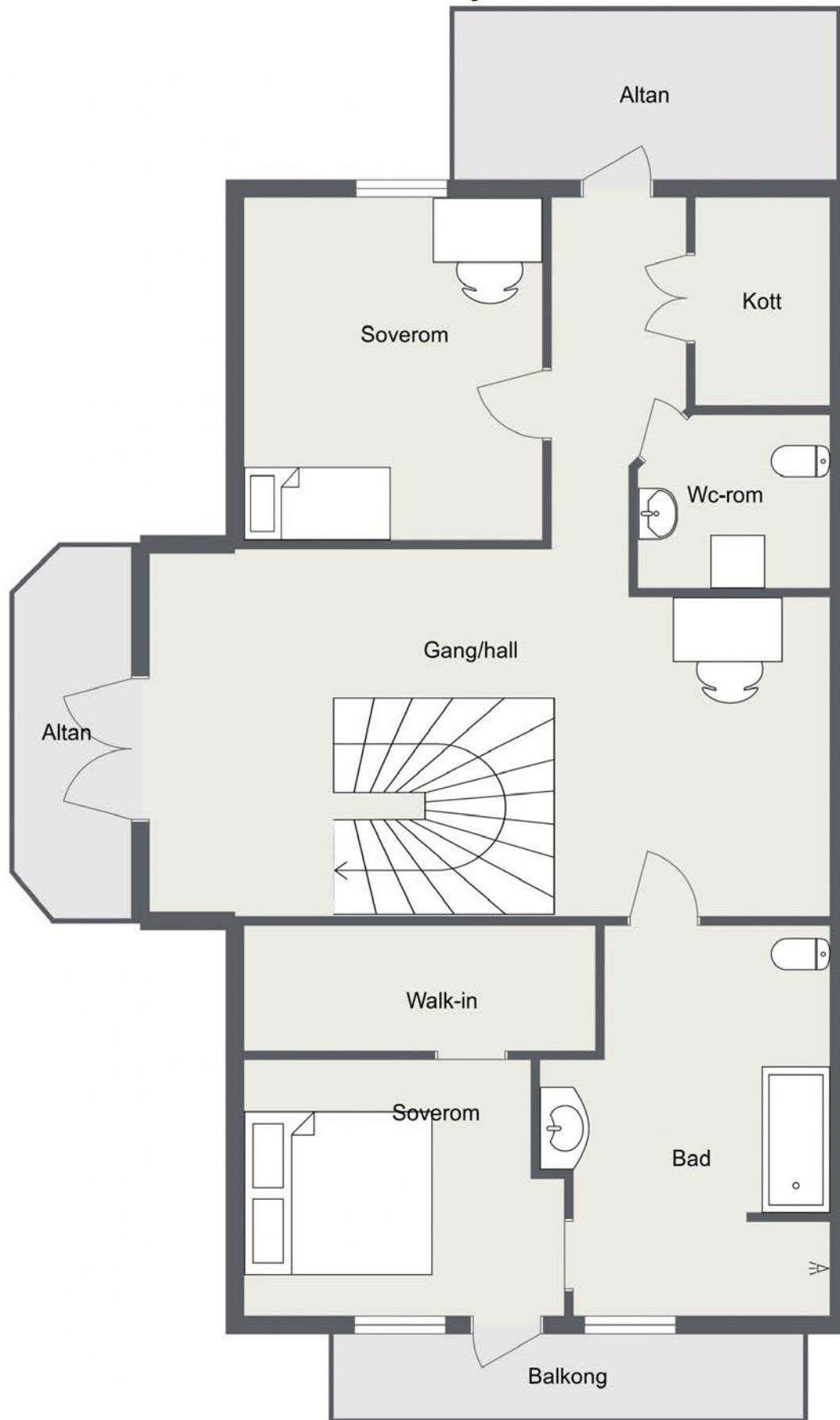
Tostrup vei 13

2. etasje



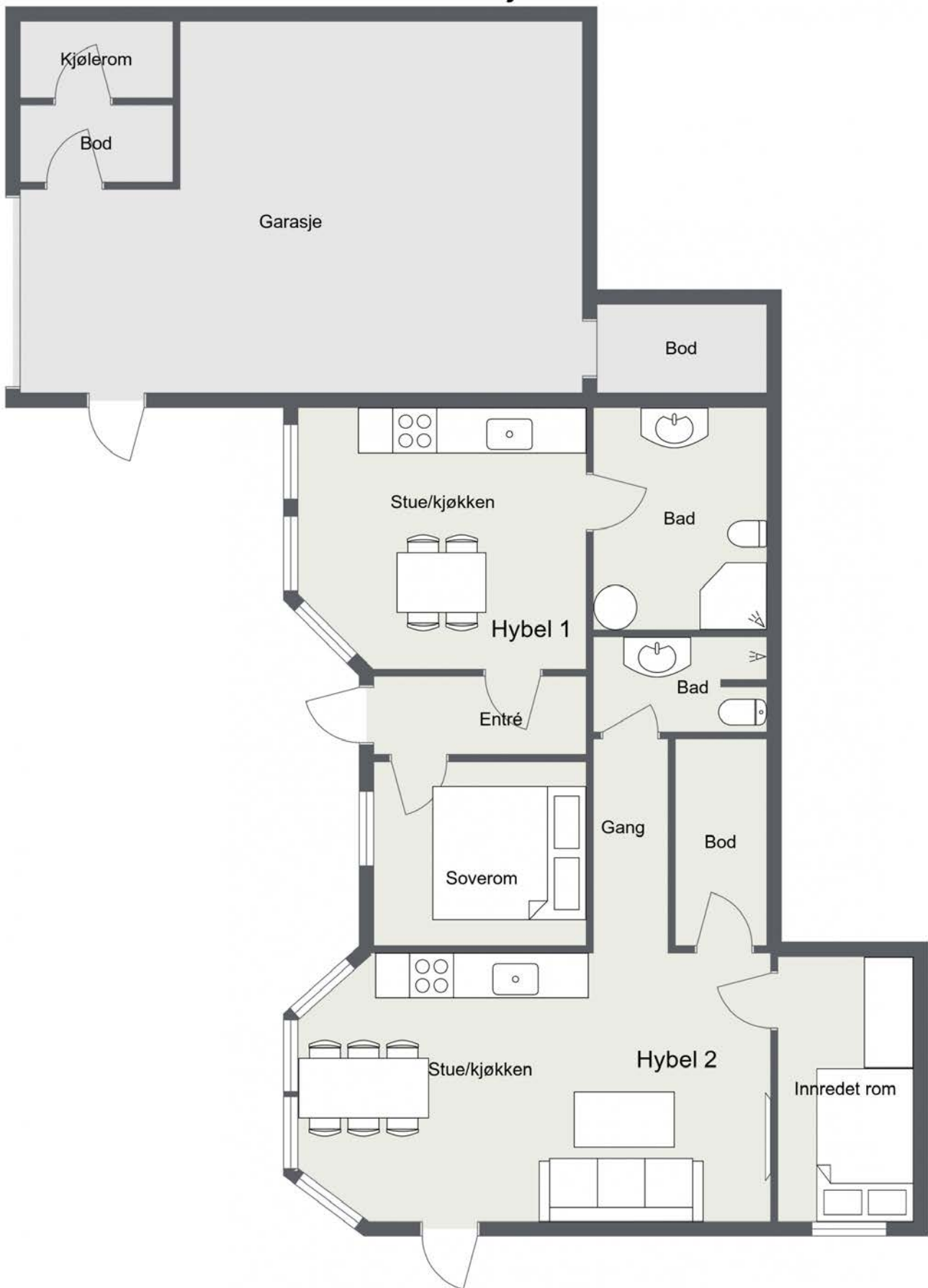
Tostrup vei 13

3. etasje



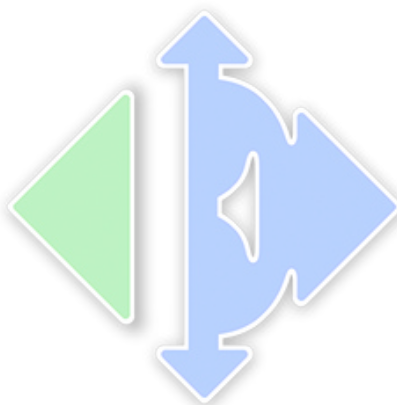
Tostrup vei 13

1. etasje



Vedlegg

Enebolig
Tostrups vei 13
3960 Stathelle



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
19	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 16/06/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:107, Bnr: 233
Hjemmelshaver:	Jon Erik Dalen og Stine Dalen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	635 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	Tinglyst tilkomst til boligen via privat eiendom.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	39 120,-
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1954

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	26.05.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Jon Erik Dalen og Stine Dalen
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og belegningsstein. Steinlagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn med grunnmur og ringmur av lettklinkerblokker.
Ytterveggene er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Halvmalmtak av trekonstruksjoner, tekket med glasert dobbeltkrum teglstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige straksiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Hybel 1: Åpen peisinnsett, varmekabler på bad og panelovn i stue og soverom.
Hybel 2: Varmekabler på bad, vannbåren varme i gang og på soverom.
2. etasje: Vannbåren varme og peisinnsett i stue.
3. etasje: Vannbåren varme.

ROMHØYDE:

Hybel 1: 2,26m på soverom og gang/entré, 2,27m i øvrige rom.
Hybel 2: 2,26m i stue/kjøkken, 2,29m på bad, 2,27m i øvrige rom.
2. etasje: 2,33m i stue og spisestue, 2,35m i entré, 2,36m på kjøkken, 2,37m på soverom, 2,37m i teknisk rom og 2,38m på bad.
3. etasje: 0,98-3m i hall, 1,07-2,29m på soverom, 1,07-2,23m på wc-rom, 1,25-2,91m på bad og soverom og 2,27m i gang.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Hybel 1: Flis på bad, parkett på soverom, skippergolv i øvrige rom.
Hybel 2: Gulvbelegg på bad, parkett i øvrige rom.
2. etasje: Skippergolv på bad, vinylbelegg på teknisk rom, laminat i øvrige rom.
3. etasje: Flis på bad, parkett og laminat i øvrige rom.

VEGGER:

Hybel 1: Flis på bad, malt strietapet i kjøkken/stue, malt smartpanel i øvrige rom.
Hybel 2: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.
2. etasje: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.
3. etasje: Flis på bad, smartpanel i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Hybel 1: Smartpanel på bad, malt strietapet i øvrige rom.
Hybel 2: Malte strietak i alle rom.
2. etasje: Malt panel på bad, teknisk rom og kjøkken, slette malte overflater med downlights i øvrige rom.
3. etasje: Slette malte overflater på wc-rom, smartpanel i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det bør monteres brannalarm i gang/entré på hybel 1 for å sikre tilfredsstillende brannsikring.

Det mangler røykvarslere/brannalarmer i 2. etasje, noe som medfører utilstrekkelig brannsikring og avvik fra brannkrav fra tidligst TEK85.

Planhet i etasjeskille:

Det er målt planavvik på 27mm over 2,5 meter på kjøkken, samt registrert tilsvarende skjevheter i 3. etasje. Avvikene antas å skyldes at vannbåren varme er etablert uten tilstrekkelig forsterkning av etasjeskillene. Det anbefales å innhente vurdering fra fagkyndig for eventuell oppretting eller forsterkning av bærende konstruksjoner.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2022- Malt boligen utvendig.
- 2022- Revet og montert ny membran på balkong da det var lekkasje inn i boligen.
- 2022- Montert ny papp/membran på altan.
- 2024- Montert ny papp/membran på balkong.
- 2024- Revet og lagt ny flis i sjøbua.
- 2024- Lagt ny belegningsstein i sommerstue.
- 2024- Pusset opp bad i hybeldel.
- 2024- Lagt inn ny vannledning fra stoppekran ute og inn i boligen.
- 2025- Revet og satt opp nytt tak i tv-stue.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. etasje	118 m2				118 m2	0 m2
3. etasje	73 m2				73 m2	0 m2
Hybel 1	42 m2				42 m2	0 m2
Hybel 2	50 m2				46 m2	4 m2
Garasje		49 m2				49 m2
Bod i garasje		4 m2				4 m2
SUM BYGNING	283 m2	53 m2			279 m2	57 m2
SUM BRA	336 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sommerstue		23 m2				23 m2
Sjøbu		15 m2				15 m2
SUM BYGNING		38 m2				38 m2
SUM BRA	38 m2					

BRA-i:

Hybel 1: Gang/entré, soverom, kjøkken/stue og bad.

Hybel 2: Entré, kjøkken/stue, innredet rom, bod, gang og bad.

2. etasje: Entré, hall, kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, spisestue og stue.

3. etasje: Hall, to soverom, walk-in closet, bad, wc-rom og gang.

BRA-e:

Garasje, sommerstue og sjøbu.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Trappeshull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Teknisk rom.

Gulvbelegg på gulv og smartpanel på veggene.

Utslagskum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast, benkeplate i laminat, skapseksjon rundt varmtvannsbereder.

- Varmtvannsbereder.
- Fordelerskap og sikringsskap.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning, det ble ikke avdekket sprekker eller skader av betydning. Det bemerkes at gulvbelegget ikke er montert tilstrekkelig for godkjent tettesjikt, da det mangler oppkant rundt hele gulvet.

Integrert garasje på 49 m2.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn, yttervegger oppført av lettklinkerblokker og er utlektet med sponplater. Støpt flatt tak.

Taket til garasjen er en opparbeidet uteplass med tettesjikt mot etasjeskille, bjelkelag og rekkverk i tre.

Det er etablert kjølerom på 4 m2 og to boder på henholdsvis 4 m2 og 3 m2.

- Manuell leddport.
- Ytterdør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2025.
- Sikringsskap.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket forhøyede fuktverdier i bunn av sponplatene (20-100 vekt% i trefuktighet). Hjemmelshaver opplyser om at det ble spylt med høytrykkspyler på fundament før det skulle bli malt. Hjemmelshaver opplyser også om at det samles noe fukt i bod på innsiden av garasjen. Dette kommer trolig av feil fall på terreng. For øvrig ikke avdekket skader eller avvik med behov for tiltak.

Sjøbu på 15 m2 ved bryggekanalen.

Sjøbua står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående barokk kledning.

Saltak av trekonstruksjoner, tekket med glasert dobbeltkrum teglstein.

- WC-rom.
- Vinduer med 1 og 2-lags glass.
- Skyvedører av aluminium og glass.
- Lagt opp til strøm.

Sjøbua fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at wc-rommet mangler tilstrekkelig ventilering. For øvrig ikke avdekket skader med behov for tiltak.

Sommerstue på 23 m2 med inngang fra innkjørsel.

Sommerstua står på støpt ringmur og steinlagt fundament. Yttervegger er oppført av bindingsverk og er kledd utvendig med stående barokk kledning. Skråtak av trekonstruksjoner, tekket med pleksiglass og aluminium.

- Skyvedør av aluminium og glass.
- Utslagskum i kompositt, 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast.
- Benkeplate av laminat.

Sommerstue fremstår i normalt god stand. Det bemerkes noe svelling i benkeplaten, slitasje på vinduene og omramming rundt skyvedør ligger for tett mot grunn. For øvrig ikke avdekket skader med behov for tiltak.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

16/06/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss. Det bemerkes en del svinnsprekker i grunnmur/ringmur. Disse oppstår som regel på grunn av uttørking (svinn) i betongen etter støping, temperaturendringer eller dårlig herdeprosess. De er ofte overfladiske og ikke nødvendigvis konstruktive, men bør overvåkes og eventuelt utbedres for å hindre fuktinntrengning.

Drenering fra 1997.

Dreneringens funksjon ble kontrollert ved bruk av fuktindikator på innsiden av grunnmuren, og det ble ikke registrert unormale fuktverdier.

TG2 vurderes grunnet en del svinnsprekker i grunnmur/ringmur.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Bygningsdeler som passerer forventet levetid kan fungere etter hensikt, men det bør overvåkes og evt. påregnes utbedringer i nærmere fremtid.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende dobbelfalset kledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i normalt god stand. Det bemerkes at kledningen mangler tilstrekkelig luftespalte i underkant av kledningen, manglende behandling av endaved og avskalling av maling på enkelte steder. Kledningen er montert tett mot terreng, og det anbefales en klaring på ca. 30 cm fra bakkenivå. Manglende avstand kan føre til fuktopptak i treverket, med økt risiko for råte og redusert levetid. Det ble avdekket manglende/feilmontert kledning enkelte steder, og tilsvarende forhold kan ikke utelukkes på øvrige deler av fasaden.

TG2 vurderes grunnet manglende lufting av kledning, behandling av endaved, manglende/feilmontert kledning, samt avskalling av maling på enkelte steder.

Merknader:



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Hybel 1:

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Hybel 2:

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1997.

2. og 3. etasje:

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre/teak, produsert i 1997.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble avdekket noe slitasje på baderomsvindu i 2. etasje. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Hybel 1:

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1989.

- Innvendige profilerte lett og trefyllingsdører med 3-speil.

Hybel 2:

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2003.

- Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

2. og 3. etasje:

Ytterdør av tre, produsert i 1997.

- Dobbelfløyett terrassedører med 2-lags energiglass, produsert i 2025.

- Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert i 1997.

- Terrassedør med 2-lags energiglass, produsert i 2021.

- Innvendige profilerte trefyllingsdører med 5 speil.

- Innvendige skyvedører.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det bemerkes noe slitasje på terrassedør fra 1997, noe trang ytterdør til hoveddel, samt ytterdør i hybel 1 nærmer seg forventet levetid og bør overvåkes. Det ble ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje på baderomsvindu i 2. etasje, slitasje på terrassedør fra 1997, trang ytterdør til hoveddel, samt ytterdør til hybel 1 nærmer seg forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på kaldtloft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1997

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med glasert teglstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen. Det registreres snøfanger på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade. Det anbefales ytterligere montering av snøfangere over områder hvor personer og husdyr kan ferdes.

Takrenner og nedløp fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader med behov for tiltak. Det er manglende nedløp og utkaster ved balkongen i 3. etasje, noe som har ført til sopp- og fuktdannelser på kledningen under takrennen. Dette gir økt fuktbelastning og kan over tid medføre skader på kledning og underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere fungerende vannavledning for å hindre videre fuktskader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig nedløp og utkaster ved balkongen i 3. etasje, samt ikke tilstrekkelig snøfangere på utsatte steder.

Merknader:



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i teknisk rom i 2. etasje.

Loftet ble visuelt undersøkt fra luken, da det ikke var gangbart gulv på loftet. Den synlige delen av loftet fremstår tørt, men det mangler tilstrekkelig ventilering.

Loftet, med adkomst via luke i gang i 3. etasje, ble ikke besiktiget da luken var tettet med isolasjon. Det anbefales å fjerne isolasjonen og gjennomføre en nærmere undersøkelse for å vurdere tilstand, ventilasjon og eventuelle fukt- eller skaderisiko i konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering av loftet over teknisk rom i 2. etasje.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 3** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørøstvendt altan i 2. etasje på 50m² med utgang fra spisestue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av glass og aluminium. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,97m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår altanen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Øst/nordøstvendt veranda på 26 m² med utgang ved inngangsparti.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,92m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket en del dårlig terrassebord i trapp ned til terreng og på verandaen, samt noe slitasje på rekkverket. For øvrig fremstår verandaen i normalt god stand.

Nordøstvendt altan på 8 m² i 3. etasje med utgang fra gang.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,92m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket noe slitasje på rekkverket. For øvrige fremstår altanen i normalt god stand.

Hjemmelshaver opplyser om at det er lagt nytt tettesjikt (asfaltapp) i senere tid.

Sørøstvendt altan på 6 m² i 3. etasje på m² med utgang fra gang.

Altanen er oppført med bjelkelag, terrassebord og rekkverk i tre. Rekkverket har en høyde på 0,92 meter, noe som er under kravet på 1,0 meter etter gjeldende byggeteknisk forskrift. Det ble registrert noe slitasje på rekkverket, men for øvrig fremstår altanen i normalt god stand. Hjemmelshaver opplyser at det nylig er lagt nytt tettesjikt med asfaltapp.

Nordvestvendt balkong på 6 m² i 3. etasje med utgang fra soverom.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,94m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket noe slitasje på rekkverket og terrassebordene. Balkongen bør påregnes vedlikehold/utbedringer.

Trappen fra inngangspartiet på øvre del av boligen mangler tilstrekkelig rekkverk. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig ved fallhøyde over 0,5 meter, og oppfyller ikke krav i henhold til gjeldende byggeteknisk forskrift. Det må etableres forskriftsmessig rekkverk for å ivareta sikker ferdsel.

TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på trapp ved øvre inngangsparti, rekkverkshøyder som er under gjeldende forskriftskrav (1 meter) på samtlige deler av konstruksjonen. Det er i tillegg registrert slitasje på majoriteten av rekkverkene samt terrassebord på både veranda og balkong.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom**7.1 Bad hybel 1****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og smartpanel med downlights i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Veggmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjkabinett.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 10mm fall over en lengde på 1,5m ut fra dørterskel mot sluk. Viktig å merke seg at det er krav til 15mm fall over denne lengden. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 2024. Det ble ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon.

Sluk og klemring av plast, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da badet anses som nytt og tilstøtende vegg for våtsonene er yttervegger og tilstøtende bad i hybel 2.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.2 Bad hybel 2

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Flis og våtromsplater på veggene og malt strietapet i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.
- Opplegg til vaskemaskin.
- Dusjnisje.

Overflatene fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker under besiktigelsen. Det bemerkes noen sår i enkelte flis.

TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene og sår i enkelte flis.

Merknader:



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Epoxybeskyttet skipperparkett og flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 3mm motfall over en lengde på 1m fra midt på gulvet mot dørterskelen. Det bemerkes totalt fall på 5mm over 1,6m fra dørterskel mot sluk. Overflatene for øvrig fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer.

TG2 vurderes grunnet motfall på 3mm over en lengde på 1 meter og slitasje på overflatene.

Merknader:

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Epoxybeskyttet tregulv er ikke godkjent membranløsning og må påregnes utskiftning. Det bemerkes at det er ukjent om det er montert membran.

Sluk og klemring i plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da våtsonene vender mot yttervegg og grunn.

TG3 vurderes grunnet at epoxybeskyttet tregulv ikke er en godkjent membranløsning. Det er også ukjent om det er montert membran, og ytterligere undersøkelser må påregnes.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.3 Bad 2. etasje

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og smartpanel med downlights i himling.

Innredning med fronter av flis og høyskap med åpne hyller, gulvmontert servant med 2-greps blandebatteri. Speil på vegg.

- Gulvmontert toalett.

- Dusjnisje med glassdør.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes at det er plassert et vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Skipperparkett og flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 5mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk.
 Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Merknader:

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Hjemmelshaver opplyser at badet ble pusset opp med ny membran i 1997.
 Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring, men synlig smøremembran rundt sluket.
 Det bemerkes at dusjsone er oppbygd med terskel (6cm) uten tilgjengelig hjelpesluk/ekstrasluk. Lekkasjevann fra øvrige deler av badet må ha tilgjengelig sluk. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet oppkant mot eneste tilgjengelige sluk.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.

7.4 Bad 3. etasje

TG 2 7.4.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er vinduer/dører i våtsonen.
 Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Våtromsplater på vegg og malt smartpanel i himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

- Gulvmontert toalett.
- Badekar.
- Dusjnisje med glassvegg og glassdør.

Overflatene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning. Det bemerkes spekk i servant, noe soppdannelse i overgang våtromsplater/flisoppkant i dusjsone og vindu av tre i våtsonen. Det anbefales at vinduet tildekkes av sprutsikkert glass/plast.

TG2 vurderer grunnet spekk i servant, soppdannelse i fugene i overgang våtromsplater/flisoppkant og vindu av uegnet materiale i våtsonen.

Merknader:

TG 3 7.4.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres 0mm fall over en lengde på 2m ut fra dørterskel fra hall mot sluk under badekar.

Det registreres 4mm motfall fra dørterskel fra soverom mot sluk i dusjsone. Det bemerkes også 10mm motfall til sluk under badekar. Badet har tilstrekkelig oppkant rundt hele badet, men fall heller ikke mot sluk, slik byggeteknisk forskrift ved oppføringstidspunkt tilsier. Det bemerkes at motfallet trolig har oppstått grunnet ikke tilstrekkelig forsterkning ved montering av vannbåren varme. Det ble avdekket noe sprekker i fugene under dørtersklene. Overflatene for øvrig fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader.

TG3 vurderes grunnet motfall fra sluk mot dørterskler, med tilstrekkelig membranoppkant rundt hele badet og sprekker i fuger under dørtersklene.

Merknader: Nivåforskjell fra toppen av membran ved dørterskel og til hovedsluk bør være minimum 25 mm.

TG 2 7.4.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1997

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Badet ble pusset opp med ny membran i 1997.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten å påvise unormale fuktverdier.

Tettedetaljer ved rørgjennomføringer tilknyttet vann og avløp til servant er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.

TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring på sluk under badekar, samt ikke tilstrekkelige tettedetaljer rundt vann og avløpsrør til servant.

Merknader: Forventet levetid på membran er 20 år.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken hybel 1

TG 1 8.1 Kjøkken hybel 1

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Enkel innredning med profilerte fronter, nyere benkeplate av laminat og malt strietapet på vegg over benk.

Nyere oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekk med kullfilter i overskap, integrert oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

Merknader:

8.2 Kjøkken hybel 2

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Enkel innredning med profilerte fronter, benkeplate av eik og smartpanel på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Komfyr med mekanisk avtrekk med kullfilter i overskap, nisje til oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte enkelte elementer. Det ble avdekket slitasje på innredningen og benkeplaten. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran, men det mangler komfyrvakt.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredning og benkeplate, og manglende komfyrvakt.

Merknader:

8.3 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra 1997

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammefronter, benkeplate av tre og stein, samt smartpanel på vegg over benk.

Oppvaskkum av keramikk med 2-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekk i taket, integrert stekeovn og nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning. Det bemerkes noe svelling i innredningen rundt kjøleskap. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran, men noe dårlig oppsug i mekanisk avtrekksvifte (2,2-3,3 bq m3/t).

TG2 vurderes grunnet noe dårlig oppsug i avtrekksvifte og svelling i innredning.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Hybel 2

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige tegn til skader eller svekkelser ved konstruksjonen. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

- Det er ikke påvist knirk i gulvene.
- Det er ikke påvist setninger.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger
- Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.
- Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble boret hull og foretatt fuktmåling i utlektet vegg vendt mot yttervegg under terreng. Det ble ikke avdekket unormale fuktverdier, men soverommet er ikke tilstrekkelig ventilert. Det bør påregnes montering av tilluftsventil.

TG2 vurderes grunnet manglende ventilering av soverom.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2024
- Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
- Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
- Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
- Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
- Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
- Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
- Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
- Det er WC med innebygget systerne.
- Det er spalte på innebygget systerne for WC.
- Det er inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Hybel 1:

Stoppekran er plassert i fordelerskap og fungerer etter hensikt.

Fordelerskap er plassert på bad og er lekkasjesikret til sluk i gulv. Fordelerskapet er ikke tilstrekkelig markert.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand. Det bemerkes noe korrosjon ved koblingene til kobberrør. Det er montert vegghengt toalett på bad med lekkasjesikring under klosett, men det er ikke fremlagt FDV dokumentasjon av sistene.

Hybel 2:

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

Hoveddel:

Stoppekran er plassert i teknisk rom og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskiftning.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig markering i fordelerskap, noe korrosjon ved koblingene til kobberrør og manglende FDV dokumentasjon av sistene.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Hybel 1:

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk. TG1

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Hoveddel:

Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert på teknisk rom med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da berederen i hoveddel har passert forventet levetid og bør jevnlig overvåkes.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Det er etablert vannbåren varmesentral på teknisk rom. Det bemerkes noe rustdannelse på koblinger som skal være isolert, trolig som følge av manglende isolasjon. Dette har over tid ført til korrosjon og svekkelse av koblinger, med risiko for lekkasje. Det bør påregnes å etterisolere utsatte komponenter og fjerne eksisterende rust for å forlenge anleggets levetid, eventuelt skifte delene. Det bemerkes at anlegget bør påregnes ytterligere undersøkelser av fagpersoner.

TG2 vurderes grunnet en del korrosjon og rust på isolerte deler.

Merknader: Hjemmelshaver opplyser om at det er usikkert hvilke rom som har vannbåren varme og ikke.



Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Hybel 1:

Hybelen er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og mekanisk avtrekk med fuktsensor på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til hybelen via ventil i soveromsvegg.

Hybel 2:

Hybelen er tilkoblet mekanisk avtrekk med kullfilter fra kjøkken og eldre mekanisk avtrekk på bad. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad.

Tilluft til hybelen via ventil i stuevegg.

Det er installert ventilator med kullfilter uten avtrekk til friluft, noe som gir utilstrekkelig ventilasjon og ikke tilfredsstillende forskriftskrav til luftutskifting. Dette kan gi dårligere luftkvalitet og opphopning av fukt og forurensning over tid.

Hoveddel:

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 3. etasje, men det mangler avtrekk på bad i 2. etasje. Det savnes også luftespalte for tilluft under dørblad til begge badene.

Det registreres en tilluftsventil på soverom i 2. etasje, men mangler tilstrekkelig tilluftsventiler i øvrige rom i 2. og 3. etasje. Manglende tilluft gir redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneløst klima, kondensproblematikk og økt risiko for fuktrelaterte skader. Det anbefales å ettermontere vegg- eller vindusventiler i oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel og tilfredsstillende ventilasjon.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventiler i stue/kjøkken på hybel 1, soverom hybel 2, samt oppholdsrom i 2. og 3. etasje. Mekanisk avtrekk av kullfilter på kjøkken i begge hyblene.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1954

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 1997

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i bod bak garasje, med 17 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom, med 16 kurser iht oversikt.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2. etasje, med 7 kurser iht. oversikt.

Spottene i stue/spisestue er montert på egeninnsats. Hjemmelshaver opplyser at elektrisk arbeid i sjøbod, ny innmat i sikringsskap i garasje tilknyttet hybler og garasje, samt på nytt bad i én av hyblene, er utført i selgers eiertid, med fremlagte samsvarserklæringer. For øvrige elektriske arbeider foreligger det ikke tilstrekkelig dokumentasjon. Det bør påregnes gjennomgang av elektrisk anlegg av kvalifisert fagperson for å verifisere utførelse og sikkerhet, særlig der dokumentasjon mangler.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være anledning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er fremlagt godkjente tegninger av 2. etasje i boligen, men det mangler tegninger for 1. etasje og 3. etasje. Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Det ble fremlagt byggetillatelse av sjøbu, men sjøbua mangler ferdigattest. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**Radon:**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell, morene og fyllmasser. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

Strandsone:

Det bemerkes at boligen ligger innenfor 100-meters sonen. Dette innebærer forbud mot tiltak i strandsonen, både i plan og enkelttiltak. For ytterligere informasjon, se www.kartverket.no eller www.bamble.kommune.no.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet en del svinnsprekker i grunnmur/ringmur.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet manglende lufting av kledning, behandling av endeved, manglende/feilmontert kledning, samt avskalling av maling på enkelte steder.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes grunnet slitasje på baderomsvindu i 2. etasje, slitasje på terrassedør fra 1997, trang ytterdør til hoveddel, samt ytterdør til hybel 1 nærmer seg forventet levetid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig nedløp og utkaster ved balkongen i 3. etasje, samt ikke tilstrekkelig snøfangere på utsatte steder.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering av loftet over teknisk rom i 2. etasje.
7.1.2	Bad hybel 1 Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig fall på gulv fra dørterskel mot sluk.
7.2.1	Bad hybel 2 Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet slitasje på overflatene og sår i enkelte flis.
7.2.2	Bad hybel 2 Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet motfall på 3mm over en lengde på 1 meter og slitasje på overflatene.
7.3.1	Bad 2. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.4.1	Bad 3. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes grunnet sprekk i servant, soppdannelse i fugene i overgang våtromsplater/flisoppkant og vindu av uegnet materiale i våtsonen.
7.4.3	Bad 3. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes grunnet ingen synlig slukmansjett under klemring på sluk under badekar, samt ikke tilstrekkelige tettedetaljer rundt vann og avløpsrør til servant.
8.2	Kjøkken hybel 2 Kjøkken hybel 2
	TG2 vurderes grunnet slitasje på innredning og benkeplate, og manglende komfyrvakt.
8.3	Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje
	TG2 vurderes grunnet noe dårlig oppsug i avtrekksvifte og svelling i innredning.
9.1.3	Hybel 2 Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet manglende ventilering av soverom.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig markering i fordelerskap, noe korrosjon ved koblingene til kobberør og manglende FDV dokumentasjon av sisternen.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da berederen i hoveddel har passert forventet levetid og bør jevnlig overvåkes.
10.3	Vannbåren varme
	TG2 vurderes grunnet en del korrosjon og rust på isolerte deler.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig tilluftsventiler i stue/kjøkken på hybel 1, soverom hybel 2, samt oppholdsrom i 2. og 3. etasje. Mekanisk avtrekk av kullfilter på kjøkken i begge hyblene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet manglende rekkverk på trapp ved øvre inngangsparti, rekkverkshøyder som er under gjeldende forskriftskrav (1 meter) på samtlige deler av konstruksjonen. Det er i tillegg registrert slitasje på majoriteten av rekkverkene samt terrassebord på både veranda og balkong.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.2.3	Bad hybel 2 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet at epoxybeskyttet tregulv ikke er en godkjent membranløsning. Det er også ukjent om det er montert membran, og ytterligere undersøkelser må påregnes.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.3.3	Bad 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet oppkant mot eneste tilgjengelige sluk.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.4.2	Bad 3. etasje Overflate gulv
	TG3 vurderes grunnet motfall fra sluk mot dørterskler, med tilstrekkelig membranoppkant rundt hele badet og sprekker i fuger under dørtersklene.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250059	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Dalen	Jon Erik Dalen
Gateadresse	
Tostrups vei 13	
Poststed	Postnr
STATHELLE	3960
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	00027374139

Document reference: 1317250059

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Feil på fall gulv i dusj i 3 etg

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad og kjøkken i hybel og WC i sjøbod er utført uten dokumentasjon

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hele badet på hybelen ble revet ned og bygget nytt, uten dokumentasjon

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet til ny vannledning fra stoppekran ute, inn til stoppekran inne. Nye rør for kjøkken på hybel

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe fuktighet innerst i garasje og bod innenfor garasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terrasse utenfor inngangsdør 2 etg mot vannet, bør rehabiliteres. Har tidligere vært lekkasje i tak garasje, dette er nå fikset med ny takpapp på garasje tak. Har vært lekkasje fra veranda 3 etg over stue, dette er nå fikset med ny takpapp og stuetak er revet ned og montert nytt tak.

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

Beskrivelse

Peis på hybel har ikke blitt brukt i vårt eie, bør kontrolleres av fagman før bruk. Det er montert biopeis i stue.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen skjevheter på gulv, se taktrapport.

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

Laugstol har byttet innmat i sikringskap for garasje og hyblene, el arbeid på bad hybel og sjøbod er også utført av Laugstol. Spotter og brytere i stue er byttet ufaglært.

Arbeid utført av

Laugstol

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

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 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

Document reference: 1317250059

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250059

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Dalen	8c4d20fc11c505dd4e4fe3 251429d8f5096a2166	10.06.2025 12:48:02 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Erik Dalen	0d6d51d0c1874e37e7431 e4fb00a680132966dac	09.06.2025 09:49:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1317250059

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

Berit Elisabeth Funnemark
Brunlanesveien 1180
3295 Helgeroa

Vår referanse:
1317250059

Vår saksbehandler:
Rose Mari Røstberg

Telefon:
988 32 782

Vår dato:
27.05.2025

**Salg av Tostrups vei 13, 3960 Stathelle,
gnr. 107, bnr. 233 i Bamble kommune
Eier: Jon Erik Dalen og Stine Dalen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 3.043,- kroner

Forfallsdato: 1/1 - 2025

Neste avtalte regulering: 2030

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2025

Avtalt utløp av festekontrakten: 2053

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☒ Ja ☐ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Ingen avtale om neste innløsning.

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

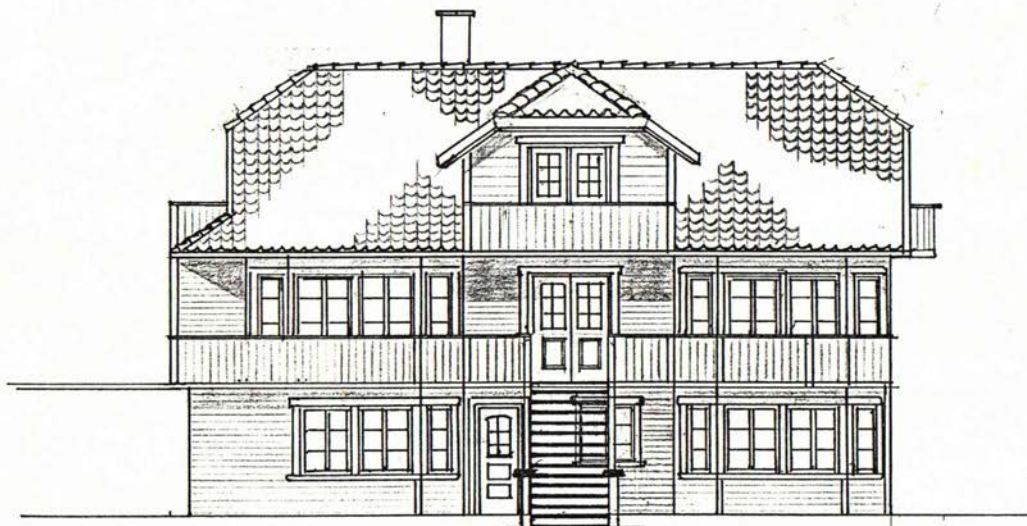
Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei

 kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

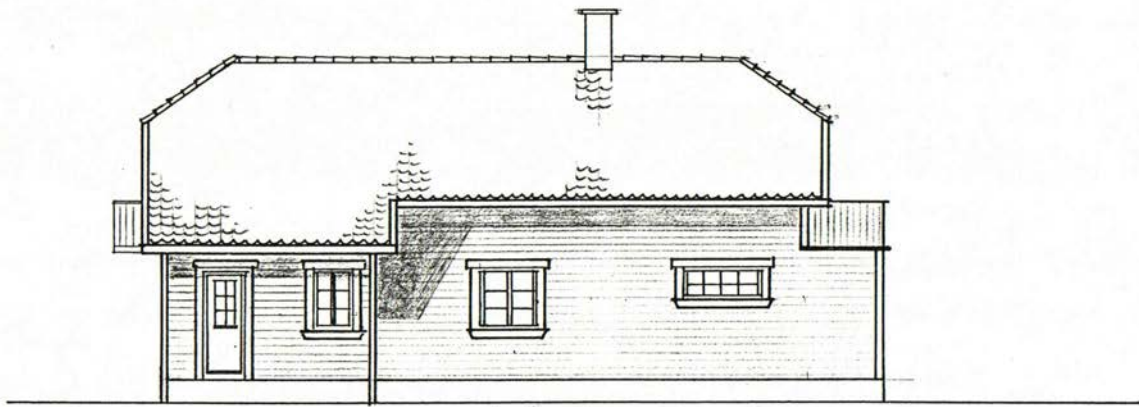
Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer:



FASADE ØST

BAMBLE KOMMUNE - BYGGESAKSAVD.

Søknaden er godkjent og arbeidet kan igangsettes
når krav i vedtak datert 28.9.96 er oppfylt.



FASADE VEST

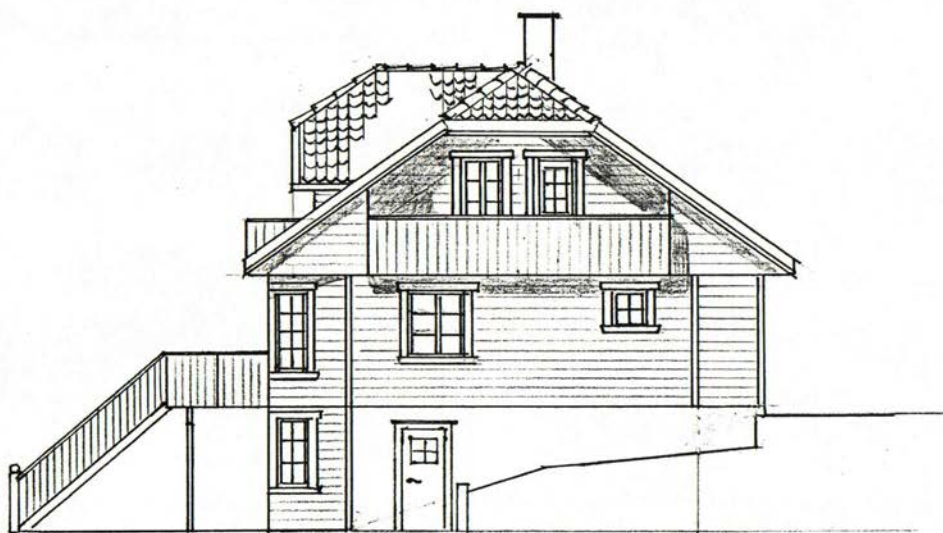
BAMBLE KOMMUNE - BYGG
Søknaden er godkjent og arbeidet kan igangsettes
når krav i vedtak datert 27.11.94 er oppfylt.



FASADE SØR

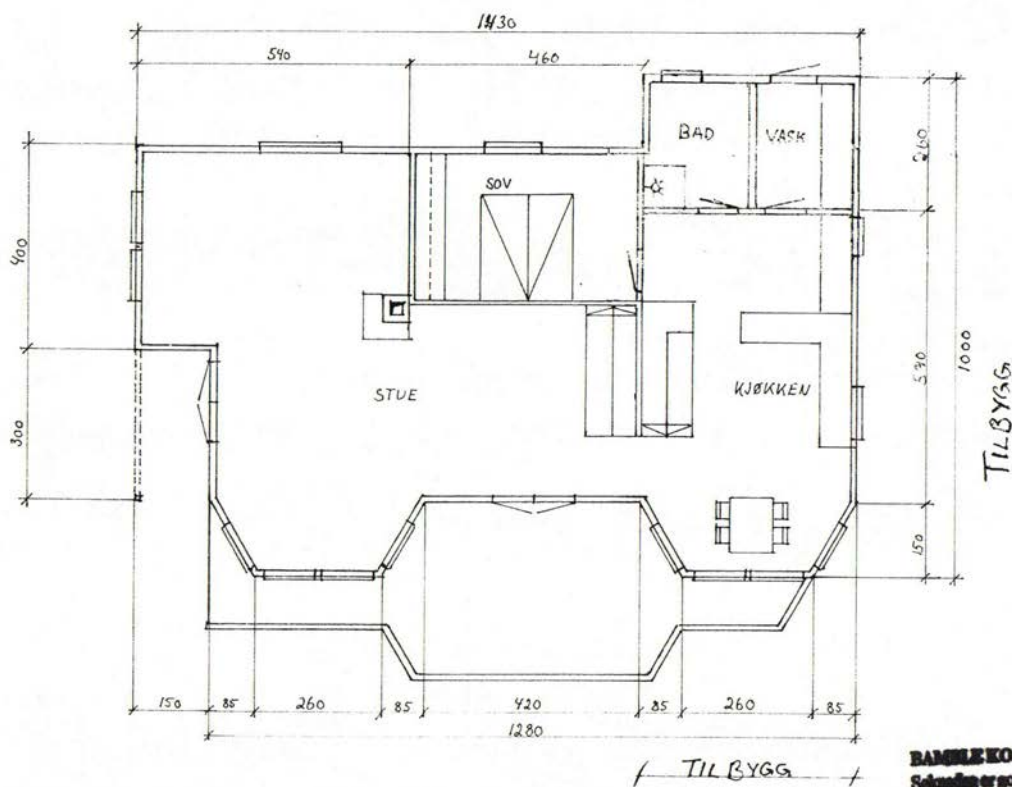
BAMBLE KOMMUNE - BYGGESAKSAVD

Søknaden er godkjent og arbeidet kan igangsettes
når krav i vedtak datert 22/8-94 er oppfylt.

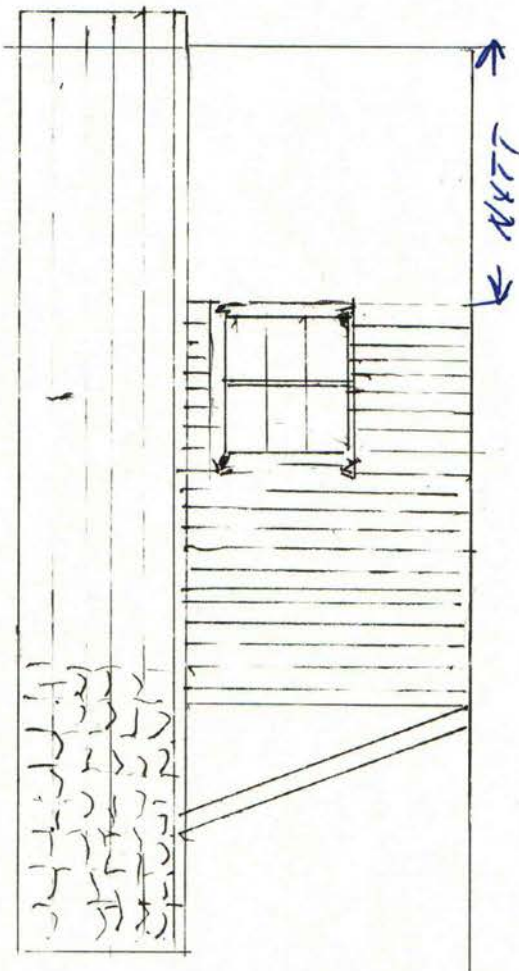
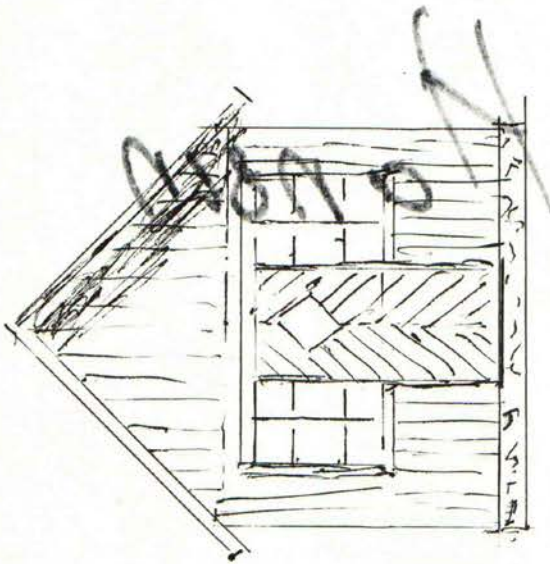


FASADE NORD

BAMBLE KOMMUNE - BYGGESAKSAVD
 Søknaden er godkjent og arbeidet kan igangsettes
 når kuss i vedtak datert er oppfylt.



BAMBLE KOMMUNE - BYGGESAKSAVD.
 Saksbehandler godkjent og arbeidet kan igangsettes
 når krav i vedtak datert 27/8/96 er oppfylt.



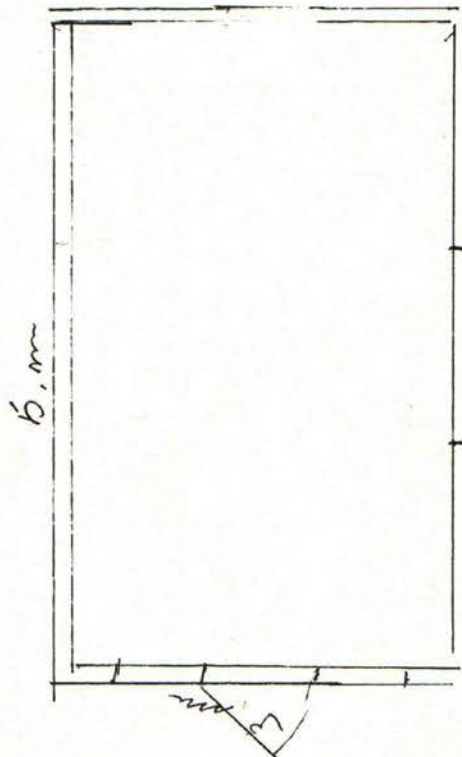
280

Sjölod
Torstein Kristensen
Gr 107 Br 233

FORELØPIG GODKJENT.

Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 22.09.93 er oppfylt.

[Signature]





MOTTATT

09 DES. 2015

15/05445-3

Stathelle, 7. desember 2015

Vedr. endringer på spise og grillplass, Tostrups Vei 13, 3960.

Det er enighet mellom eierne av 107/243 og 107/233 at det ikke er noe til hinder for at eier av 107/233, Harald Kittilsen, bygger sin havestue inntil gjerdet som skiller eiendommene. Det er også enighet om at fallet på hele taket skal falle av mot syd.

Det er også enighet mellom eierne av 107/243 og 107/233 om at all nedbør fra taket på havestuen som nå bygges hos 107/233 kan falle ned på 107/243 sin side av gjerdet. Det er heller ingen forpliktelse til stede for at eier av 107/233 skal fjerne denne nedbøren, være seg snø eller annet.

Gisle Langård

Anne-Lise Langård

Harald Kittilsen

Harald Kittilsen



390163



H

Nabolagsprofil

Tostrups vei 13 - Nabolaget Stathelle/Eikstrand - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kjellestadbakken Linje M1	3 min 0.3 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	22 min 16.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 387 elever, 19 klasser	13 min 1 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 492 elever, 36 klasser	3 min 2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	5 min 0.5 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	4 min 2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	8 min
----------------	-------

«Flott fjordutsikt og nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

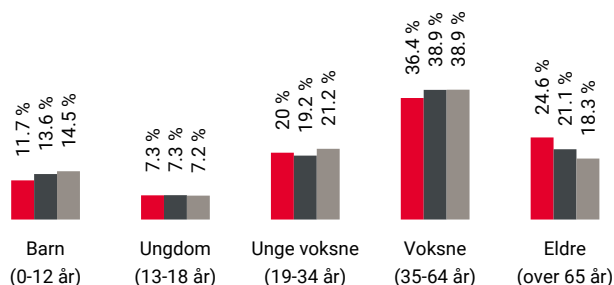
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stathelle/Eikstrand	1 160	544
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-...)	10 min 35 barn 0.7 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-...)	12 min 17 barn 0.9 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år)	24 min 77 barn 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Stathelle Post i butikk	10 min 0.8 km
Kiwi Stathelle PostNord	12 min 0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 85/100



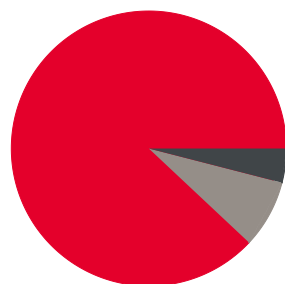
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

⚽	Durayhallen treningshall	2 min	🚶
	Aktivitetshall	0.1 km	
⚽	Tantes Benk, balløkke	7 min	🚶
	Fotball	0.5 km	
🚴	MOVA Stathelle	12 min	🚶
🚴	MOVA Langesund	7 min	🚗

Boligmasse



88% enebolig
4% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



ALTI Brotorvet

12 min 🚶



Vitusapotek Stathelle

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
34% 6-12 år
17% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



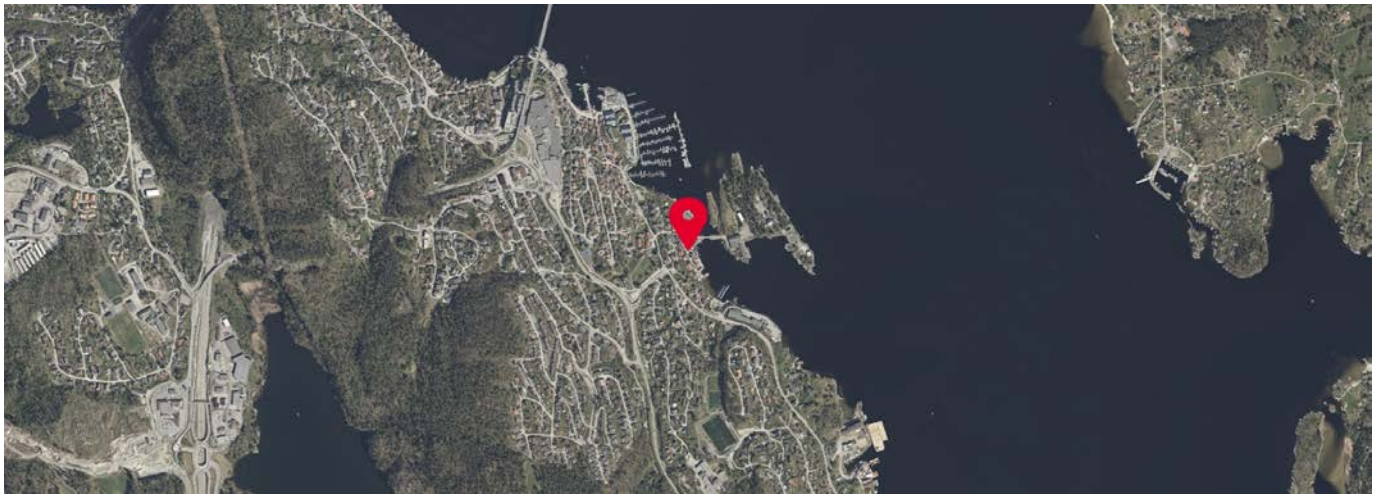
0%

43%

Stathelle/Eikstrand
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Tegnforklaring

	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Takoverbygg grå		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Veg		Eiendomsteig		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Matrikelnummer		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

Reguleringsbestemmelser – del av Kverndalen – Croftholmsundet

Revidert:20.12.2016:

Kommunestyrevedtak 9.2.2017 sak 1/17.

§ 1 - Generelt

§ 1.1 – Arealet innefor planens begrensning er regulert til:

Området er regulert til følgende formål:

- Boliger (B)
- Private brygger for småbåt (VF)
- Offentlig kloakk og pumpestasjon (BAT)
- Parkering (SPA)
- Småbåthavnanlegg (VS)
- Hensynssoner – flomfare (H320_1)
- Friområde (GF)
- Friluftsområde i sjø (V)

1.2 Planens hensikt

Hensikt med planen er å regulere fra næring til bolig, samt endring fra felles fiskerihavn til privat brygge for bebyggelse med hjemmel til festerett.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for alle hus som er på plankartet. Alle hus har brygger tilhørende hus med bøyer eller uteriggere som er formålstjenelig for sikker fortøying av båter

§2. Fellesbestemmelser

2.1 Meldeplikten etter kulturloven 8:

«Om det vises seg først mens arbeider er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark Fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3-tre uker om – arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven §8 andre ledd).

§ 3. Boligbebyggelse – frittliggende boligbebyggelse B

§3.1 Omriss av eksisterende boliger er å betrakte som byggegrense.

§ 3.1.1 – B - Boligbebyggelse

- a) Omfatter eksisterende boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Dersom bygg på eiendom rives eller brenner og skal erstattes, skal maksimal utnyttelse være BYA=50% eller i tilsvarende størrelse, samt tilpasses stormflo ihht dagens krav ved nybygg minimum cote +3meter over normalvannstand
- b) Hus tillates oppført med maksimal gesimshøyde og mønehøyde som dagens boliger og foutsetning i planbeskrivesle som avbøtende tiltak. Maks gesimshøyd er da 5 meter og 8 meter mønehøyde alternativt 2 etg etter dagens standard dersom flatt tak bygges
- c) Det tillates garasjer inntil 50 kvm. Maksimal mønehøyde på garasje er 6 meter
- d) Bod, lysthus og annen småbebyggelse kan settes opp etter egen godkjenning av kommunen så fremt man er innenfor BYA
- e) kjøreveg til 107/233 og 107/312 opprettholdes ihht eksisterende servitutter for eiendommene

§ 3.2 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (pumpehus) (BAT)

- a) Omfatter eksisterende kommunaltekniske anlegg - pumpehus

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§4.1 Parkering – SPA

Område avsatt til privat parkering

§ 5 FRIMRÅDE – GF/GRØNNSTRUKTUR

Areal åpen for almenheten.

§ 6 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 6.1 Friluftsområder i sjø – V (tidligere §7.1)

Det tillates ikke anlegg og tiltak i sjø, herunder fortøyning, bøyer o.l.

§7 Hensynssoner (tidligere §9)

Fasadeendring, heving eller bygging av tiltak ihht ROS mtp stormflo vil kunne igangsettes ihht og hensyn til vedtatt hensynssone. Innenfor gnr.107, bnr.240 tillates det å bygge omvendt bassengkledning med pumpekapasitet

§8 Småbåthavnanlegg (VS) – (tidligere §10)

Innenfor definert område tillates anlagt utstikkere for båter.

Revidert 29.8.2016 i tråd med vedtak i Teknisk utvalg 24.8.2016 sak 67/16.

Datert 20.12.2016

NB! omkr. av del av Kverndalen
Se kartet 67

BAMBLE KOMMUNE

Bestemmelser til reguleringsplan for "Kverndalen" i området mellom gnr. 107 bnr. 189 mot Bunes Fryseri og gnr. 107 bnr. 187 mot Croftholmen.

Dato for siste revisjon av planen: 28.2.86, 25.9.86

Dato for kommunestyrets vedtak;

§ 1 Det regulerte område er på planen (1:1000) vist med reguleringsgrense.

§ 2 Området er regulert til følgende formål:

Boliger - A-C.

Bolig/småindustri - E

Offentlige bygninger - O

Trafikkformål

gater, veger (T)
gang-sykkelveg-
bankett, grøft etc
parkering (P)
småbåthavn

Friareal - F

Felles veg (T4).

§ 3 Boligområde (BA-C)

a) Bebyggelsen skal være frittliggende småhusbebyggelse. Ved brann eller riving skal byggene oppføres innenfor de viste byggegrenser.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer. Der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan bygningsrådet bestemme at bebyggelsen skal være i en etasje + underetasje.

b) Omriss av eksisterende bebyggelse er å betrakte som byggegrense.

Utnyttelsesgrader for nye boliger, område B, beregnes som forholdet mellom brutto gulvareal, inkl. garasje, og netto tomteareal. Utnyttelsesgrader må ikke overstige 30 %.

c) Bolighus med tilhørende garasje/uthus skal ha en takvinkel på minst 18°. Byggene skal ha saltak. Bygningsrådet kan for en gruppe hus, bestemme takform og takvinkel.

d) Garasje/uthus skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

- e) Bygningsrådet kan tillate oppført frittliggende garasje/uthus. Disse skal oppføres i en etasje med grunnflate mindre enn 50 m².

Garasje/uthus tillates oppført nær nabogrense i h.h.t. bestemmelsene i byggeforskriftene. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.

- f) Gnr. 107 bnr. 218 skal ha adkomst fra veg T1, Thostrups gate.

Gnr. 107 bnr. 220 skal ha adkomst fra veg T2. Gnr. 107 bnr. 115 gis adkomst fra veg T3 via gang/sykkelveg.

§ 4 Område for offentlige bygg

- 0 1 tillates bebygd med pumpehus
- 0 2 tillates bebygd med trafo-kiosk
- 0 3 tillates bebygd med trafo-kiosk.

§ 5 Område for bolig/verksted. (E)

- a) Område tillates bebygd for blandet virksomhet, så som bolig, kontor/verksted.
- b) Parkering for boende og kunder, samt til annen virksomhet i forbindelse med den planlagte utnyttelse skal skje på egen tomt.
- c) Omriss av eksisterende bygg vil være å betrakte som byggegrense.
- d) Bygget tillates oppført i inntil 2 etasjer. Utnyttingsgraden må ikke overstige 30 %.
- e) Det tillates ikke innredet virksomheter som vil være til sjenanse for omliggende boliger.

§ 6 Friområde

- a) Friområde skal betraktes som grøntbelte, og gis parkmessig behandling.
- b) Terrenginngrep og/eller fjerning av vegetasjon skal kun skje etter samråd med Bygningsrådet/Herredskogmesteren.

§ 7 Trafikkområder

- a) I trafikkområder skal anlegges og opprettholdes kjøre-veger, gang-sykkelveg, parkeringsplasser og småbåthavn.
- b) Veg T1 tillates forlenges til gnr. 107 bnr. 218. Eksisterende vegbredde opprettholdes.

Veg T2 tillates forlenges til gnr. 107 bnr. 220. Det opparbeides vendehammer som vist i planen. Eksisterende vegbredde opprettholdes.

Veg T3 skal opparbeides som vist i planen.
Vegen skal betjene planlagt småbåthavn, samt boliger i område B.

c) Gang-sykkelveg skal opparbeides med tracé og linjeføring som vist i planen. Del av gang-sykkelveg tillates nyttet som kjøreadkomst for gnr. 107 bnr. 115.

d) Småbåthavn skal opparbeides i tråd med planen. Havnen vil få en max. kapasitet på ca. 90 båtplasser.

Havnen tillates utbygd trinnvis under forutsetning av godkjent bebyggelsesplan for hele området.

e) Innenfor havnearealet tillates utbygd parkeringsplasser. Disse skal kunne nyttes til båtopplag om vinteren etter nærmere retningslinjer, godkjent av Bamble kommune og Havnevesenet.

Boder og klubbhus innenfor området skal ha saltak. Takvinkel skal være min. 18°.

§ 8 Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bygninger i samme området får en harmonisk utforming.

Forhager, mellomrom mellom frittstående bygninger og gårdsrom m.m. skal gis en tiltalende utforming og behandling.

b) Mellom veg og siktlinje i kryss/avkjørsel kan det ikke plantes vekster med større høyde enn 0,50 meter.

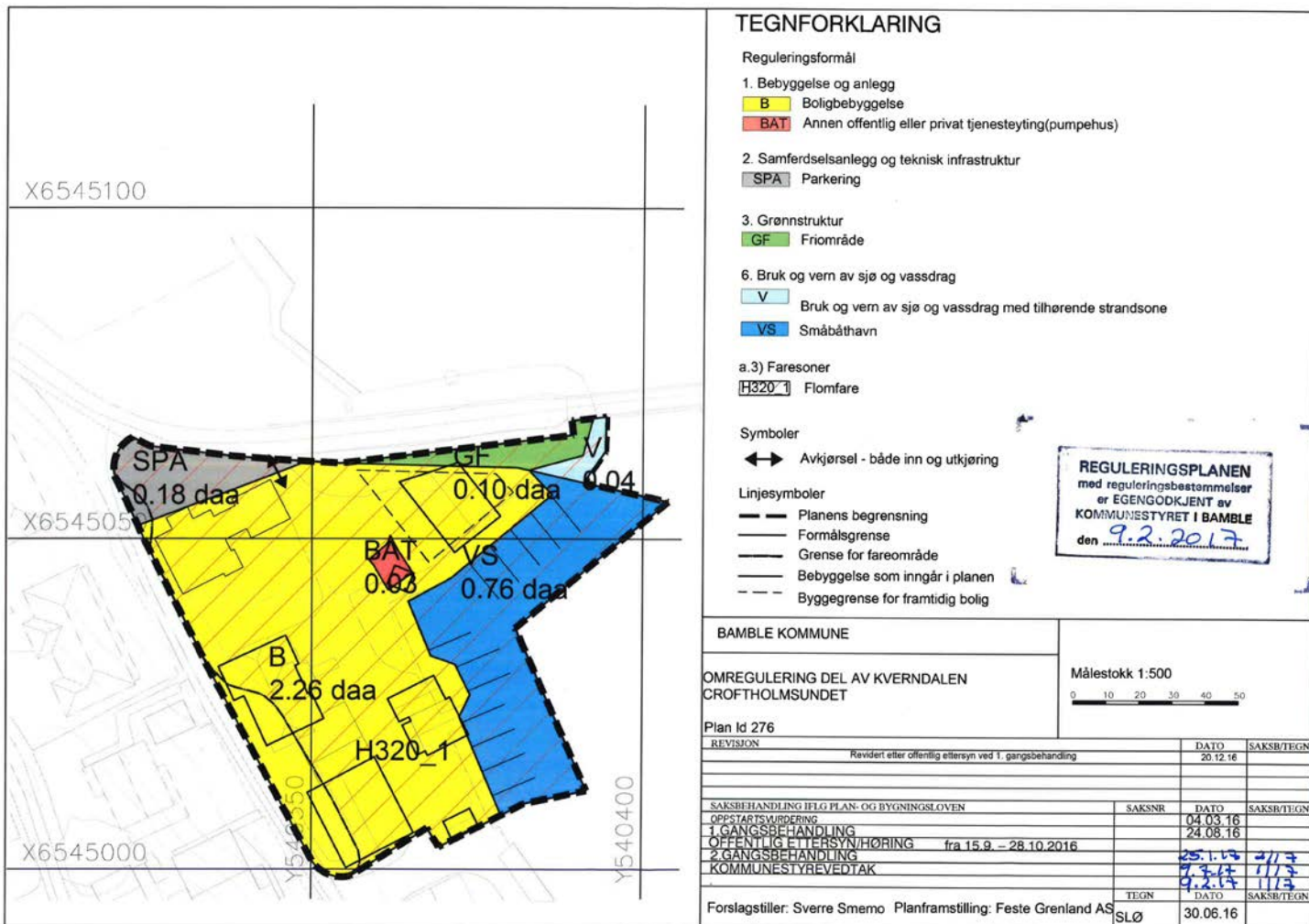
c) Veg T4 (felles veg) skal nyttes av boliger i område B.

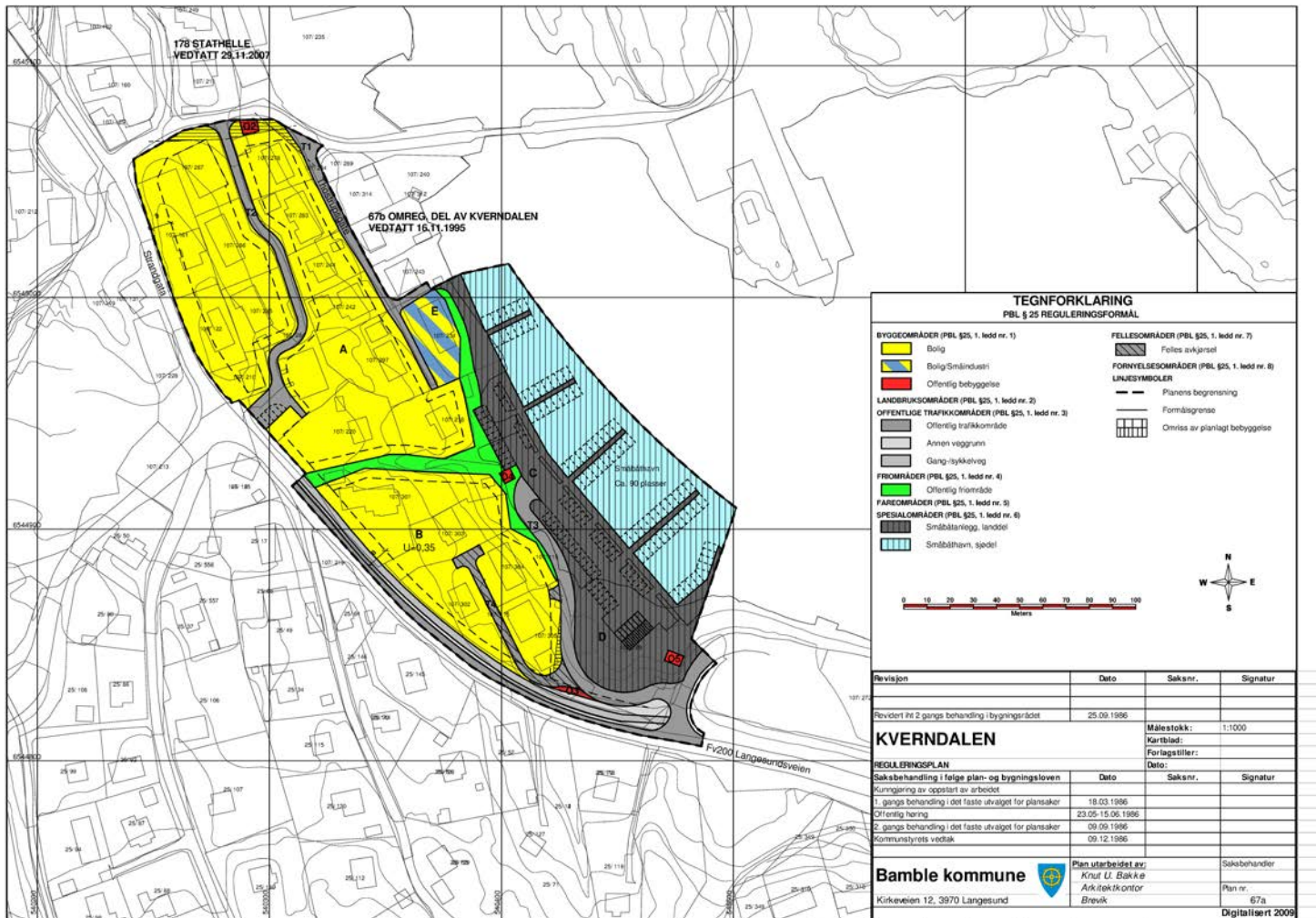
§ 9 Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innefor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bamble kommune.

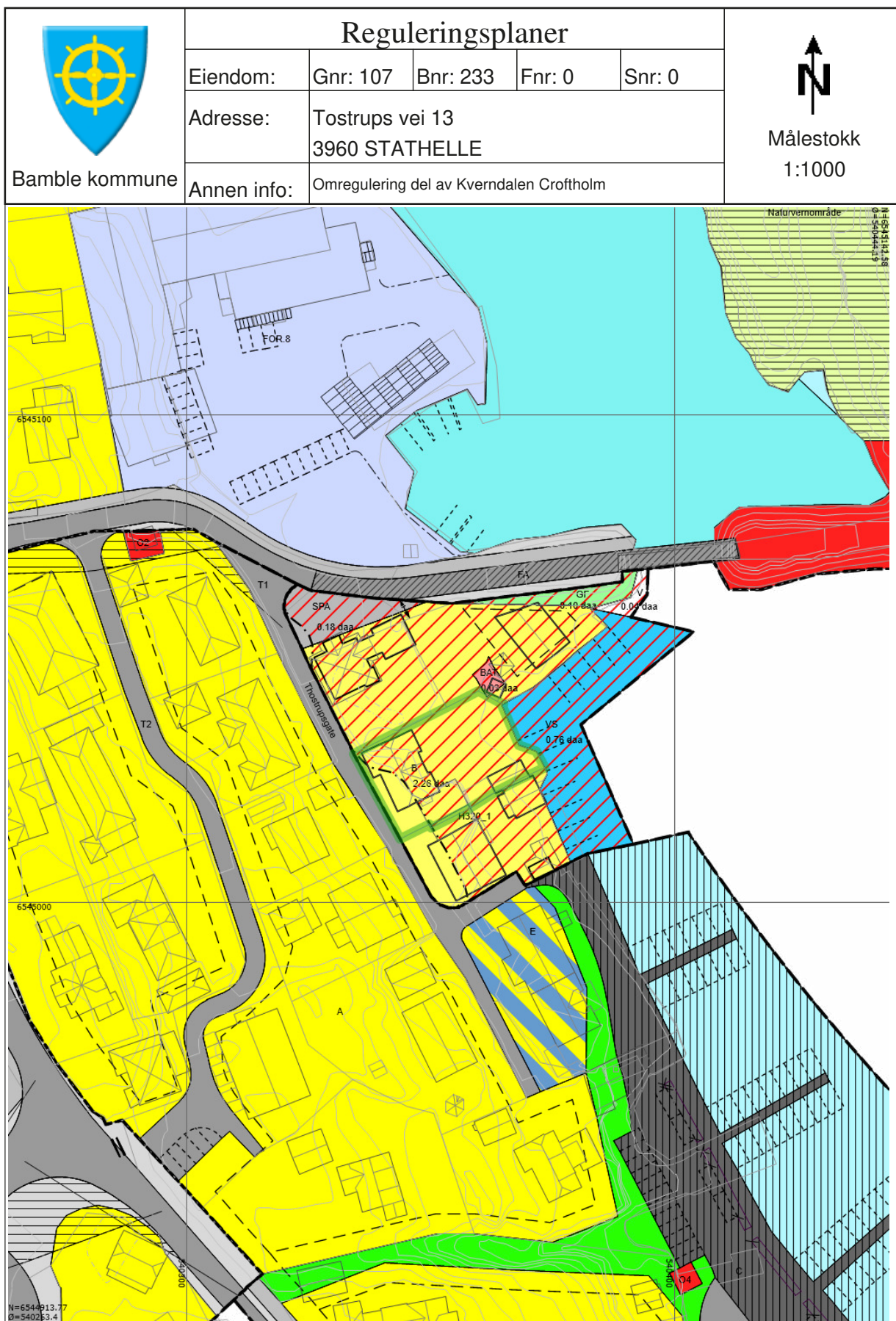
§ 10 Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter (avtaler) å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse bestemmelser.

REGULERINGSPLANEN
med reguleringsbestemmelser
er EGENGODKJENT av
KOMMUNESTYRET I BAMBLE
den 09.12.86

Langesund, 25.9.86







Tegnforklaring

	Kommunegrense		RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		BygningTiltakAreal
	Udefinert bygning		Bygning		Veg
	Bru		Havflate		Høydekurve
	Forsenkingskurve		Påskrift reguleringsplan		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen		Frisiktlinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert parkeringsfelt		Måle- og avstandslinje
	Stengning av avkjørsel		Avkjørsel		RpFormålGrense
	RpFareGrense		RpGrense		Flomfare
	Frisiktsone		RbFormålOmråde		Boliger
	Forretning		Offentlig bebyggelse		Offentlig trafikkområde
	Kjørevei		Annen veigrunn		Gang-/sykkelvei
	Gangvei		Skipsled		Offentlig friområde
	Friområde i sjø og vassdrag		Privat småbåtanlegg		Privat småbåthavn
	Naturvernområde		Felles avkjørsel		Bolig/Kontor
	RpArealformålOmråde		Boligbebyggelse		Annen offentlig eller privat tjenesteyting
	Parkering		Friområde		Småbåthavn
	Eiendomsteig				

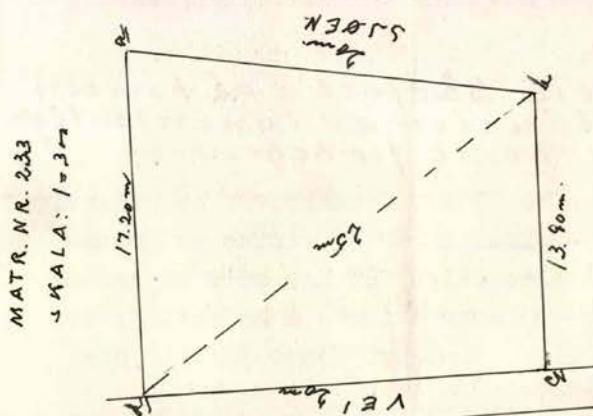
Gjengjeldsbrev 25,- kroner.

Avskrift av dagbok nr. 1730 1954
~~Vedlegg til~~GRUNNBREV. Banble sorenskriveri
=====

Ingemar Jensen, f. 17/4-1910, som eier av "Kjellestad"
matr. nr. 2 c. Stathelle, erkjenner herved å ha oppmålt
og bortfestet på nedenstående betingelser til

.....*Arthur Kristensen, Fårupholmen*.....

en byggetomt som vedstående riss viser.



1. Arealet utgjør*310.8*..... kvadratmeter.
I årlig grunnleie svares kr.*100.-*..... pr. år som
ukrevet betales forskuddsvis hver 1. juli.
2. Grunnleien skal reguleres overensstemmende med Statistisk
Centralbyrås indeks for leveomkostninger uten skatt,
gjennomsnitt for 1938 - 100, men grunnlaget i nærværende
tilfelde 150. Regulering kan finne sted hvert 10de år,
første gang 1. juli 1964 således at grunnleien forhøies
eller nedsettes med så mange prosent som indeksen har
forandret seg i forhold til 150, dog ikke under det opp-
rinnelige beløp. Hvis kronens verdi blir nedskrevet av
staten blir grunnleien å forhøie tilsvarende.
3. Grunneieren forbeholdes 1ste prioritets pant i tomten og
de på samme opførendes bygninger og i tilfelde av salg
er grunneieren forkjøpsberettiget til den pris som en
annen bevislig vil gi.
4. Leieren skal bekoste nødvendig gjerde.

5. Over tomten skal der uten erstatning kunne legges ledninger av enhver art forsåvidt det er nødvendig for å skaffe andre av grunn-eierens tomter forbindelse med de offentlige ledningsnett, dog således at de er til minst mulig gene for leieren.
6. Leieren har rett til adkomst til offentlig vei.
7. *Rett til båt feste på tomten for evtl. Leier av innenforliggende tomt forbeholdes*
8. Festetiden er 99 år. Grunnbrevet er utferdiget i 2 - to - eksemplarer og vedtas av grunn-leieren i alle deler for ham selv og senere eiere, og erklærer leieren å ha mottatt det ene eksemplar, mens det annet forblir hos grunneieren.

Stathelle, den *1. sept 1954*

Som grunneier

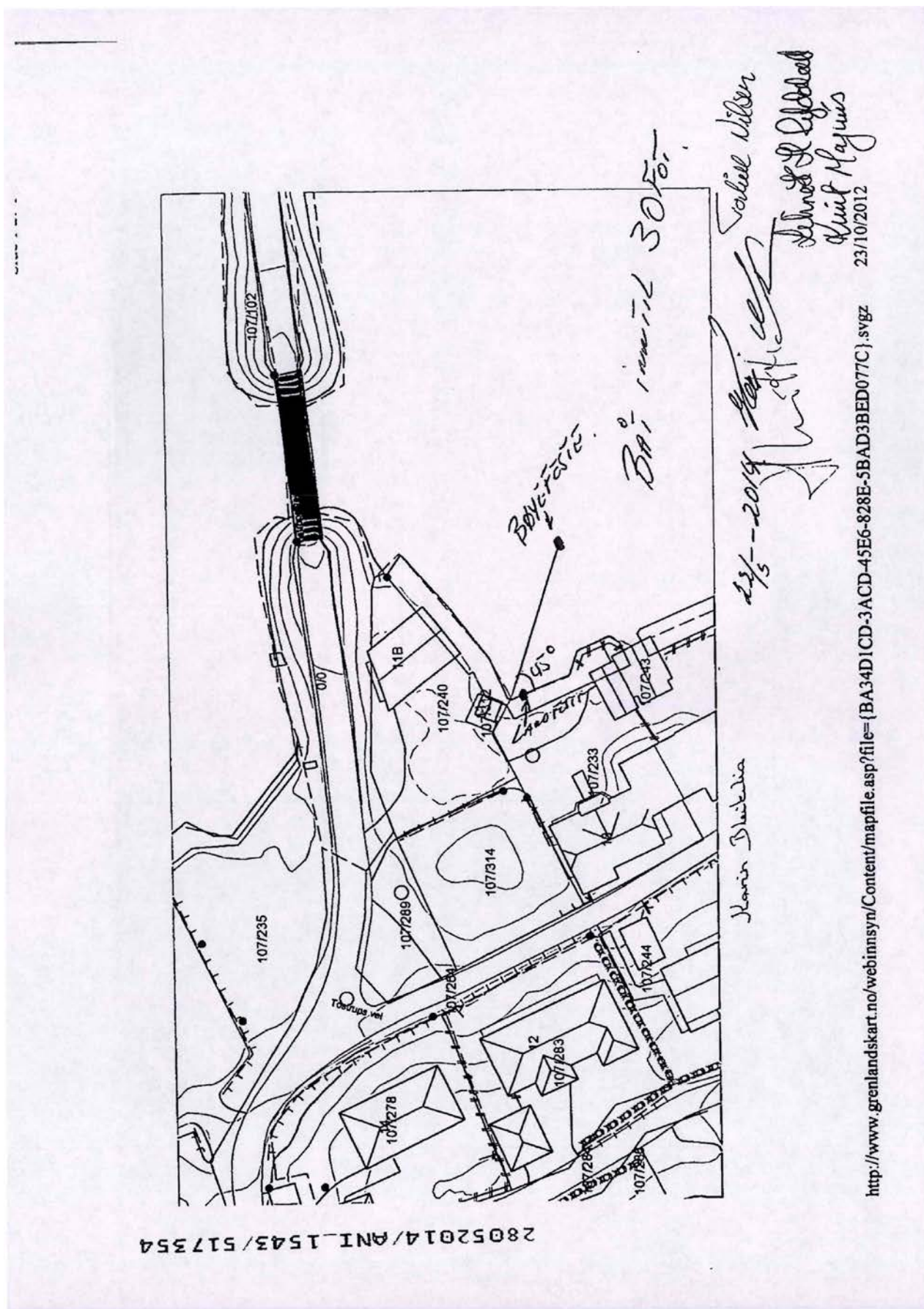
Som fester

Ingemar Jensen *William Kristensen*

Det bekreftes at underskriften er skrevet i vårt
nærvar og at begge er over 21 år.

Egil Riso

Per Johnsen





TINGLYST

23 DES 1996

Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: 10801

HEFTE PÅ:

Gnr. 107, bnr. 233 i Bamble kommune

Bamble kommune har rett til å anlegge kommunal ledningstrasé på eiendommen bestående av 1 stk gravitasjonsledning og 1 stk pumpeledning for kloakk og 1 stk vannledning til kommunal kloakkpumpestasjon. Retten gjelder også adgang til eiendommen for nødvendig fremtidig reparasjon og vedlikehold av ledningene. Ledningstraséen krysser eiendommen fra tomtegrense mot gnr. 107, bnr. 240 i nord og gnr. 107, bnr. 312 i nordøst til tomtegrense mot gnr. 107, bnr. 243 i sørøst, en strekning på ca. 25m.

Kommunens rett og plikt til vedlikehold og reparasjon gjelder uten at det ytes annen erstatning enn gjenoppbygging av eksisterende grunn, etterplanering og tilsåing av evt. gressplen/haveplen og reetablering av normal lav hagevegetasjon. Evt. gjerde/hekk skal erstattes.

Ledninger og kummer skal ikke nedbygges, og kummer skal ikke nedfylles. Ekstra oppfylling over ledningsonen tillates ikke uten skriftlig samtykke fra kommunen.

Det tillates ikke oppført byggverk nærmere kommunal ledningstrasé enn 3 m fra nærmeste ledning. Ønskes det oppført byggverk nærmere enn 3 m fra nærmeste ledning, skal planene forelegges Bamble kommune for godkjenning av den tekniske løsningen. Nye byggverk ved ledningstraséen kan forlanges fundamentert til fjell eller til 1 m under laveste ledning. Som byggverk forstås bygning, forstøtningsmur o.l.

Porsgrunn den 18/12-96

STATHOLLO den 19/12-96

grunneier

170410- [REDACTED]

fester

150862 - [REDACTED]

Doknr: 16861 Tinglyst: 23.12.1996 Emb: 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Stathelle 15/3-82

DAGEOKFØRT

16. MAR 82 03511

BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIENERKLÆRING

Undertegnede, fester av eiendom nr. 107/283, Bamble,
Herr Kai Nilsen.

Undertegnede, fester av eiendom nr. 107/278, Bamble,
Herr Sten Moe.

Vi gir herved fester av eiendom 107/242 og 107/233,
samt eier av 107/243, Trygve Kristensen, samtykke
til å tilknytte sin felles avløpsledning fra over-
nevnte eiendommer til vår felles avløpsledning. I
praksis ment, ledning etter septiktanker til strøm-
førende vann.

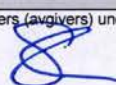
Undertegnede påtar seg intet ansvar for skader,
feil eller andre ulemper som måtte påføres ledningen
ved tilkoblingen eller senere bruk.

Kai Nilsen

Sten Moe


-----

Til vittherlighet:

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Tilkomstveg til eiendommen 107 / 233 legges inntil grenseskille til 107/314 og 3 meter ut mot Øst for 3 meters passage til og fra eiendommen	
Tilkomst til eiendommen 107 /314 legges inntil grenseskille til 107 / 314 (vest) for kjøring til og fra eiendom	
Det skal legges til rette for enkel adkomst for begge eiendommene. Vedlikehold utføres solidarisk mellom brukerne.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	☒ Ja ☐ Nei
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Bamble 8/3-2016	

Noter:

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



Kartverket

Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss**Sletting av servitutt 381078 Bestemmelse om veg, samt inlemming av 2 nye servitutt / rettigheter**

Viser til servitutt 381078 vegrett som skal slettes og erstattes med ny vedlagt «erklæring om rettighet i fast eiendom» fra nåværende eier av Tostrups vei 11B – 107 / 240 – Anita B Smemo & Sverre Smemo til

- 1) Vegrett gjelder veg til / fra Tostrups vei 13 107/233, nåværende eier Anne Grete & Harald Kittilsen. Se vedlagt servitutt samt underskrifter av samtlige berørte parter
- 2) Tostrups vei (nummer ikke def.) 107 / 314 - Eier Anita B Smemo & Sverre Smemo

Vennligst se ny «erklæring om rettighet i fast eiendom» vedlagt med skisse for 107/ 233 & 107/314 med rettighet for kjøring til / fra eiendommen sin over 107 240.

Signert godkjenning av overnevnte sitting og ny rettighet.

Anita B. Smemo

107/240

Anita og Sverre Smemo

Anita B. Smemo

107/314

Anita og Sverre Smemo

107/233

Anne Grete & Harald Kittilsen

8/3-2016

8/3-2016

101265 [redacted] & 080665 [redacted]
Anita Smemo & Sverre Smemo230943 [redacted] & 060338 [redacted]
Anne Grete Kittilsen & Harald Kittilsen

Skisse for 107/233 Vegrett

Kjøring til og fra eiendom som stiplet med linjer i Figur 1; skisse 1. Bredde minimum 3 meter



Figur 1 skisse 1



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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: Tostrups vei 13
3960 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre