



aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113
E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 81 390,-
Total ink omk.: Kr 2 571 390,-
Årlig festeavgift: Kr 4 650,-
Selger: Kim Nordahl

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total: 105/105 m²
Tomtstr.: 435.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 72

Oppdragsnr.: 1304240002

Rekkehusleilighet med fine uteplasser og flott sjøutsikt! Påpulært og attraktivt område!

Endeleilighet med svært attraktiv beliggenhet like utenfor Langesund sentrum med suveren utsikt. Veletablert og rolig boligområde med nærhet til sjøen og flotte turmuligheter.

Boligen har et svært usjenert og solrikt uteområde mot vest, som grenser til friareal. Uteområdet er opparbeidet med helt usjenert terrasse, gressplen og godt med boltreplass. Her er det enkelt å etablere flere miljøer, sittegrupper mm. En nydelig plass!

Planløsningen er både funksjonell og arealeffektiv, går over to plan som inneholder:

Første etasje: Entré, hall m/ildsted, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.
Andre etasje: Romslig stue med spisestue m/ utg. til veranda og peis (store vindusflater med nydelig sjøutsikt), kjøkken med spiseplass, toalettrom og soverom med utg. til terrasse og hage mot vest.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Nabolagsprofil	37
Selgers egenerklærings skjema	40
Tilstandsrapport fra takstmann	45
Svarbrev fra bortfester	67
Tinglyst festekontrakt	68
Tinglyst heftelse/rettighet - Bestemmelse om veg	73
Målebrev	77
Reguleringskart	81
Situasjonskart	82
Midlertidig brukstillatelse	84
Matrikkelrapport	86
Planstatus	88
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entré, hall, bad, vaskerom, to soverom og bod

2. etasje

BRA-i: 53 m² Stue, kjøkken, toalett, soverom og gang

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 435.8 m². Tomten på denne boligen, er som man ser av selgers sommerbilder fra tidligere år, meget pent opparbeidet. Her har man både tidlig morgensol med flott sjøutsikt på veranda med utg. fra stue og den sene ettermiddagssolen på usjenert uteplass/terrasse mot vest med utg. fra soverom. Denne uteplassen har de senere år fått ny terrasse med markise, hvor man sitter helt usjenert. Romslig gressplen med boltreplass hvor det er enkelt å etablere flere sittegrupper/uteområde. En svært hyggelig og ikke minst solfylt plass om sommeren! For øvrig er gårds plass asfaltert og det er etablert adkomst fra gårds plass til uteplass mot vest.

Informasjon om festeforhold:

Årlig festeavgift: Kr 4 650

Festetid: 99 år.

Regulering av festeavgift: Regulering hvert 10 år i.h.t kontrakt etter KPI og iflg. bortfester er neste regulering i 2026.

Festekontrakt datert: 11.06.1975.

Beliggenhet

Boligen har meget god beliggenhet, i et populært og attraktivt område som er bosatt av mennesker i alle aldre. Området er både barnevennlig og rolig. Kort vei til nærbutikken, badeparken, treningssenter og sjøen med badeplasser. Området byr også på flott turterreng, hvor det er flott lysløype en kort spasertur fra boligen. Også kort vei til Langesund sentrum med de fleste servicefunksjoner

Adkomst

Fra Stathelle:

Kjør "nedre vei" (Stathelleveien) mot Langesund. Ta til høyre inn Salenveien like før badeparken, og deretter Postveien som er skiltet mot høyre. Boligen ligger så på venstre side av veien merket med vår "Aktiv til salgs" plakat.

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Nærområdet består i all hovedsak av enebolig- og rekkehusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er en leilighet med areal over to-plan beliggende i ett rekkehus oppført 1976. Nåværende eier kjøpte boligen i 2008. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på fjell. Grunnmur i betong blokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt takverk tekket med shingel. Takrenner i plast. Innvendige overflater består av laminat, belegg og fliser på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Malt takplater i himlinger. Våtrom med fliser/belegg og tapet/plater på veggflater. Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet to ildsteder.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Innvendige overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater må utbedres eller skiftes.

Bad underetasje: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

Vaskerom underetasje: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres

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

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

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

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

Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Ny tekking må legges

Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Kjøkken - Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Vannledninger og avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vann- og avløpsledninger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg: Tiltak bør beregnes når våtrom og overflater oppgraderes.

Automatsikringer bør etableres i el-skap.

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

Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres.

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

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

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 30.01.2024 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks utgått levetid). TG2 nyanseres også med lys og mørk oransje, hvor lys oransje er merknader uten behov for umiddelbare tiltak og mørk oransje som kan kreve tiltak. For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Boligen har en funksjonell planløsning over to etasjer som inneholder:

Første etasje:

Entré, hall med vedfyring, to soverom, bad, vaskerom og bod.

Andre etasje:

Stue med spisestue m/ utg. til veranda og flott sjøutsikt, kjøkken, toalettrom og et soverom utgang til terrasse og hage mot vest.

Det medfølger en enkel garasje i felles garasjeanlegg.

Standard

Leiligheten ligger på enden av rekken, med asfaltert gårdsplass. Flott uteområde mot vest, solrikt og usjenert samt. terrasse mot øst med en fantastisk sjøutsikt! Det medfølger garasje i rekke i gaten på nedsiden (Salenveien) med etablert sti rett opp til boligen. Også mulighet for biloppstilling i gårdsplass. Utvendig etablert adkomst til hageområde mot vest.

Inn kommer man til entré og videre til hall med vedfyring og varmekabler i gulv. Entré har plass til sko og yttertøy, mens det i hall er god plass til klesoppbevaring. Under trapp til 2. etg. er det god lagringsplass.

To romslige soverom, begge med varmekabler i gulv. Begge med laminat på gulv, malt tapet på vegg og tak-ess i himling. Et soverom har garderobeskap mens det andre soverommet har god plass til å sette opp skap.

Badet har en enkel standard med flislagt gulv m/ varmekabler, våtromstapet på vegg og tak-ess i himling. Innredet med badekar, toalett og servant.

Stort og praktisk vaskerom med noe innredning/lagringsplass og opplegg til vaskemaskin. VV-bereder på 150L.

Bod i 1. etg. med lagringsplass.

Opp i 2. etg. møter man store vindusflater som slipper inn den flotte utsikten utover fjorden! Stuen er romslig med god plass til egen spisestuedel. Stuen for øvrig har peis og utg. til veranda mot øst med den flotte utsikten. To markiser, både ved spisestuedel og stuedel med veranda. Stuedel har parkett på gulv, malt tapet på vegger og panel i himling.

Kjøkkenet har slett innredning og godt med både skap- og benkeplass samt. mulighet for spiseplass. Ved spiseplassen er det vindu mot egen terrasse og hage - Ingen innsyn!

Av hvitevarer medfølger komfyr, oppvaskmaskin og ventilator.

Soverommet i 2. etg. er av god størrelse med laminat på gulv, mdf-panel på vegg og tak-ess i himling. På dette rommet er det utg. til terrasse og hage mot vest samt. loftsluke til lagringsloft.

Praktisk toalettrom, innredet med toalett og servant.

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.

Parkering

Mulighet for biloppstilling i gårdsplass ved inngangsparti. Det medfølger en enkel garasje i fellesanlegg. Garasje ligger i i Salenveien (nedenfor boligen) og har en enkel standard hvor utbedring må påregnes.

Forsikringsselskap

LO Favør / Sparebank 1 forsikring.
Polisenr.: 14715260

Radonmåling

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 foretatt radonmåling i 2012 og målingene viste en verdi på mindre enn 20 Bq/m³.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

Energi

Oppvarming

Vedfyring i hall i 1. etg samt peis i stue i 2. etg. For øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Rød F

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 22 656,- pr. 2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 743 788,- pr. inntektsåret 2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 826 395,- pr. inntektsåret 2022.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 72 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen:

Festekontrakt - Tinglyst 11.06.1975 med dokumentnr. 6661.

Bestemmelse om veg - Tinglyst 19.01.1982 med dokumentnr. 624.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4012 GNR: 29 BNR: 69

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4012 GNR: 29 BNR: 70

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4012 GNR: 29 BNR: 71

Følgende rettigheter er tinglyst på eiendommen:

Bestemmelse om veg - Tinglyst 06.01.1982 med dokumentnr. 73

Rettighet hefter i: KNR: 4012 GNR: 29 BNR: 74

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for rekkehuset datert 21.01.1977, med tegninger som stemmer med dagens bruk. Midlertidig brukstillatelse og bygningstegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse, jf. reguleringsplan Salen-Hydal med planID 4012 20.

Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgave.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,00))

81 390,- (Omkostninger totalt)

2 571 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 390

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig/Ansvarlig megler

Barbro Trotland

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

barbro.trotland@aktiv.no

Tlf: 954 85 113

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

08.03.2024



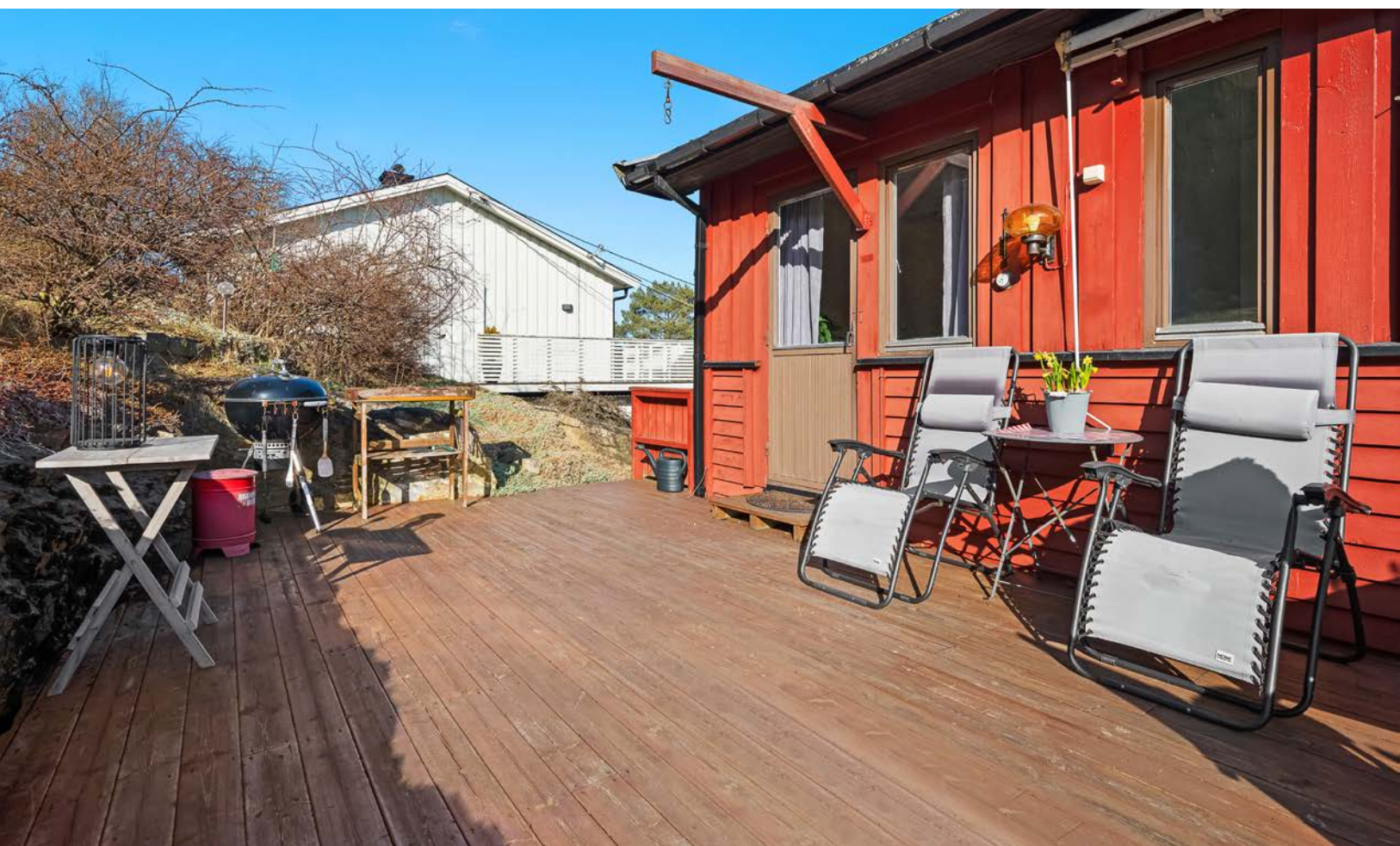


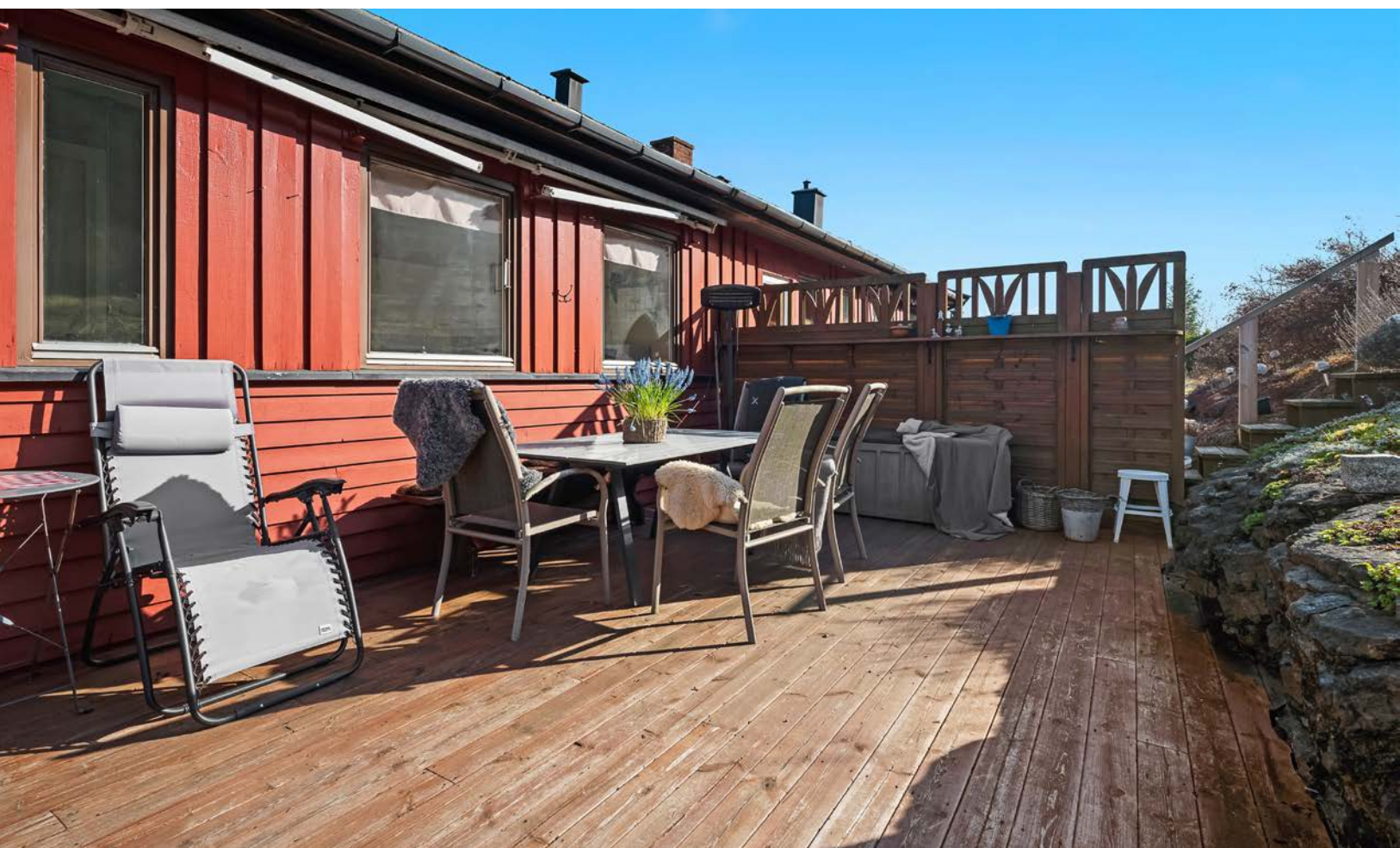


Selgers stemningsbilde - Enkelt å nye sene kvelder på denne plassen!



Selgers sommerbilde - Kan det bli bedre enn sol, hengekøye og sjøutsikt?





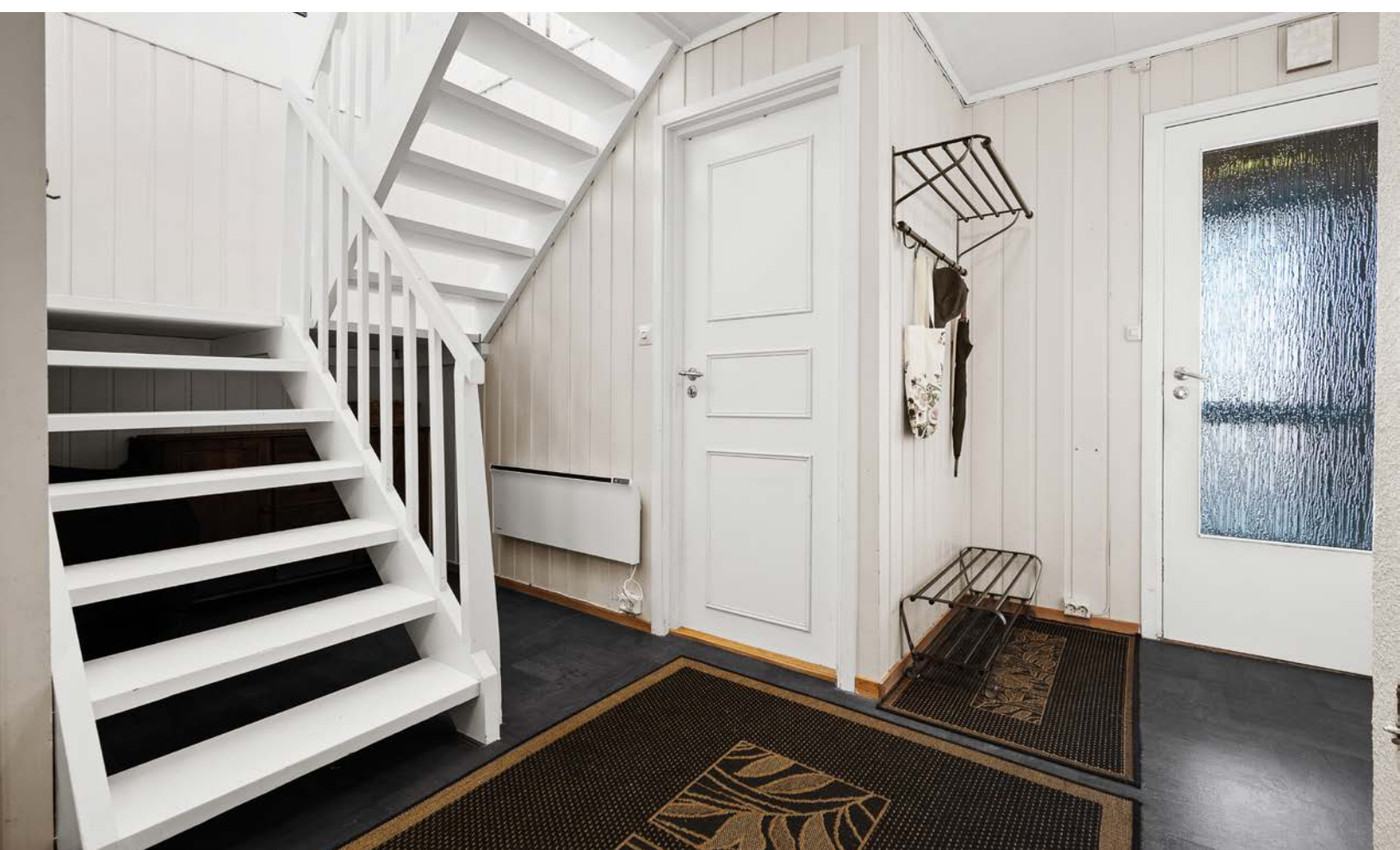




Selgers sommerbilde



Hagen har god boltreplass med mulighet for flere sitteplasser mm.





Fra hall er det dør til bad, vaskerom og to soverom



Opp kommer man til stor stue med god plass til spisestue





Veranda med utg. fra stue





Stuen har god plass til sofa og tv-møblement foran peisen



Denne utsikten kan bli din!



Kjøkkenet er av god størrelse, med plass til spisebord. Vinduer ut mot terrasse



Av hvitevarer medfølger komfyr, oppvaskmaskin og ventilator



Soverom med utg. til terrasse mot vest. Her er det også loftsluke til lagringsloft



Det er to romslige soverom i 1. etg. Hovedsoverom med garderobeskap



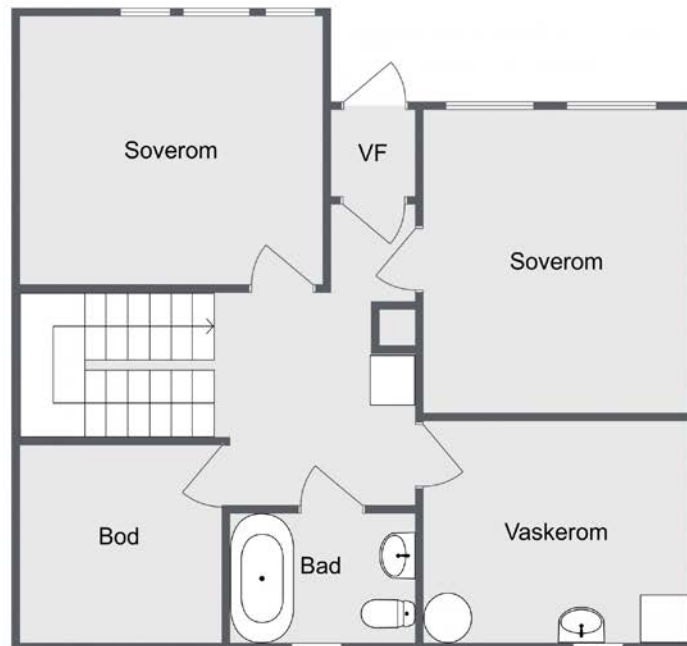
Soverom to har også plass til garderobeskap til høyre i bildet



Badet har en enkel standard, innredet med badekar, toalett og servant. I tillegg er det et stort vaskerom og toalettrom i 2. etg.

Postveien 4D

1. Etasje

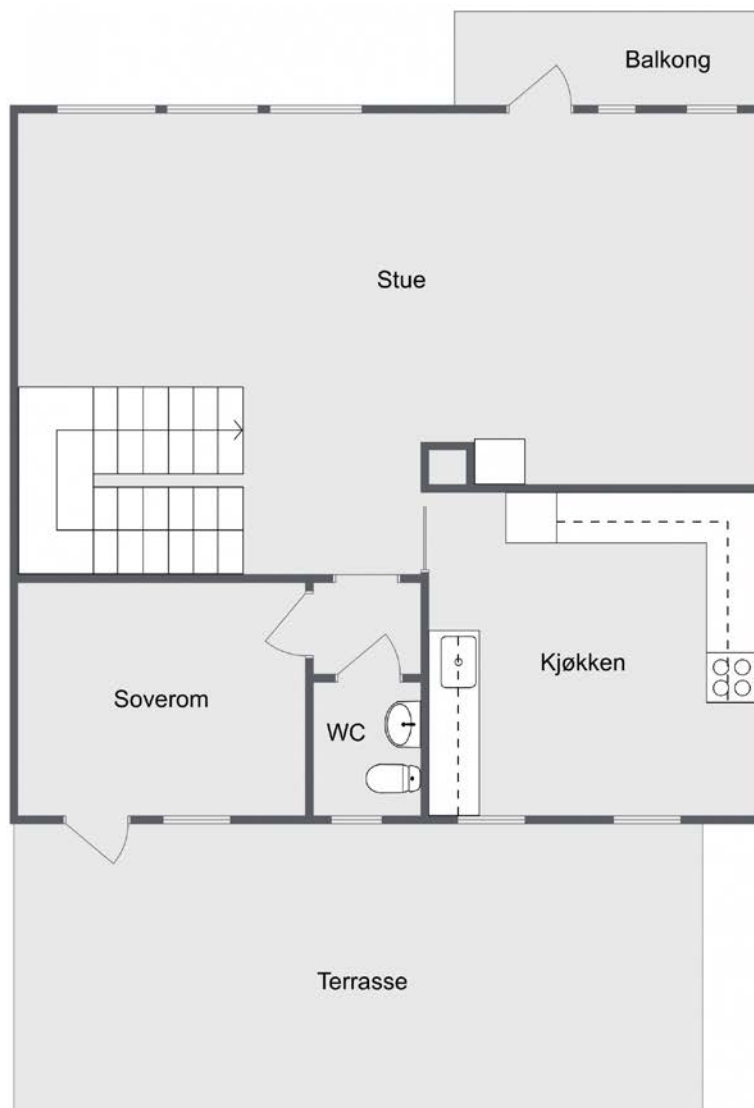


aktiv.

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

Postveien 4D

2. Etasje



boligfotograf1.no

aktiv.

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



Medfølger garasje i Salenveien



Fasadebilde



Vedlegg

Postveien 4D

Nabolaget Fagerheim/Hydal - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hydal Linje M1	2 min 0.1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11	25 min 19.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 263 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Stathelle barneskole (1-7 kl.) 373 elever, 18 klasser	6 min 3.6 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 512 elever, 36 klasser	8 min 4.4 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	7 min 4.2 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min 4.3 km

Ladepunkt for el-bil

Skjærgården Hotel	11 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

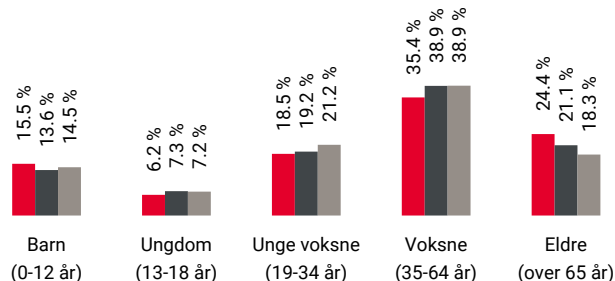
Bra 70/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fagerheim/Hydal	775	358
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tirilltoppen barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 3.8 km
Grashoppa barnehage (0-5 år) 56 barn	6 min 4 km
Sundby barnehage (1-5 år) 51 barn	6 min 4 km

Dagligvare

Spar Skjærgården	13 min
Coop Extra Langesund Post i butikk	26 min 1.9 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grenland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

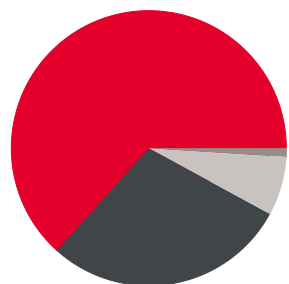
⚽ Skjærgårdshallen, flerbrukshall 11 min 🚶
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.8 km

⚽ Ekstrand balløkke 4 min 🚗
Ballspill 2.7 km

🚴 Nr1 Fitness Langesund 11 min 🚶

🚴 Puls Skjærgårdshallen 11 min 🚶

Boligmasse



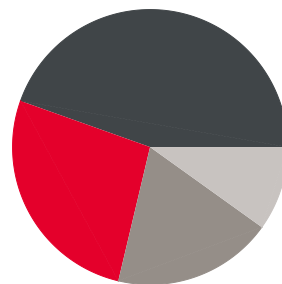
■ 64% enebolig
■ 29% rekkehus
■ 1% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet 7 min 🚗

📦 Vitusapotek Langesund 5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 45% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

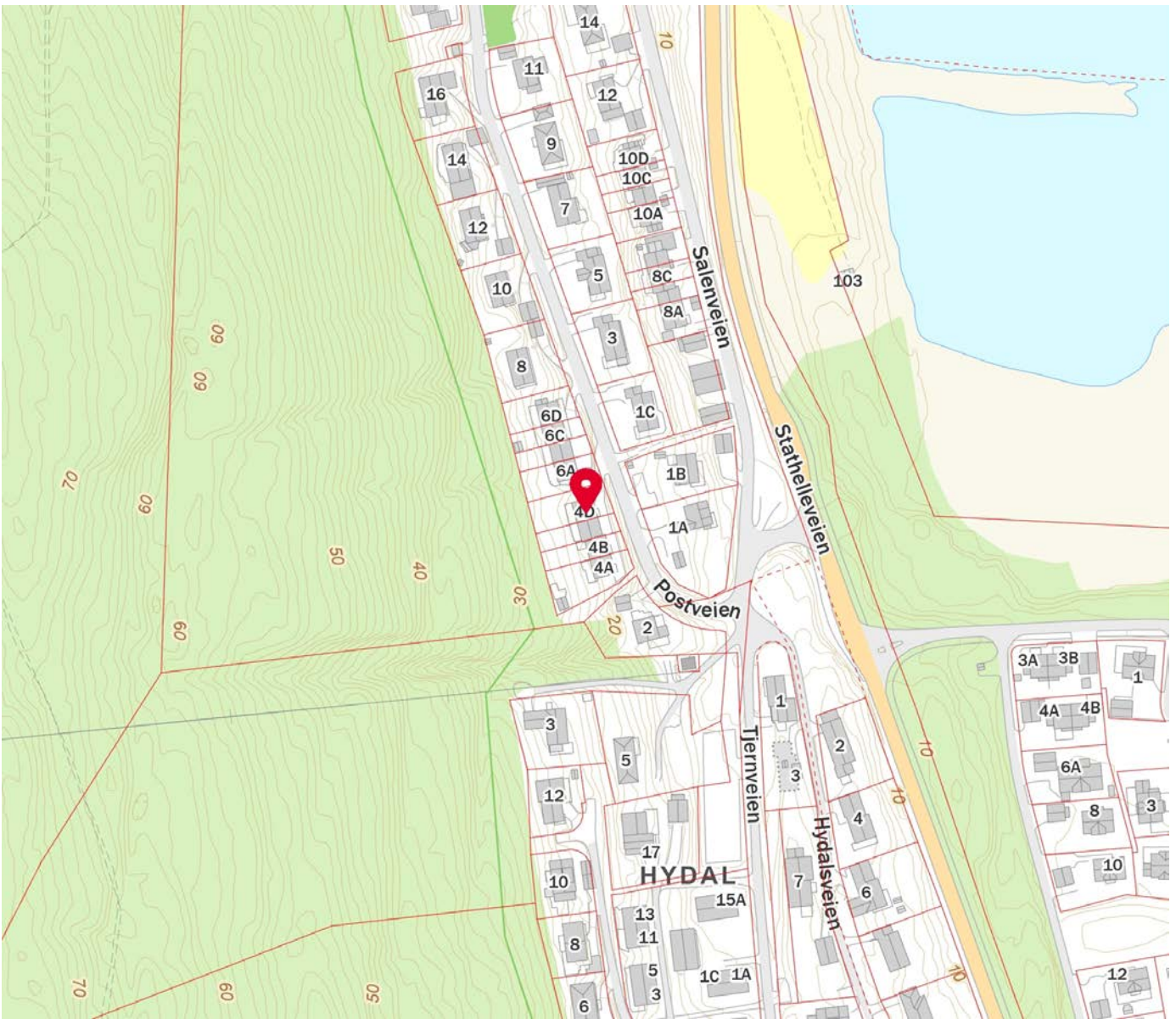
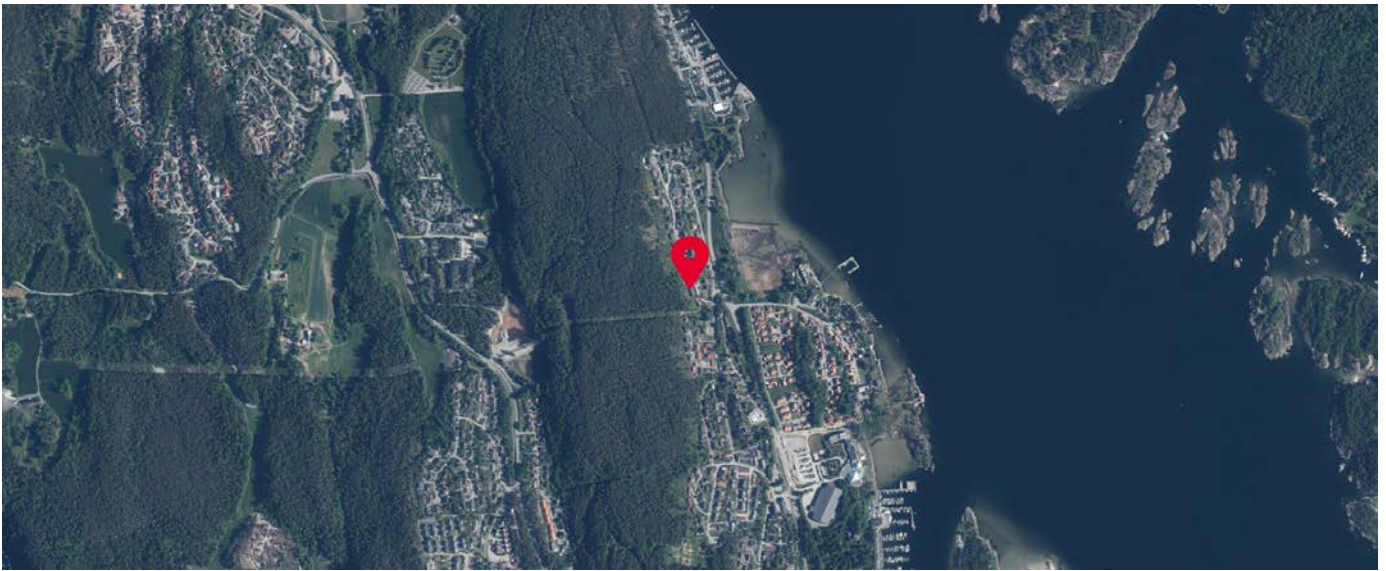
43%

■ Fagerheim/Hydal
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grenland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grenland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304240002	
Selger 1 navn	
Kim Nordahl	
Gateadresse	
Postveien 4D	
Poststed	Postnr
LANGESUND	3970
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	LO Favør/Sparebank1 Forsikring
Polise/avtalnr.	14715260

Document reference: 1304240002

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lekasje fra toalett 2 etg til bad 1 etg.

Initialer selger: KN

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tegn til fukt fra gammelt av på vegg i vaskerom og kott.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tegn til gammel lekkasje på loft, og lekkasje fra pipe til loft som er tettet.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rettelse av jordfeil.

Arbeid utført av

Kjeldal Elektro

Filer

[5003_Nelfo5s_EB_Samsvarserklæring_v5.0.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Etter jordfeil.

Filer

[5002_Nelfo5s_EB_Risikovurdering_sluttkontroll_v5.0.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Beskrivelse

Tilbud gjennom Bamble Kommune

21.1 Radonmåling

År

2012

Verdi

Mindre enn 20

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1304240002

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304240002

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kim Nordahl	9a8c6b16f9ec531dc74eec7a 6bea587d0cec2cbf	18.01.2024 14:50:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240002

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

Tilstandsrapport

📍 Postveien 4 D, 3970 LANGESUND

📖 BAMBLE kommune

gnr. 29, bnr. 72

Areal (BRA): Rekkehus 105 m²



Befaringsdato: 24.01.2024

Rapportdato: 30.01.2024

Oppdragsnr.: 18885-2009

Referansenummer: XF9025

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en leilighet med areal over to-plan beliggende i ett rekkehus oppført 1976. Nåværende eier kjøpte boligen i 2017. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på fjell. Grunnmur i betong blokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk teknet utvendig med stående og liggende trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt takverk teknet med shingel. Takrenner i plast. Innvendige overflater består av laminat, belegg og fliser på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Malt takplater i himlinger. Våtrom med fliser/belegg og tapet/plater på veggflater. Pipe oppført i murt lettklinker elementer tilkoblet to-ildsteder. Boligen inneholder: Vindfang, hall med trapp, 2 soverom, bad, vaskerom og bod i underetasje. Kjøkken, stue, toalettrom, gang og soverom i 1.etasje.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklime, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggeskrivelse.

Boligen fremstår med behov for tiltak. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på slitasje, begrenset levetid. Som følge av dette, alder og forventet levetid er det noe oppgradering og utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid.

Rekkehus - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av shingel antatt fra 1990 tallet. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekingen ser ut til å være tett. Normal levealder for shingel/papp er ca. 25-35 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Vindskier med høy slitasje. Utskiftninger må beregnes når taktekke omlegges. Takrenner og nedløp i plast. takrenner med høy slitasje og stedvis lekkasjer. Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon. Utvendig er veggene kledd med stående og liggende trepanel. Fasadepanel fremstår værslitt og med synlig avskaling av maling/overflatebehandling. Tiltak må beregnes. Værslitt panel må beregnes skiftet. Omfattende oppgradering må beregnes med skraping og nye overflatebehandling av fasadepanel. Boligens takkonstruksjon består av saltak av fabrikkframstilte fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og består av selvbærende takstoler. Konstruksjonen er inspisert fra loft. Ingen tegn til fukt eller kondensproblematikk ble registrert. Eldre spor etter lekkasjer rundt pipe. Tørt på befaring. Konstruksjonen er godt ventilert ved raft. Det anbefales og tilleggs isolere loft som et energisparende tiltak. Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra 1976. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår værslitt i trevirke. Stedvis punktert isolerglass. Vinduer bør beregnes skiftet. Utgått levetid. Teak entredør fra byggeår. Dør fra stue med to-lags isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører med høy slitasje. Terrassedør merd defekt låskasse. Boligen har etablert balkong med adkomst fra stue. Trevirke med høy slitasje og elde. Pappmembran med utgått levetid. Tiltak må beregnes. Boligen har også etablert impregneret plating mot vest. Plating dekket med snø på befaring og begrenset kontrollert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består av laminat, belegg og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater i himlinger. Bad har etablert fliser på gulvflater. Tapet på veggflater. Boligen er generelt lite oppgradert på Innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på overflater.

Boligen har etablert betongplate på grunn i underetasje. Tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom underetasje og 1.etasje. Sponplater som undergulv. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

Radonmålinger er utført. Målt verdier ligger under farenivå.

Pipen er oppført i lettklinker elementer. Det er etablert vedovn i gang underetg. Peis med innstas etablert i stue. Feieluke er etablert i underetg.

Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes.

Avstand fra peisovn til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.

Rom under terreng med tilfylte masser består av bad, bod og soverom. Gulv tekket med laminat og belegg. Panel og fritt eksponert murverk på veggflater. Hulltagning foretatt i soverom med tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Malt rekkverk.

Innerdører består av malte slette finerdører fra byggeår. Dører fyller sin funksjon, men har stedvis høy slitasje. Karmer i malt trevirke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av ventil i himling. Bad fra byggeår.

Bad har fått en høy alder og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Oppgradering må beregnes.

Bad med utgått levetid. Tiltak må beregnes. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom

Vaskerom har etablert vinylbelegg på gulvflater. Malt murvegg og MDF panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i plast og VV tank på vaskerom. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Vaskerom med høy alder og utgått levetid.

Oppgraderinger må beregnes.

Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Boligen kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Ventilasjon til komfyr er ført ut i vegg.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i himling.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige synlige vannrør er i kobber.
Innvendige synlige avløpsrør er i plast. VV-bereder på 150 liter er skiftet fra byggeår etablert i vaskerom. Røranlegg fra byggeår.
Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.
Synlig avløpsrør i plast fra byggeår. Utskiftninger må beregnes når våtrom/kjøkken oppgraderes.
Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg/Himling.
VV tank på 150 liter etablert på vaskerom fra byggeår.
Sikringssskap med manuelle sikringer.
Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår.
3 x 50 amp. inntakssikring.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Tiltak bør beregnes når våtrom og overflater oppgraderes. Automat sikringer bør etableres i el-skap.

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av fjell/sprengningstein.
Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuktsikring av grunnmur består av knotteplast og drenerør fra byggeår. Dreneringen/tettesjikt med høy alder og erfaringsmessig vil drenering ha slitasje. Det er ikke registrert nevneverdig unormale fuktverdier i kjeller. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuktsøk.
Drenering anses å ha redusert effekt men til å fungere slik underetasje er innredet på befaringstidspunktet. Mindre synlig saltutslag i bod /vaskerom med fritt eksponert murverk.
Grunnmur oppført i murt betongblokker og betong. Utvendig teknet med murpuss og stedvis malt. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.
Terreng rundt boligen er skrånende. Terreng begrenset kontrollert på grunn av snø.
Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

ETASJE	Rekkehus			SUM
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
1.Etasje	53	0	0	53
Underetasje	52	0	0	52
Sum	105	0	0	
Sum BRA	105			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

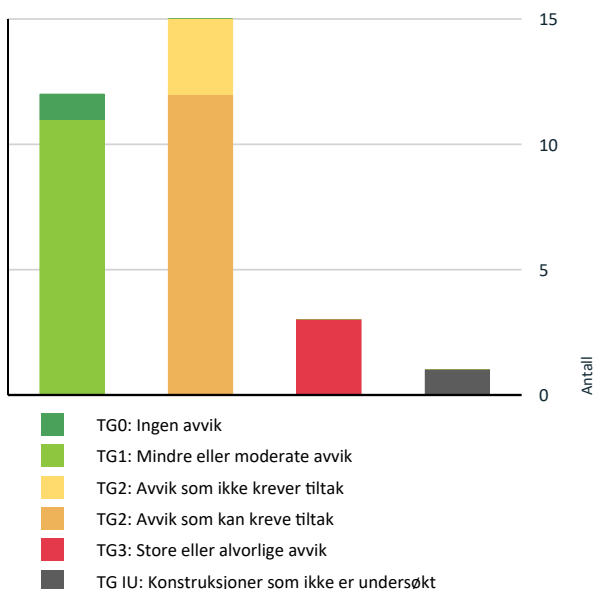
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

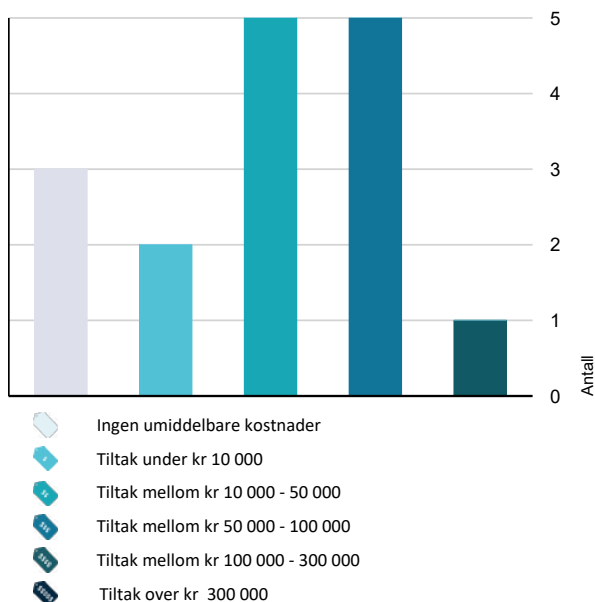
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
 - Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1976

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

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

UTVENDIG

Taktekking

Boligens taktekking består av shingel antatt fra 1990 tallet. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen og taktekkingen ser ut til å være tett. Normal levealder for shingel/papp er ca. 25-35 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Vindskier med høy slitasje. Utskiftninger må beregnes når taktekke omlegges.

Årstall: 1976 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. takrenner med høy slitasje og stedvis lekkasjer.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon. Utvendig er veggene kledd med stående og liggende trepanel. Fasadepanel fremstår værslitt og med synlig avskaling av maling/overflatebehandling. Tiltak må beregnes. Værslitt panel må beregnes skiftet. Omfattende oppgradering må beregnes med skraping og nye overflatebehandling av fasadepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Værslitt fasadepanel.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Boligens takkonstruksjon består av saltak av fabrikkframstilte fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg og består av selvbærende takstoler. Konstruksjonen er inspisert fra loft. Ingen tegn til fukt eller kondensproblematikk ble registrert. Eldre spor etter lekkasjer rundt pipe. Tørt på befaring. Konstruksjonen er godt ventilert ved raft. Det anbefales og tilleggisolere loft som et energisparende tiltak.

1 TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer fra 1976. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fremstår værslitt i trevirke. Stedvis punktert isolerglass. Vinduer bør beregnes skiftet. Utgått levetid.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Værslitt trevirke.

1 TG 2 Dører

Teak entredør fra byggeår. Dør fra stue med to-lags isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører med høy slitasje. Terrassedør merd defekt låskasse.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert balkong med adkomst fra stue. Trevirke med høy slitasje og elde. Pappmembran med utgått levetid. Tiltak må beregnes. Boligen har også etablert impregnert plating mot vest. Plating dekket med snø på befaring og begrenset kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

1 TG 3 Overflater

Innvendige overflater består av laminat, belegg og fliser på gulvflater. Tapet og panel på veggflater. Malt takplater i himlinger. Bad har etablert fliser på gulvflater. Tapet på veggflater. Boligen er generelt lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Tiltak må beregnes. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendig oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etablert betongplate på grunn i underetasje. Tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom underetasje og 1.etasje. Sponplater som undergulv. Ved bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert på overflater.

1 TG 1 Radon

Radonmålinger er utført. Målt verdier ligger under farenivå.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Pipen er oppført i lettklinker elementer. Det er etablert vedovn i gang underetg. Peis med innstas etablert i stue. Feieluke er etablert i underetg. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feiervesen kontaktes. Avstand fra peisovn til brennbart materiale vurderes å være forskriftsmessig.



TG 1 Rom Under Terreng

Rom under terreng med tilfylte masser består av bad, bod og soverom. Gulv tekket med laminat og belegg. Panel og fritt eksponert murverk på veggflater. Hulltagning foretatt i soverom med tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innerdører består av malte slette finerdører fra byggeår. Dører fyller sin funksjon, men har stedvis høy slitasje. Karmen i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Tapet på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av ventil i himling. Bad fra byggeår.

Bad har fått en høy alder og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Oppgradering må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bad



Sopp i dusjsone.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad med utgått levetid. Tiltak må beregnes. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom har etablert vinylbelegg på gulvflater. Malt murvegg og MDF panel på veggflater. Det er montert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i plast og VV tank på vaskerom. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plast sluk. Ventilasjon består av ventil i vegg.

Vaskerom med høy alder og utgått levetid. Oppgraderinger må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaskerom har vegger i murverk. Hulltagning er ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Boligen kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

Ventilasjon til komfyr er ført ut i vegg.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i himling.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør er i kobber. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. VV-bereder på 150 liter er skiftet fra byggeår etablert i vaskerom. Røranlegg fra byggeår. Tiltak må beregnes når våtrom og kjøkken oppgraderes.

Vurdering av avvik:

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

1 TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast fra byggeår. Utskiftninger må beregnes når våtrom/kjøkken oppgraderes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg/Himling.

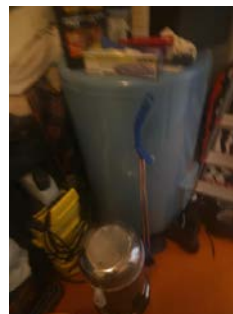
1 TG 2 Varmtvannstank

VV tank på 150 liter etablert på vaskerom fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med manuelle sikringer. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår.

3 x 50 amp. inntakssikring.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Tiltak bør beregnes når våtrom og overflater oppgraderes. Automat sikringer bør etableres i el-skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2000 Ca. år antatt.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Tiltak må beregnes når våtrom og overflater oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell/sprengningstein.

! TG 2 Drenering

Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuksikring av grunnmur består av knotteplast og drenerør fra byggeår. Dreneringen/tettesjikt med høy alder og erfaringsmessig vil drenering ha slitasje. Det er ikke registrert nevneverdig unormale fuktverdier i kjeller. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuksøk. Drenering anses å ha redusert effekt men til å fungere slik underetasje er innredet på befaringstidspunktet. Mindre synlig saltutslag i bod /vaskerom med fritt eksponert murverk.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt betongblokker og betong. Utvendig tekket med murpuss og stedvis malt. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Tilstandsrapport

! TG IU Terrenforhold

Terrang rundt boligen er skrånende. Terrang begrenset kontrollert på grunn av snø.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1.Etasje	53			53	4	
Underetasje	52			52		
SUM	105				4	
SUM BRA	105					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken , Stue , Gang , Toalettrom , Soverom		
Underetasje	Vindfang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Bad , Vaskerom , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	101	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	29	72		0	435.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Postveien 4 D

Hjemmelshaver

Ørvik Bjørn, Nordahl Kim, Ørvik Åsulf

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig består av en leilighet oppført i rekke. Leiligheten er beliggende i Postveien mellom Langesund og Stathelle sentrum. Nærområdet er bestående av frittliggende boliger og boliger i rekke. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet fire mannsbolig. Skrånende tomt med asfaltert gårdsplass. Mindre opparbeidet uteareal mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 750 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner			Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XF9025>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Åsulf Ørvik
Ørvikveien 44
3970 Langesund

Vår referanse:
1304240002

Vår saksbehandler:
Barbro Trotland

Telefon:
35 96 72 31

Vår dato:
19.01.2024

**Salg av Postveien 4D, 3970 Langesund,
gnr. 29, bnr. 72 (ideell andel 1/1) i Bamble kommune
Eier: Kim Nordahl**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 4650,- kroner Forfallsdato: 1/7 årlig

Neste avtalte regulering: 1/7 - 2026

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 1/7 - 2016

Avtalt utløp av festekontrakten: 2024

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

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

Det kreves kr 3.500,- i gebyr for overending av info til megler.

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? 1/7 - 2024

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 2601.58.10717.

Bortfesterens underskrift Åsulf Ørvik

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for feste forholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/BARBRO TROTTLAND
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304240002
Vår referanse: 3380130/23132754
Bestilling: C3 2024-01-19 (3) 2

Dato
19.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6661	101	11.6.1975	ERKLÆRING/AVTALE FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	29	72	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

FESTTID KONTRAKTLagbok nr. 6661 1975
Porsgrunn og Skien
byfogdembete 11/6

§ 1

Undertegnede Ivar Ørvik, f. 21.9.1916 (nedenfor kalt grunneieren) bortfester herved til Inge Håpnes f. 15/12-1940 (nedenfor kalt festeren) en parsell av sin eiendom Wagerheim, gnr. 29, bnr. 16 i Bamble., Parsellen er gitt betegnelsen gnr. 29...10 bnr. med areal 433,3 m². Kontrakten gjelder mellom grunneieren og festeren og deres rettsetterfølgere på nedenstående betingelser.

§ 2

Festetiden er 99 - niittini - år, regnet fra den dag kontrakten blir underskrevet.

§ 3

Grunnleien er kr. 350, - som betales forluddsvis og ukrevet hver 2. januar. Grunnleien betales første gang den dag kontrakten blir underskrevet med kr. for tidsrommet fra til

Festeren kan ikke gjøre gjeldende motkrav mot grunneierens krav på festeavgift med mindre motkravet er erkjent av grunneieren eller rettskraftig avgjort. Dette gjelder selvom motkravet søkes begrunnet i festeforholdet.

Av forfellen avgift svares rentes rente med 2% over Norges Banks diskonto til enhver tid, dog minst 6% p.a. Hertil kommer omløstningene ved inndrivelsen av avgiften.

Etter hvert 10. år kan hver av partene kreve grunnleien regulert. Den regulerte leie skal gjelde fra den dag reguleringen er krevd i rek. brev.

Ved reguleringen skal det tas hensyn til endringer i det alminnelige pris- og rentenivå samt alle andre generelle momenter som påvirker prisenivået for tilsvarende tomter i distriktet på den tid da reguleringen skal foretas.

Dersom partene ikke blir enige om reguleringen, skal saken avgjøres ved voldgift. Partene oppnevner i tilfelle hver sin voldgiftsmann og oppmannen oppnevnes av justitarius i Skien og Porsgrunn byrett. Forøvrig gjelder reglene i rettergangslovens kap. 32.

§ 4

Til sikkerhet for festeavgiften med renter og omkostninger har grunneieren 1. prioritets panterrett i festeretten og den bebyggelse som blir oppført på tomten for 1 års avgift. Ved misligholdelse kan grunneieren sette eiendommen til tvangsauksjon uten først å anlegge søksmål.

§ 5

Festeren skal beholde bebyggelsen forfattet til nyverdi. I tilfelle av ildbrann, skal nedbrante bygninger gjenoppføres snarest mulig.

§ 6

Festeren utreder alle skatter og avgifter, herunder refusjoner etter bygningsloven m.v. som hviler på eller måtte bli pålagt arealet med bebyggelse. Det samme gjelder kloakkavgift og eventuelle avgifter i forbindelse med renseanlegg m.v.

§ 7

På arealet må kun oppføres rekkehus. Det må ikke drives forretningsvirksomhet med utsalg, verksted, bensinstasjoner el. eller virksomhet som ved larm, lukt ol. kan sjenere naboene.

§ 8

Når bortsees fra første gangs bortfeste av tomten, kan overdragelse eller pantsettelse av festeretten bare skje-forbindelse med samtidig overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten.

§ 9

Festeren overtar påstående skog etter sortimentsmåling på rot og oppgjør foretas av telemark Tømmer salgslags produksjonsavdeling for festerens regning. De ved målingen høyest oppnåelige priser i distriktet legges til grunn. Det gjøres fradrag for driftsomkostningene, fastsatt av Tømmer salgslaget, etter de normer som er vanlige ved kraftlinjeskjønn i distriktet. Det forutsettes at kultur- og investeringsavgift tilfaller grunneieren.

§ 10

Grunneieren forbeholder seg rett til å disponere undergrunnen under tomten. Grunneieren kan således bl.a. utnytte kalkstensforekomster o.l. Dersom grunneierens tiltak i den forbindelse volder skade eller påfører festeren ulempe, har festeren krav på erstatning, som i mangel av overenskomst blir fastsatt ved skjønn etter skjønnslovens regler.

§ 11

Blir festetiden uttømt har grunneieren rett til å utløse festeren mot å overta bebyggelsen på arealet etter salgsverdi og godtgjøre verdierkning av grunnen som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren. Det skal derimot ikke tas hensyn til selve grunnverdien og beliggenheten. Utløsningssummen fastsettes i mangel av enighet etter skjønnslovens regler. Grunneieren står fritt om han vil utløse festeren eller ikke, men han må i tilfelle ha sendt meldelse om utløsningen til festeren innen 3 uker etter at endelig skjønn eller enighet om prisen foreligger.

Hvis grunneieren ikke vil gå til utløsning, skal festeren ha rett til å få fornyet festeforholdet på de i denne kontrakt bestemte vilkår for 50 - femti - år og således videre for 50 år ad gangen. Hvis det finnes rimelig hensett til utviklingens gang kan grunneieren istedet for slike fornyelser, kreve at feste-kontrakten endres i enkelte punkter, eller erstattes av en helt ny kontrakt. Blir partene ikke enige om endringene eller den nye kontrakt, avgjøres alle spørsmål i den forbindelse ved voldgift som nevnt i § 2.

§ 12

Utgiftene til måling og kartlegging av arealet, stempelavgift, tinglysningsgebyr, grunneierens utgifter til juridisk bistand og utgifter til utarbeidelse av disposisjonsplan for området, betale av festeren. Likeledes betaler festeren sin part av de samlede utgifter til legging av vann- og kloakkledninger frem til husene på området.

§ 13

Uoverensstemmelser i anledning denne festekontrakt avgjøres med bindende virkning for partene ved voldgift som nevnt under § 2.

§ 14

Esteren er forpliktet til å tillate graving og andre arbeider som er nødvendig for reparasjon, utvidelser eller tilagn med vannledningen, kloakker, lysnett m.v.

§ 15

Kontrakten er opprettet i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Langesund, den 10.6.75.

Grundeier:
Ivar Ørvik.

Ester:
Inge Hjørne.

GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/BARBRO TROTTLAND
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304240002
Vår referanse: 3380131/23132759
Bestilling: C3 2024-01-19 (3) 1

Dato
19.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
624	101	19.1.1982	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	29	69	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT
19. JAN 82 00624
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

H E F T E

VEDRØRENDE EIENDOMMENE GNR. 29, BNR. 69, 70, 71 OG 72,
POSTVEIEN 4 I BAMBLE.

Eiendommene har gjensidig bruksrett til adkomstveien over
alle eiendommene i 2.2 meters bredde. All parkering skal
være på veiens side mot huset.

Hydel.....den. *6/1-82*.

Jimmi Franke.....
Jimmi Franke

Halvdan G. Halter.....
Halvdan G. Halter

Pål Flåten.....
Pål Flåten

Elling Mikkelsen.....
Mikkelsen

GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/BARBRO TROTTLAND
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304240002
Vår referanse: 3380132/23132764
Bestilling: C3 2024-01-19 (2) 160

Dato
19.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
73	101	6.1.1982	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	29	74	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT
06. JAN 82 00073
BYFØGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

H E F T E

VEDR. GNR. 29, BNR. 74, POSTVEIEN 6A I BAMBLE.

Gnr. 29, bnr. 69, 70, 71 og 72 har veirett over
denne eiendom på opparbeidet vei under nåværende
forstøtningsmur.

Bamble, den... 4/1-82...

.....
Per Sandøy.

B a m b l e
..... kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av "Salen" (eiend. navn), gr. nr. 29 br. nr. 10

Parsellen er gitt br. nr. 72 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet "Postveien 4 D" gate/vei nr. (fylles evt. ut av oppmålingsjefen)

År 1975 den 18. feb. ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juni 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

eiendommen "Salen" gnr. 29, bnr. 10.

Forretningen er forlangt av Ivar Ørvik

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjef Gunnar Tørnes

i nærvær av kartvitne r Kjell Sverre Rogn og Arne Rogn Hansen.

Ved forretningen møte: ¹⁾

Ingen.

Grensene ble oppmålt i henhold til stadfestet reguleringsplan av 22.1.1975.

Grensebeskrivelse:

Grensene målt i meter.

Mot vest fra bolt A til bolt B:	13,13
Mot nord fra bolt B til bolt C:	32,12,
mot øst fra bolt C til bolt D:	13,38,
mot syd fra bolt D tilbake til utgangspunktet:	33,33.

Arealet utgjør 436,3 kvadratmeter.

Målene ble tatt horisontalt med stål målebånd.

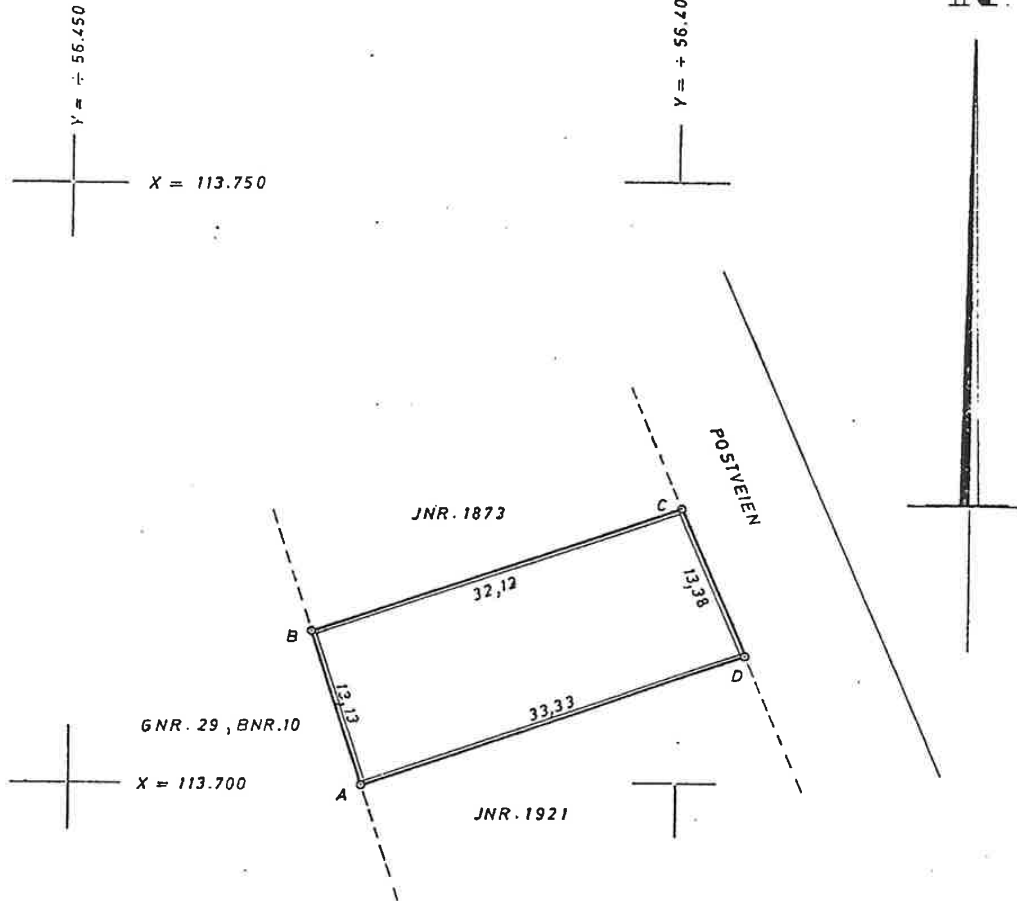
Forretningen sluttet.

¹⁾ Her føres navn og matrikkolbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør ontale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller avvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til o.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealopp-gave. Tilslutt eventuella generelle tilføyelser.

For Inntegning eller innliming av kart.

"Postveien 4d,"
gnr. 29, bnr. 72.

N



GNR. 29, BNR. 10

X = 113.700

JNR. 1873

JNR. 1921

POSTVEIEN

KOORDINATER

Pkt.	X	Y
A	113.699,92	-56.425,87
B	712,58	430,05
C	722,86	399,62
D	710,59	394,29

M = 1:500

Areal: 436,3 m²

I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det også holdt

SKYLDELINGSFORRETNING ¹⁾

for å fastsette skylden for parsellen.

Grensene er som beskrevet foran.

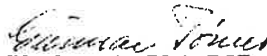
Parsellen skal anvendes til bygetomt.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til ²⁾ skm. 0,01.

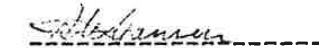
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør " 1,12

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet Postveien 4 D.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.



oppmålingssjef



Påtegninger: ³⁾



oppmåler

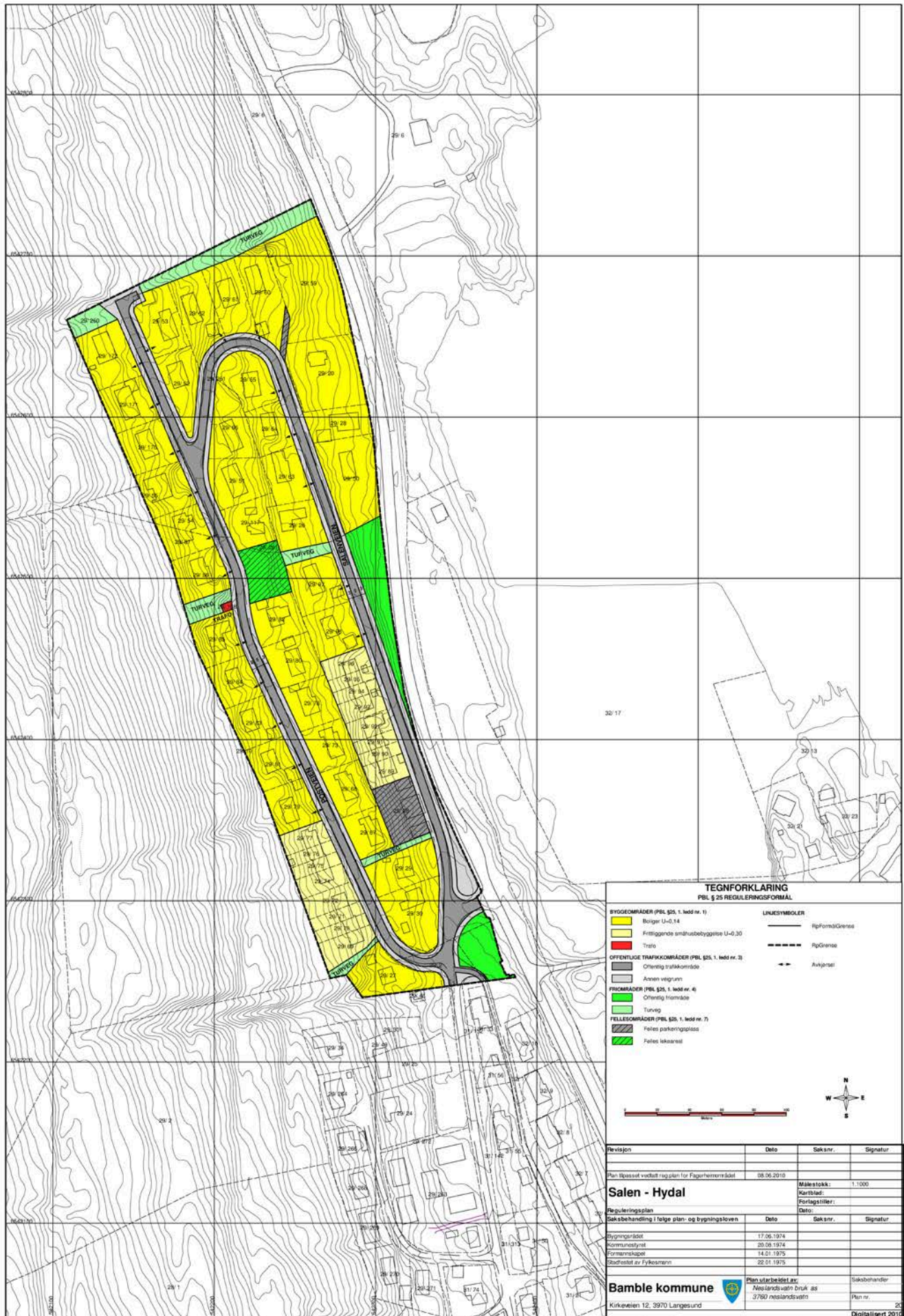
Godkjent i Bamble bygningsråd 17. juni 1974.

Tinglyst ved Porsgrunn og Skien byfogdembte 24/4-1975.

¹⁾ Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reg.plan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.


²⁾ Forretningen kan påankes til overskjønn for såvidt angår skyldansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

³⁾ F.eks. bygningsrådets godkjenning av delingen, om adkomst o.l. Videre tinglysning. Her føres også rettelser og ajourføringer.



TEGNFORKLARING
PBL § 25 REGULERINGSFORMAL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)	LINESSYMBOLER
<ul style="list-style-type: none"> Boliger U-0,14 Frittliggende småhusbebyggelse U-0,30 Trafik 	<ul style="list-style-type: none"> RgFormålgrense RgGrense Avkjørsel
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 3)	
<ul style="list-style-type: none"> Offentlig trafikkorridor Annen veggrunn 	
FROMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 4)	
<ul style="list-style-type: none"> Offentlig frområde Turveg 	
FELLESOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 7)	
<ul style="list-style-type: none"> Felles parkeringsplass Felles lekarene 	



Revisjon	Dato	Saks nr.	Signatur
Plan tilpasset vedtatt reg.plan for Fagurheimområdet	08.06.2010		
Salen - Hydal			Målestokk: 1:1000
Reguleringsplan			Kartblad:
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven			Forlegstiller:
	Dato:	Saks nr.	Signatur
Bygningsrådet	17.06.1974		
Kommunestyret	20.08.1974		
Fornemskapsut	14.01.1975		
Stadfestet av Fylkesmann	22.01.1975		
Bamble kommune		Plan utarbeidet av: Neslandsvatn Ørnå, AS 3760 neslandsvatn	Saksbehandler: Plan nr. 25
Kirkveien 12, 3970 Langesund			Digitalisert 2010



Bamble kommune

Grunnkart

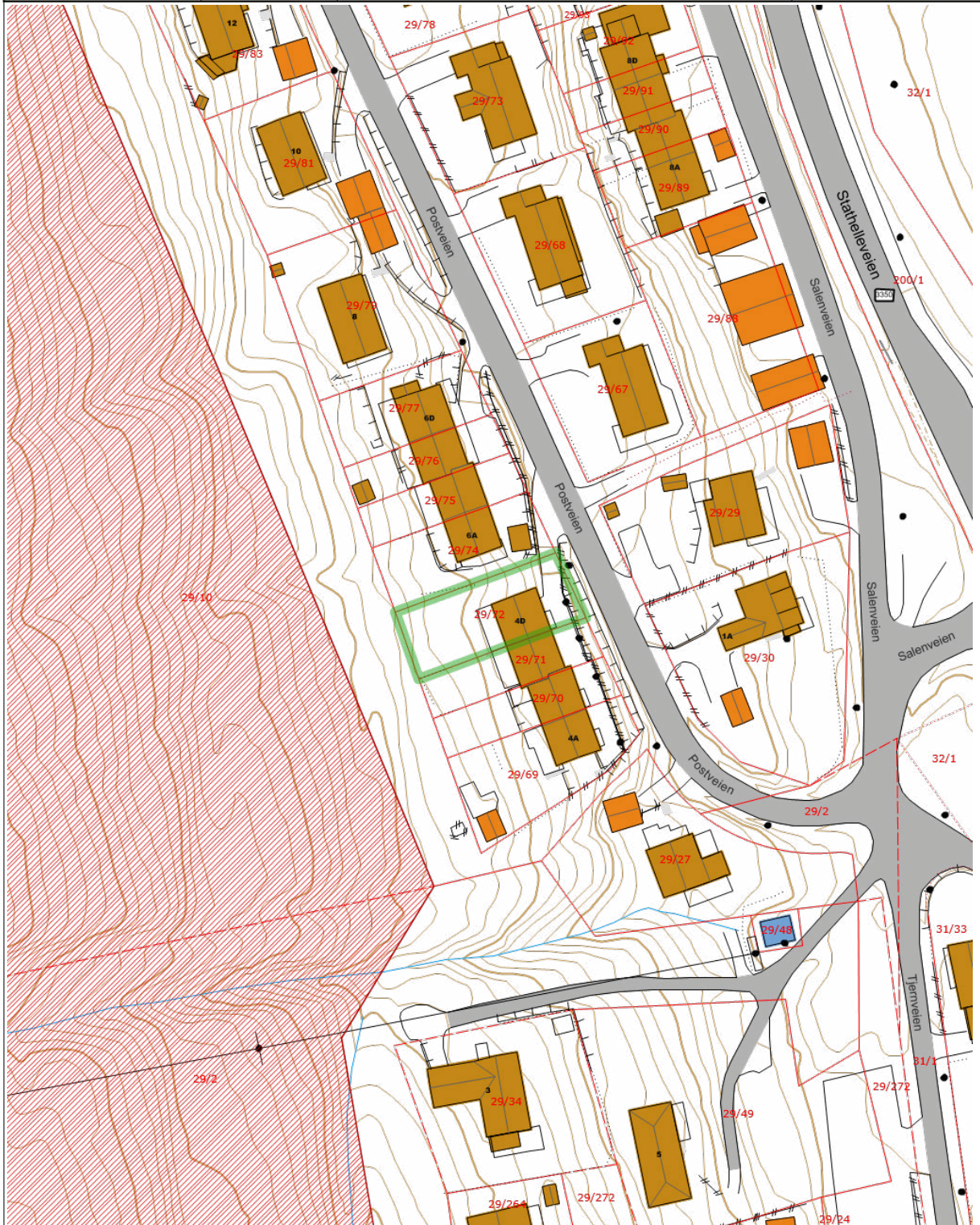
Eiendom: Gnr: 29 Bnr: 72 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Postveien 4D
3970 LANGESUND

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Naturvernområder - Naturreservat		Kommunegrense		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast		Masteomriss
	Trase		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense fiktiv		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Annet gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Stikkrenne
	Trapp		Veg		Kanal og grøft
	Forsenkingskurve		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Eiendomsteig		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikkelnummer		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Nr. 30

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Postvn.4 D, tomt R1, leiligh. A4, Salen/Hydal			29	72	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Rekkehus	28.4.75	dato 12.5.75	sak Refr.sak.	
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Inge Håpnes		Postvn.4 D, 3970 Langesund			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Arne Ødegaard, Neslandsv. Bruk A/S, Sverresgt.14, 3900 Porsgrunn				54304 56304	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Halvor Dyrland		"		"	

Areal: 436,3/385 m², vann og kloakkavgift fra 21.1.77.

Renovasjonsavgift fra 21.1.77. 1 søppelstativ.

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

 for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Ventilasjonsskanal fra toalett ikke ført over tak, ikke isolert på loft.
2. Loftluke isoleres.
3. Forskriftsmessig plate foran peis.
4. Lekkasje i grunnmur (i bod.)
5. Belegg skiftes i vaskerom, taklist mangler i vaskerom.
6. Skapdører i kjeller justeres.
7. Tralverk mangler på terassen.
8. Nedløp til takrenne ufullstendig.
9. Drenering rundt huset rettes.

Dette arbeid må være fullført innen 1 år fra dato.

Langesund den 21.1.77

Sendes:

- byggherren 2 eks.
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggelovmyndighet
- kommunerevisor
- kommunekasserer
- ligningssjefen
-

G. Tørnes

bygningssjef

Bruksattest

KONTROLL FOR INNFLYTTING

1922
areal 436.3

Navn: Inge Hånes Gnr.: 29

Adresse: Postvn. 4D Bnr.: 72

Inngangstrapp ikke ferdig

1 stakv.

Grunnmur ikke pusset innvendig og utvendig over terreng

Ventil i grunnmur ikke innsatt

Kjellervinduer ikke innpusset/innsatt

Kjellergolv ikke støpt/pusset

Lettvegger med dører ikke oppsatt i kjeller

Feieluke ikke innsatt

Garasje ikke oppført

Garasje ikke pusset

Garasjeport ikke innsatt

Garasjetak må kles med plater av klasse A-10 eller bedre

Dør garasje - kjeller må være branndør, minst B- 15

Kjellertrapp ikke montert

Sponplater irom mangler maling/belegg

Soverom ikke malt/tapetsert

Ventil mangler i vaskerom, bad og toalett

Ventilasjonskanal fra bad og ^{toalett}ikke ført over tak, ikke isolert på "loft"

Lufting av kloakk skal føres over tak.

Veranda ikke ferdig/dør må sikres

Grunnmursplate skal festes til grunnmur med plastlist eller impregnert trelist

Diverse:

Loftluke isoleres.

Forskriftsmessig plate foran peis.
Lekkasje i grunnmur (i bad).

Belegg skiftes i vaskerom - taklist mangler i vaskerom.

Skapdører i kjeller justeres.

Tralverk mangler på terrassen.

Nedløp til takrenne ufullstendig.

Drenenna rundt huset rettes.

9/12-76 J. Nenseth

Dato sign.

Gebyr kr.150,-.....



Bamble kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4012 - Bamble kommune	29	72	0	0	Grunneiendom	POSTVEIEN 4 D	Ja	435,8	436	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
24.04.1975	Nei	Nei	Nei			Nord: 6542300.12 Øst: 542272 System: EPSG:25832

Andel i fellesareal	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
1/15	29	88	0	0

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			29/72	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			29/72	0
Skylddeling	24.04.1975		1922	Avgiver	29/10	-436
				Mottaker	29/72	436

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165261100	Rekkehus	Bolig	Tatt i bruk	105	0	105

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Postveien	4	D		Nord: 6542299 Øst: 542278 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Langesund SKOLEKRETS 4-Langesund Postnummerområde 3970-LANGESUND Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Stemmekrets 4-LANGESUND Grunnkrets 405-Fagerheim

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
---------------	------------	-------------

B-Bolig

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
435,8	Nord: 6542300,12007275 Øst: 542271,99999809 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	29	72	0	0	Postveien 4D, 3970 LANGESUND

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Náværende	Kommuneplan (15.12.2022)	435.74m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 20	Salen-Hydal (22.1.1975)	Frittliggende småhusbebyggelse	435.73m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Postveien 4D
3970 LANGESUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland**Oppdragsnummer:** 1304240002**Telefon:** 954 85 113
E-post: barbro.trotland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

08.03.2024

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