





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

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

Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 740,-
Total ink omk.: Kr 2 973 740,-
Selger: Terje Berg
Mai Juni Berg

Salgsobjekt: Bygård/flermannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1900
BRA-i/BRA Total 580/707 kvm
Tomtstr.: 1345 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 92
Oppdragsnr.: 1304240069

Stor bygård på Gamle Stathelle! Tre etasjer, mye potensiale, meget sjønær og sentral beliggenhet.

Den kjente eiendommen i Strandgata som har huset mopedbutikken til Kjell Berg AS i mange år er klar for ny eier. En innholdsrik eiendom med mye potensiale og meget sjønær beliggenhet. Eiendommen ligger sentralt til med flott sjøutsikt og gangavstand til det meste av servicefunksjoner. I tillegg til mopedbutikk, har det tidligere vært leiligheter i andre og tredje etasje. Eiendommen er i dag i sin helhet regulert til næring. Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig/forretning. Eiendommen har behov for oppgradering, mulig å skape seg en flott eiendom!

Innholdsrik planløsning over tre etasjer som inneholder:

1. Etg.: Butikk/lokale, kontor, verksted og div. lager-/bodrom.
 2. Etg.: Spiserom, 2 stuer, toalettrom, 3 lagerrom og div. lager-/bodrom.
 3. Etg.: Innredede loftsrom.
- To garasjer - En enkel og en dobbel.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	43
Egenerklæring	46
Tilstandsrapport	49
Eiendomsinformasjon	74
Grunnkart	77
Planstatus	79
Reguleringsplaner	81
Tegninger mottatt fra Bamble Kommune	83
Ferdigattest, verksted som tilbygg	86
Ferdigmelding, sanitæranlegg	87
Leieavtale, parkeringsplasser	90
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 580 m²

BRA - e: 127 m²

BRA totalt: 707 m²

Bygård

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 260 m² Butikklokaler over 3 rom, kontor, verksted og diverse lagerrom.

2. etasje

BRA-i: 180 m² Spiserom, toalettrom, 2 stuer, samt diverse bod- og lagerrom.

3. etasje

BRA-i: 140 m² Innredet loft.

Garasje 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 80 m² Garasje/lagerrom, bod

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 47 m² Garasje

Ikke målbare arealer

I andre etasje er det et målbart areal på 180kvm og et ikke-målbart gulvareal på ca. 30kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen er oppmålt med laser på befaring. Oppgitt areal må ansees som et ca. areal.

Avvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1345 m²

Tomtebeskrivelse

Selveier tomt på ca. 1345 kvm. Tomten er opparbeidet med en stor hovedbygning og to garasjer. Store deler av tomten er naturtomt, og består av fjell og diverse vegetasjon. Tomten strekker seg opp bak hovedbygget, hvor dbl. garasje står.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Strandgata på Gamle Stathelle. Meget sjønær beliggenhet, med flott sjøutsikt utover Langesundsfjorden og over til Brevik og Brevik kirke. Strandgata har lang historie på Stathelle, og det har tidligere vært flere butikker og forretninger i gata langs sjøen. Området består av flott, eldre boligbebyggelse, småbåthavner og fine fiske- og bademuligheter. Alti Brotorvet ligger innen gangavstand fra eiendommen, med et bredt utvalg butikker, caféer, dagligvarebutikker og servicetilbud som tannlege og apotek. Det er fine tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet til boligen, som Kyststien mellom Stathelle og Langesund, parken på Gamle Stathelle, m.m. Boligområdet er meget sentralt, med kort vei til Porsgrunn, Skien og påkjøring til E-18 på Rugtvedt.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av boligbebyggelse og næringsbygg.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eiksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne eiendom er en frittliggende eldre bolig kombinert med næringsareal og bolig. Areal over tre etasjer. Eiendommen er generelt lite oppgradert de senere år og fremstår i dag som ett restaurerings objekt. Grunnmur i gråsteinsmur og murt teglstein. Yttervegger i tradisjonelt reisverk og bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer. Rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag. Plassbygget takstoler med sadlet takverk tekket med lakkerte stålplater med takstein imitasjon. Takrenner i lakkert stål. Piper i murt teglstein. Innvendige overflater består av beleg, teppe og laminat på gulvflater. Tapet og panel/plater på veggflater. Takplater og panel i himling.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Taktekking: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen.

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

Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har skjevheter.

Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Overflater, innvendig: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater og konstruksjon, toalettrom, 2. etg: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG0/1.

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

Elektrisk anlegg: 63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Merknad på stedvis løse ledninger. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av takstmann.

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

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

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

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Bygningsdeler med grå TGIU (konstruksjoner som ikke er undersøkt):
Pipe og ildsted: Eldre pipe i teglstein. Ikke vurdert. Ingen ildsteder etablert til pipe.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 23.09.2024 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). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Eiendommen har en meget innholdsrik planløsning over tre etasjer som inneholder:

1. Etg.: Butikk/lokale, kontor, verksted og diverse lager-/bodrom.
 2. Etg.: Spiserom, 2 stuer, toalettrom, 3 lagerrom og diverse lager-/bodrom.
 3. Etg.: Innredede loftsrom.
- Samt to garasjer. En enkelt og en dobbelt.

Standard

Velkommen til Strandgata 6 og 8!

Det velkjente bygget i Strandgata ligger sentralt og sjønært, med flott sjøutsikt og kort vei til det meste av servicefunksjoner. Bygården er antatt bygget rundt ca. 1900, og det har tidligere vært leiligheter i andre og tredje etasje. I senere tid har andre og tredje etasje blitt omgjort og brukt til blant annet oppbevaring og lagring. Her er det potensiale for utvikling og fin beliggenhet, samt muligheten til å sikre seg et lite stykke historie på Stathelle.

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg, flis og teppe/filt.

Vegger: Tapet, malte plater og panel

Tak: Malte takplater og panel.

1. Etasje:

Fra gata er det to innganger til bygget, som fører inn i butikklokalet hvor det tidligere har stått utstilt mopeder, som bygget har vært så kjent for.

Et stort lokale med flis og belegg på gulv og store vindusflater mot sjøen. Her slippes det inn mye naturlig lys og den fine sjøutsikten. Butikklokalet strekker seg over tre rom, med et kontorområde mellom butikkrommene. Det er etablert vegghegte varmepumper for oppvarming av lokalet. Det er også etablert et stort kontor med adkomst fra det ene butikkrommet. Fra kontoret er det videre adkomst til et praktisk lagerrom. I sør-enden av bygget er det laget til et stort verksted. Her er det godt med arbeidsplass for arbeidsmennesket eller hobby-entusiasten. Det er gode lagringsmuligheter i etasjen, med flere lager- og bodrom. Det er også etablert et praktisk toalettrom like ved kontoret.

2. Etasje:

Via trapp i butikklokalet er det adkomst opp til andre etasje. Her kommer man opp til et hyggelig spiserom med flott utsikt til sjøen. Det er også etablert en takterrasse over deler av butikklokalet i første etasje. Takterrassen nås via spiserommet.

Fra spiserommet er det videre adkomst til to tidligere stuer. Den første stuen er stor, med utsikt til sjøen. Det er etablert vegghengt varmpumpe for oppvarming. Den andre stuen har lignende størrelse, med den samme fine utsikten. Det er etablert et kjøkken, med adkomst fra den ene stuen. Fra kjøkkenet er det videre adkomst til et toalettrom og diverse lagring-/bodrom.

Andre etasje har tidligere vært brukt som en romslig leilighet, men er pr. nå regulert som næring og ikke bolig, se punkt "diverse". Nåværende eier har brukt etasjen til spiserom og lagring.

3. Etasje/loft:

Tredje etasje består av flere innredede rom som i senere tid har blitt brukt til lagring, denne etasjen er også regulert til næring pr. i dag. Tidligere har det vært en leilighet i denne etasjen, men dette har på et tidspunkt blitt endret, og etasjen består i dag av diverse bod- og lagerrom. Fra andre etasje kommer man opp i et stort rom, med videre adkomst til resten av etasjen. To av rommene har den flotte, uhindrede utsikten til sjøen og over til Brevik. Meget gode oppbevaringsmuligheter!

Det følger to garasjer med eiendommen, en enkelt og en dobbelt. Enkelt-garasjen står ved siden av hovedbygget. Garasjen er stor, med gode lagring- og oppbevaringsmuligheter. Den doble garasjen er etablert i bakkant av tomten. En stor, dobbelt garasje med plass til oppbevaring/lagring og biloppstilling.

Eiendommen ligger flott til på Gamle Stathelle og er godt kjent blant lokalbefolkningen. Det må påregnes at eiendommen trenger oppgradering/oppussing, men her er det mye potensiale til å skape seg en flott eiendom like ved sjøen.

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

Eiendommen har to garasjer, hvor det er mulighet for parkering. En enkelt og en dobbelt garasje.

Det foreligger en tinglyst leieavtale på parkeringsplasser for inntil 8 stk. personbiler på eiendom med betegnelse gnr.107, bnr. 104. Eiendommen ligger rett over veien for salgsobjektet. Leieavtalen er datert 05.01.1979 og ligger vedlagt salgsoppgaven.

Radonmåling

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

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen i sin helhet er regulert til "annen forretningsbygning" i næringsgruppe "Varehandel, reparasjon av motorvogner". Dersom eiendommen ønskes brukt til bolig, både helt og delvis, må dette søkes kommunen.

Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig/forretning. Denne eiendommen er i iht. reguleringsplan regulert til Bolig/forretning. Kjøper påtar seg all risiko for å få en eventuell søknad godkjent og kostnadene tilknyttet dette.

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

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

Energi

Oppvarming

Det er etablert vegghengt varmpumpe i butikklokalet i første etasje og i en av stuen i andre etasje. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Da eiendommen i sin helhet er regulert til næring, er det ikke mulig å energimerke eiendommen pr. i dag. Det er derfor ikke utarbeidet noen energimerking. Dersom hele/deler av eiendommen omreguleres til bolig vil det være mulig å energimerke eiendommen.

Info energiklasse

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

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 20 521 for 2024.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger. Vann næring fast del, vann næring akonto. Avløp næring fast del, avløp næring, akonto.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt næring og handel. Grunnlag for eiendomsskatt: 2 520 000,-.

Formuesverdi primær

Kr 1 967 687 pr. inntektsåret 2023.

Formuesverdi sekundær

Kr 7 870 748 pr. inntektsåret 2023.

Info formuesverdi

Formuesverdi er hentet fra Skatteetatens hjemmesider, via boligkalkulator.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 92 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/107/92:

25.05.1926 - Dokumentnr: 900061 - Erklæring/avtale
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
TIL HAVEN OVENFOR HUSET M.FL.BEST.
Rettighetshaver: Selgeren iflg. skjøte.
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1972 - Dokumentnr: 500668 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:25 Bnr:10
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1981 - Dokumentnr: 933 - Erklæring/avtale
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 10 ÅR
MÅNEDLIG LEIE NOK 4,150
Bestemmelser om regulering av leien
Rettighetshaver: BAMBLE SPORT AS

10.10.2002 - Dokumentnr: 15913 - Leieavtale
Leietid: 5 år
Fra dato: 01/09-2002
Leie: NOK 300 000 pr. år
Rettighetshaver: Berg Kjell AS
Org.nr: 929 052 439
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

Dokumentnr: 905979 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

14.06.1973 - Dokumentnr: 702510 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0814 Gnr:107 Bnr:279

01.01.2020 - Dokumentnr: 1594540 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0814 Gnr:107 Bnr:92

01.01.2024 - Dokumentnr: 539314 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3813 Gnr:107 Bnr:92

02.03.1972 - Dokumentnr: 500670 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:25 Bnr:10

21.05.1979 - Dokumentnr: 6963 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:107 Bnr:104
Årlig leie kr 2.000,-
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på "oppføring av verksted som tilbygg", datert: 12.03.1981.
Det foreligger ferdigmelding på sanitæranlegg, dato: 28.10.1996.

Megler har av kommunen kun mottatt tegninger på dobbel garasje og verksted som tilbygg til hovedbygget. Tegningene mottatt stemmer overens med dagens bruk.
Det er ikke mottatt tegninger på hovedbygget eller enkelt garasje.

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. Private stikkledninger frem til kommunal tilknytning. Det er installert vannmåler på eiendommen.
Vann næring, fast del, vann næring akonto. Avløp næring fast del, avløp næring akonto.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område:

Plannavn: Stathelle Brohodet, PlanID: 4012 178, Reguleringsformål: Bevaring av bygninger.

Plannavn: Stathelle Brohodet, PlanID: 4012 178, Reguleringsformål: Boig/Forretning.

Plannavn: Brotorvet Øst, PlanID: 4012 278, Reguleringsformål: Boligbebyggelse.

Plannavn: Brotorvet Øst, PlanID: 4012 278, Reguleringsformål: Friluftformål.

Plannavn: Brotorvet Vest, PlanID: 4012 330, Reguleringsformål: Båndlegging etter lov om kulturminner.

Plannavn: Brotorvet Vest, PlanID: 4012 330, Reguleringsformål: Friområde.

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.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket overtakelse i budgivningen.

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

Salgsoppdrag

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

73 740 (Omkostninger totalt)

88 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 988 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 991 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 990,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedspakke, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Jørn Amlie

Eiendomsmegler / Daglig leder

jorn.amlie@aktiv.no

Tlf: 965 00 550

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

16.10.2024



1. Etasje









2. Etasje









Eiendommen har flott utsikt til sjøen og over til Brevik!

Det er etablert et kjøkken i andre etasje, som har adkomst fra den ene stuen.

Det er er to toalettrom i hovedbygget, en i første, og en i andre etasje.

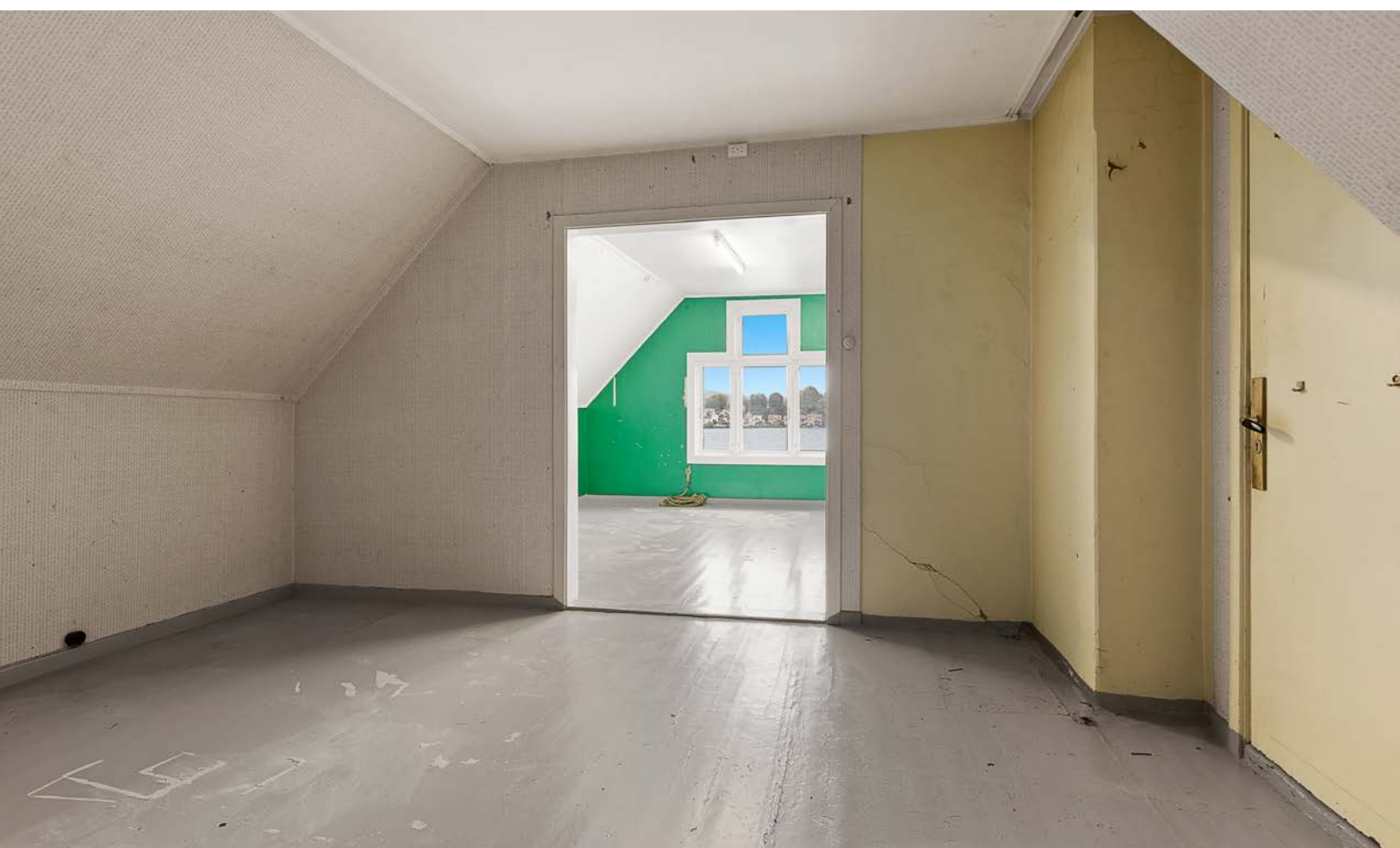


3. Etasje











Det er rikelig med oppbevaringsmuligheter på eiendommen, det er bod-/lagringsrom i alle etasjer.



Bodrom

Strandgata 6-8

1. Etasje



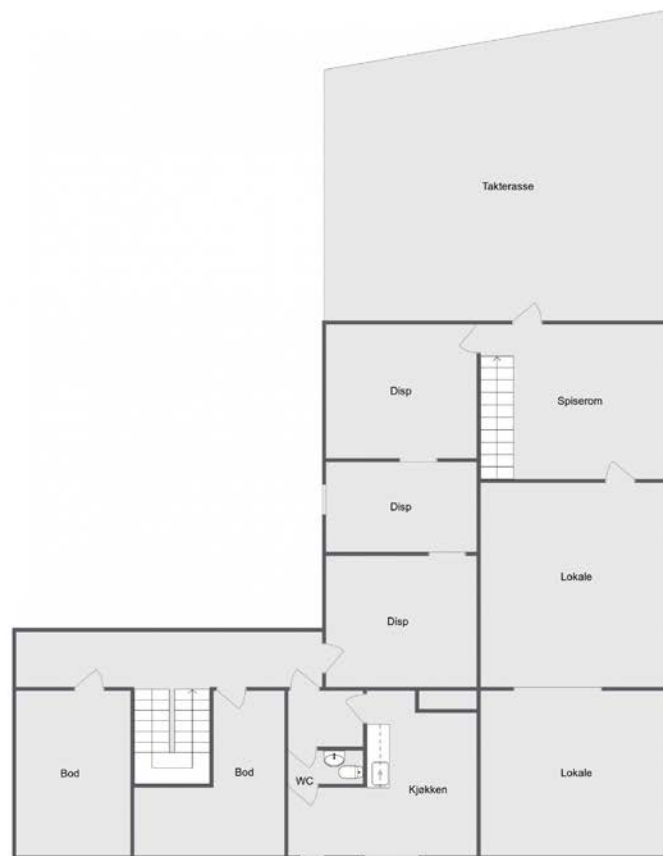
aktiv.

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

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

Strandgata 6-8

2. Etasje



aktiv.

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

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

Strandgata 6-8

3. Etasje



aktiv.

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

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







Vedlegg

Nabolagsprofil

Strandgata 6 - Nabolaget Stathelle/Eikstrand - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Stathelle	8 min 🚶
Linje M1, M1N, P8, 84, 459	0.6 km
🚗 Porsgrunn stasjon	21 min 🚗
Linje RE11, RX11, R55	16 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	43 min 🚗

Skoler

Stathelle barneskole (1-7 kl.)	20 min 🚶
386 elever, 19 klasser	1.5 km
Rugtvedt skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
232 elever, 15 klasser	2.3 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚗
479 elever, 33 klasser	2.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen	16 min 🚶
310 elever	1.1 km
Bamble videregående skole	6 min 🚗
350 elever, 15 klasser	3.1 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Brotorvet	6 min 🚶
------------------	---------

«Flott fjordutsikt og nærhet til skog og mark.»

Sitat fra en lokalkjente



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

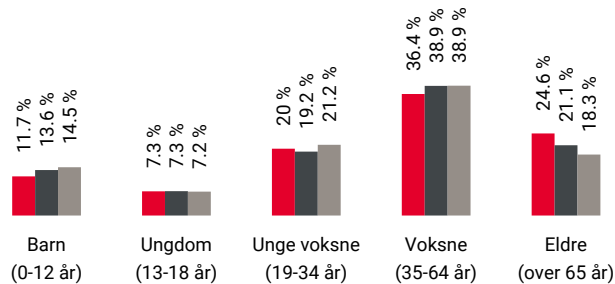
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-...)	12 min 🚶
35 barn	0.9 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-...)	18 min 🚶
17 barn	1.3 km
Grasmyr naturbarnehage (1-5 år)	5 min 🚗
77 barn	2.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Stathelle	7 min 🚶
Coop Extra Stathelle	8 min 🚶
Post i butikk	0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 85/100



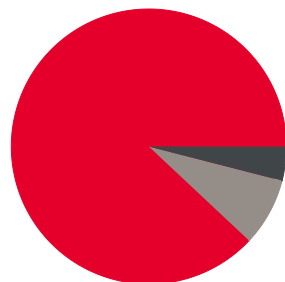
Støynivået

Lite støynivå 81/100

Sport

Durayhallen treningshall	11 min
Aktivitetshall	0.8 km
Tantes Benk, balløkke	11 min
Fotball	0.8 km
MOVA Stathelle	9 min
MOVA Langesund	9 min

Boligmasse



- 88% enebolig
- 4% blokk
- 8% annet

Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet	8 min
Boots apotek Brotorvet	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

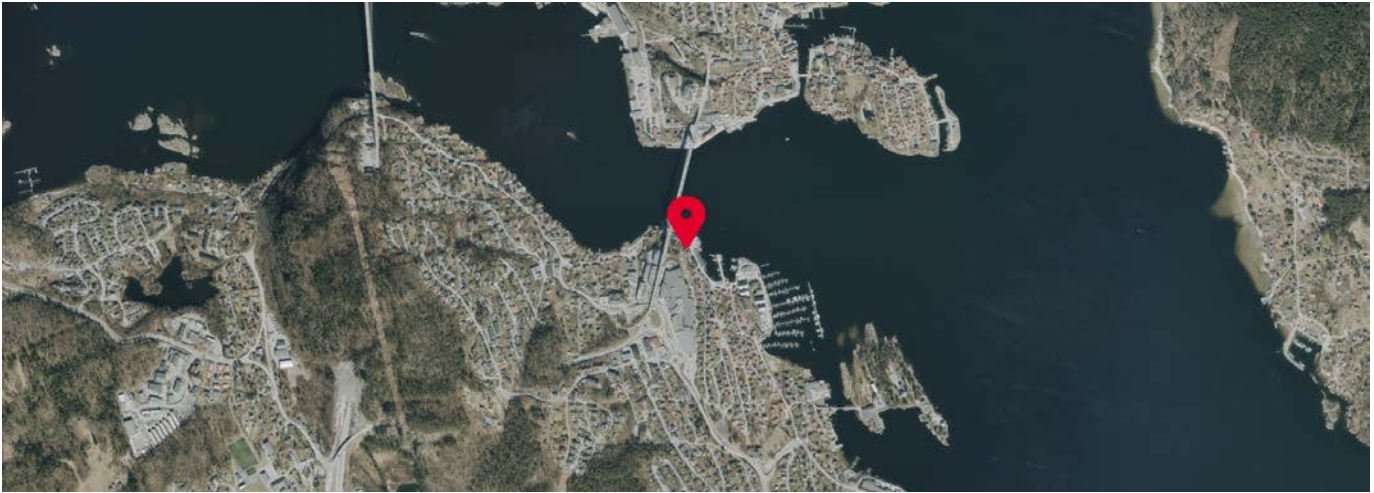


0% 43%

- Stathelle/Eikstrand
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304240069	
Selger 1 navn	
Mai Juni Berg	
Gateadresse	
Strandgata 6 og 8	
Poststed	Postnr
STATHELLE	3960
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Kjell Berg
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1304240069

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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





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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mai Juni Berg	259e9d4fd8e0bf527624b3 4a6b7507ba40d6299b	09.10.2024 16:48:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240069

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

Tilstandsrapport

 Enebolig med næringsdel
 Strandgata 6, 3960 STATHELLE
 BAMBLE kommune
 # gnr. 107, bnr. 92

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 707 m² BRA-i: 580 m²



Befaringsdato: 23.09.2024

Rapportdato: 23.09.2024

Oppdragsnr.: 18885-2343

Referansenummer: FK3117

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 vaskeom, 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 eiendom er en frittliggende eldre bolig kombinert med næringsareal og bolig. Areal over tre etasjer.

Eiendommen er generelt lite oppgradert de senere år og fremstår i dag som ett restaurerings objekt.

Grunnmur i gråsteinsmur og murt teglstein. Yttervegger i tradisjonelt reisverk og bindingsverk teknet utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer. Rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt tre bjelkelag. Plassbygget takstoler med sadlet takverk teknet med lakkerte stålplater med takstein imitasjon. Takrenner i lakkert stål. Piper i murt teglstein. Innvendige overflater består av beleg, teppe og laminat på gulvflater. Tapet og panel/plater på veggflater. Takplater og panel i himling.

Generelt lite oppgradert de senere år.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

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 byggebeskrivelse.

Alder og slitasje ansees kun som normalt sett med tanke på byggeår og alder på bygningselementer. Tiltak må beregnes. Noe umiddelbart og noen kan utføres over tid. Potensielle kjøpere må være klar over boligens svakheter på grunn av beskrevet mangler, alder og slitasje.

Enebolig med næringsdel - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen taktekket består av lakkerte stålplater med takstein imitasjon antatt skiftet på 1980-90 tallet.

Undertak består av papp membran, sløyfer og lekter. Med tanke på alder er underlagspapp aldringsslikt og taket er utsatt for lekkasjer.

Takplater har fått en middels høy alder.

Tiltak må beregnes innen kort tid.

Tilbygget del har etablert papp membran. Synlig lekkasje i 1.etasje. Tiltak må beregnes.

Takrenner består av lakkert stålrenner og nedløp.

Nedløp ført til terreng. Gradrenner i lakkert stål.

Helbeslått pipebeslag. Takrenner, beslag og nedløp må beregnes når taktekket omlegges.

Boligen veggkonstruksjon består av reisverk (plank med dobbel not og fjær). Med tanke på byggeår er trolig ingen isolasjon innlagt i hulrom.

Stedvis synlig råteskader i trepanel. Tiltak må beregnes. Ukjent om råte har ført til skader i den bakforliggende konstruksjon. Generelt vær og aldringsslikt fasadepanel.

Deler av yttervegger i murt teglstein med etablert murpuss. Mindre sprekker ble registrert. Synlig saltutslag på deler av murverk i lagerrom.

Takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet takverk med åser. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av bord tak/over og underligger. Synlig konstruksjon på loftsrom. Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon og er kun mulig å kontrollere med destruktive inngrep.

Isolasjon består kun av sagmugg.

Merknad på råteskader i vindskier.

Boligen vinduer består stort sett av to-lags isolerglass vinduer skiftet fra 1985 til 1990.

Rammer og karmen i malt trevirke.

Vinduer er generelt lite vedlikeholdt og har fått en høy alder. Ønskes vinduer beholdt må hyppige intervaller med maling/vedlikehold beregnes i rammer og karmen.

Tiltak må beregnes.

Eldre entre dører i teak med isolerglass. Dører med utgått levetid. Utskiftning må beregnes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består av belegg, teppe/filt og laminat på gulvflater. Tapet, malt plater og panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger.

Boligen er generelt lite oppgradert på overflater de senere år. Tiltak må beregnes når boligen er skal tilpasses nye eiers krav til bruk.

Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv.

Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag.

Gulvflater med avvik på overflater. Avvik vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.

Eldre pipe i teglstein. Ikke vurdert. Ingen ildsteder etablert til pipe.

TRapp til 2.etasje i lakkert trevirke av nyere dato.

Rekkverk i lakkert trevirke. TG 1. Malt trapp til loftsetasje. Trapper fyller sin funksjon.

Innerdører består av eldre malt speildører og noen finerte dører. Dører med høy alder. Stedvis tiltak/utskiftninger må beregnes.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Taletrom har etablert gulvmontert toalett og servemat på vegg. Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i soil og noe plast. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje og elde.

Tiltak må beregnes når boligen tilpasse nye eiers bruk.

TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.

Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år. Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer.

63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Merknad på stedvis løse ledninger.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Tiltak må beregnes når våtrom/kjøkken og overflater oppgraderes. Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består trolig av oppfylt pukk/stein på løsmasser.

Med tanke på alder har boligen ikke etablert noen form for drenering. Trolig kun utvendig smøremembran/grydong. Synlig saltutslag/fuktinntrengning i murverk.

Grunnmur i betong og teglstein. Stripefundmenter i betong som fundamentering.

Ingen vesentlig sprekker ble registrert Noen eldre sprekker, trolig av eldre dato.

Terreng rundt boligen er skrånende.

Vann og avløpsrør antatt skiftet på 1970 tallet.

Tiltak må beregnes når boligen oppgraderes. Det anbefales sjekke vann og avløpsanlegg med autorisert rørlegger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	707 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	580 m ²
Totalpris	2 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med næringsdel

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger foreligger ikke.

Garasje

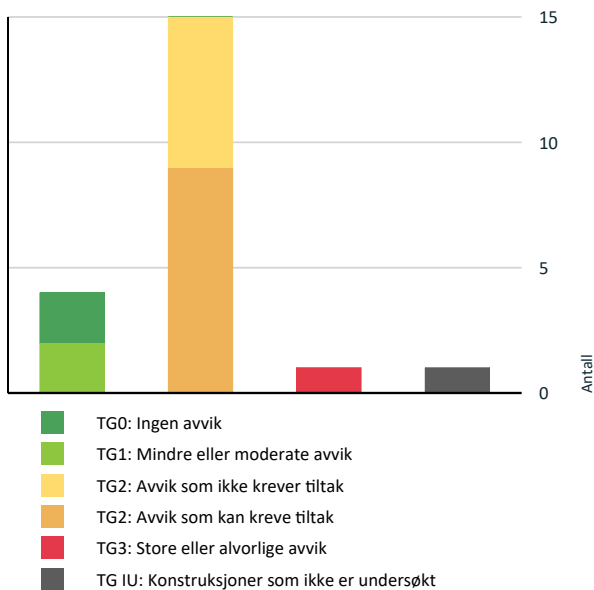
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger foreligger ikke.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger ikke innhentet.

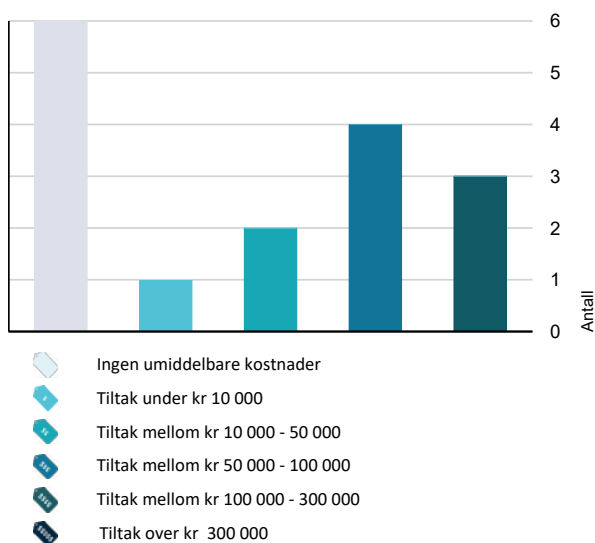
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med næringsdel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED NÆRINGSDEL

Byggeår
1900

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

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Tilbygget lager/verksted og utstillingslokaler på 1970 tallet.
------	---------	--



Skader etter lekkasje taktekke.

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av lakkerte stålplater med takstein imitasjon antatt skiftet på 1980-90 tallet. Undertak består av papp membran, sløyfer og lekter. Med tanke på alder er underlagspapp aldringsslitt og taket er utsatt for lekkasjer. Takplater har fått en middels høy alder. Tiltak må beregnes innen kort tid. Tilbygget del har etablert papp membran. Synlig lekkasje i 1. etasje. Tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:

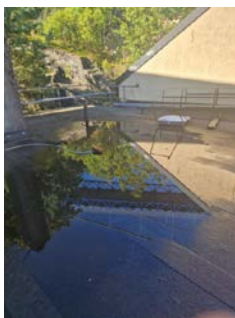
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Lekkasje må utbedres. Taktekke med begrenset videre levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Papp membran over tilbygget del



Avskaling belegg lakkert stålplater.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner består av lakkert stålrenner og nedløp. Nedløp ført til terreng. Gradrenner i lakkert stål. Helbeslått pipebeslag. Takrenner, beslag og nedløp må beregnes når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen veggkonstruksjon består av reisverk (plank med dobbel not og fjær). Med tanke på byggeår er trolig ingen isolasjon innlagt i hulrom. Stedvis synlig råteskader i trepanel. Tiltak må beregnes. Ukjent om råte har ført til skader i den bakforliggende konstruksjon. Generelt vær og aldringsslitt fasadepanel.

Deler av yttervegger i murt teglstein med etablert murpuss. Mindre sprekker ble registrert. Synlig saltutslag på deler av murverk i lagerrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er stedvise sprekkdannelse i forblending/utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Obs på alder og påregnlige oppgradering. Murverk med noe sprekker og løs murpuss. Fasadepanel med utgått levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet takverk med åser. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak består av bord tak/over og underligger. Synlig konstruksjon på loftsrom. Deler av konstruksjonen har etablert skråhimlinger. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon og er kun mulig å kontrollere med destruktive inngrep.

Isolasjon består kun av sagmugg.
Merknad på råteskader i vindskier.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loft bør beregnes isolert som et energisparende tiltak. Obs på alder og skjevheter. Råteskadet vindskier må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innrdet loftsrom



Loft



Loft

TG 2 Vinduer

Boligen vinduer består stort sett av to-lags isolerglass vinduer skiftet fra 1985 til 1990. Rammer og karmen i malt trevirke.

Vinduer er generelt lite vedlikeholdt og har fått en høy alder. Ønskes vinduer beholdt må hyppige intervaller med maling/vedlikehold beregnes i rammer og karmen.

Tiltak må beregnes.

Årstall: 1985

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vinduer må beregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Dører

Eldre entre dører i teak med isolerglass. Dører med utgått levetid. Utskiftning må beregnes.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater består av belegg, teppe/filt og laminat på gulvflater. Tapet, malt plater og panel på veggflater. Malt takplater og panel i himlinger.

Boligen er generelt lite oppgradert på overflater de senere år. Tiltak må beregnes når boligen er skal tilpasses nye eiers krav til bruk.

Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak må beregnes når eiendommen skal tilpasses nye brukere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag. Gulvflater med avvik på overflater. Avvik vurderes som normalt med tanke på alder og datidens byggemåte.

Årstall: 1900

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

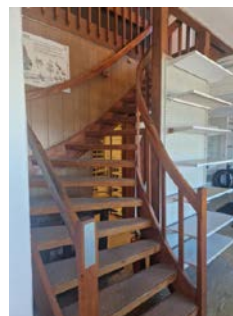
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Pipe og ildsted

Eldre pipe i teglstein. Ikke vurdert. Ingen ildsteder etablert til pipe.

TG 1 Innvendige trapper

TRapp til 2.etasje i lakkert trevirke av nyere dato. Rekkverk i lakkert trevirke. TG 1. Malt trapp til loftsetasje. Trapper fyller sin funksjon.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innerdører består av eldre malt speildører og noen finerte dører. Dører med høy alder. Stedvis tiltak/utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i soil og noe plast. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje og elde. Tiltak må beregnes når boligen tilpasse nye eiers bruk. TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Merknad på stedvis løse ledninger.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Tiltak må beregnes når våtrom/kjøkken og overflater oppgraderes.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 boligen oppgraders.

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

Røykvarsler 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 trolig av oppfylt pukk/stein på løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Med tanke på alder har boligen ikke etablert noen form for drenering. Trolig kun utvendig smøremembran/grydong. Synlig saltutslag/fuktinntrengning i murverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og teglstein. Stripefundamenter i betong som fundamentering. Ingen vesentlig sprekker ble registrert Noen eldre sprekker, trolig av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Vann og avløpsrør antatt skiftet på 1970 tallet. Tiltak må beregnes når boligen oppgraderes. Det anbefales sjekke vann og avløpsanlegg med autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

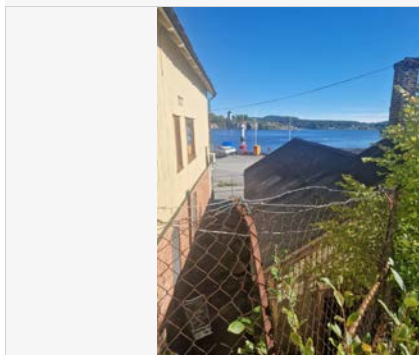
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Tilbygget garasje/lager av eldre årgang. Vegger i trevirke og murt tegl. Utvndeig tekket med trepanel og teglstein. Plassbygget sadlet takverk tekket med stålplater. Garasje/lager inneholder også bod. Yttervegger med store skader i murverk. Taktekke med utgått levetid. Obs på store skjevheter. Garasje/lager må ansees som et rivningsobjekt. TG 3.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

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

Standard

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

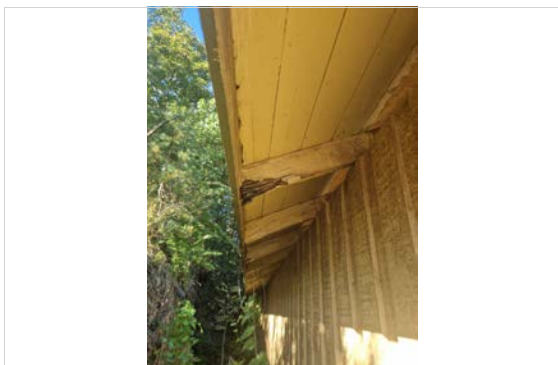
Vedlikehold

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

Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Vegger i isolert bindingsverk teknet med stående trepanel. Fabrikframstilt sadlet takverk med W-takstoler. Tak teknet med shingel. Garasje har etablert vippeport i trevirke.

Merknad på råteskader i takverk. Se bilder. Takshingel med utgått levetid. Fasader med svertesopp/behov for vask og overflatebehandling. Tiltak må beregnes. TG 3.



Råte i takverk

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i 580 m²/580 m²</p> <p><i>Enebolig med næringsdel: 2 Kontor, Verksted, 5 Lagerrom, Butikk lokaler/utstilling 3 rom, Spisestue, Toalettrom, 2 Stuer, Diverse rom (3 stk), Uinnredet loft</i></p> <p><i>Andre bygg: Garasje, Garasje</i> <i>Bruksareal andre bygg: 127 m²</i></p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi Kr 2 900 000</p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 2 900 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 2 900 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 2 900 000</p>

Markedsvurdering

Generelle premisser.

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

Det ønskes satt dagens markedsverdi på slik eiendommen fremstår i dag.

Markedet med beskrevet sentrums nær eiendom til kombinert næringsvirksomhet og bolig har de senere år vært forutsigbart, og vurderes nå på nær fremtid som fremtidig sikker når det gjelder verdiutvikling.

Formidlingen av mulig langsiktig utleie areal/næring med sikre leieavtaler med framtidig utleie av bolig/næringsareal preges av korte kjøpsbeslutninger.

Sammenlignet med øvrige sentrum nære eiendommer regulert til beskrevet næring/bolig med en sentral beliggenhet på Stathelle, har eiendommen en lav markedsverdi, men behov for omfattende oppgradering. God eksponering mot vei og sjø.

Satte markedsverdi er vurdert på grunnlag av overstående resonnement sett i bakgrunn av teknisk verdi til kr 2 900 000,-.

Ut fra dagens marked og etterspørsel etter eiendommer i området, bygnings tekniske standard og tomteverdi, vurderes markedsverdi til 2 900 000,-

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	30 000
Forsikring	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med næringsdel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 7 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med næringsdel	Kr.	2 300 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med næringsdel

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	260			260			260
2.Etasje	180			180		30	210
Loft	140			140			140
SUM	580					30	610
SUM BRA	580						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Butikk lokaler/utstilling 3 rom , Kontor , Kontor 2, Verksted , Lagerrom , Lagerrom 2		
2.Etasje	Spiserom , Toalettrom , Stue , Stue 2, Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3, Diverse rom (3 stk)		
Loft	Innredet lofts rom 6 rom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen er oppmålt med laser på befaring. Oppgitt areal må ansees som et ca. areal. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje/lagerrom. , Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med næringsdel	480	100
Garasje	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Mai Juni Berg	93452571

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	107	92		0	1344.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandgata 6

Hjemmelshaver

Berg Kjell

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivne bolig er beliggende på Stathelle i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av eldre bygårder og eldre boliger. Gangavstand til Stathelle sentrum og Brotorvet handelsentr med de fleste servicefunksjoner.

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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet eiendom, garasje og lager bygg/garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/FK3117>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Bamble kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkode
4012 - Bamble kommune	107	92	0	0	Grunneiendom	STATHELLE - STRANDGT. 6	Ja	1344,8	1560	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
---------------	--------	-------------------------	---------------	------------------	------------	----------------------

10.01.1974	Nei	Nei	Nei			Nord: 6545538,91 Øst: 539835,16 System: EPSG:25832
------------	-----	-----	-----	--	--	--

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenh.	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			107/92	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			107/92	0
Oppmålingsforretning	03.02.2015	04.02.2015	13/05956	Avgiver	25/596	-1477,2
					25/661	0
					25/570	0
					107/92	0
					25/650	0
				Mottaker	25/678	1477,2
					25/355	0
					107/90	0
					107/239	0
					25/69	0
					107/263	0
Annen forretningstype	03.02.2015	04.02.2015	13/05956		25/650	0
					107/92	0
					107/263	0
					25/596	0
Kart- og delingsforretning	21.10.2010	01.02.2011	88-2009		107/92	0
					354/1	0

Annenn forretningsstype	21.10.2010	01.02.2011	88-2009	Mottaker	25/658	286,9
					25/270	0
					25/631	0
					25/650	0
				Avgiver	25/10	-286,9
					354/1	0
					25/650	0
					25/631	0
					25/10	0
					25/270	0
					107/92	0
Skylddeling	14.06.1973		1678	Mottaker	107/279	227
Nymatrikulering	13.11.1953		107-92	Avgiver	107/92	-227
				Mottaker	107/92	1560

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165236300	Annen forretningsbygning	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	0	514	514

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Strandgata	6			Nord: 6545547 Øst: 539852 System: EPSG:25832	Kirkesokn 3-Stathelle SKOLEKRETS 3-Stathelle Grunnkrets 301-Stathelle Teitsted 3005-Porsgrunn/Skien Postnummerområde 3960-STATHELLE Stemmekrets 3-STATHELLE	

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
U-Uppgitt		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
110592	20257 - Bruanlegg	FOR - Forskriftsfredet	L-BVF - Bebyggelse-Infrastruktur	21.10.2022	25/8 25/596 25/631 80/133 80/180

83/165
107/92
107/101
107/106
107/113
107/263
203/1
354/1
503/54

GRUNNFORURENSING			
Lokaliteitsnr	Lokaliteitsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
		Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
			Vedtak

TEIGER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Har flere matrikkelenheter
1344,8	Nord: 6545538,91007219 Øst: 539835,15999818 System: EPSG:32632	Tvist	Nei
		Ja	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER	
Areal	Hovedflate
	Medium

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

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendoms grenser 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:



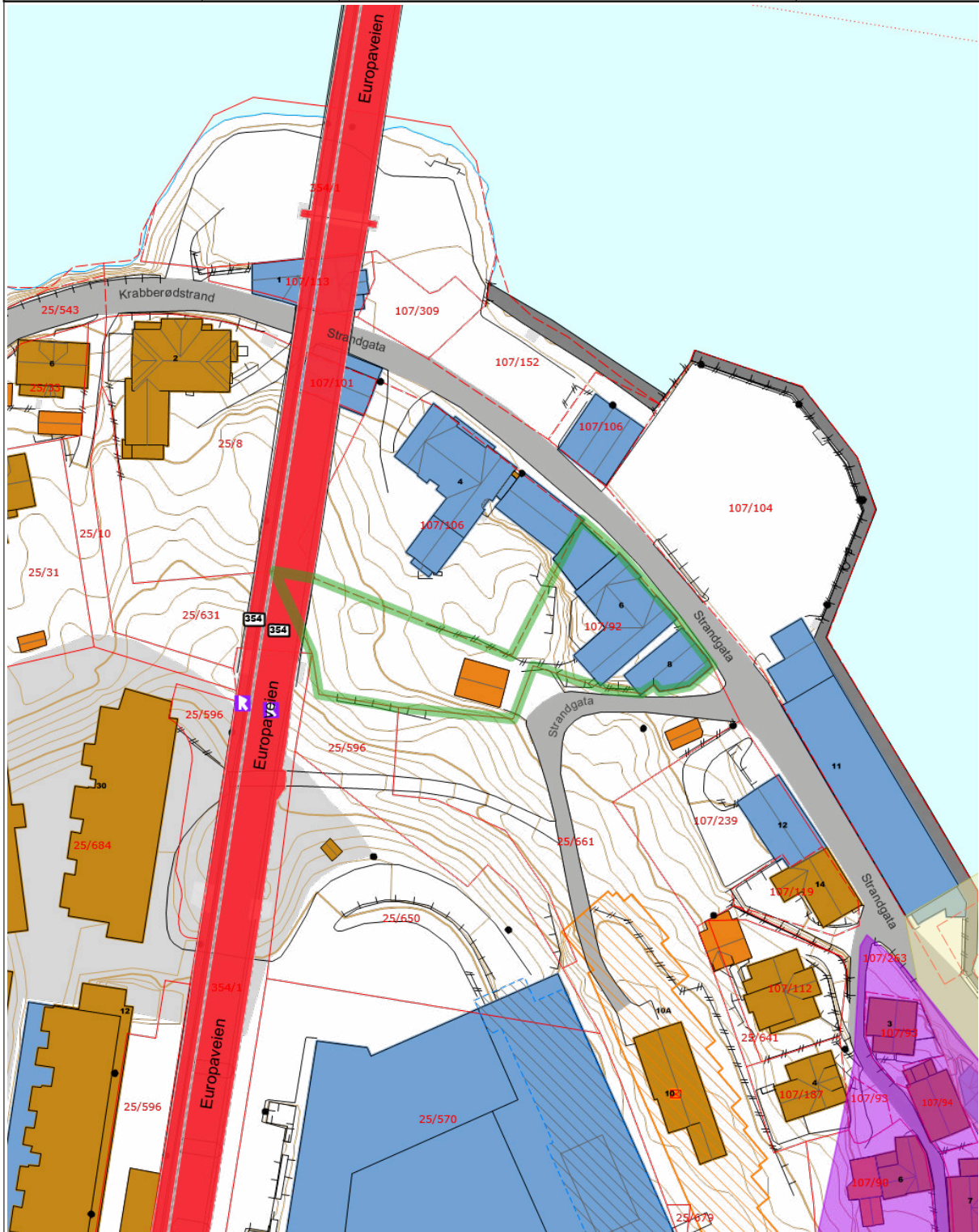
Bamble kommune

Grunnkart

Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strandgata 6 3960 STATHELLE, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Enkeltminneikon	 Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet	 Lokalitet - Fredet
 Brannsmitteområder	 Kulturmiljøer	 Kommunegrense
 Anleggseiendom	• Gateløys (belysningspunkt)	● Mast
 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense dårlig nøyaktighet	 Teiggrense generert
 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Vegdekkekant på bru	 Riving	 Bygning tiltak - punkt
 Bygning tiltak - areal	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Flaggstang	 Brudetalj	 Annet gjerde
 Kai- og bryggekant	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Fundament	 Kai og brygge	 Trapp
 Bru	 Gang- og sykkelveg på bru	 Veg på bru
 Veg	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Høydekurve	 Høydekurve 5m	 Høydekurve
 Havflate	 Anleggsområde	 Eiendomsteig
Husnummer	Husnummer med bokstav	Matrikkelnummer
Riksvegboks	Riksveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.		



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune Gnr Bnr Fnr Snr Adresse

4012 - Bamble kommune 107 92 0 0 Strandgata 6, 3960 STATHELLE
Strandgata 8, 3960 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato)

Boligbebyggelse - Nåværende 389.06m²

Friområde - Nåværende 305.28m²

Hovedvei - Nåværende

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende 647.82m²

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde 1344.84m²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn (vedtaksdato) Reguleringsformål

Ja

4012 178	Stathelle Brohodet (29.11.2007)	Bevaring av bygninger	647.39m ²
4012 178	Stathelle Brohodet (29.11.2007)	Bolig/Forretning	647.39m ²
4012 278	Brotorvet Øst (1.11.2018)	Boligbebyggelse	389.05m ²
4012 278	Brotorvet Øst (1.11.2018)	Friluftsmål	252.91m ²
4012 330	Brotorvet vest (7.2.2019)	Båndlegging etter lov om kulturminner	37.42m ²
4012 330	Brotorvet vest (7.2.2019)	Friområde	46.4m ²

RELATERTE PLANER

PLANID Plannavn (vedtaksdato)

194 DEL AV STATHELLE-BROHODET OMRÅDET-REGULERING PÅ BAKKEN (20.5.2010)

226 Del av Brotorvet - bussholdeplass, torg m.m. (8.11.2012)

BEBYGGELSEPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



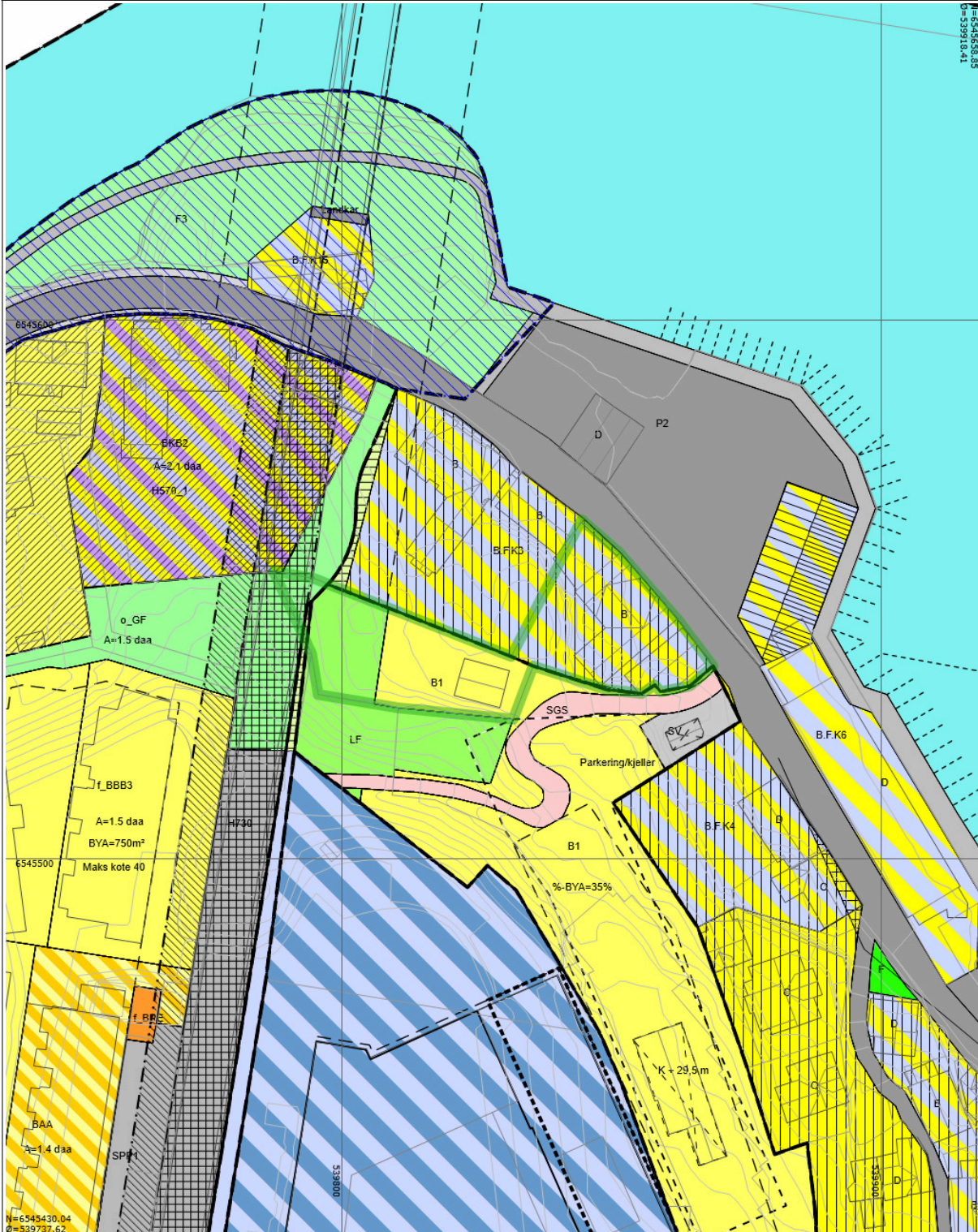
Bamble kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 107	Bnr: 92	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strandgata 6 3960 STATHELLE, m.fl.			
Annen info:	Brotorvet vest			

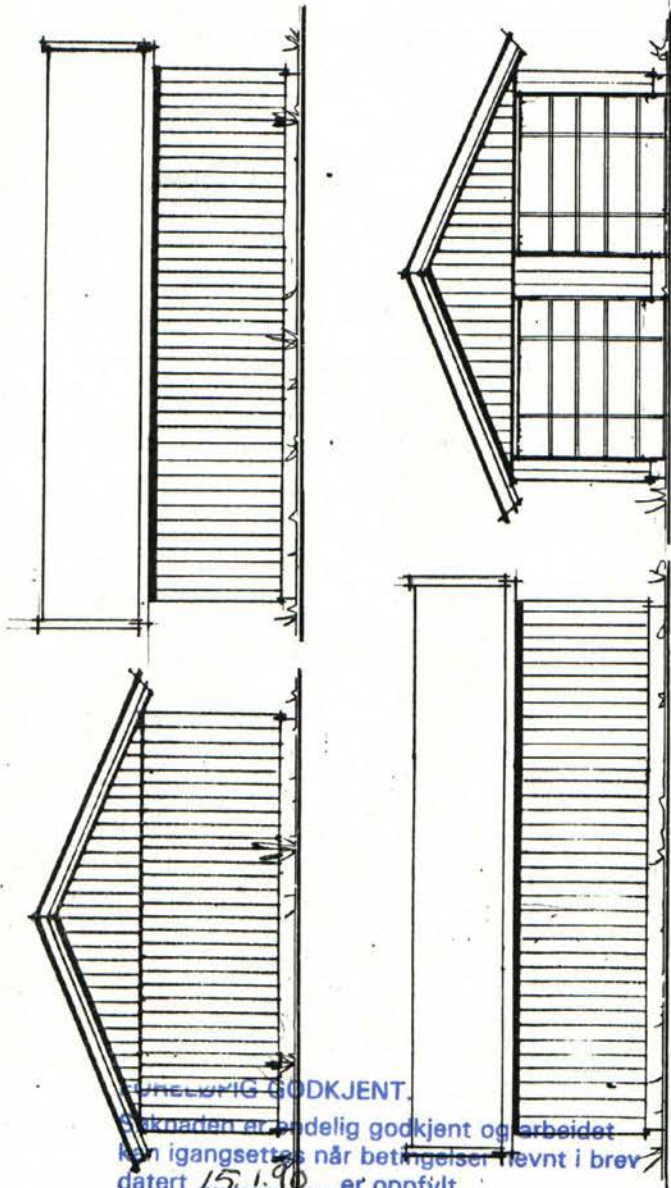


Målestokk
1:1000



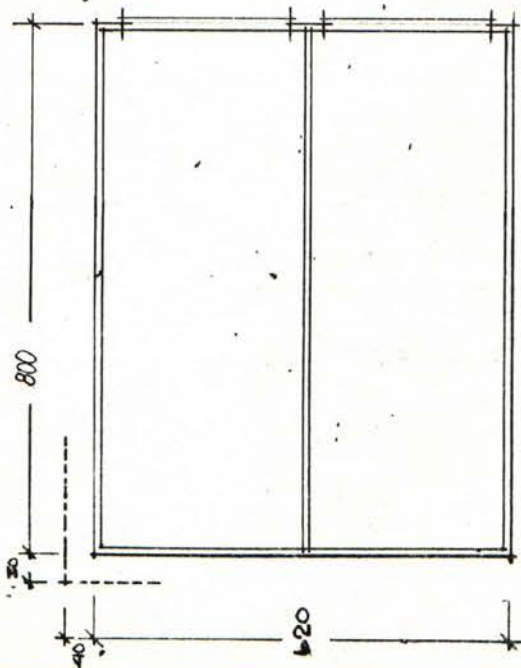
Tegnforklaring

 Kommunegrense	 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 BygningTiltakAreal	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Bru	 Havflate	 Høydekurve
 Høydekurve	 RpGrense	 Påskrift reguleringsplan
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Frisiktlinje	 Regulert parkeringsfelt
 Bru	 Grense for bestemmelsesområde	 RpFormålGrense
 RpAngittHensynGrense	 RpBåndleggingGrense	 RpGrense
 RpSikringGrense	 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging etter lov om kulturminner
 Andre sikringssoner	 Bevaring av bygninger	 Frisiktsone
 RbFormålOmråde	 Boliger	 Forretning
 Offentlig trafikkområde	 Kjørevei	 Annen veigrunn
 Gang-/sykkelvei	 Gangvei	 Parkeringsplass
 Skipsled	 Offentlig friområde	 Park
 Annet spesialområde	 Friluftsområde	 Bolig/Forretning
 Forretning/Kontor	 RpBestemmelseOmråde	 RpArealformålOmråde
 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	 Renovasjonsanlegg
 Bolig/Forretning/Kontor	 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	 Veg
 Gang-/sykkelveg	 Parkeringsplasser	 Friområde
 Friluftformål	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 RpFormålGrense	 RpGrense	 RbFormålOmråde
 Annet spesialområde	 Eiendomsteig	



PRELIMINÆR GODKJENT.
 Skissene er i delvis godkjent og arbeidet
 kan igangsettes når betingelser nevnt i brev
 datert 15.1.90 er oppfylt.

ESA



TYPE - 620 A

DOBBELGARASJE

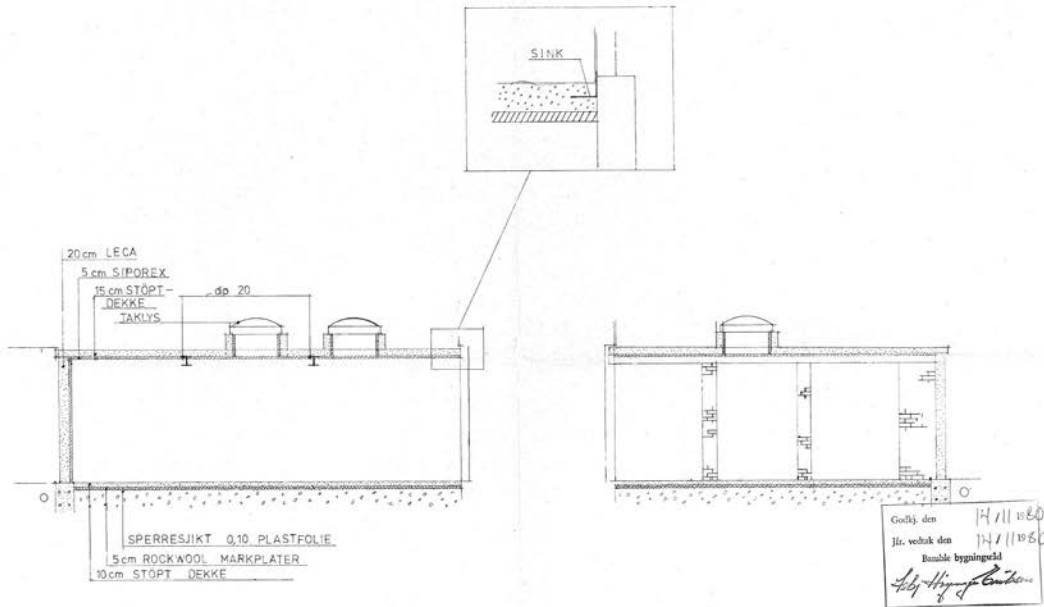
BYGGERE: KJELL BERG / NIC BERG

BYGGESET: STRANDGT. 6-10

KOMMUNE: BAMBLE

DATE: 4/10-89.





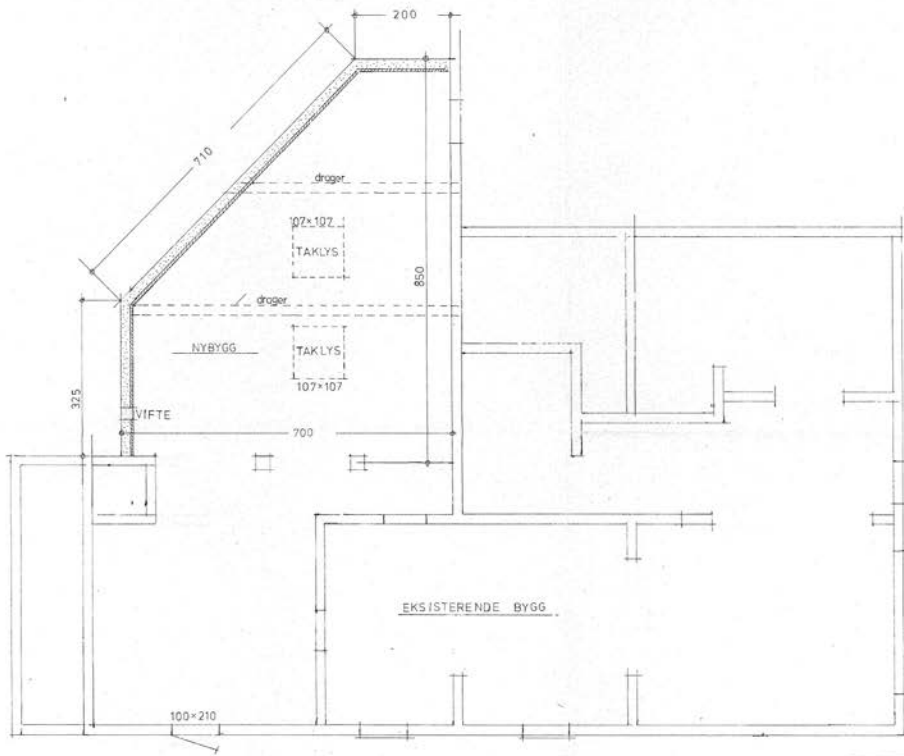
SNITT MÅL 1:50

SYKKELVERKSTED FOR KJELL BERG

STRANDGATEN 20, 3960 STATHELLE.

TK-BYGG 3960 STATHELLE TLF 035 60541

ARK TERJE KRISTENSEN



Guds den 14/11/80
 Hfr. vedtak den 18/11/80
 Runde bygningsråd
Terje Kristensen

SYKKELVERKSTED FOR KJELL BERG

STRANDGT. 20 3960 STATHELLE

TK-BYGG 3960 STATHELLE TLF. 035 60541

ARK. TERJE KRISTENSEN

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Strandgt. 6, Stathelle		107/92		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Oppf. av verksted som tilbygg		12.09.80	14.11.80	451/80
Byggherre		Adresse		Tif.
Kjell Berg		Strandgt. 28, 3960 STATHELLE		
Anmelder		Adresse		Tif.
Trygve Kristensen		Tostrupsv. 18, 3960 STATHELLE		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
" "		" "		

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Langesund	12.03.81
	Leif Aage Eilertsen Underskrift bygn./reg.sjef

Sendes til				
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesjef	<input type="checkbox"/> Byggesjef

Nr 2129 Førlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

1a. FERDIGMELDING AV SANITÆRANLEGG

Til Ingeniørvesenet i Skien
 Ingeniørvesenet i Porsgrunn
 Teknisk etat i Bamble

Herved meldes at sanitæranlegg med anmeldelse godkjent er ferdige.

BYGGEPLASS, adresse

G.nr.

107

B.nr.

92

EIER, FESTER AV FAST EIENDOM

Kjell Berg

ADRESSE

strand gt. 6 F

UNDESKRIFT

KAARE MORTENSEN AS

Sted:

Siltjan

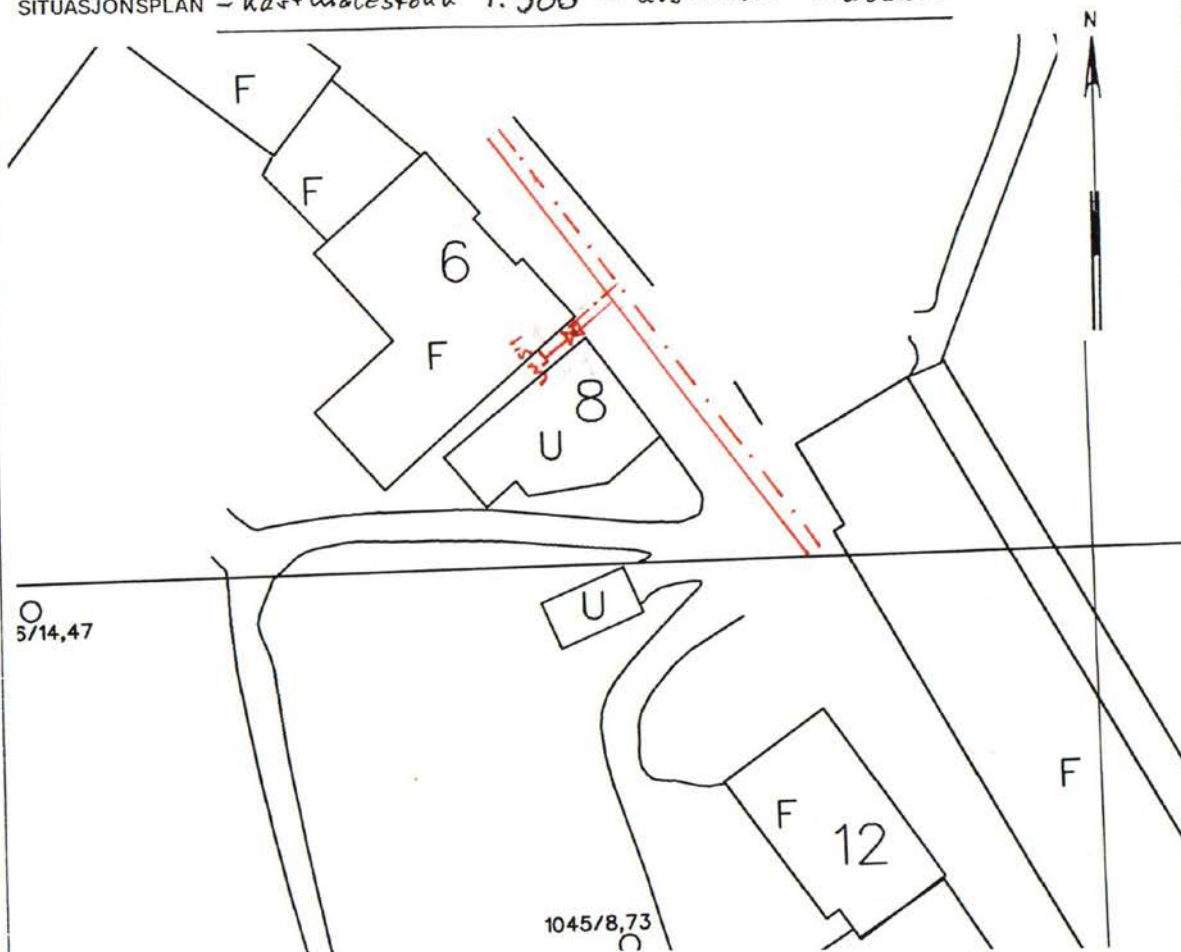
Dato:

28/10-96

Entp.
(rørlegger)

W. Kover

SITUASJONSPLAN - Kartmålestokk 1:500 - avstander målsatt



Vannledning m/
Stoppekran

Spillvannsledning

Overvannsledning

Utvendig stoppekran, tilkoplingssted, avstand til kummer m.m. målsettes nøyaktig. Rørdimensjoner påføres, også for offentlige ledninger. Dersom det finnes andre tegninger skal det innleveres et ajourført sett.

FERDIGMELDING

i orden
ikke i orden

Merknad:

Sted

Dato

Underskrift

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Strandgt. 6, Stathelle		107/92		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjet)	Sak nr
Oppf. av verksted som tilbygg		12.09.80	14.11.80	451/80
Byggherre		Adresse		Tlf.
Kjell Berg		Strandgt.28, 3960 STATHELLE		
Anmelder		Adresse		Tlf.
Trygve Kristensen		Tostrupsv.18. 3960 STATHELLE		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
" "		" "		" "

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Sted og dato	Stempel
Langesund	12.03.81
	Leif Aage Ellertsen bygn. rådg.sjef

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggeløyvemyndighet

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo, 12 - 79

GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/MALIN BØHN
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304240069
Vår referanse: 3575006/24837417
Bestilling: C3 2024-09-05 (5) 94

Dato
05.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6963	101	21.5.1979	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4012 BAMBLE	107	104	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

DAGBOKFØRT
21.MAI 1979 46963
BYFELDEN I
FORBUDSOMRÅDET OG SKIEN

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 107 bnr. 104 i Bamble,
Sørstrandgaten 8 A/S, gir herved den til enhver tid
eier av gnr. 107 bnr. 92 i Bamble følgende leierett:

1. Leierett til parkeringsplass for inntil 8 stk.
personbiler.
2. Som godtgjørelse betales kr. 2.000.- pr år.
3. Godtgjørelsen kan reguleres hvert annet år i henhold
til Stormbulls prisindeks nr. 1 B som utgjør pr.
dato 197.9 poeng.
4. Parkeringsplassen holdes i orden.
5. Verdien av leieretten utgjør kr. 40.000.-.

Stathelle, den 1. mai 1979

I styret for Strandgaten 8 A/S



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

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

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

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

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


Rettt 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 eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Strandgata 6 og 8
3960 STATHELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie**Telefon:** 965 00 550
E-post: jorn.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre