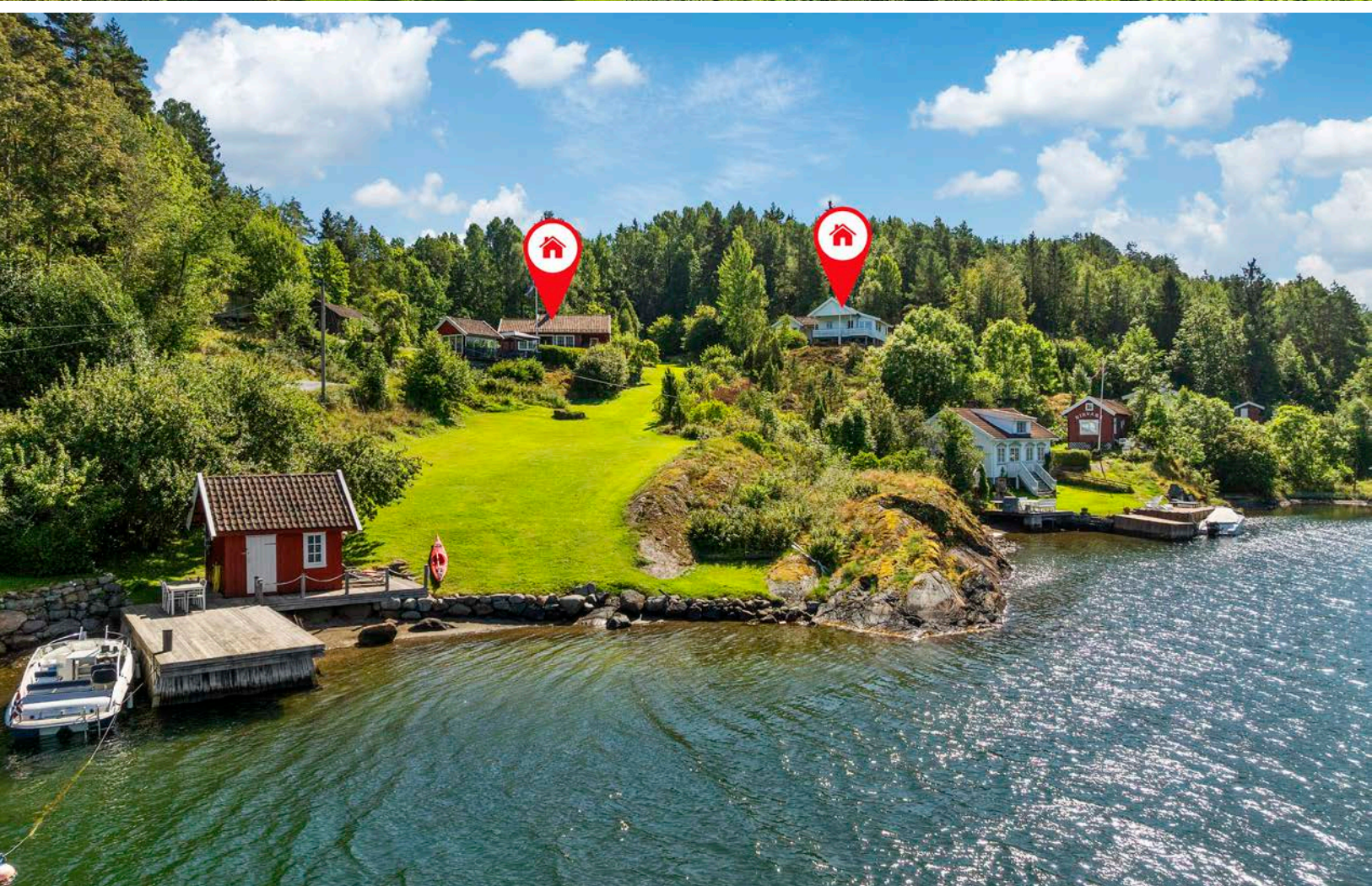


aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Per Arne Sandersen

Mobil 959 98 000

E-post per.arne.sandersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 10 500 000,-
Omkostn.: Kr 263 890,-
Total ink omk.: Kr 10 763 890,-
Selger: Erik Nedal
Mona-Beth Solum Nedal

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 201/214 kvm
Tomtstr.: 17291.7 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1304260023

Sjørønningen - Unik perle! 2 Hytter, 2 naust, brygge, sandstrand, m.m.

Sjørønningen er en svært sjelden sjanse - En flott perle i Langangsfjorden!

Eiendommen på like over 17 mål strekker seg fra sjøen og oppover i høyden, med nydelig utsikt og flotte solforhold. Her kan man lene seg tilbake og koble helt av i rolige, idylliske omgivelser og virkelig bare nyte. Det er god plass til kjente og kjære, med mye å finne på, steder å utforske og minner å skape. Langs vannet er det sandstrender, brygge og 2 naust. Lenger oppe er det 2 hytter, utestue, låve, m.m.! Den vestvendte eiendommen ligger flott til i fjorden, med nydelige nærområder, både på land og i vann. Utforsk Langangens pene natur eller ta deg en båttur i skærgården, valget er ditt.

Et lite stykke paradys - Eiendommen må oppleves!
Velkommen til visning!



Innhold

Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	57
Egenerklæring	59
Tilstandsrapport	67
Matrikkeldata fra Porsgrunn Kommune	100
Midl. brukstillatelse, nybygg hytte	112
Ferdigtillatelse, tilbygg hytte	113
Tegninger fra Porsgrunn Kommune	114
Melding hagestue med platting, februar, 1998	131
Låve, nytt tilbygg, vedtak, mai 1994.	135
Flytting og utbedring av naust, vedtak, august, 1991.	138
Restaurering bryggerhus, vedtak, september, 1988.	140
Tilbygg hytte, klage på vedtak, juni, 1987.	142
Klage, tilbygg hytte, jan. 1988.	144
Om- og tilbygg hytte, klage på vedtak, mai, 1987.	146
Om- og tilbygg hytte, jan 1987	167
Tingl. best. om adkomstrett, doknr.: 3407	168
Tingl. bestemmelse om veg, doknr. 501732	171
Tingl. bestemmelse adkomsrett/strand, doknr: 6674	172
Reistrering av grunn, doknr.: 501649.	174
Tingl. best. om båt/bryggeplass, doknr. 501250	178
Reistrering av grunn, doknr.: 501249.	181
Budskjema	190

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 214 kvm

TBA: 95 kvm

Hvit hytte:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 kvm Gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2

BRA-e: 13 kvm Bad, bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 kvm

Rød hytte:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 kvm Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 kvm

Bod:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 4 kvm Bod.

Naust, sør:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 15 kvm Lagringsrom.

Naust, nord:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 12 kvm Lagringsrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 kvm

Utestue:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 14 kvm Utestue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

23 kvm

Stabbur:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 7 kvm Bod.

Låve/uthus med boder:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Lagringsrom med mulighet til opphold og bod.

Ikke målbare arealer

Hvit hytte: Hemsen er ikke-målbart areal. Gulvflate er ca. 8 kvm

Rød hytte: Hemsen er ikke-målbart areal. Gulvflate er ca. 18kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17291.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Særdeles flott beliggende tomt som strekker seg fra vannkanten i Langangsfjorden med brygge og båthus, og videre opp i til høyere terreng med blant annet to hytter og en hyggelig hagestue. Tomten er velholdt og pen, med en enorm gressplen og mye naturtomt. Her er det masse plass til lek og moro, og dagene kan tilbringes ute i naturskjønne og skjermede omgivelser.

Mot nordøst kommer veien inn til hytta, og det er egen grusplass for parkering.

Beliggenhet

Midt i Langangsfjorden, i vestvendte og særdeles solrike omgivelser, ligger Sjørønningen. En sjelden sjanse på et lite stykke paradisi, med like over 17 mål tomt, 2 hytter, låve, 2 naust og mye mer i idylliske og sjønære omgivelser. Her ferierer man tilbaketrukket og avslappet, med umiddelbar nærhet til flott natur - både langs sjøen og i skogen. På Sjørønningen kan man feriere hele året rundt. På våren kan man se fjorden komme til liv, med båtene som vender tilbake til fjorden og flotte farger som sprer seg i landskapet. På sommerstid kan man bade, kjøre båt og nyte lange dager på terrasser og gressplener. Høsten tar med seg de flotte fargene, frisk luft og en ro som sjeldent finnes andre steder. Vinteren har med seg sin egne magi, med lune kvelder, fyring i vedovn og frostklar stillhet. Eiendommen blir et naturlig samlepunkt for både venner og kjente, hvor man kan skape nye minner, nyte lange dager og trekke seg tilbake og virkelig koble av.

Med kort vei til nødvendige fasiliteter, Kiwi er kun 5 minutters kjøretur fra eiendommen, kombinerer Langangsfjorden det beste av to verdener: tilgjengelighet og total avkobling.

Adkomst

Ta av E-18 på avkjøring nr. 48 ved Grenlandspporten, herfra er det ca. 5 minutters kjøretur til eiendommen. Følg så skilting mot Oklungen og Langangen, som leder inn på fylkesvei 2962. Ta av første til høyre i rundkjøringen, med skilting til Oklungen og Langangen. Følg så veien videre et godt stykke og ta av til venstre til Halvarpvegen. Følg så veien helt til endes, hvor den private veien til hytta begynner.

Fra Oslo tar kjøreturen ca. 1 time og 35 til 45 minutter.

Det vil bli satt opp Aktiv-visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Skjermet område med spredt fritidsboligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rød hytte:

Beskrevne bolig er frittliggende fritidsbolig med areal over ettplan oppført 1989-90. Fritidsboligen er etablert på fjell. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Fritidsboligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum teglstein. Takrenner i aluminium. Innvendige overflater består av gulvbord og fliser på gulvflater. Panel på vegg og himlinger. Bad med fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

Bygningsdeler med rød TG3(store eller alvorlige avvik):

Bad, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG3 pga. alder (35 år), manglende dokumentasjon på våtromsarbeider og manglende fall til sluk.

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

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Luftespalte mangler i overgang yttervegg-grunnmur.

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

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

Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Flere oppholdsrom mangler ventiler.

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

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

Bygningsdeler med grå TGIU(konstruksjoner som ikke er undersøkt):

Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Hvit hytte:

Beskrevne frittliggende fritidsbolig nr 2 har areal over ett-plan oppført ca 1955. Fritidsboligen er etablert på fjell. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk teknet utvendig med liggende trepanel. Fritidsboligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer og enkle vinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk teknet med krum teglstein. Takrenner i aluminium. Innvendige overflater består av gulvbord på gulvflater. Panel på vegg og himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Panel på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue og 2 soverom. Tilbygget annekks med bad og bod.

Bygningsdeler med rød TG3(store eller alvorlige avvik):

Bad, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Målt med laser ble gulvet målt flatt. Bad mangler ventilasjon.

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

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

Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Merknad på høyde rekkverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom helle rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdeler med grå TGIU(konstruksjoner som ikke er undersøkt):

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

Krypkjeller: Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Fuktsikring og drenering, tomt: Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke påkrevd noen form for drenering.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut et egenerklæringsskjema, som følger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Hvit hytte:

1. Etasje: Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og annekks med bad og bod/verksted.
2. Etasje: Hems.

Rød hytte:

1. Etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad.
2. Etasje: Hems og loftsrom.

Låve:

Diverse bodrom.

Utestue:

Rom under tak med solrik terrasse.

Naust, nord:

Lagerrom.

Naust, sør:

Lagerrom.

Standard

Velkommen til Halvarpvegen 62 og 63!

Halvarpvegen 62, hvit hytte:

Her er det laget til et hyggelig inngangsparti med fine sitteområder både under tak og ute i sola.

Selve inngangspartiet er under tak, som leder videre inn i entréen, hvor det er plass til ytterklær og sko.

Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet og har panorama utsikt til sjøen og nærområdet. Her er det god plass til sofagruppen ved de store vindusflatene, som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Mellom stuen og kjøkkenet er det utgang til terrassen.

Kjøkkenet er et meget praktisk hyttekjøkken, med integrert stekeovn og platetopp.

Spisebordet er det plass til mellom kjøkkenet og verandadøren.

Det er to soverom i hytta. Her får man plass til akkurat det en trenger!

Via trapp i første etasje er det adkomst opp på hems.

I tilknytning den overbyggede uteplassen, er det adkomst til anneks med bad og bod. Badet er delikat, med moderne preg. Her er det et frittstående dusjkabinett, servant i innredning og toalett.

Hytta har hems - ypperlig for oppbevaring!

Halvarvegen 63, rød hytte:

Overbygget inngangsparti kun få skritt fra den grusede parkeringsplassen. Denne hytta har også tatt godt vare på utsiden, som rammes inn av de store vindusflatene. Stue, kjøkken og spisestuedel ligger i åpen løsning her også, slik at alle miljøene får utsikt til sjøen. Stuedelen er lun og koselig, med vedovn for oppvarming på vinteren. Det er også enkel adkomst ut på terrassen, med dobbel verandadør. Spisestuedelen oppstår naturlig mellom kjøkkendel og stuedel. Kjøkkenet har innredning med fronter fra IKEA. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, og det er åpning for et frittstående kjøleskap. Det er to soverom i hytta. Det ene soverommet er romslig, med god plass til dobbeltsengen. Det andre soverommet er mindre, med plass til enkel soveromsmøblering. Badet er utstyrt med servant i innredning, frittstående dusjkabinett, toalett og opplegg til vaskemaskin. Et meget pent og lyst bad. Stor hems med loftsrom.

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.

Hvit Louis Poulsen taklampe i den røde hytten medfølger ikke ved salg.

Hvitevarer

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

Parkering

Gruslagt parkeringsplass på egen eiendom.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Halvarpvegen 62, hvit hytte, energiklasse rød G:
Vedovn på kjøkken, forøvrig elektrisk oppvarming.

Halvarpvegen 63, rød hytte, energiklasse lys oransje E:
Vedovn i stue, panelovner, forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Hvit hytte: Rød G

Rød hytte: Lys oransje E

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 500 000

Omkostninger kjøper

10 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

262 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

263 890 (Omkostninger totalt)

280 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

283 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

10 763 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 780 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 783 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 19 224

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er delt opp i månedlige betalinger på ca.: 1 602,-.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt for 2026 er: 4 237 000,-

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 771 749 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om 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 22, bruksnummer 4 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste rettigheter i eiendommen/andres eiendommer

Det er allemansrett til bruk av sandstrender i strandsonen i Norge. På eiendommen er det tinglyst rett for Porsgrunn Kommune til å bearbeide stranda i sør-enden av tomten for bruk av allmenheten. Porsgrunn Kommune plikter også til å holde god orden på stranda. Dokumentet har dokumentnummer 6674 og følger vedlagt salgsoppgaven.

Fester av gnr. 22, bnr. 80 har rett til å gå over eiendommen for å komme til sin hytte. De har også rett til å bygge brygge, dog uten at dette sperrer eller stenger for slipp/landsetting av båter for eier av gnr. 22, bnr. 4. Dokumentet har dokumentnummer 501732 og følger vedlagt salgsoppgaven.

Eier av gnr. 22, bnr. 24 har rett til å gå over eiendommen (gnr. 22, bnr. 4) for å komme til sin hytte. Eier av gnr. 22, bnr. 4 har lik rett til å gå over gnr. 22, bnr. 24. Dokumentet har dokumentnummer 3407 og følger vedlagt salgsoppgaven.

Eier av eiendommen (gnr. 22, bnr. 4) har rett til brygge og strandlinje, etter gammel, tinglyst festekontrakt. Festeforholdet finnes ikke lenger, men retten til båt/bryggeplass og strandlinje er fremdeles tinglyste rettigheter. Dokumentet har dokumentnummer 501250 og følger vedlagt salgsoppgaven.

Dette er en oppsummering av overnevnte rettigheter. Dokumentene følger vedlagt salgsoppgaven og bør leses i sin helhet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/22/4:

25.11.1937 - Dokumentnr: 501250 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:22 Bnr:24

Bestemmelse om strandlinje - Følger vedlagt salgsoppgaven.

28.09.1963 - Dokumentnr: 501732 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:22 Bnr:80

Bestemmelse om båt/bryggeplass - Følger vedlagt salgsoppgave.

17.02.1986 - Dokumentnr: 3129 - Bruksrett

RETTIGHETSHAVER

ALMENHETEN

TIL STRANDAREALER - Ikke tilgjengelig hos Kartverket.

02.04.1986 - Dokumentnr: 6674 - Best. om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER

ALMENHETEN

TIL STRANDAREAL

Med flere bestemmelser - Følger vedlagt salgsoppgave.

24.03.1998 - Dokumentnr: 3407 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:22 Bnr:24 - Følger vedlagt salgsoppgave.

Dokumentnr: 906292 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4001 Gnr:22 Bnr:230 - Megler har ikke lyktes i å få tak i denne bestemmelsen.

01.08.1883 - Dokumentnr: 900027 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:22 Bnr:3 - Megler har ikke lyktes i å få tak i denne bestemmelsen.

25.11.1937 - Dokumentnr: 501249 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4001 Gnr:22 Bnr:24 - Følger vedlagt salgsoppgave.

19.09.1963 - Dokumentnr: 501649 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4001 Gnr:22 Bnr:80 - Følger vedlagt salgsoppgave.

01.01.2020 - Dokumentnr: 530983 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0805 Gnr:22 Bnr:4

01.01.2024 - Dokumentnr: 388105 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3806 Gnr:22 Bnr:4

20.10.1879 - Dokumentnr: 990014 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:22 Bnr:3
Med flere bestemmelser - Megler har ikke lyktes i å få tak i denne bestemmelsen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på "nybygg hytte", datert: 23.07.1990.
Det foreligger ferdigattest på "tilbygg, hytte", datert: 26.04.1990.

De øvrige byggene på eiendommen foreligger det verken byggetillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattester på.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt tegninger på flere av byggene på eiendommen:

Halvarpvegen 62, hvit hytte:

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Halvarpvegen 63, rød hytte:

Tegninger er mottatt fra Porsgrunn Kommune. Det er avvik mellom tegninger og dagens bruk av hytta.

-Deler av hovedsoverommet er på tegninger oppgitt som "Bod" på mottatte tegninger. Endringen er ikke dokumentert omsøkt hos kommunen.

-Det andre soverommet i hytta er større enn på mottatte tegninger.

Utestue:

Det foreligger tegninger, datert: 16.01.1998. Disse stemmer overens med dagens bruk av utestuen.

Låve:

Det er mottatt tegninger, datert: 25.04.1994. Inndelingen av rommene og fasader stemmer overens med tegninger. Det gjøres oppmerksom på at rommene i låven er boder/ikke rom godkjent for varig opphold.

Naust, sør:

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Naust, nord:

Det er mottatt tegninger fra kommunen, datering av tegningene er ikke mulig å fastslå med sikkerhet, da dateringen ikke er godt synlig på dokumentene. Utforming av terrasse i tilknytning naustet avviker fra tegninger. Forøvrig samsvarer tegningene med dagens bruk.

Stabbur:

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til det overnevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Det er avkjørsel fra kommunal vei til privat vei, som strekker seg det siste stykket inn mot hytta. Den private veien har bom. Det foreligger tinglyste rettigheter om veirett, som ligger vedlagt salgsoppgaven. Eierne av gnr.22, bnr. 24 og gnr. 22, gnr. 80 har tinglyst rett til å gå over eiendommen for å komme til hyttene sine. Dokumentene følger vedlagt salgsoppgaven. Vegstatuskart kan fås ved henvendelse til megler. Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp. Vannforsyning er fra grunnboret brønn. Innlegging av vann i fritidsbolig er søknadspliktig. Det følger av gjeldende regelverk at det normalt skal foreligge utslippstillatelse ved eiendom med innlagt vann. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er søkt om eller gitt tillatelse til innlegging av vann eller utslipp for denne eiendommen. Kjøper overtar det fulle ansvar og risiko knyttet til dette forholdet, herunder eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter og konsekvenser for videre bruk av eiendommen. I følge selger er avløpet er i form av infiltrasjonsgrøft og mini renseanlegg under den ene hytta. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at dette er søkt om/gitt tillatelse til. Kjøper overtar det fulle ansvar og risiko knyttet til dette forholdet, herunder eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter og konsekvenser for videre bruk av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område.

I kommuneplanen/kommunedelplanen er området avsatt til følgende:

- Flomfare
- LNRF areal - nåværende
- Strandlinje sjø

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at flere bygg på eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Alle bygg på eiendommen, med unntak av Halvarpvegen 62 (hvit hytte) er SEFRAK-registrert, ifølge informasjon mottatt fra kommunen.

Legalpant

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

Konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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.

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedsplan, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler / Partner
per.arne.sandersen@aktiv.no
Tlf: 959 98 000

Ansvarlig megler bistås av

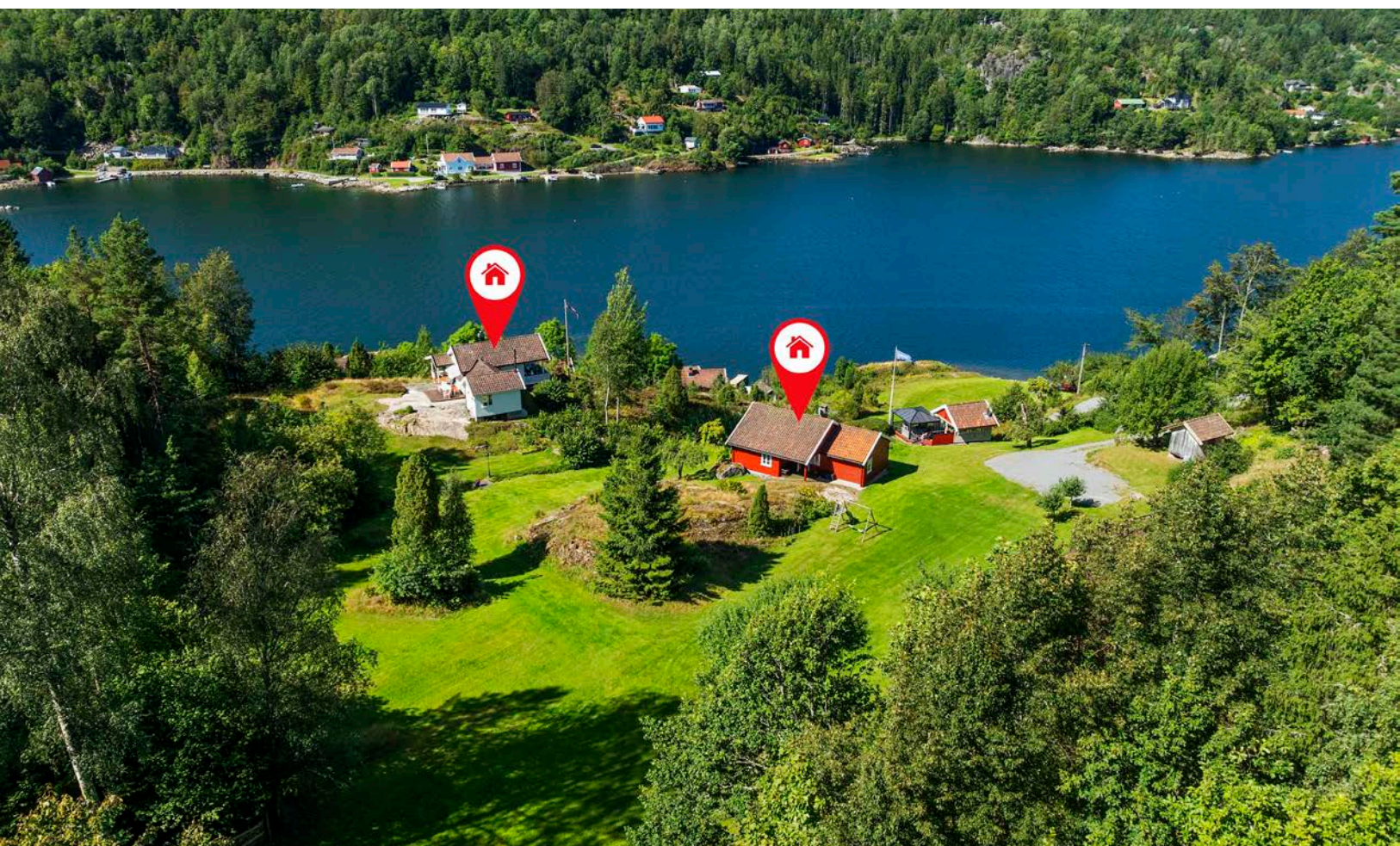
Per Arne Sandersen
Eiendomsmegler / Partner
per.arne.sandersen@aktiv.no
Tlf: 959 98 000

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

24.04.2026









Halvarpvegen 62:



















Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Halvarpvegen 63:

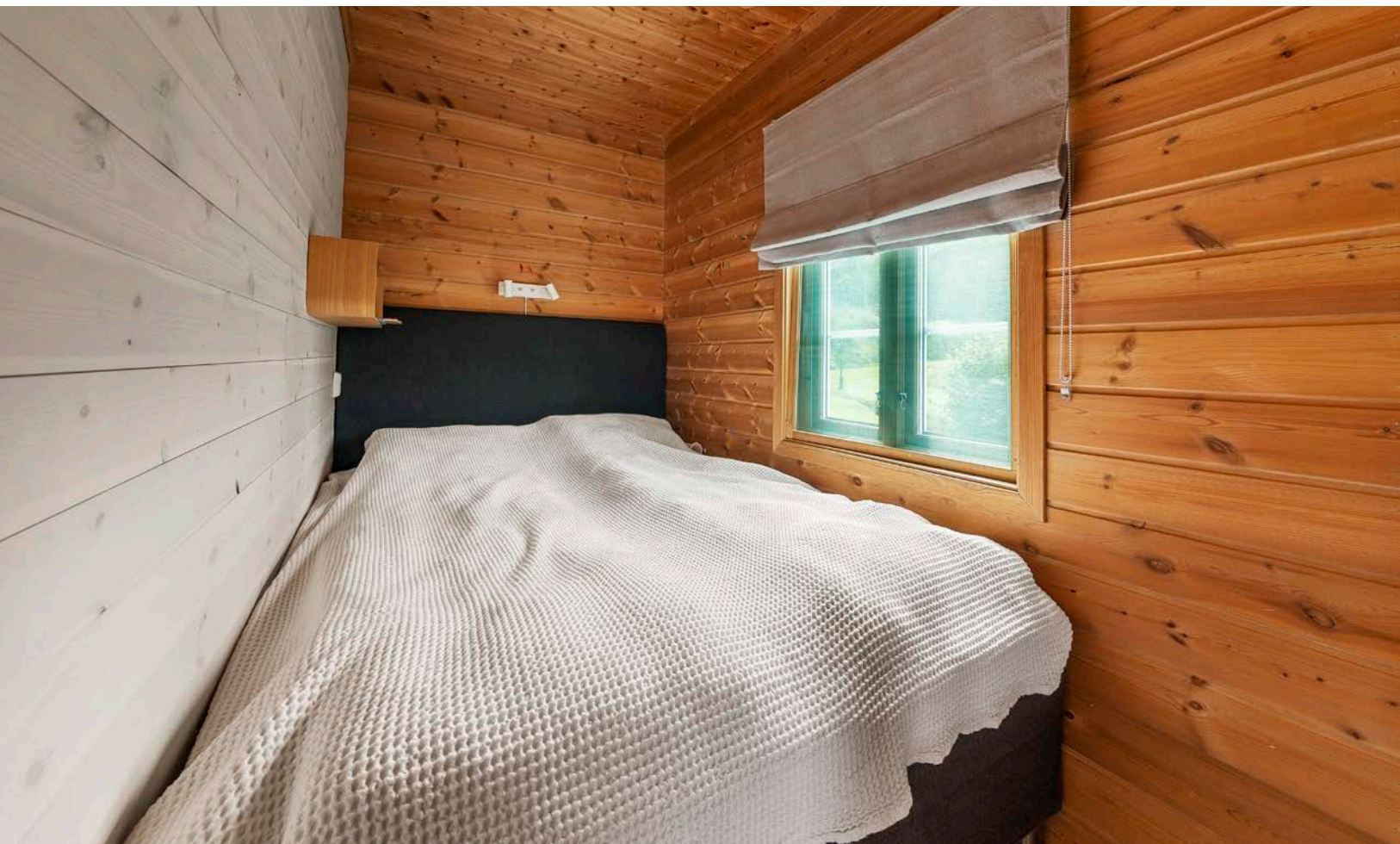


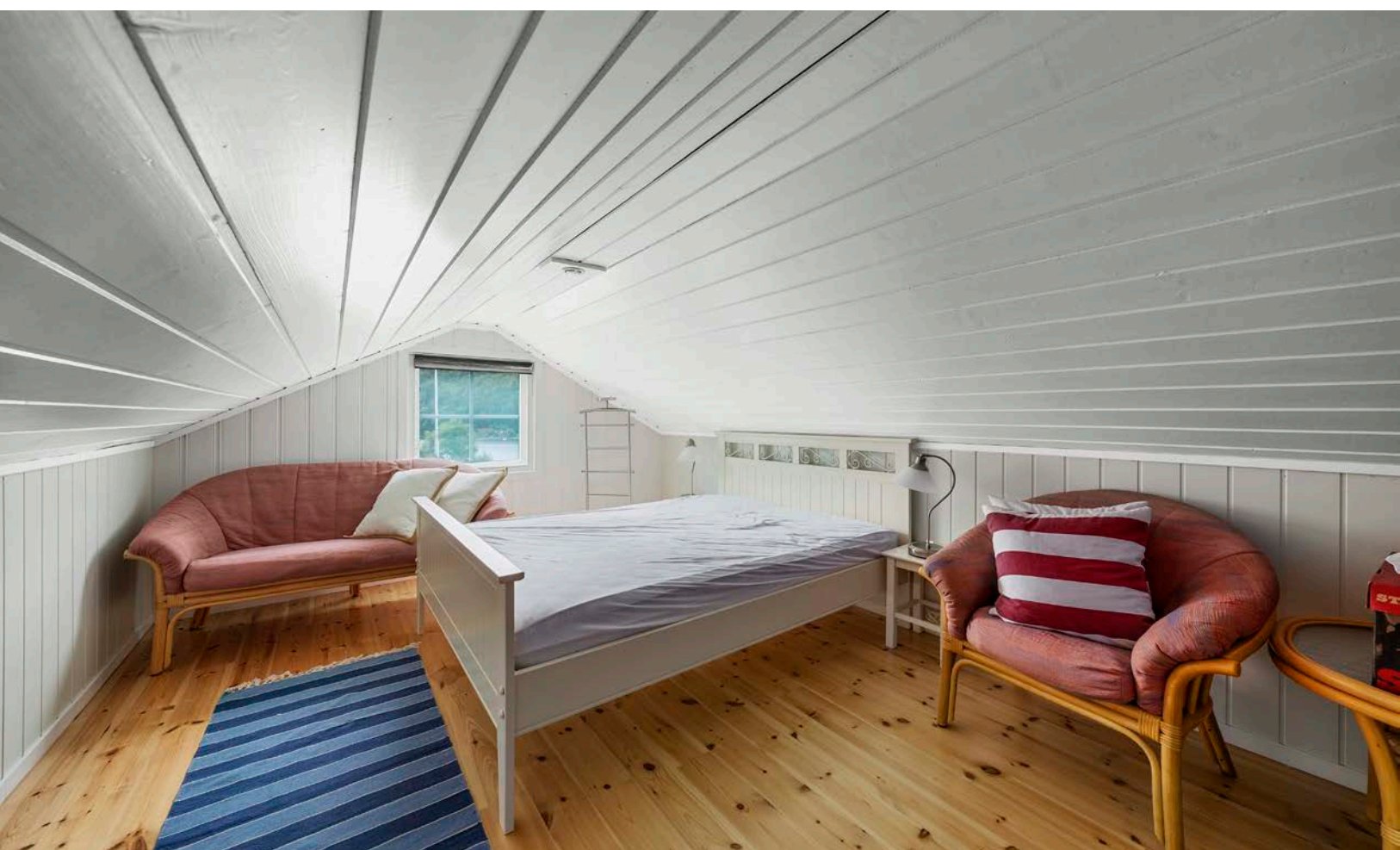


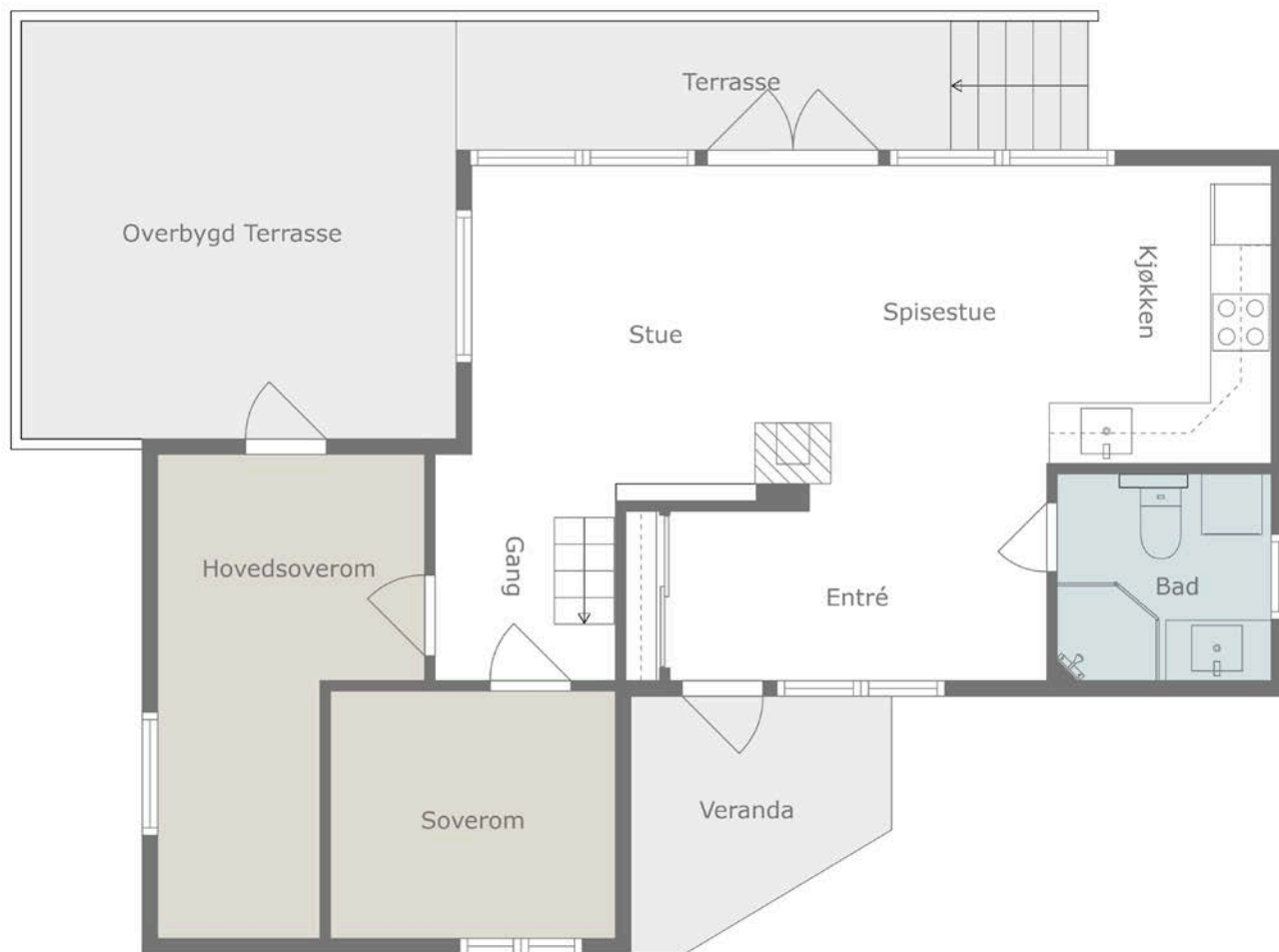






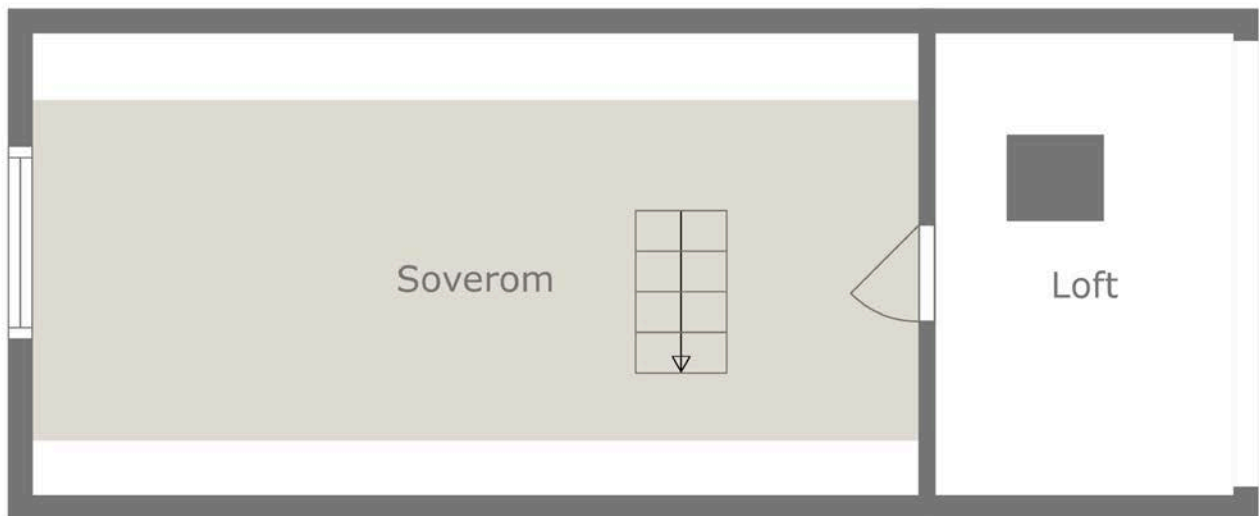






Plantegningen Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

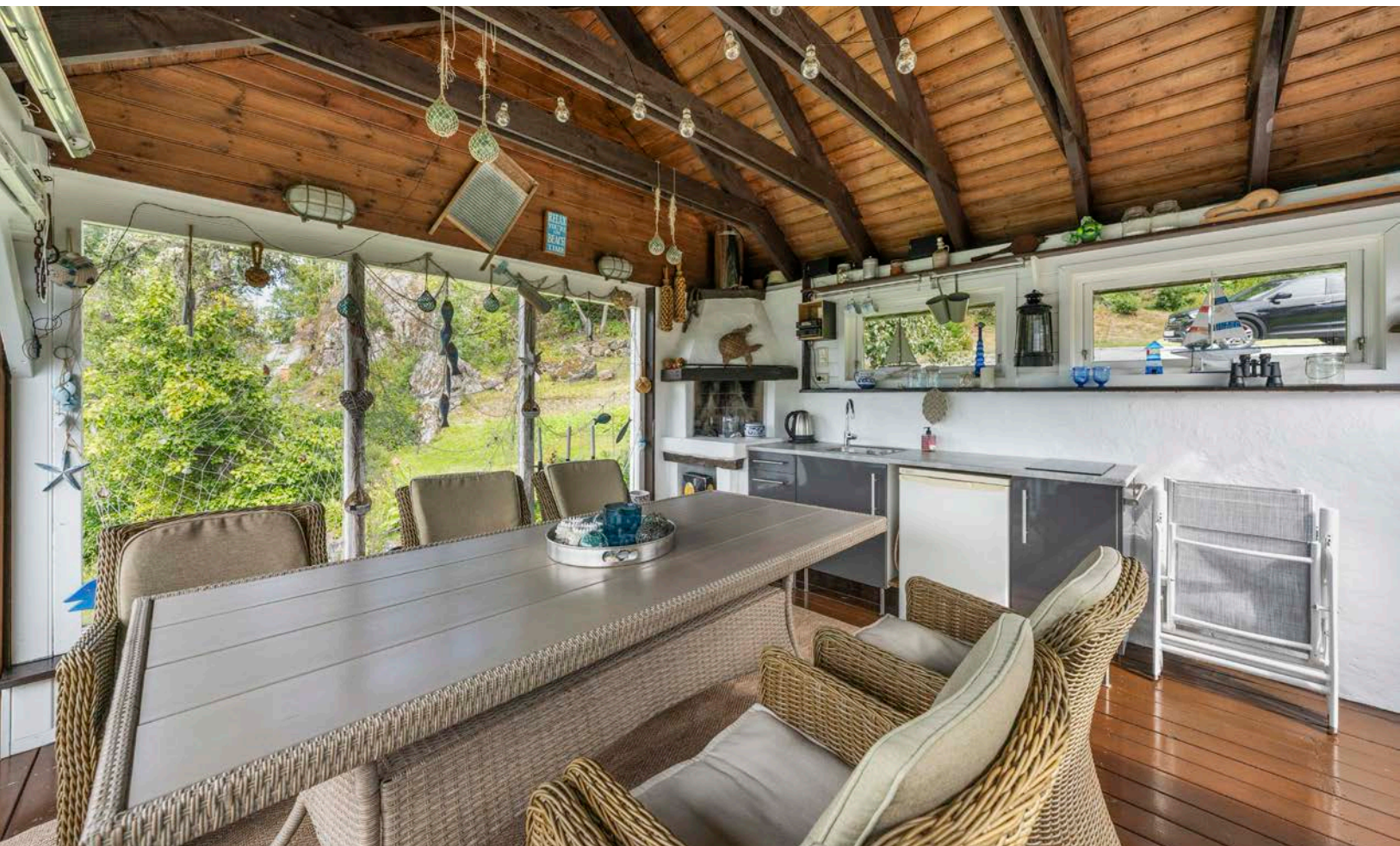


Plantegningen Er En Ikke Måltbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Uteområde:



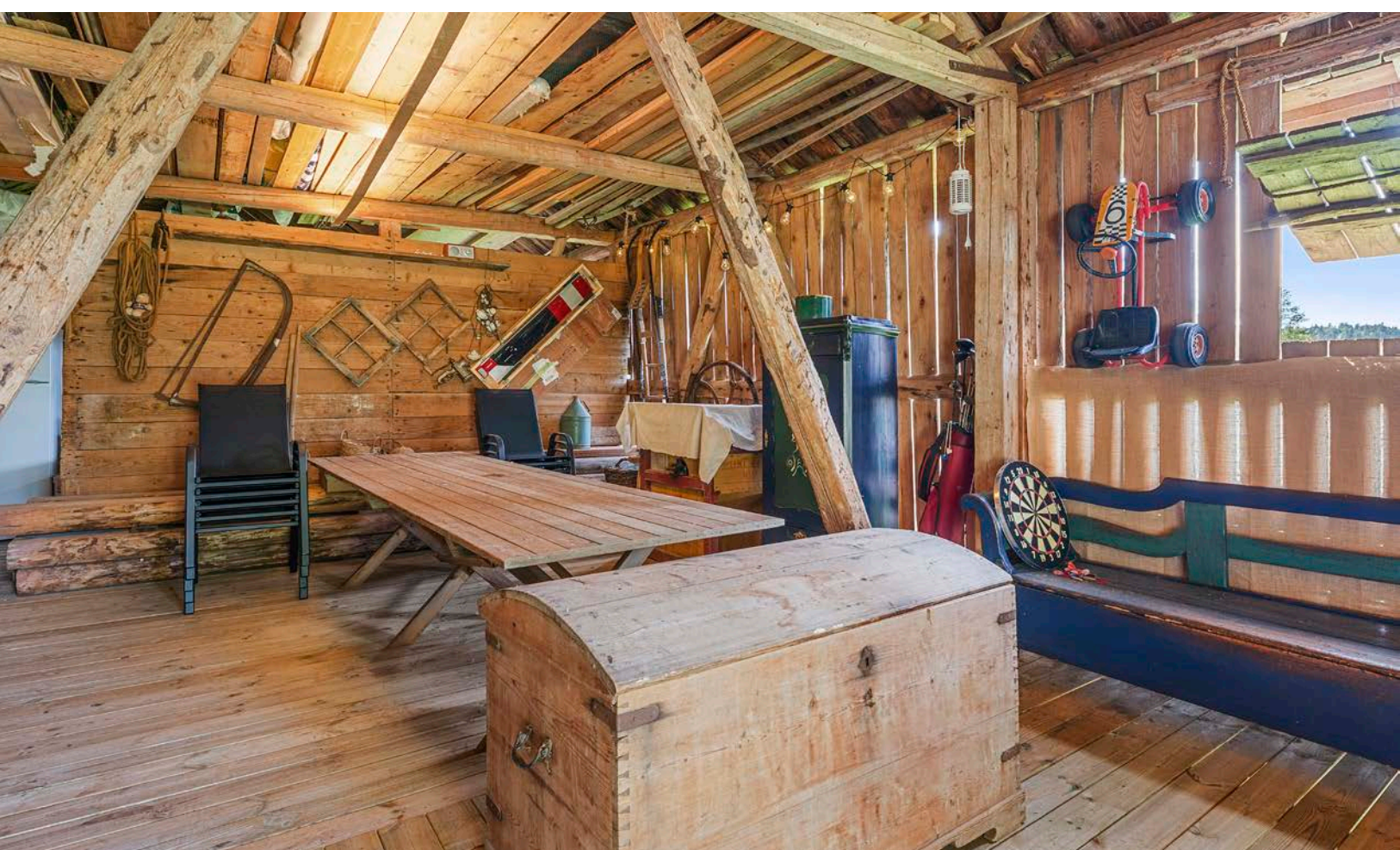














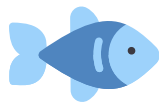
Vedlegg

Nabolagsprofil

Halvarpvegen 63

Avstand til sjø

62 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	27 min	🚗
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	16 min	🚗
🚆 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	16 min	🚗
🚆 Vassbotn Linje 207	9 min	🚗
🚆 Nilsen Bærum Linje 207	10 min	🚗

Avstand til byer

Porsgrunn	17 min	🚗
Sandefjord	26 min	🚗
Skien	28 min	🚗
Oslo	1 t 36 min	🚗
Stavanger	233 km	
Bergen	290 km	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Powercharge Vassbotn Nord	7 min	🚗
🚗 Kople Vassbotn nord rasteplass E18	7 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 1.7 km
- 94 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skien Fritidspark
- Kjøretid: 29 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Paradisbukta badeplass	6.7 km	
Olavsberget badeplass	10 min	🚗
Grenland Ryttersportsklubb	12 min	🚗
Røra badeplass	13 min	🚗

Sport

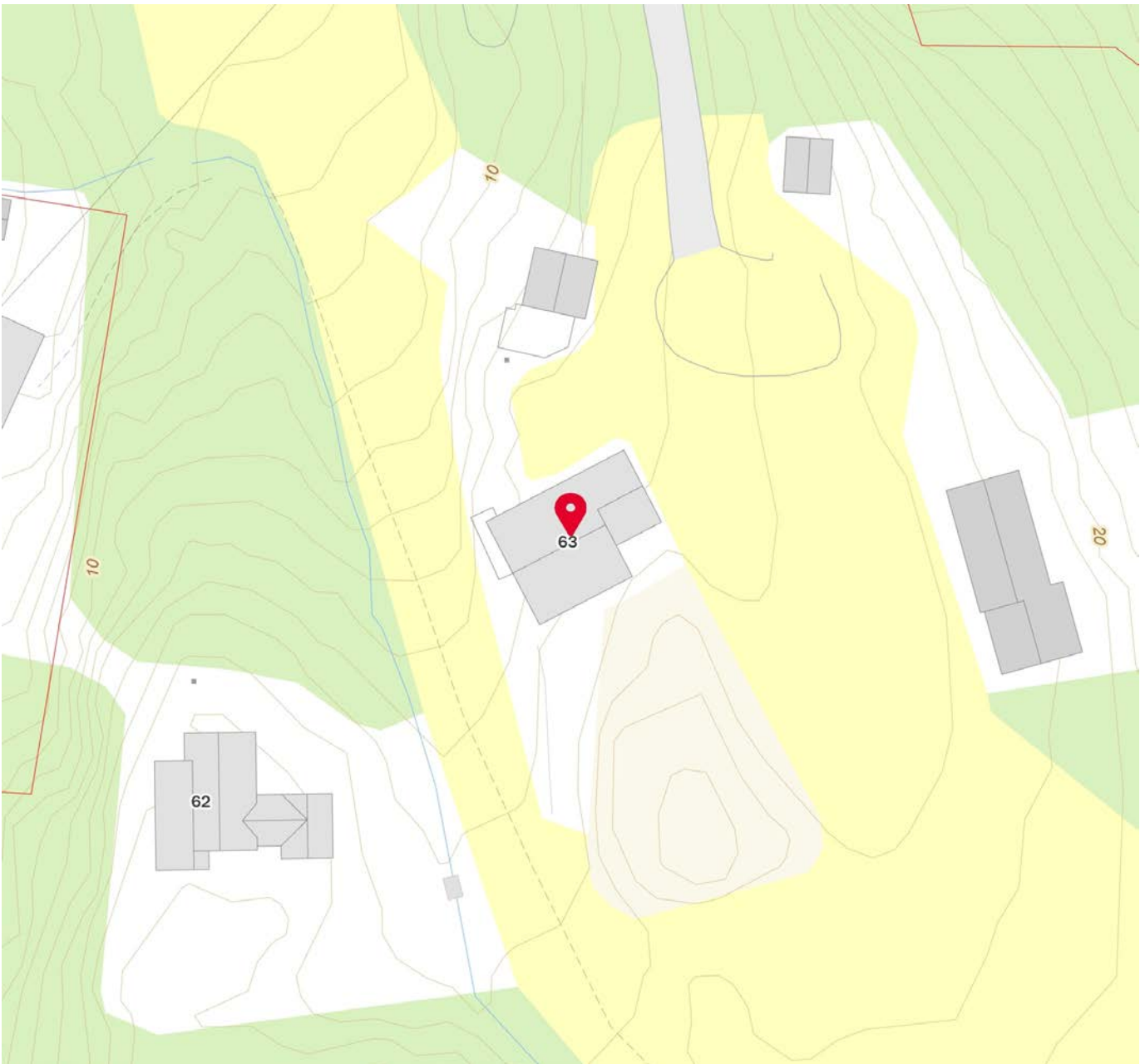
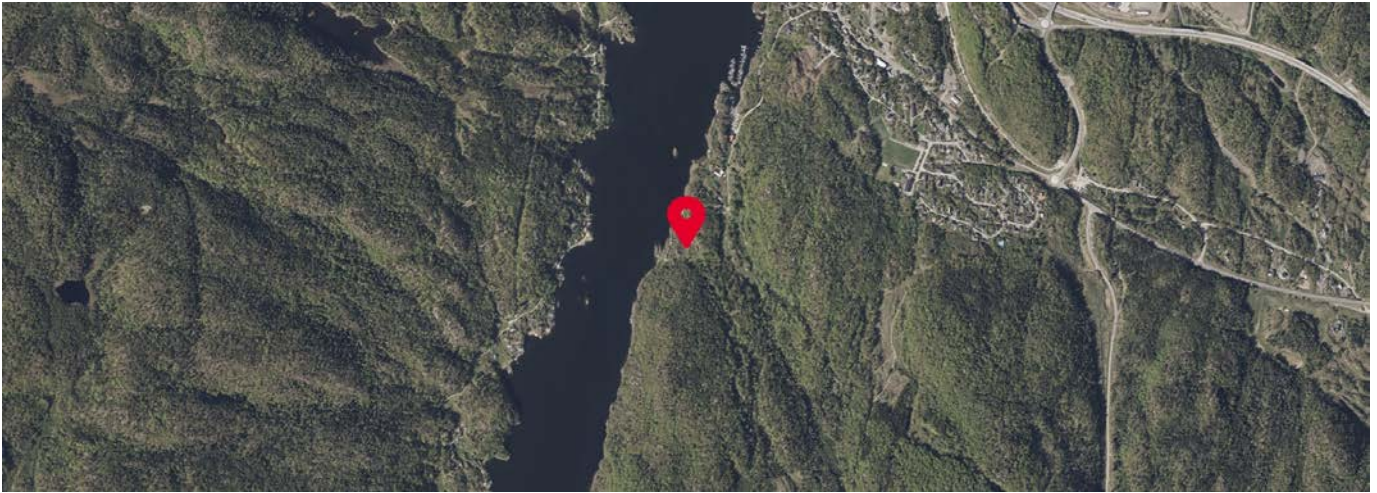
⚽ Myrhaug stadion Fotball, friidrett	18 min	🚶	1.5 km
⚽ Langangen skole Aktivitetshall, ballspill	21 min	🚶	1.8 km
🏊 SKY Fitness Porsgrunn	16 min	🚗	
🏊 SATS Express Porsgrunn	16 min	🚗	

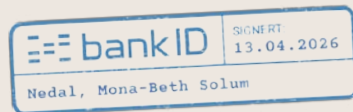
Dagligvare

Meny Telemarksporten PostNord, søndagsåpent	10 min	🚗	8.9 km
Rema 1000 Vallermyrene Post i butikk	14 min	🚗	11.6 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 2025





Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Erik Nedal

Mona-Beth Solum Nedal

Boligen

Halvarpvegen 62 og 63
3947 LANGANGEN

4001-22/4/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1986
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Manglende fall mot sluk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002
Beskrivelse av arbeidet: Renovering

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Nummer 62 har hatt mindre taklekkasjer i hytte og tilbygg. Andre bygninger har hatt lekkasjer siden anskaffelsesår og er utbedret i perioden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon
 2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987
Beskrivelse av arbeidet: Reparasjon
-

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987
Beskrivelse av arbeidet: Vinduer/dører/kledning reparert og helt eller delvis byttet siden anskaffelse
-



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Punkterte 2-lags glass i stue på nr 62

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1987

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring, tilbygg og reparasjon/vedlikehold. Gjelder alle bygninger på eiendommen

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Ingen av byggene på eiendommen tilfredstiller dagens krav til skjevheter. Eldre bygningsmasse på eiendommen var forfallent ved anskaffelse og har blitt utbedret

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

Beskrivelse av arbeidet: Oppretting av eldre bebyggelse og utbedring av råteskader

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Vann og fukt i krypkjeller. Ventil er montert på nr 63

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Vann og fukt i krypkjeller. Ventil er montert på nr 63

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Begge hyttebyggene har krypkjeller. Eventuelt skadeomfang er ikke kartlagt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Begge hyttebyggene har krypkjeller. Eventuelt skadeomfang er ikke kartlagt

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Brønnboring for drikkevann til nr 62 og 63

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Vann/avløp utbedret og anlagt for nr 63

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Aquatron/separasjonstoalett til infiltrasjonsgrøft er montert i krypkjeller i nr 63
Komposteringstoalett er montert i nr 63

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenuvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Ildsted i hagestue viser sprekk i murverk

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

Beskrivelse av arbeidet: Murt lecapipe i nr 62 og 63. Ildsted i hagestue

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Sommerfelt

Beskrivelse av arbeidet: Ny innmat i sikringskap for nr 62

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

Firmanavn: Skagerak Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elanlegg

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

Beskrivelse av arbeidet: Forsyning til og opplegg i låve/uthus, naust, hagestue, bom

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Hytte nr 62 med tilbygg. Ny hytte nr 63 med byggeår 1988 og hagestue med veranda er oppført. Låve/uthus restaurert og påbygget 1990. Naust med tilhørende brygge restaurert og ombygget 1990

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Hytte nr 62 og 63, Låve, Naust med brygge er godkjent

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Undertak på tilleggsbygninger/låve har ukjent tilstand, fukt observert på synlig bordkledning innvendig
Laftebygg må renoveres

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Porsgrunn kommune - tinglyst avtale om badeplass
Kjørevei med bom- Vei er anlagt med 50/50 deling med Halvarpvegen 61
Halvarpvegen 65 og 69 har gangveirett over eiendommen
Halvarpvegen 69(festetomt) disponerer areal og båt plass etter avtale
Avløpsordning for eiendommen er ikke tidsmessig. Det foreligger ikke pålegg pr dd om påkobling, men kommunal infrastruktur ligger i fjorden



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

🏠 Fritidsbolig

🏠 Fritidsbolig

📍 Halvarpvegen 62 og 63 , 3947 LANGANGEN

📖 PORSGRUNN kommune

gnr. 22, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 214 m² BRA-i: 201 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3073

Eiendomsverdi ref nr: BV6058

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@tttakst.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 byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig er frittliggende fritidsbolig med areal over ett-plan oppført 1989-90. Fritidsboligen er etablert på fjell. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Fritidsboligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum teglstein. Takrenner i aluminium. Innvendige overflater består av gulvbord og fliser på gulvflater. Panel på vegg og himlinger. Bad med fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad og 2 soverom.

Beskrivne frittliggende fritidsbolig nr 2 har areal over ett-plan oppført ca 1955. Fritidsboligen er etablert på fjell. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Fritidsboligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer og enkle vinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum teglstein. Takrenner i aluminium. Innvendige overflater består av gulvbord på gulvflater. Panel på vegg og himlinger. Bad med fliser på gulvflater. Panel på veggflater. Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue. Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue og 2 soverom. Tilbygget anneks med bad og bod. Se for øvrig 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. 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. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Fritidsbolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen taktekke består av krum teglstein takstein. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på tegl takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Fritidsboligens takrenner består av takrenner i aluminium. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100-150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Innredet hems og loftsrom til lagring. Undertak med undertak tekket med krum tegl takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra hems og loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekkning ble registrert. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags og 3-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra byggeår og 2021. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer skiftet i stue/kjøkken 2021 til tre lags isolerglass vinduer. TG 1. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (35 år). Malt entredør. To-fløya balkongdør i stue med isolerglass skiftet 2021. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon. Fritidsboligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Trapp fra terrasse til hage. Trapp fra terrasse til terreng i impregnert trevirke. Trapp mangler rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen består av lakkert gulvbord og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert panel. I himling er det panel. På bad er det etablert fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Normalt oppgradert/malt på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje. Etasjeskille i fritidsboligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende gulv i 1.etg. Ved bruk av laser ble ingen unormale fuktverdier målt. Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue/kjøkken. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell. Stubbelloftsplater i himling. Vegger i murt lettklinker blokker. Kryperom er bra ventilert. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert. Enkel lakkert sparetrapp til hems. Trapp har ikke etablert noe rekkverk (ikke krav så lenge areal ikke er målbart på loft). Innvendige dører består av furu massive fyllingsdører fra byggeår. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Bad har etablert fliser på gulvflater og vegg i dusjnise. MDF panel på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Gulv er latt og mangler fall til sluk. Ukjent om membran er ført opp på vegg bak MDF palter på vegg.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyр ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.

Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av lakkert gulvbord på gulv, panel på veggflater og himling. Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe til badetrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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 yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

VV tank på 120 liter etablert på loft.

50 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater badetrom.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøperen, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold består av fjell. Fjell er synlig på tomten og i kryperom. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke påkrevd noen form for drenering.

Ringmur oppført i plasstøpt betong.

Terreng rundt fritidsboligen er lett skrånende.

Vann fra grunnboret brønn. Avløp ført til infiltrasjonsgrøft.

Aquatron/separasjonstolett til infiltrasjonsgrøft er montert i krypkjeller i nr 62

Komposteringstolett er montert i nr 63.

Anlegget er kun visuelt kontrollert. Vanntest og tilstand på septik er ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

Fritidsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen taktekke består av krum teglstein takstein. Undertak

med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på tegl takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Takrenner i aluminium med nedløp til terreng.

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av plassbygget takstoler med sadlet takverk. Undertak med trevirke tekket med krum teglstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra mindre loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekkning ble registrert. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1970, 1983 og 2017. Noen eldre enkle vinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke.

Eldre vinduer fra byggeår, 1970 og 1983 fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

TG 2 settes på grunn av alder. Utskiftninger er påregnelig. Nyere vindu fra 2017 TG 1.

Malt entredør skiftet 2019. En-fløya balkongdør fra 1970 tallet.

Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men eldre balkongdør med tid til utskiftning.

Fritidsboligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i malt impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Merknad på høyde rekkverk (75 cm) Datidens forskriftskrav er 90 cm).

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen består av lakkert gulvbord på gulvflater. På vegger er det etablert panel. I himling er det panel. På bad er det etablert fliser på gulvflater. Panel på veggflater.

Normalt oppgradert/malt på overflater de senere år.

Potensielle kjøperen bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.

Etasjeskille i fritidsboligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende gulv i 1.etg. Ved bruk av laser ble mindre avvik målt på overflater. Målt avvik utgjorde ca. 15-20 mm.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Vedovn etablert i stue/kjøkken. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell.

Stubbeloftsbord og plater i himling. Vegger i betong mur. Kryperom har lav høyde og begrenset kontrollert. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.

Lakkert trapp i trevirke til hems.

Innvendige dører består av heltre furudører. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i tilbygget annekst har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Det er montert snurretoalett type Vera, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjkabinett.

Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig klemring og mansjett i sluk. Varmekabel i gulvflater.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

TG 3 settes på grunnlag av bad er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badetrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.

Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av lakkert gulvbord på gulv, panel på veggflater og himling.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber med plastkappe til badetrom, vasketrom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL med stoppekran.

Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.

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 yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

VV tank på 120 liter etablert på hems over bad.

50 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater badetrom.

Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøperen, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er etablert på fjell.

Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke påkrevd noen form for drenering.

Grunnmur oppført i betong på fjell.

Terreng rundt fritidsboligen er lett skrånende.

Vann fra grunnboret brønn. Avløp ført til infiltrasjonsgrøft.

Aquatron/separasjonstoalett til infiltrasjonsgrøft er montert i krypekjeller i nr 62.

Komposteringsstoalett er montert i nr 63.

Anlegget er kun visuelt kontrollert. Vanntest og tilstand på filtreringsgrøft er ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Brannslukningsapparat og brannsluknings apparat etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger innhentet.

Fritidsbolig

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

Tegninger innhentet.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger finnes ikke.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger finnes ikke.

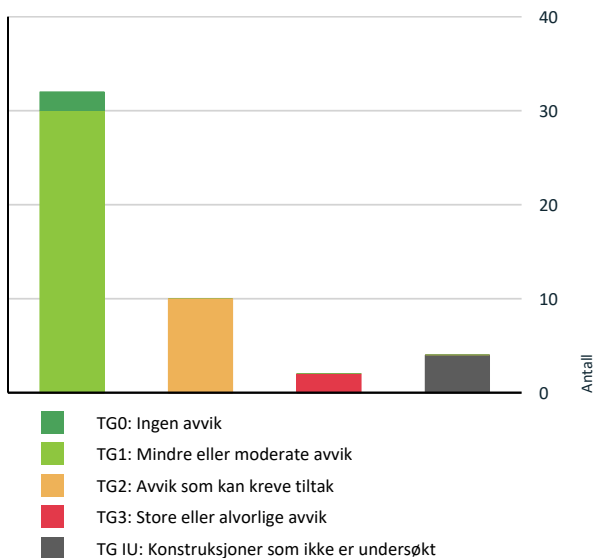
Låve/Uthus med boder.

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

Tegninger innhentet. Rom stemmer ikke med tegninger.

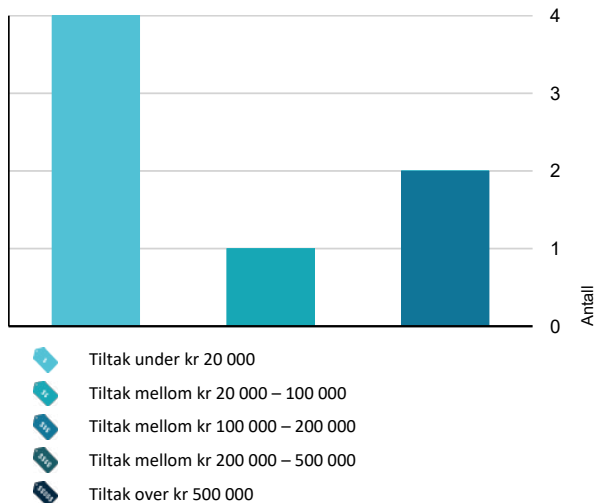
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)


Tomteforhold > Fukt sikring og drenering [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand


 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1990

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Luftespalte mangler i overgang yttervegg-grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ett tiltak er å borre hull på 10 mm i utlekting. Eventuelt åpne opp å etablert musebånd.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Manglende luftespalte.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Fritidsboligen taktekke består av krum teglstein takstein. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på tegl takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Fritidsboligen takrenner består av takrenner i aluminium. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligen veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100-150 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand.

Vurdering av avvik:

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

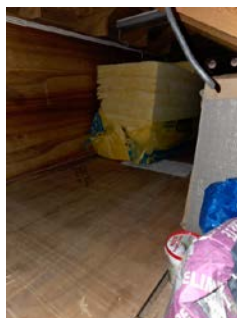
Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Fritidsboligen takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt A-takstoler med sadlet takverk. Innredet hems og loftsrom til lagring. Undertak med undertak tekket med krum tegl takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra hems og loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.



Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags og 3-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan vinduer fra byggeår og 2021. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer skiftet i stue/kjøkken 2021 til tre lags isolerglass vinduer. TG 1. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. TG 2 settes på grunn av alder (35 år).

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av eldre vinduer er påregnelig på grunn av elde/slitasje.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt entredør. To-fløya balkongdør i stue med isolerglass skiftet 2021. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

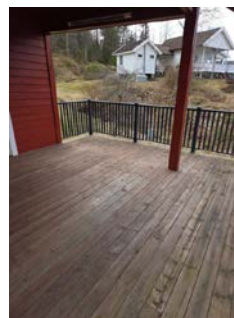
Årstall: 2021

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har etablert romslig terrasse med adgang fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på piler med drager i front.

Trapp fra terrasse til hage.



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra terrasse til terreng i impregnert trevirke. Trapp mangler rekkverk.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i fritidsboligen består av lakkert gulvbord og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert panel. I himling er det panel. På bad er det etablert fliser på gulvflater. MDF panel på veggflater. Normalt oppgradert/malt på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i fritidsboligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende gulv i 1.etg. Ved bruk av laser ble ingen unormale fuktverdier målt.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt lettlinker elementer. Peisovn etablert i stue/kjøkken. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Tilstandsrapport



TG 1U Kryp kjeller

Beskrivelse

Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell. Stubbelloftsplater i himling. Vegger i murt lettklinker blokker. Kryperom er bra ventilert. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Enkel lakkert sparetrapp til hems. Trapp har ikke etablert noe rekkverk (ikke krav så lenge areal ikke er målbart på loft).



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av furu massive fyllingsdører fra byggeår. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på gulvflater og vegg i dusjnise. MDF panel på veggflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Varmekabel i gulvflater.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Gulv er latt og mangler fall til sluk. Ukjent om membran er ført opp på vegg bak MDF palter på vegg.

Vurdering av avvik:

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

TG 3 pga. av alder (35 år), manglende dokumentasjon på våtromsarbeider og manglende fall til sluk

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom. TG 3 settes derfor her og alder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

VÅTROM

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av lakkert gulvbord på gulv, panel på veggflater og himling.

Årstall: 1990



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under beferingen, foruten normal slitasje. 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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Flere oppholdsrom mangler ventiler

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventiler bør etableres i yttervegg hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 120 liter etablert på loft.

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

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.

Tilstanden 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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

50 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. EI-kabel i gulvflater baderom.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold består av fjell. Fjell er synlig på tomten og i kryperom. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke påkrevd noen form for drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur oppført i plasstøpt betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt fritidsboligen er lett skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann fra grunnboret brønn. Avløp ført til infiltrasjonsgrøft. Aquatron/separasjonstolett til infiltrasjonsgrøft er montert i krypkjeller i nr 62
Komposteringstolett er montert i nr 63.
Anlegget er kun visuelt kontrollert. Vanntest og tilstand på infiltreringsgrøft er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.

Dokumentasjon bør fremlegges på vannkvalitet.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

Vurdering av avvik:

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

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar

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

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG



Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Fritidsboligen taktekke består av krum teglstein takstein. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på tegl takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2022



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner i aluminium med nedløp til terreng.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Utvendig teknet med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av plassbygget takstoler med sadlet takverk. Undertak med trevirke teknet med krum teglstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra mindre loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert. Skråhimlinger er bygget som en lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Vinduer

Beskrivelse

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med varierende alder fra 1970, 1983 og 2017. Noen eldre enkle vinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Eldre vinduer fra byggeår, 1970 og 1983 fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. TG 2 settes på grunn av alder. Utskiftninger er påregnelig. Nyere vindu fra 2017 TG 1.

Årstall: 1983

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Enkelte vinduer må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malt entredør skiftet 2019. En-fløya balkongdør fra 1970 tallet. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men eldre balkongdør med tid til utskiftning.

Vurdering av avvik:

- 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.

Balkongdør med utgått levetid. Utskiftning er påregnelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i malt impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Merknad på høyde rekkverk (75 cm) Datidens forskriftskrav er 90 cm).

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

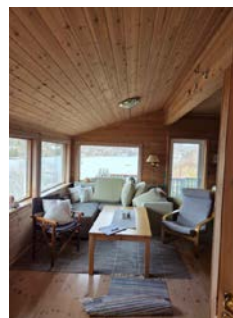
Merknad på høyde rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 på grunn av merknader og slitt trevirke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i fritidsboligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende gulv i 1.etg. Ved bruk av laser ble mindre avvik målt på overflater. Målt avvik utgjorde ca. 15-20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 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.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Vedovn etablert i stue/kjøkken. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Årstill: 1987

Kilde: Egenerklæring



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i fritidsboligen består av lakkert gulvbord på gulvflater. På vegger er det etablert panel. I himling er det panel. På bad er det etablert fliser på gulvflater. Panel på veggflater. Normalt oppgradert/malt på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje.

TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Adkomst til kryperom fra luke i grunnmur. Grunn består av fjell. Stubbeloftsbord og plater i himling. Vegger i betong mur. Kryperom har lav høyde og begrenset kontrollert. Ingen tegn til fuktproblematikk ble registrert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert trapp i trevirke til hems.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av heltre furudører. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i tilbygget anneks har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Panel på veggflater. Det er montert snurretolett type Vera, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjkabinett. Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig klemring og mansjett i sluk. Varmekabel i gulvflater. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. TG 3 settes på grunnlag av bad er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Målt med laser ble gulv målt flatt. Bad mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

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

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Bad har kun innlagt vann. Avløp ført til grunn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integriert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av lakkert gulvbord på gulv, panel på veggflater og himling.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG I Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber med plastkappe til badrom, vaskerom og kjøkken. Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL med stoppekran. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. 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.

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG I Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 120 liter etablert på hems over bad.

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

50 Amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. El-kabel i gulvflater badrom. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøper, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Fritidsboligen er etablert på fjell.

TG IU Fuksikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke påkrevd noen form for drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i betong på fjell.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt fritidsboligen er lett skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann fra grunnboret brønn. Avløp ført til infiltrasjonsgrøft. Aquatron/separasjonstolett til infiltrasjonsgrøft er montert i krypekjeller i nr 62. Komposteringstolett er montert i nr 63. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Vanntest og tilstand på filtreringsgrøft er ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og brannsluknings apparat etablert.

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

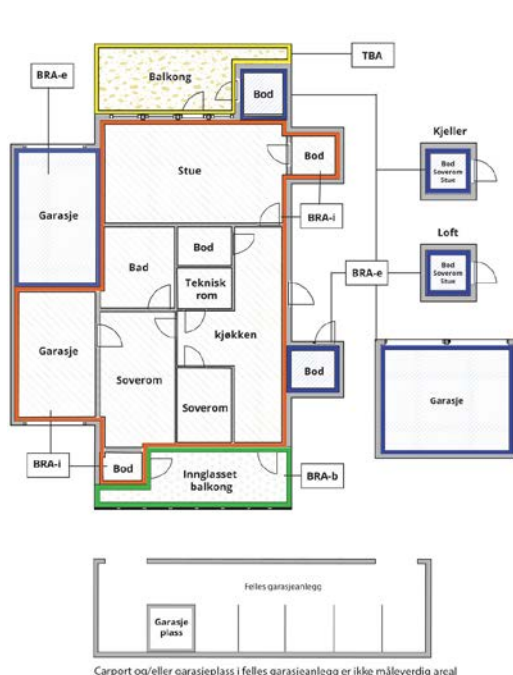
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Fritidsbolig

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	60			60	22		60
Hems						18	18
SUM	60				22	18	78
SUM BRA	60						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2		
Hems	Sovehems		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Fritidsbolig

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	39	13		52	15		52
Hems						8	8
SUM	39	13			15	8	60
SUM BRA	52						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2	Bad, bod	
Hems	Hems med sovemulighet		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	4			4	
SUM	4				
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger finnes ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	15			15	
SUM	15				
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	12			12	35
SUM	12				35
SUM BRA	12				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Sommerstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	14			14	23
SUM	14				23
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	7			7	
SUM	7				
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger finnes ikke.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Låve/Uthus med boder.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	50			50	
SUM	50				
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Lagrings rom med mulighet til opphold., bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet. Rom stemmer ikke med tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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)
Fritidsbolig	60	0
Fritidsbolig	0	0
Bod	0	4
Naust	0	15
Naust	0	12
Sommerstue	14	0
Stabbur	0	0
Låve/Uthus med boder.	0	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	22	4		0	17291.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Halvarpvegen 62 og 63

Hjemmelshaver

Nedal Erik, Nedal Mona-Beth Solum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne fritidseiendom er beliggende i Langangen med flott utsikt over Langangsfjorden med Heirønningtoppen i det fjerne. Nærområdet er bestående av frittliggende fritidsboliger med spredt bebyggelse og LNF areal. Kort vei til Heirønningen næringspark med nærbutikk, Hotel etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Romslig tomt bebygget med beskrevet fritidsboliger (2 stk, uthus, eldre stabbur og 2 sjøboder. Tomten grenser mot Langangfjorden med egen brygge med dypvanns adkomst. Areal mellom bygninger etablert plen med beplantning med frukttrær og prydbusker. Gruset biloppstillingsreal.

Tinglyste/andre forhold

Porsgrunn kommune - tinglyst avtale om badeplass. Kjørevei med bom- Vei er anlagt med 50/50 deling med Halvarpvegen 61
Halvarpvegen 65 og 69 har gangveirett over eiendommen. Halvarpvegen 69(festetomt) disponerer areal og båtplass etter avtale
Avløpsordning for eiendommen er ikke tidsmessig. Det foreligger ikke pålegg pr dd om påkobling, men kommunal infrastruktur ligger i fjorden

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

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.

Beskrivelse

Frittstående bod etablert med steinblokker til terreng. Yttervegger i uisolert reisverk tekket med stående trepanel. Plass bygget sadlet takverk tekket med tegl takstein. Dør består av plassbygget labankdør.

Bod av elder årgang med synlig elde og slitasje. Vurderes kun funksjonell til lagring.

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

Naust



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående naust etablert med pilarer til fjell. Yttervegger i uisolert reisverk tekket med stående trepanel. Plass bygget sadlet takverk tekket med tegl takstein. Dør består av plassbygget labankdør.

Naust av elder årgang med synlig elde og slitasje. Vurderes kun funksjonell til lagring.

Naust er kun enkelt beskrevet og beregnet areal. Naust er ikke vurdert etter NS 3600.

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



Naust



Anvendelse

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

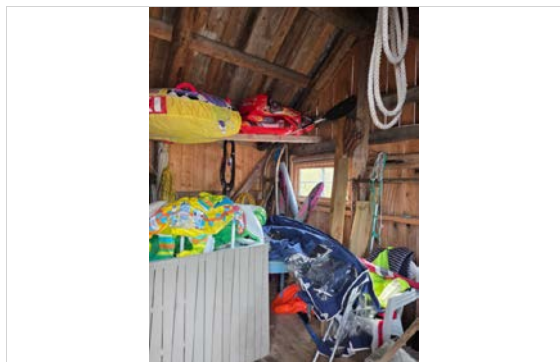
Frittstående naust etablert med pilarer til fjell. Yttervegger i uisolert reisverk tekket med stående trepanel. Plass bygget sadlet takverk med åser tekket med tegl takstein. Dør består av plassbygget labankdør.

Naust av elder årgang med synlig elde og slitasje. Vurderes kun funksjonell til lagring.

Tilbygget brygge med dypvanns adkomst i impregnert trevirke på ca. 35 m2.

Naust er kun enkelt beskrevet og beregnet areal. Naust er ikke vurdert etter NS 3600.

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



Sommerstue



Anvendelse

Byggeår

2014

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 jevnlig vedlikeholdt.

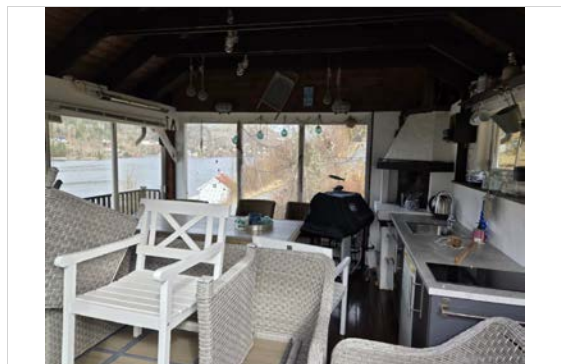
Beskrivelse

Fritidsboligen har etablert frittstående sommerstue med utvendig pergola. Gulv i impregnert trevirke. Yttervegger i bindingsverk teknet med liggende trepanel. Mindre del av yttervegger i murt lettklinker blokker. Plassbygget sadlet takverk teknet med tegl takstein. Det er etablert skyvedører i aluminium med fire felt.

Tilbygget romslig terrasse i impregnert trevirke med rekkverk i impregnert trevirke.

Innvendig etablert peis med pipe.

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



Stabbur



Anvendelse

Bod

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.

Beskrivelse

Frittstående stabbur oppført i laftet tømmer og reisverk. Plassbygget sadlet takverk tekket med tre tak/Larvik tak. Stabbur må ansees som et restaurerings objekt.

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



Låve/Uthus med boder.



Anvendelse

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 jevnlig vedlikeholdt.

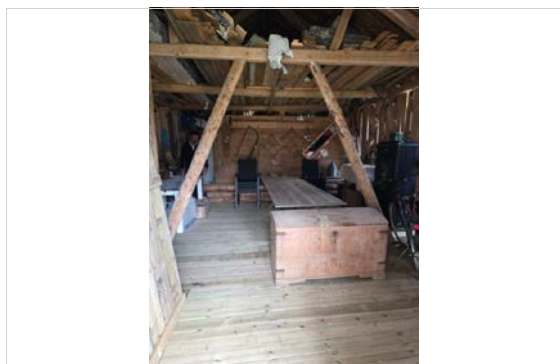
Beskrivelse

Frittstående uthus etablert med pilarer og ringmur antatt til løsmasser. Yttervegger i uisolert reisverk tekket med stående trepanel. Plass bygget sadlet takverk med åser tekket med tegl takstein. Dører består av plassbygget labankdør. Gulv i uisolert tre bjelkelag tekket med gulvbord.

To vegger nylig skiftet fasadepanel. Merknad på stedvis løse/manglende takstein mot øst. Uthus av elder årgang med synlig elde, slitasje og skjevheter på overflater. Uthus fyller sin funksjon til dagens bruk.

Uthus er kun enkelt beskrevet og beregnet areal. Uthus er ikke vurdert etter NS 3600.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 22, Bruksnr 4	Kommune:	4001 Porsgrunn
Adresse:		Grunnkrets:	105 Langangen
Veiadresse:	Halvarpvegen 62, gatenr 2483 3947 Langangen	Valgkrets:	10 Langangen
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5100703 Eidanger
Veiadresse:	Halvarpvegen 63, gatenr 2483 3947 Langangen		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Sjørønningen	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.08.1883	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	17 291,7 kvm	Skyld:	0,22		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	4001/22/4	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4001/22/4	0,0
Kartforretning	Forretning: 12.07.1985 Matrikkelført:		Mottaker	4001/22/4	1 730,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 14.06.1985 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4001/22/4 4001/22/230	-870,0 870,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 10.10.1975 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4001/22/4 0805/22/194	-10,0 10,0
Skylddeling	Forretning: 19.09.1963 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4001/22/4 4001/22/80	0,0 0,0
Etablering av feste	Forretning: 31.05.1949 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4001/22/4 0805/22/4/1	-870,0 870,0
Skylddeling	Forretning: 25.11.1937 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4001/22/4 4001/22/24	0,0 0,0
Skylddeling	Forretning: 01.08.1883 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4001/22/3 4001/22/4	0,0 0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 6: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Sefrak)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Halvarpvegen 63	Fritidsbolig	67,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	24.01.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	24.02.1989
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:	67,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	67,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.07.1990
Vannforsyning:	Privat innlagt			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	8420653			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				67,0	67,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	805 38 33	Bryggerhus, Sjørønningen, Langangen	1875-1899
Nåværende funksjon:		Oppbevart div. Utstyr	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1930 : skjølet ble bygd til i 1930, av nåværende eier erling nielsen halvarp av materialer fra den gamle brøen i langangen	

Bygning 2 av 6: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Halvarpvegen 62	Fritidsbolig	51,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	51,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	51,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	164133532			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				51,0	51,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Sefrak)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	

Vannforsyning: Antall boliger:
Bygningsnr: 140511609 Antall etasjer: 1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	805 38 35	Hønsesus, Sjørønningen, Langangen	1850-1874
Nåværende funksjon:		Oppbevaring div. Utstyr	
Tidligere funksjon:		Huset er en del av stallen fjøset som sto ved handelslaget i langangen, hvor det var meieri	
Tilbygg/ombygging:		1938 : huset er en del av stallen fjøset som sto ved handelslaget i langangen, hvor det var meieri	

Bygning 4 av 6: Naust båthus sjøbu (Kilde: Sefrak)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	11,0 Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	11,0 Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	140511617		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				11,0	11,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	805 38 36	Redskapsbu, Sjørønningen, Langangen	1850-1874
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1951 : bua sto opprinnelig på kobhersvold sag på andre siden av langangsfjorden. Flyttet og noe forandret i 1951	

Bygning 5 av 6: Naust båthus sjøbu (Kilde: Sefrak)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	15,0 Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0 Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	140511625		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				15,0	15,0				

Kulturminner:

Id	Objektnavn	Tidfesting
----	------------	------------

Sefrakminne: 805 38 37 Båtnaust, Kustrand, Langangen 1875-1899
 Nåværende funksjon:
 Tidligere funksjon:
 Tilbygg/ombygging: 1927 og 1945. Nordre del av huset var ei bu som sto i sagbakken, langangen. Flyttet til kustrand 1927 og påbygd m. Syd 1945

Bygning 6 av 6: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Sefrak)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebyggd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	71,0
Oppvarming:		BRA totalt:	71,0
Avløp:		Har heis:	Nei
Vannforsyning:			Tatt ibruk (GAB):
Bygningsnr:	140511595		Antall boliger:
			Antall etasjer:
			1

Etasjeopplysninger:

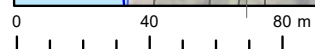
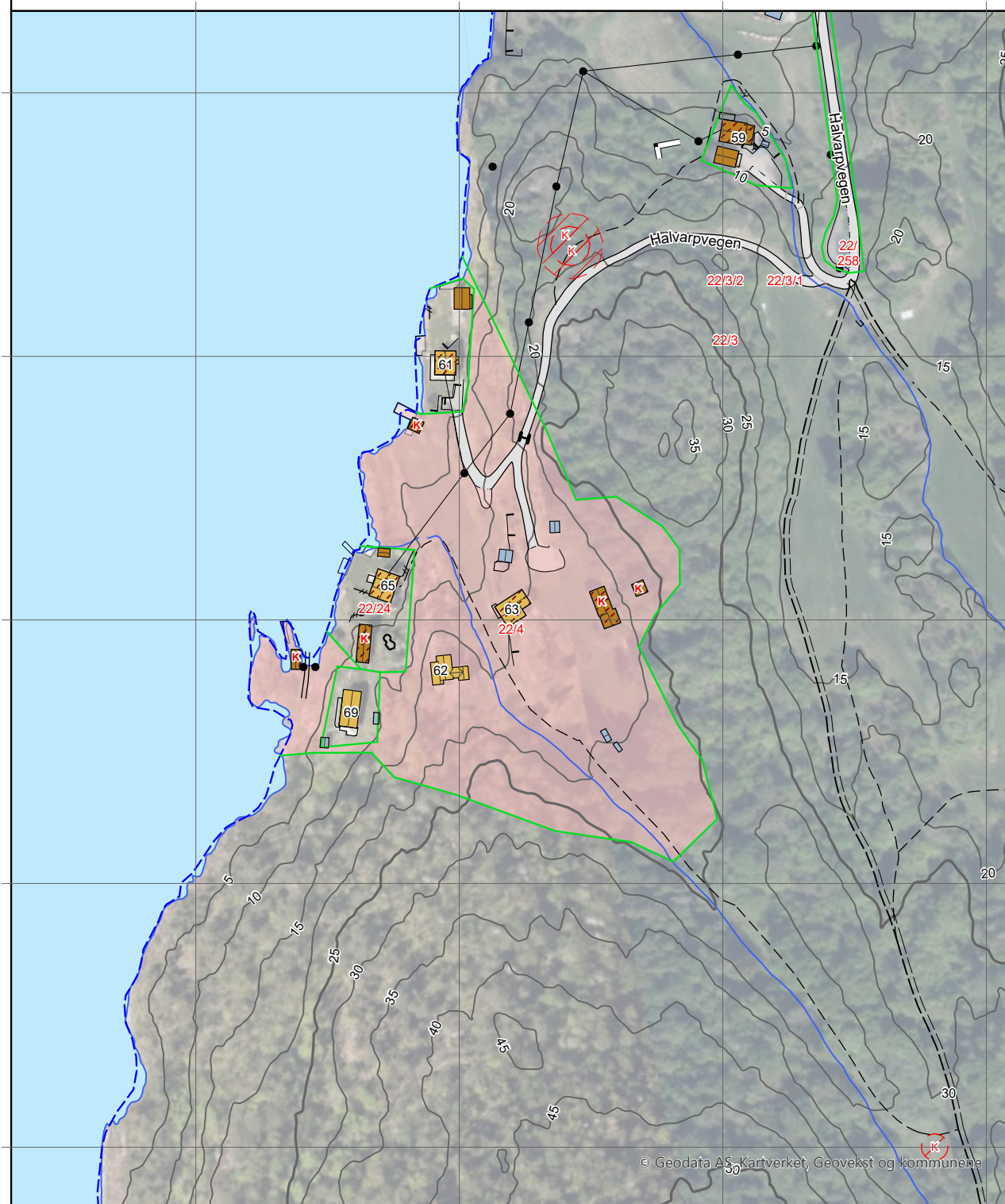
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				71,0	71,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
805 38 34	Uthus, Sjørønningen, Langangen	1875-1899	
Nåværende funksjon:		Oppbevaring div. Utstyr	
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		1905 og 1930. Innkjøring til låve ble i 1905 flyttet fra vestvegg til østvegg. Hønsehus bygd til ca. 1930	

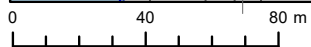
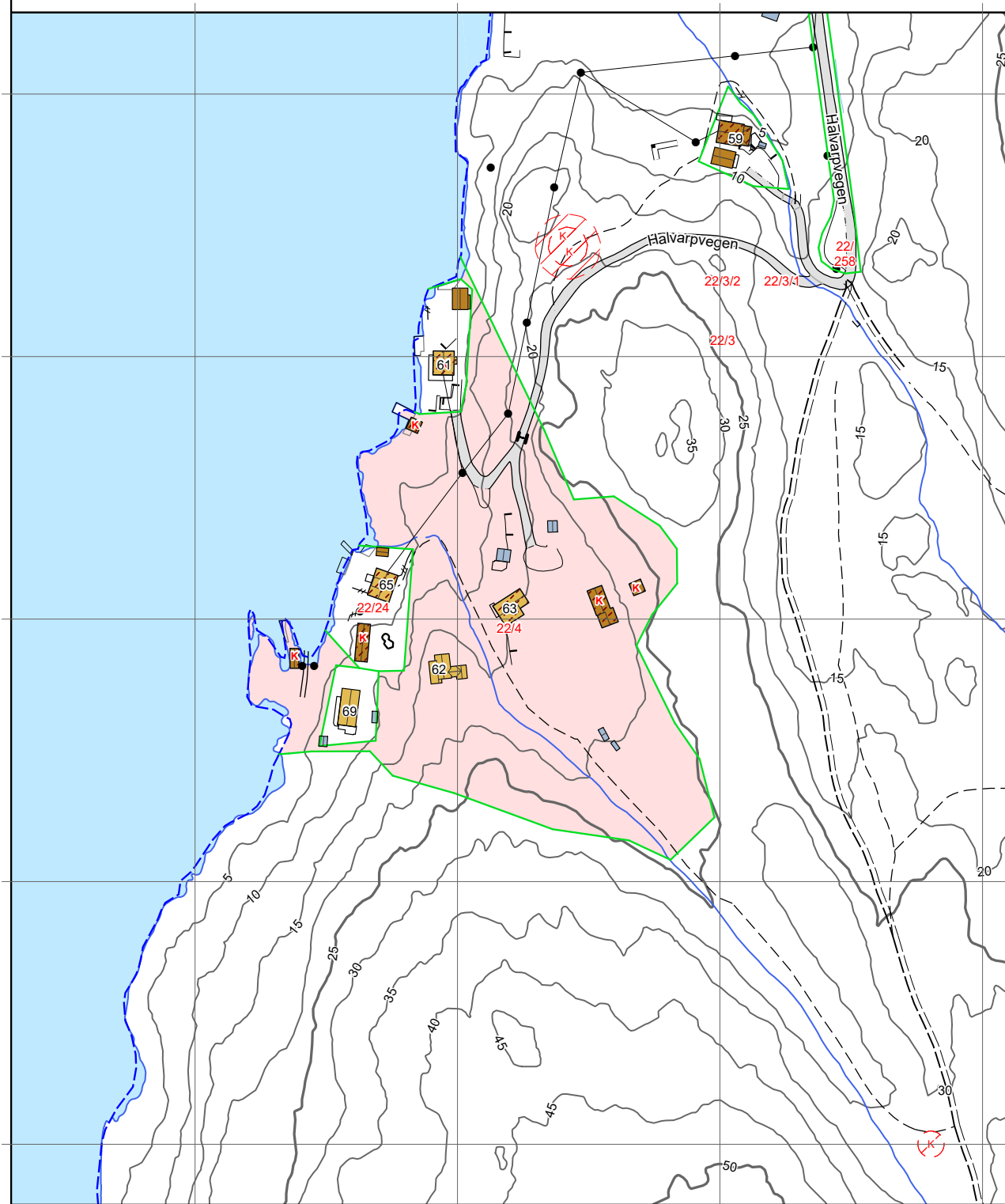
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- - - Uavklart grense over 5001-30000 cm
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelinje
- - - Punktfeste














Eiendomsgrenser







- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | - - - Omtvistet grense |
| — Middels nøyaktig 12-31 cm | — Vannkant |
| — Mindre nøyaktig 32-100 cm | — Vegkant |
| — Lite nøyaktig 101-600 cm | - - - Fiktiv grenselinje |
| — Skissenøyaktighet 601-5000 cm | - - - Teigdelinje |
| - - - Uavklart grense over 5001-30000 cm | - - - Punktfeste |









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	22	4	0	0	Halvarpvegen 62, 3947 LANGANGEN Halvarpvegen 63, 3947 LANGANGEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	1869.07m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	17192.62m ²
Strandlinje sjø	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

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.



Porsgrunn
kommune

Kommuneplanens arealdel

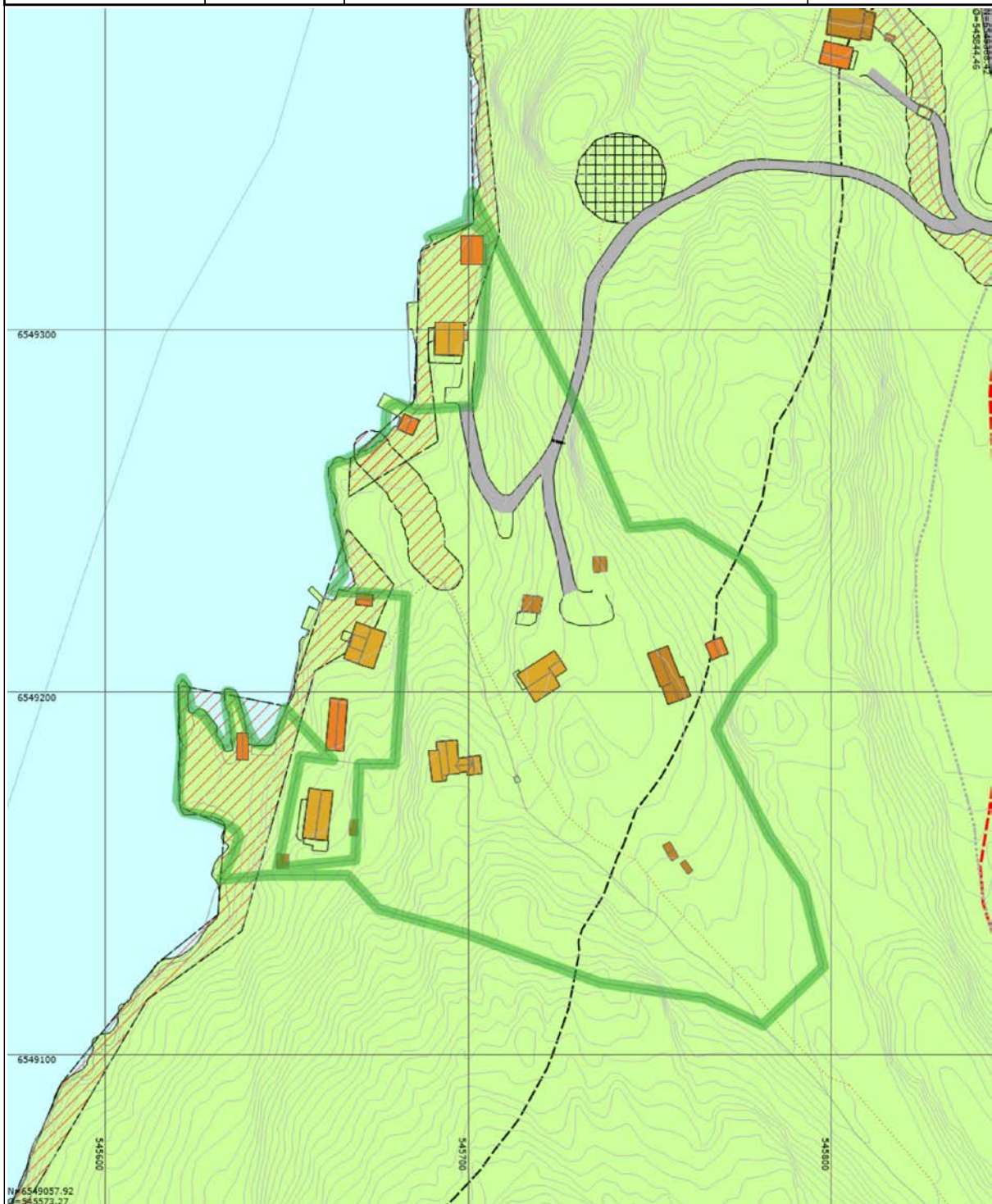
Eiendom: Gnr: 22 Bnr: 4 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Halvarpvegen 63
3947 LANGANGEN, m.fl.







Annen info: Kommuneplanens arealdel 2018-2030














Målestokk
1:1500



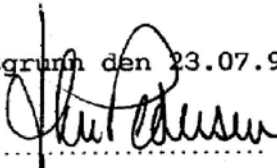
Tegnforklaring

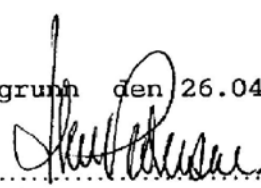
	Eiendomsgrense		Bygningslinje		Mønelinje
	Taksprang		Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Veg
	Bru		Havflate		Høydekurve
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Vegdekkekant på bru		Traktorveg		Sti
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Veg
	Arealbruksgrense		Turvegrase - Nåværende		Turvegrase - Framtidig
	Strandlinje sjø		KpBåndleggingGrense		KpArealFormålOmråde_tooltip
	KpFareGrense		Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende		Flomfare
	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende		Eiendomsteig

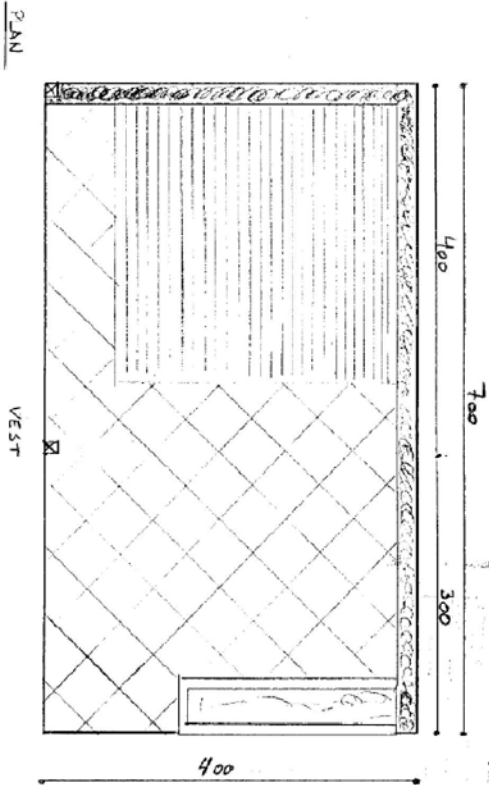
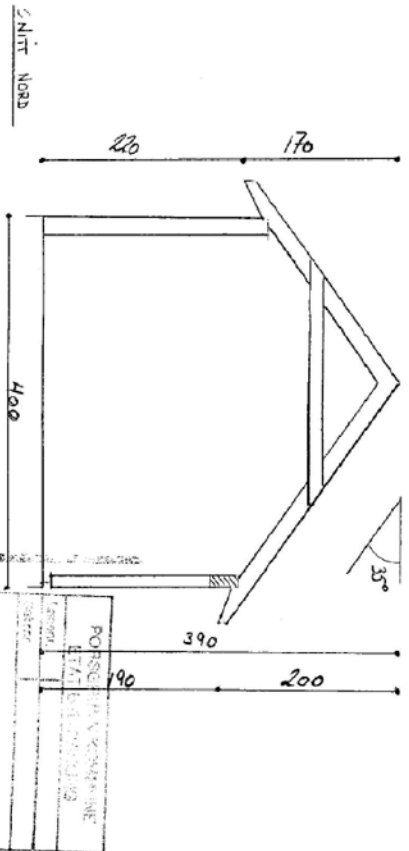
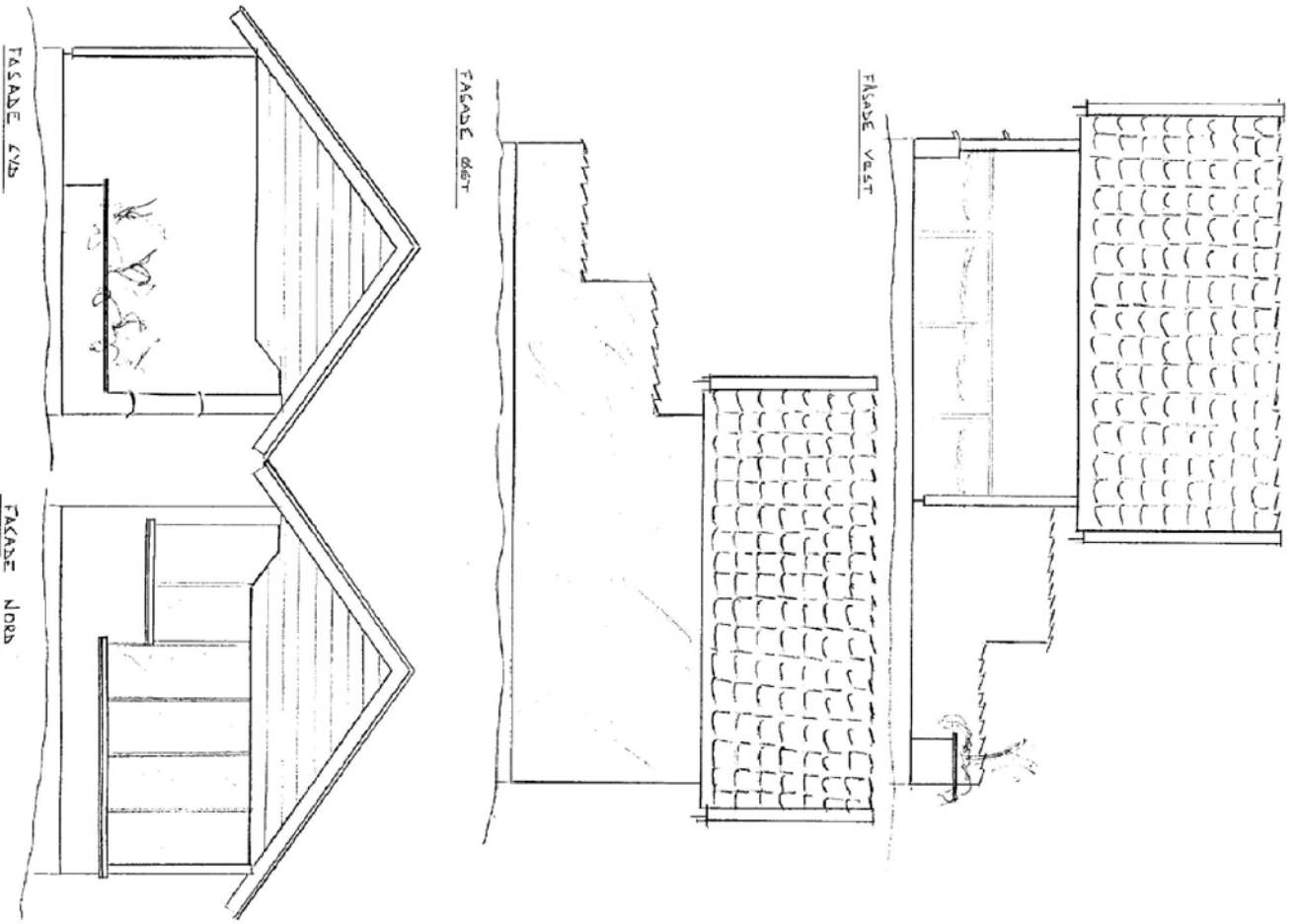
	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepesledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE		Porsgrunn kommune	
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 pgf.93			
Byggeplass (adresse)	G.nr.	B.nr.	CAB nr.
Sjørønningen Langangen	22	4	8420653
Byggherrens navn	Adresse		telefon
Erik Nedal	Tingvollen 153b Brekstad		
Annelderens navn	Adresse		telefon
Byggherren	----- " -----		"
Ansvarshavendes navn	Adresse		telefon
Ragnar Eftedal	Torstvedtvn.3 Nenset		034-14286
Arbeidets art			
Nybygg hytte. Disp.for bygging i 100 m beltet fra sjøen.			
Byggets art			
Hytte. Disp.fra arealdelen i komm.planen.			
Søknadens dato	Sakstype	Vedtaks dato	Saksnr.
02.11.88	Bygnr.	24.01.89	271/88-36/89
<p>Arbeidet er besiktiget. I medhold av Plan- og bygningslovens pgf.99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> for nevnte bygg for følgende del av nevnte bygg:</p> <p>Ferdigattest må begjeres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Terrasse må gjøres ferdig. Inntil dette er utført, må terrassedører holdes avstengt. 2 Komplette tegninger, som viser plan av loft må innsendes til godkjenning. <p>Arbeid under pkt. 1-2 må være utført innen: 01.10.90</p> <p style="text-align: center;">Porsgrunn den 23.07.90</p> <p style="text-align: center;"> bygningssjefen</p>			
Sendes:		Arealer:	
<input checked="" type="checkbox"/> byggherren		beregnet areal, BA=	
<input checked="" type="checkbox"/> anmelderen		bruksareal, BRA=	
<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende		dekkareal, DA= 56 m ²	
<input checked="" type="checkbox"/> kemnerkontoret			
<input checked="" type="checkbox"/> ingeniørvesenet			
<input checked="" type="checkbox"/> revisjonen			
andre	navn:	adresse:	

FERDIGATTEST		Porsgrunn kommune	
etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 pgf.93			
Byggeplass (adresse)		G.nr.	B.nr.
Sjørønningen Langangen		22	4
Byggherrens navn		Adresse	
Erik Nedal		Tingvollen 153b Brekstad	
Anmelderens navn		Adresse	
Byggherren		----- " -----	
Ansvarshavendes navn		Adresse	
Ragnar Eftedal		Torstvedtn.3 Nenset	
		telefon	
		034-14286	
Arbeidets art			
Tilbygg			
Byggets art			
Hytte			
Søknadens dato	Sakstype	Vedtaks dato	Saksnr.
19.10.86	Bygnr.	27.01.87	20/87
<p>Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens pgf.99 det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p>			
<p>Porsgrunn den 26.04.90</p>  <p>bygnings sjefen</p>			
Sendes:		Arealer:	
<input checked="" type="checkbox"/> byggherren		beregnet areal, BA=	
<input checked="" type="checkbox"/> anmelderen		bruksareal, BRA=	
<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende		dekkareal, DA= 12 m ²	
<input checked="" type="checkbox"/> kemnerkontoret			
<input checked="" type="checkbox"/> ingeniørvesenet			
<input checked="" type="checkbox"/> revisjonen			
andre	navn:	adresse:	
<p>Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. pgf. 93</p>			



MONN-BETHI OL. ERIK NEBAL
ARKTEKTUR, SLAGBOMMIVÅGEN GNR 22 BUREU
FASADER, SNITT OL. PLAN M 1:50
STAVENAL 1/6 JANUAR 88 <i>Erik Nebal</i>

1 5 1338

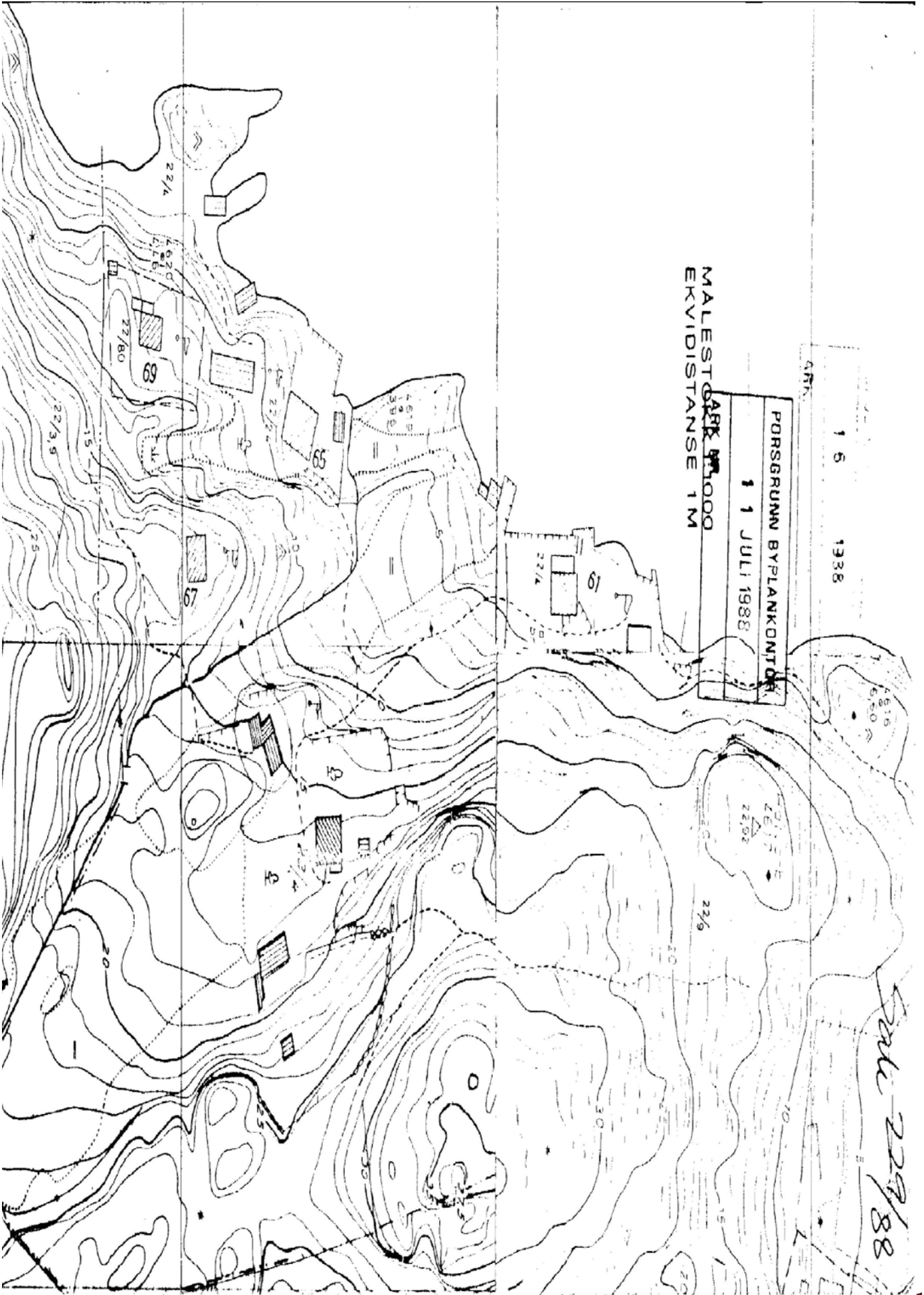
ART.

PORSGRUNN BYPLANKONTOR

1 1 JULI 1938

MALESTAD
ARK. 111000
EKVIDISTANSE 1 M

Ark 229/88

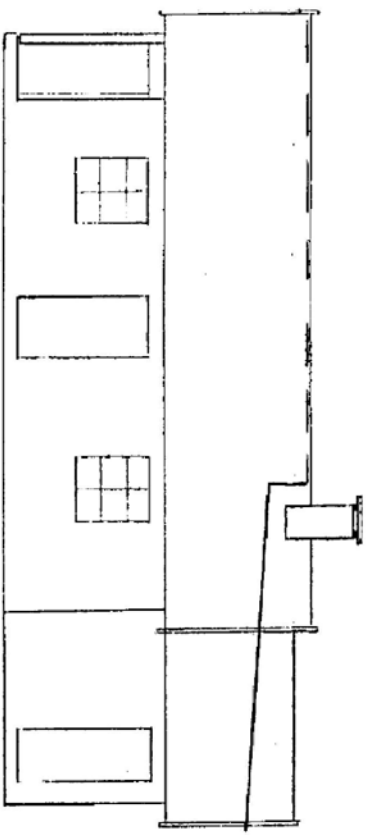
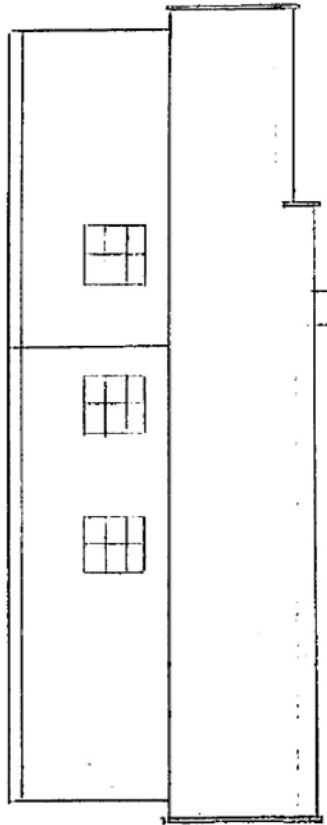
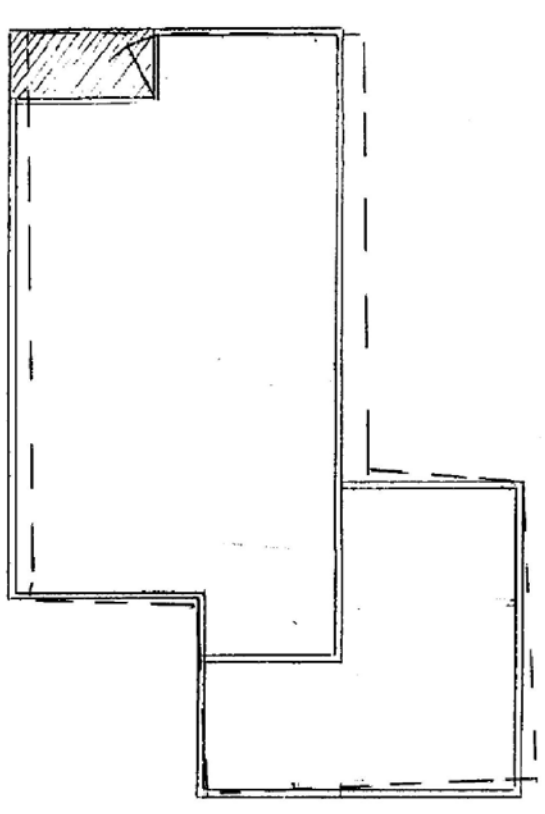


elverbrønt
kornbrønt

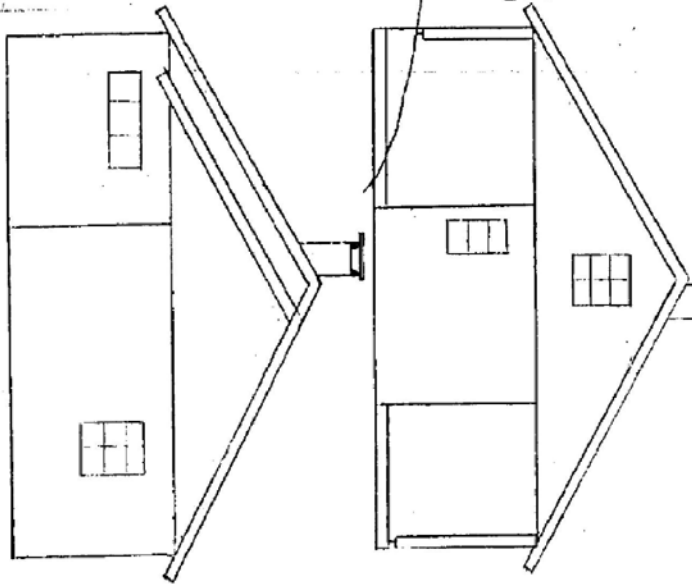
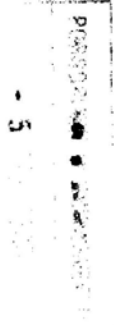
M 1:100

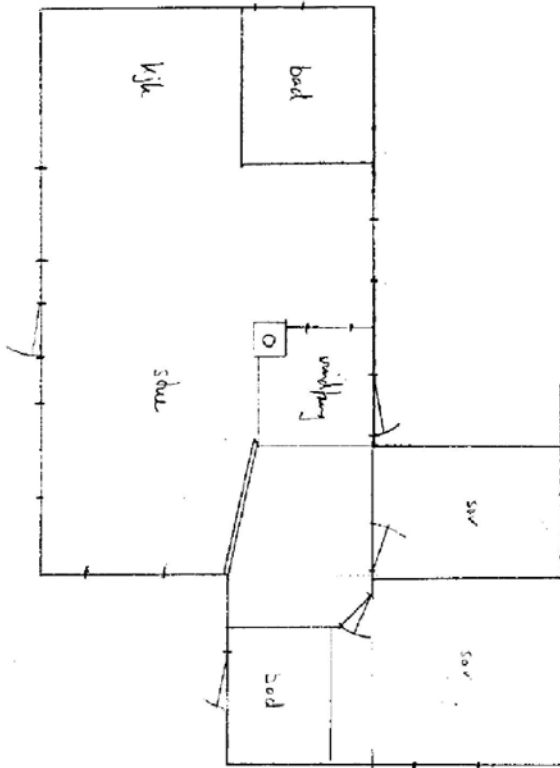
Pga bygges dertilige forfaldning vil det være nødvendigt at foretage tillids mere udskiftninger i konstruksjonen. Det vil ogsaa være nødvendigt at foretage mindre justeringer og gennemmer pga tillids mere udskiftninger i elverbrønt lys

PORSGRUND BYPLANKONTOR
4 MAI 1988
ARK. NR.



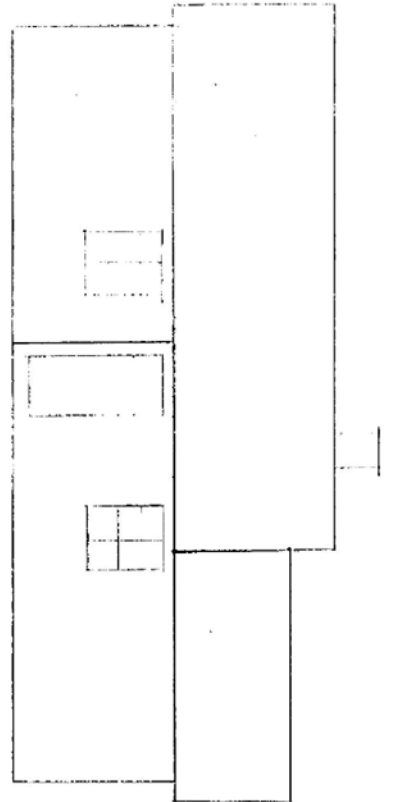
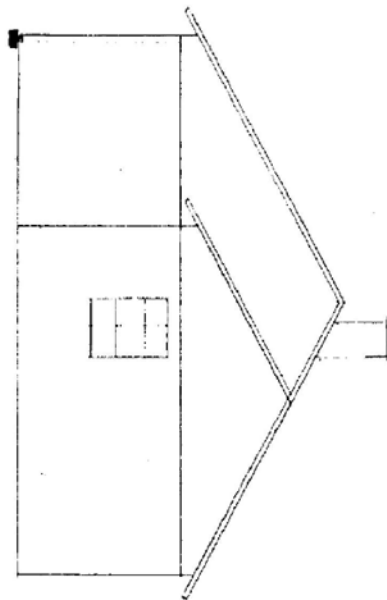
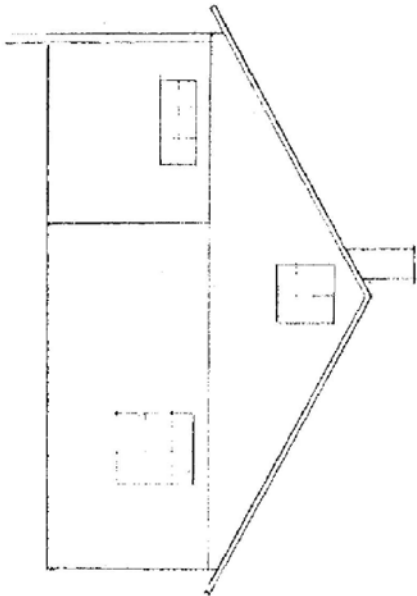
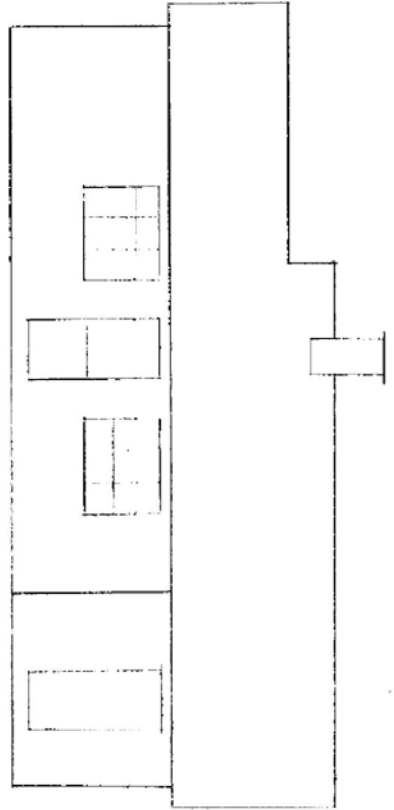
elverbrønt
kornbrønt



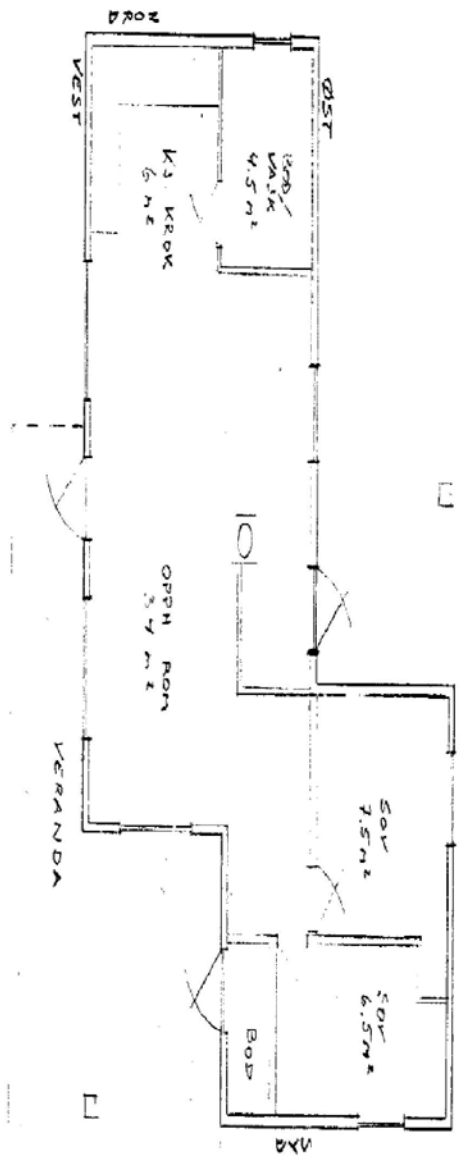


1 1 JULI 1988

PORSGRUNN BYPLANKONTOR
 † 1 JULI 1988
 ARK NR.



M 1:100
 10/6 88

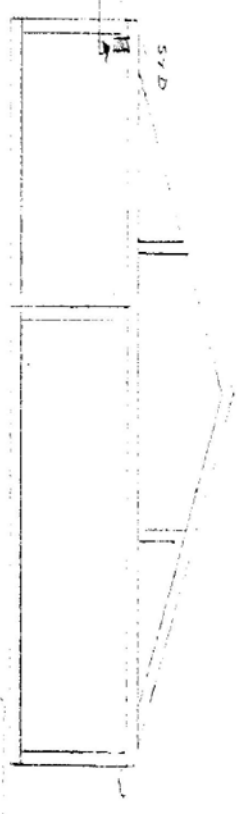


56 m²

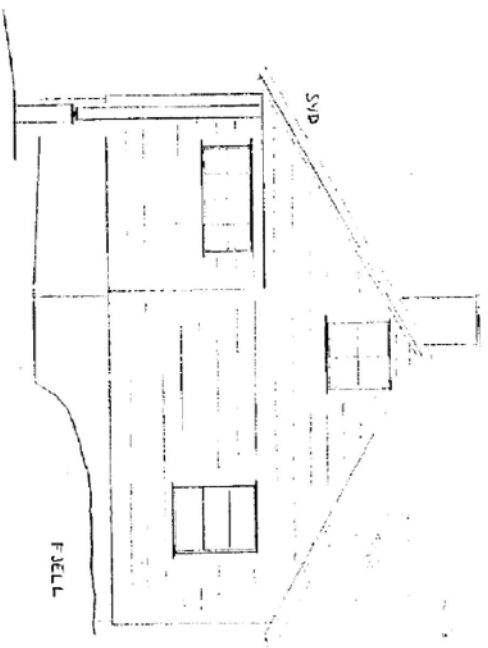
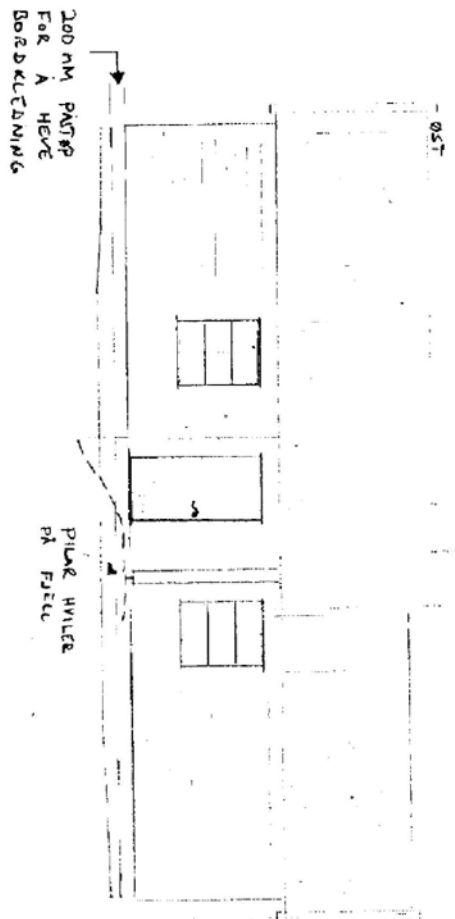
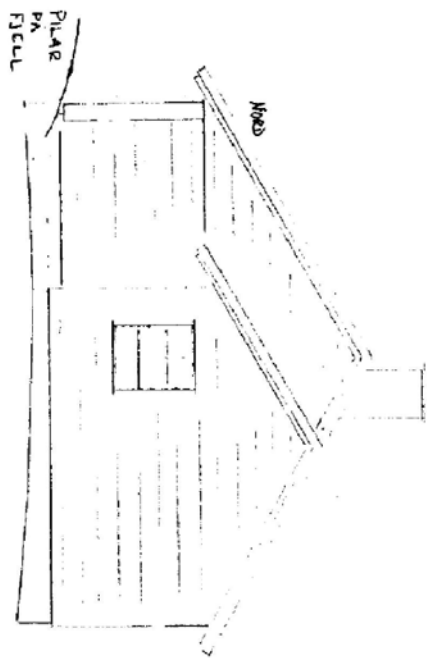
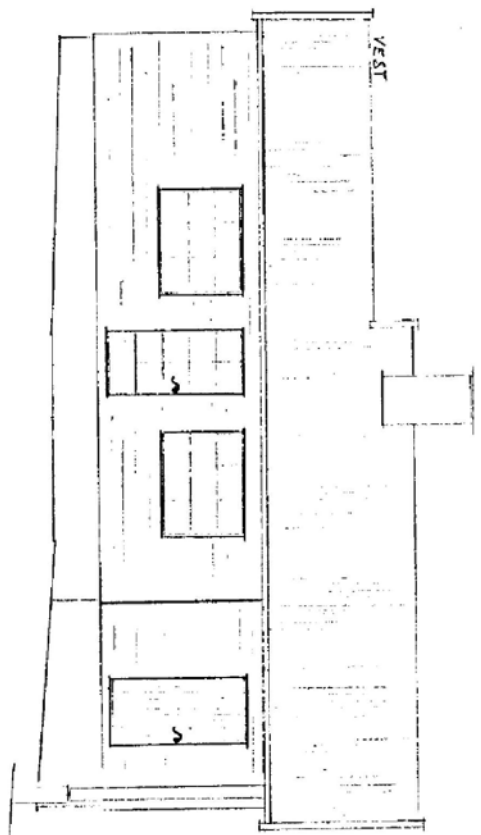
LIMITE
STATE
FOR TAX.
OVERHEAD



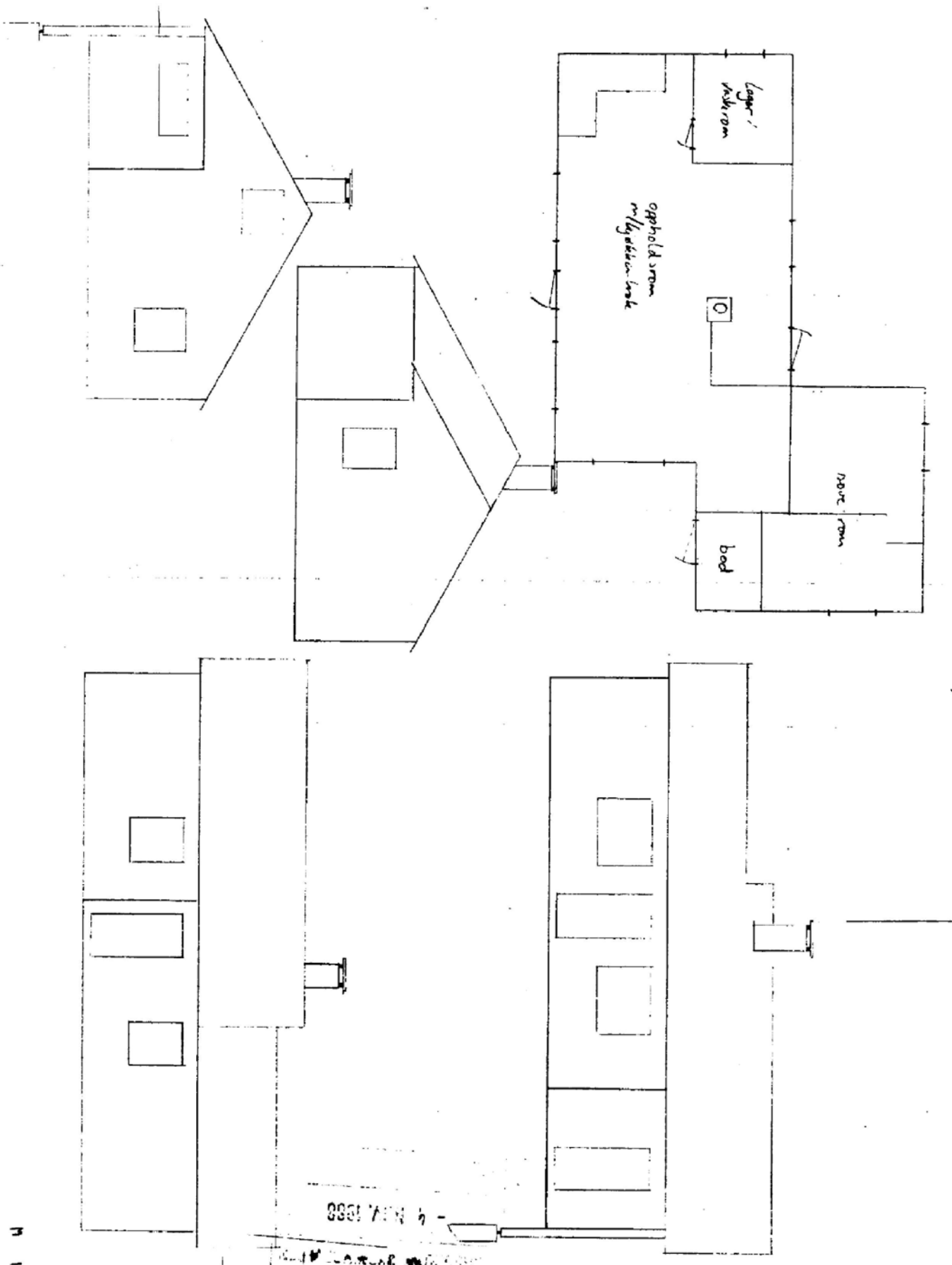
LIMITE
STATE
FOR TAX.
OVERHEAD



M 18100



M 1:100



8881 7114 h -
 4 NOV 1988
 1111 1111 1111 1111 1111

M 1:100

Skizze 27/1/88

Skid 27/1/88

PORSGRUNN BYPLANKONTOR
* 4 MAI 1988
ARK NR. 2

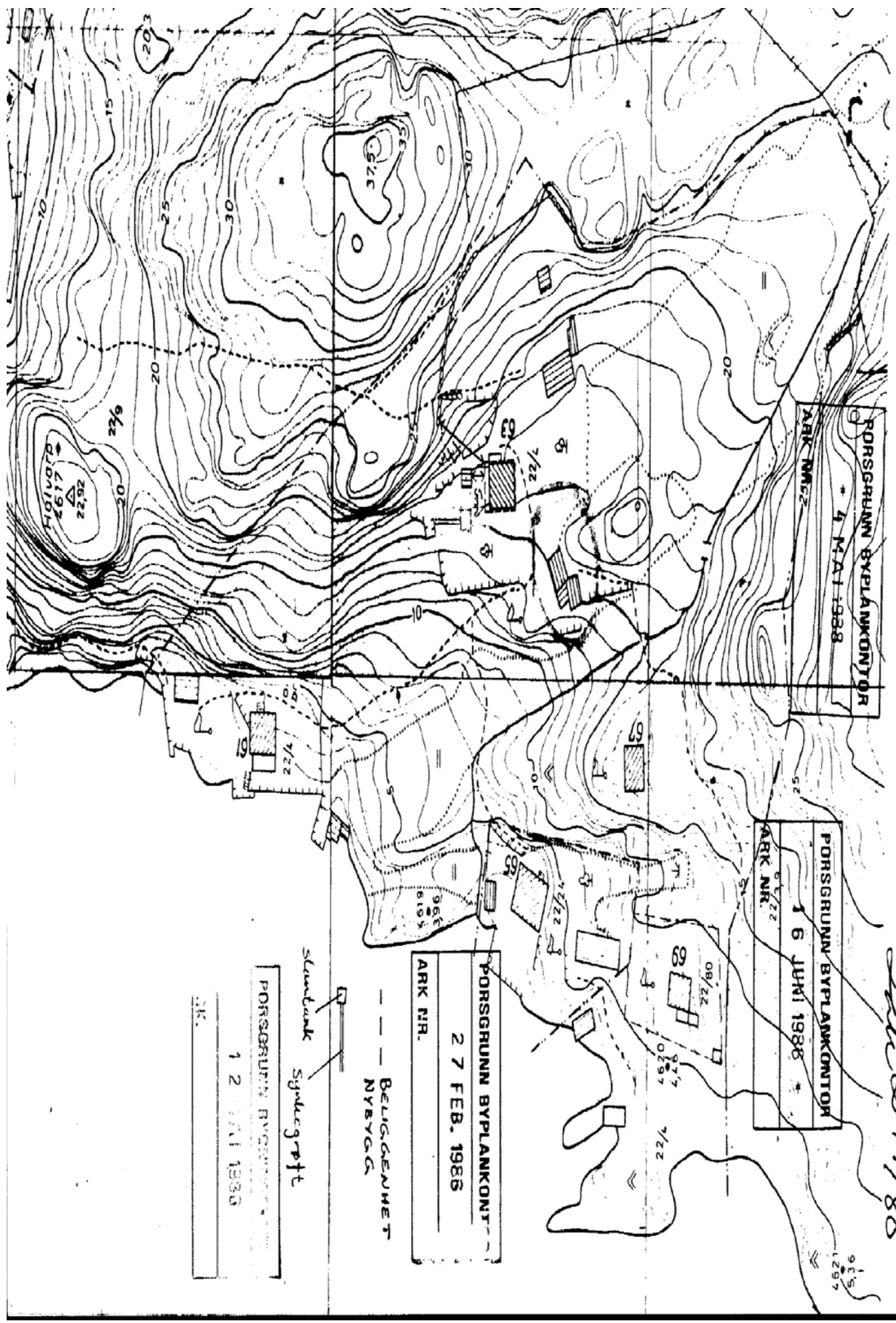
PORSGRUNN BYPLANKONTOR
16 JUNI 1988 *
ARK NR. 2

PORSGRUNN BYPLANKONTOR
27 FEB. 1988
ARK NR.

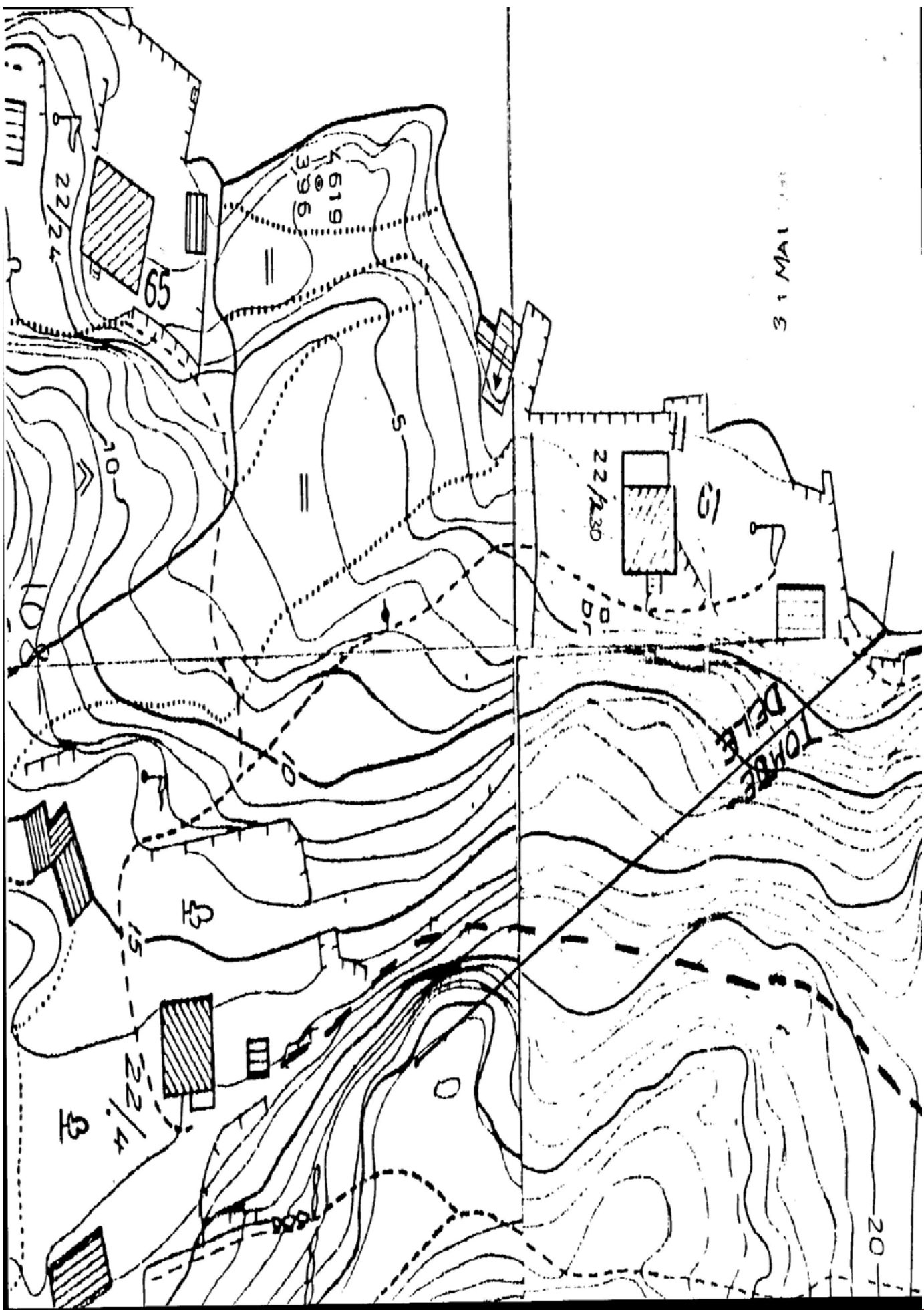
PORSGRUNN BYPLANKONTOR
12 MAI 1988
ARK.

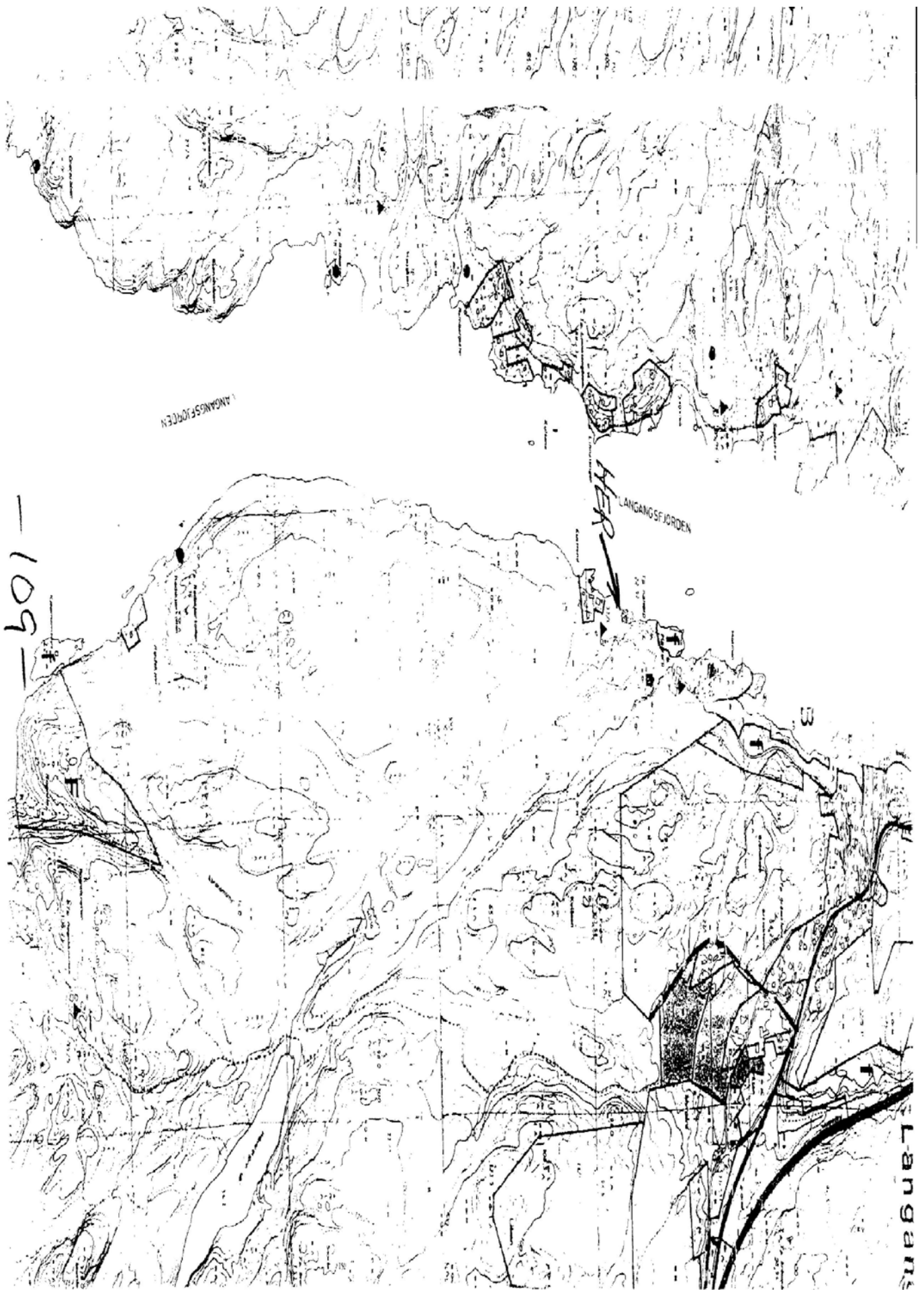
— — — BELIGGENHET
NYBYGG

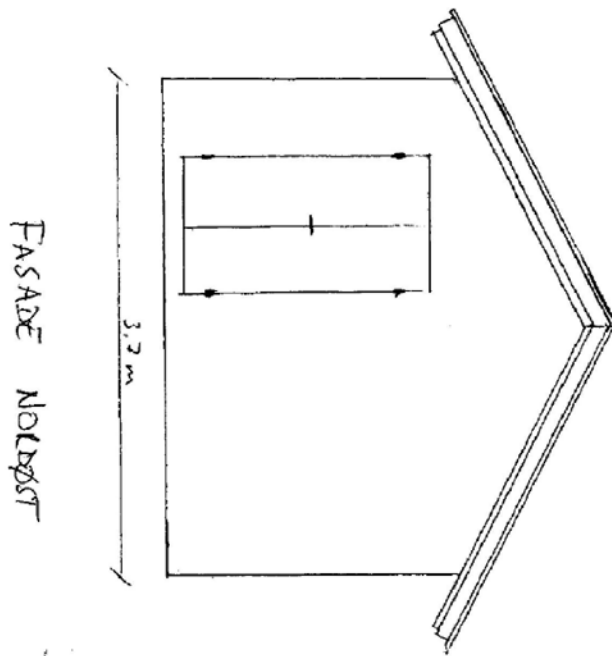
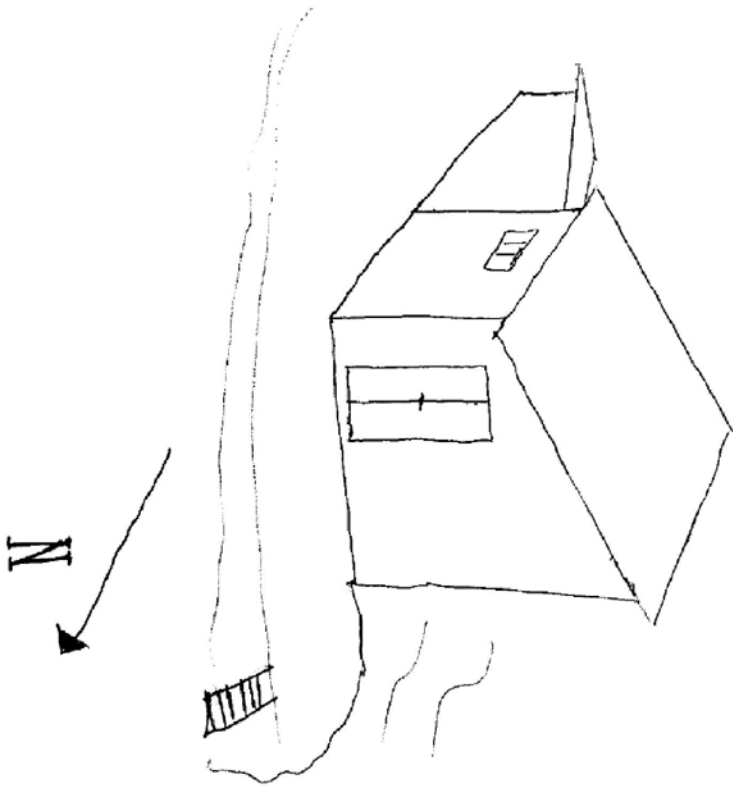
skurbank
symleggeft



31 MAI 1958



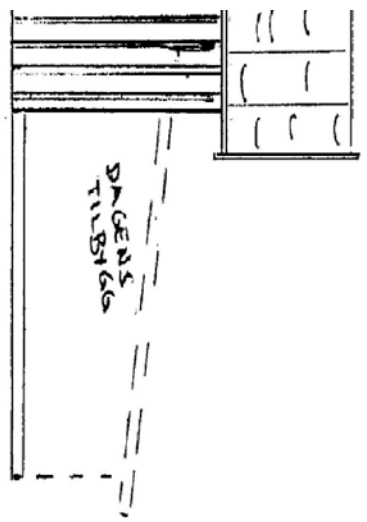




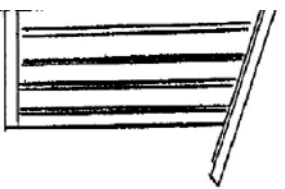
MAJST 1 NORR SVEPUNINGEN LINDAÖS

GNR 22 Bnr 4 M 1:50

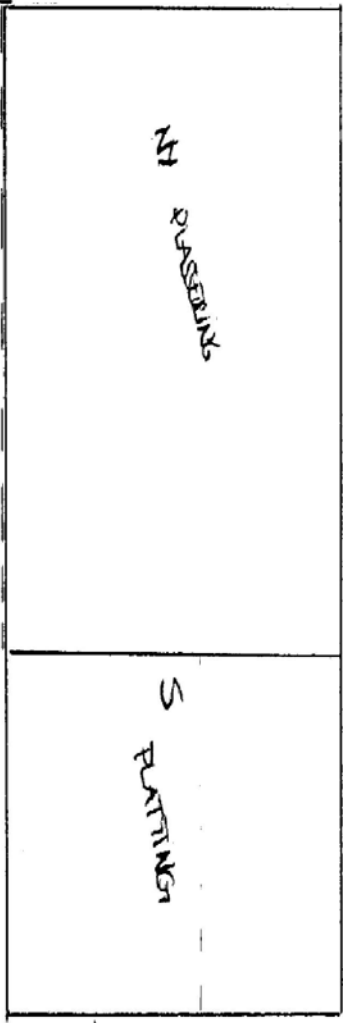
LEST 100 100



STRAND



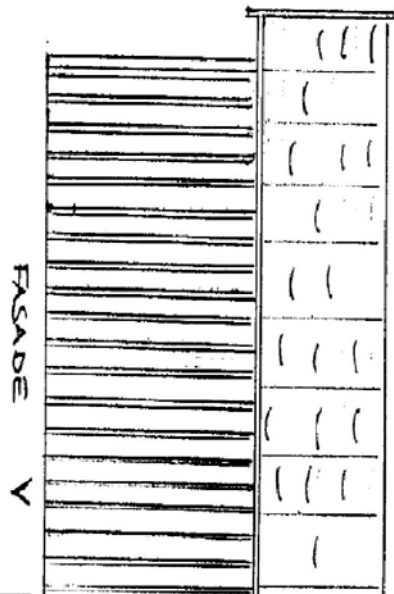
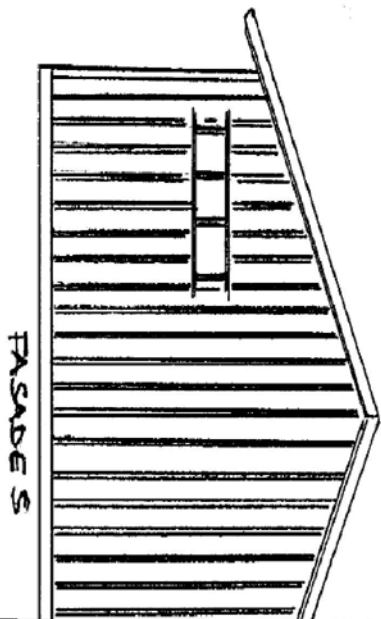
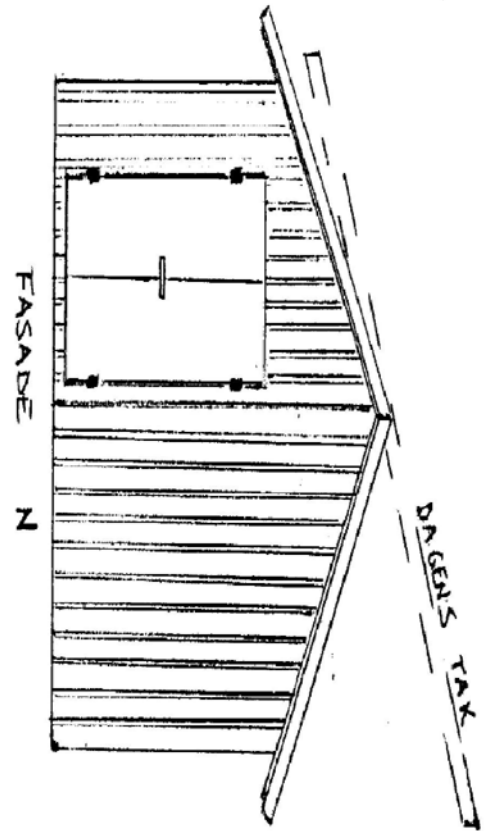
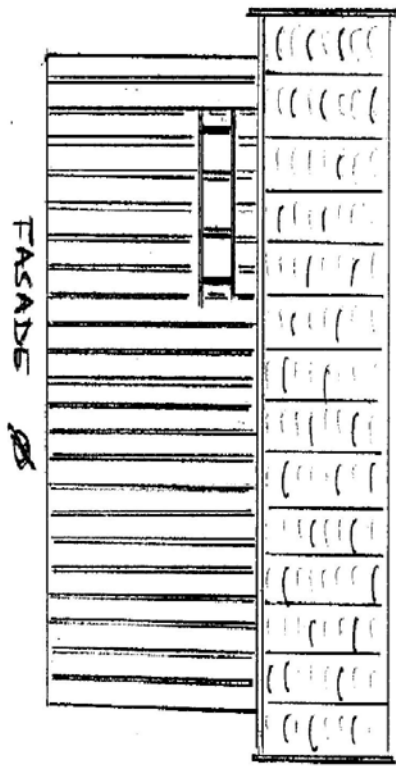
N



DAGEN'S RÅSEBINK



STRAND



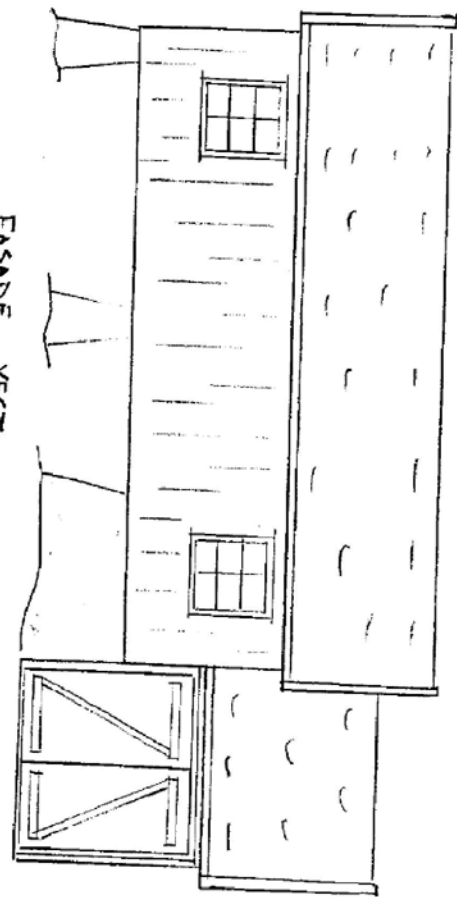
SIT. WEST 22-4
Eli Hill

Base SOUTH

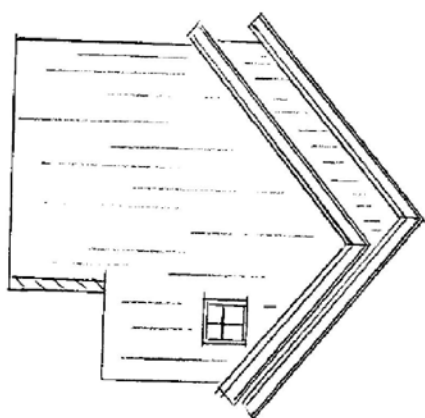
1 5. 03. 01

TOA WVERNS

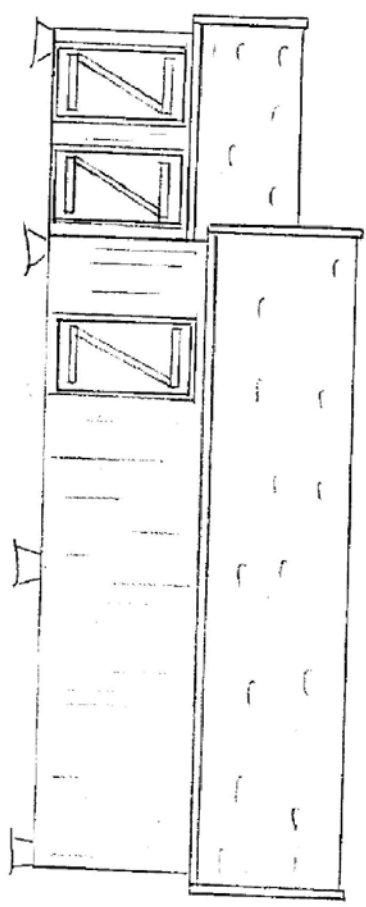




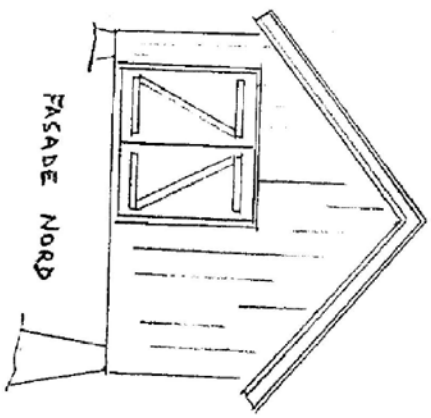
FASADE VEST



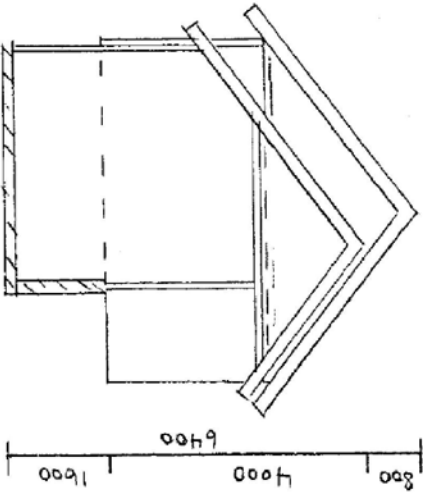
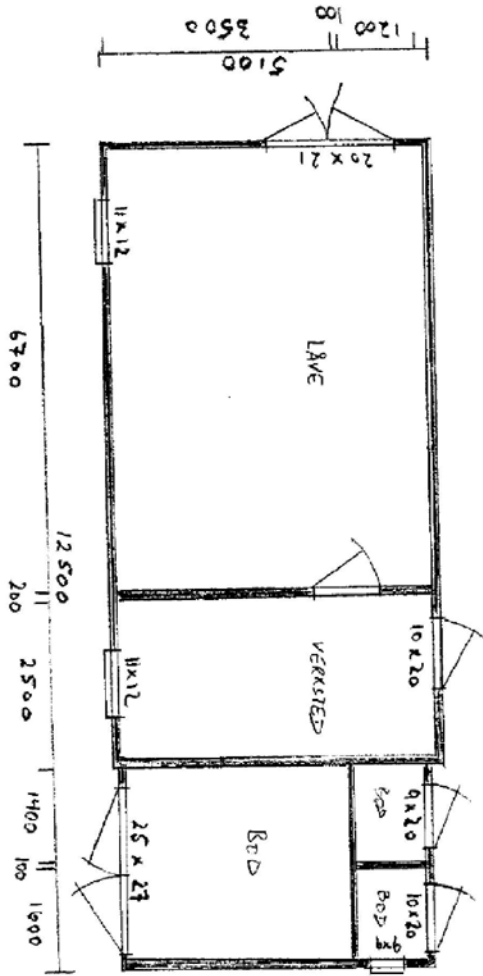
FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD



Nr. 1 : 100
LÅVE, SØRØNNINGEN
LÅNGVÆGEN
GNØ 22 GNØ 4
STAVEN 25. 08 94
GR FL 63.6 m ²

28 04.



PORSGRUNN KOMMUNE
Etat Byutvikling

Reg. 34/98
Dato 16.02.98

Nedal Erik
Vestvn. 45
3290 Stavern

Gnr - Bnr 022-0004 Sjørønningen, Langangen
Melding om mindre byggearbeider. Plan- og bygningslovens § 86a.

Vi har mottatt Deres melding den 20.01.98

Vedr. tiltak med BRA= 26 m².

Saksbehandler er: Avd. ing. Per Arstein Telefon: 35547430

Meldingen tas til etterretning.

Vi vil minne om følgende:

Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk. (f. eks. jordlov, veglov, konsesjonslov etc.).

Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes.

Dette gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, kabler og vann- og avløpsledninger.

Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, evt. flytting/riving.

Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselsforhold.

Det forutsettes at naboer og gjenboer ikke har merknader til planene. Disse kan i løpet av 2 uker etter at nabovarsel er sendt, kreve at planene behandles som søknad om byggetillatelse. Arbeidet må derfor ikke utføres før denne fristen er utløpet eller alle naboer og gjenboere positivt har bekreftet at de ikke har merknader til planene.

Av hensyn til våre registreringsrutiner må De melde fra når arbeidet er ferdig. Dersom vi ikke mottar ferdig melding innen 1 år blir arbeidet registrert som utført. Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Etat byutvikling
for Andreas Lien
Rita Thorsen

Kopi:
Kartverksavdelingen
Kemnerkontoret

PORSGRUNN KOMMUNE
FLOODSGT. 6
3915 PORSGRUNN

BESØKSADRESSE
FLOODSGT 6

TELEFAX
35 55 69 82

TELEFON:
35 54 74 00

PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Floodsgt. 6 tlf. 554000

GEBYRNOTA

Arkiv: 511
Dato: 16.2.98

Erik Nedal
[Redacted]

GJELDER:

Gnr-22 bnr-4

Adr.

SAK

Deres byggesøknad/melding er behandlet.

Sakens dokumenter må hentes/betales hos KEMNEREN,
FLOODSGT. 6, PORSGRUNN

mot innbetaling av følgende gebyrer/avgifter:

Bruksareal:	m ²		
Byggekontroll:	regulativets pkt. 2	kr	
	regulativets pkt. 3	"	
	regulativets pkt. 4	"	240,-
	regulativets pkt. 5 i h.h.t. vedlegg	"	
Tinglysning		"	
Tilknytning for kloakk inkl. m.v.a. (kode 7)		"	
Tilknytning for vann inkl. m.v.a. (kode 7)		"	
		sum kr	240,-
		Kvittering:	kr
		mottatt dato:	98

Frikjøp av parkeringsplasser kr må betales før byggetillatelse kan utstedes.
Frikjøp av tilfluktsromsplasser kr
(Jfr. Sivilforsvarets vedtak.)

Beløpet innbetales på konto.

Bankgiro: 7147.05.08005

Postgiro: 5576707



PORSGRUNN KOMMUNE
Etat Byutvikling

Dato 22.01.98

Nedal Erik
Vestvn. 45
3290 Stavern

Vedr. Søknad om byggetillatelse på Gnr - Bnr 022-0004

Deres søknad er mottatt hos byggesaksavdelingen 20.01.98

Gnr - Bnr 022-0004 - Sjørønningen, Langangen

Saksbehandler er Avd. ing. Per Arstein Telefon: 35547430

Saksbehandlingstiden for Deres sakstype antas for tiden ca.

Dersom De ikke har hørt fra oss innen angitt tid, kan De ta kontakt med saksbehandler.

Dersom det er mangler ved søknaden eller vi er avhengig av tilleggsopplysninger for behandlingen, vil De høre nærmere fra oss.

Andreas Lien
Etat byutvikling
Andreas Lien

Vi oppmerksom på at malborene skal fylles ut fullstendig.
Følgende malbore skal vurderes. Gnr. 22 bnr 9 og 80.
Frist for innkomning blir 3 uker etter at komplett malborene
er mottatt.

PORSGRUNN KOMMUNE
FLOODSGT 6
3915 PORSGRUNN

BESØKSADRESS:
FLOODSGT 6

TELEFAX
35 55 69 82

TELEFON
35 54 70 00

22 7

Søknadskjema:		Gnr. 10 Bnr. 117	merknad	
Saksbehandler:		<i>Enke Nøddel</i>		tilf:
Søker:				tilf:
Kontrollende:				tilf:
Prosjekterende:				tilf:
Melding om arbeid etter PBL				
Driftsbygning i landbruket		§ 81	Søknad om arbeid etter PBL	
Krav til sikring av basseng, bruksendring, brann og dam		§ 83	Deling av eiendom	§ 63
Andre varige konstruksjoner eller anlegg. Vesentlig		§ 84	Endring, reparasjon eller bruksendring.	§ 87
Midlertidig eller transportable bygninger, konstruksjoner		§ 85	Dispensasjon fra PBL § 7	§ 88
Mindre byggearbeid på boligeiendom. Herunder RR		§ 86a	Vedlikehold og utbedring	§ 89
Byggearbeid på en bedrifts område.		§ 86b	Riving	§ 91
			Andre bestemmelser	§ 92
			Endring fjerning av tiltak	§ 92a
			Kontroll med bestående byggverk og arealer.	§ 92b
Nabovarsel		notat	merknad	
Situasjonsplan		notat	merknad	
Inntegnet omsøkte tiltak		<i>OK</i>		
Målsatt omsøkte tiltak				
Andre merknader				
Tegninger		notat	merknad	
Plantegninger:				
Fasadetegninger:				
Snitt tegninger:				
Annet				
Dispensasjonssøknad		notat	merknad	
Planformål		notat	merknad	
notat:				
til ekspedisjon:				
Merknader i svarbrev (skal være med ved avkryssing)				
Søknaden sendes i retur pga manglende dokumentasjon. Vi gjør oppmerksom på følgende: (søknaden sendes inn på ny nå punktene under er klarert):				
Søknadsskjema skal fylles ut fullstendig. Mrk side _____ pkt _____ og side _____ pkt _____				
Nabovarsel skal fylles ut fullstendig. Følgende naboer skal varsles: <i>g. 22 bnr 9 gnr 22 bnr 80</i>				
Situasjonsplanen skal vise nytt tiltak og ev. eksist. bygninger. Avstand til nabogrense og vei skal være målsatt.				
Planen skal vise målsatt tiltak illustrert fagmessig med inntegnet romfunksjoner og løsninger på tekniske krav. Ny og gammel konstruksjon skal være illustrert askilt.				
Snittet skal ha målsatte høyder med nødvendige opplysninger om byggetekniske krav.				
Fasadene skal være fagmessig utført og gi et godt inntrykk av prosjektet. Ny og ev. gammel konstruksjon skal illustreres adskilt.				
Det skal dokumenteres at gjeldende reguleringsplan følges. Mrk:				
Byggesaksavdelingen krever følgende tilleggsmateriale for behandling av saken:				
Fotodokumentasjon av eksisterende bygg				
tverrprofil med referansepunkt				
Begrunnet søknad om dispensasjon vedr:				
Dokumentert søknad fra søker, prosjekterende og kontrollerende samt søknad om tiltaksklasse (§ 98 i ny plan og bygningslov) eller opplysning om at saken skal behandles etter gammel lov				
Innsending av korrigeret søknad vil få følgende behandling:				
Saken vil bli behandlet i h.h.t. §..... pga				
Saken vil bli oversendt for uttalelse til Fylkeskommunen ved regionaletaten Fylkesmannen ved miljøvernavdelingen Grenland havnevesen Veikontoret Brannvesenet.				
Saken stilles i bero til byggesaksavdelingen har mottatt manglende dokumentasjon. <i>Frist for igangsettelse blir 3 uker etter at komplett dokumentasjon er mottatt.</i>				
Kontakt saksbehandler for avtale vedr. vurdering av søknad				
For byggesak over disk må følgende dokumenter leveres:				
Søknad om ansvarsrett.				
Dokumentert søknad om avkjøringstillatelse				
saksbehandler	<i>PA</i>		Ferdig	Vanlig svarbrev: <i>OK</i>



PORSGRUNN KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Sak nr. 85/94

GNR. 22 BNR. 4, SJØRØNNINGEN, LANGANGSFJORDEN.
SØKNAD OM RIVING AV DEL AV LÅVE/UTHUS, REPARASJON AV LÅVE/UTHUS
SAMT NYTT TILBYGG

BEHANDLENDE ORGAN	MØTEDATO	SAK NR
Bygningsrådet	19.5.94	85/94
ARKIV:	SAKSBEHANDLER:	Helge Thorstensen

Forslag til

Vedtak: A: I medhold av plan- og bygningsloven §7, gir bygningsrådet dispensasjon fra samme lovs §17-2 vedr. forbud mot bygging i 100 metersbeltet langs sjøen, samt dispensasjon fra arealdelen i kommuneplan jfr. pbl. § 20-6. Vedtaket begrunnes med at bygningen er i en slik stand at reparasjon er nødvendig for å opprettholde bygningen.

B: Med henvisning til Plan- og bygningslovens §93, godkjenner bygningsrådet riving av den søndre delen av låven/uthuset, samt oppføring av nytt tilbygg og reparasjon av låven/uthuset som omsøkt, og i samsvar med tegninger mottatt 28.04.94.
Erik Nedal godkjennes som ansvarshavende.

Bygningsrådet gjør oppmerksom på at friluftsnemndas/fylkesfriluftsnemnda har tre ukers ankefrist.

Naboprotesten er dermed ikke tatt til følge.

Votering: Forslag til vedtak ble vedtatt enst.

- Fremlagt: 1. Byggesøknad mottatt 15.03.94 m/bilag fra Erik Nedal.
2. Nye målsatte tegninger mottatt 28.04.94.
3. Protest fra Tormod Solum mottatt 07.04.94.
4. Bygningssjefens merknader 05.05.94, sålydende:

"Området er vist i kommuneplanen som landbruksnatur og friluftsområde. Eiendommen blir i dag brukt til fritidseiendom.

Låven/uthuset som står på eiendommen i dag er i meget dårlig forfatning. Den omsøkte reparasjon og rivingen er nødvendig for å bevare bygningen. Den søndre delen som søkes revet og erstattet med nytt, er et gammelt tilbygg hvor vegger og tak er i en slik stand at det ikke er hensiktsmessig å reparere. Denne delen av uthuset utgjør 15 m². Tilsammen er uthuset på ca. 63 m². Det nye tilbygget vil få en annen utforming, en det opprinnelige, men det vil ikke endre bygnings karakter.

Selve hovedbygningen har også skader etter manglende vedlikehold, bla. er en del av kledningen råtten, de samme skadene har også deler av bunnsvillen.

Byplankontoret har ingen reguleringsmessige merknader til den omsøkte riving/reparasjon og tilbygg. Det nye tilbygget skal inneholde tre boder.

I sin protest skriver Tormod Solum, at eiendommen mangler vei. Bygningsrådet har i sak 36/89 under pkt. A godkjent sjøvegen som adkomst til eiendommen.

T.Solum skriver videre at det ikke er låve på eiendommen, ved befaring er det konstatert at det eksisterer et bygg som kan betegnes som "låve/uthus" på eiendommen. Bygget er i meget dårlig forfatning, og trenger omfattende reparasjon. Låven/uthuset skal i følge søkeren, brukes til å lagre redskap som blir brukt på eiendommen.

Følgende var til stede ved behandlingen:

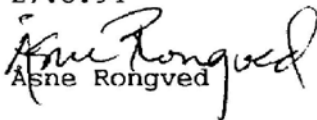
medlemmer: Gjødingseter, Gaaren, Kristoffersen, Kristensen, Bjørnvold

deltakere: Omsland, Nicolaysen, Keim, Hamsdokka

Riktig protokollkopi bekreftes.

Sendes: Erik Nedal
Tormod Solum til orientering
Den kommunale friluftsnemnd
Fylkesfriluftsnemnda
Kermerkontoret Tbilisi

27.5.94


Asne Rongved

Det vises til vedlagte melding om rett til å klage over vedtaket

07.08.91

Tilstede, medlemmer: Leerstang, Kristoffersen, Storebø,
Hustuft, Mangelrød

deltagere: Neubert, Næss, Omsland, Berg,
Pedersen, Hamsdokka

Sak 138/91
20.08.1991

Gnr.22 bnr.4. Sjørønningen, Langangsfjorden.
Flytting og utbedring av naust. Dispensasjon
fra pbl. § 17-2 og arealdelen i kommuneplanen.

Fremlagt:

1. Byggesøknad 13.06.91 m/bilag fra Erik Nedal.
2. Brev 30.05.91 fra Erik Nedal.
3. Bygningsvesenets brev 17.06.91
4. Brev 13.06.91 fra Erik Nedal.
5. Byplankontorets merknader 06.08.91, sålydende:

"Området er vist i kommuneplanen som landbruksnatur- og friluftsområde. Eiendommen fungerer som hyttetomt. Flytting av sjøbod og endring av tak vil være positivt for området. Dispensasjon fra p.o.b.l. § 20-6 kan derfor anbefales."

Vedtak:

- A. I medhold av plan- og bygningsloven § 7, gir bygningsrådet dispensasjon fra samme lovs § 17-2 vedr. forbud mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen, samt dispensasjon fra arealdelen i kommuneplanen, jfr. pbl. § 20-6.
Det gjøres oppmerksom på at friluftsnemda/fylkesfriluftsnemda har 3 ukers klagefrist.
- B. Med henvisning til Plan- og bygningslovens § 93, godkjenner bygningsrådet flytting og utbedring av naust, samt oppføring av platting og reparasjon av brygge, som omsøkt.

Når pkt. 1 og 2 nedenfor er oppfylt, kan byggetillatelse utstedes av bygningssjefen:

1. Friluftsnemndas/fylkesfriluftsnemndas klagefrist må være utløpt uten klage.
2. Ansvarshavende må være godkjent av bygningssjefen etter særskilt søknad (§ 98).

Bygningsrådet gjør forøvrig oppmerksom på:

3. at plassering av brygge og sjøbod må påvises av oppmålingsvesenet etter anmodning av søkeren når byggetillatelsen er mottatt.
4. at det må meldes fra for ferdigkontroll.

(enst.)

Riktig protokollkopi bekreftes.

Sendes: Erik Nedal.

Friluftsnemnda
Fylkesfriluftsnemnda

28.08.91

Wenche-B. L. Hanssen
Wenche-Berit Langangen Hanssen

Det vises til vedlagte melding om rett til å klage over vedtak.

Tilstede, medlemmer: Leerstang, Kristoffersen, Storebø, Wickstrøm

deltakere: Karlsen, Krogstad, Omsland, Berg, Pedersen

Sak 229/88
27.9.88

Gnr. 22 bnr. 4, Sjørønningen, Langangen.
Restaurering, bryggerhus.

Framlagt:

1. Byggemelding 2.2.88 m/bilag fra Erik Nedal.
2. Protest 22.2.88 fra Tormod Solum.
3. Klage til fylkesmannen i Telemark fra Tormod Solum.
4. Brev 2.6.88 fra bygningsvesenet til Erik Nedal.
5. Brev mottatt 9.6.88 fra Erik Nedal.
6. Brev 10.6.88 fra advokat Sætre.
7. Brev 14.6.88 fra bygningssjefen til Erik Nedal.
8. Fotos.
9. Byggesøknad 13.6.88 m/bilag fra Erik Nedal (nybygg, bryggerhus).
10. Protest 27.6.88 fra Tormod Solum.
11. Uttalelse mottatt 9.9.88 fra Erik Nedal.
12. Byplankontorets uttalelse 12.9.88.
13. Bygningssjefens merknader 20.9.88, sålydende:

Arbeidene ble opprinnelig meldt etter p.o.b.l. § 86 a, som restaurering av bryggerhus. Bryggerhuset ble imidlertid revet og byggearbeidene inngangsatt. Ingenting er igjen av det gamle bryggerhuset. Bygningsvesenet fikk melding om dette fra naboen og stoppet arbeidene i brev 2.6.88 og 14.6.88.

Byggherren hevder at riving av bryggerhuset lå implisitt i søknaden. Riving av bygning kan imidlertid ikke behandles etter § 86 a, men krever rivetillatelse jfr. § 93.

Det er senere sendt inn søknad om gjenoppføring av bryggerhus, vedlagt noe mer detaljerte tegninger. Det fremgår av disse at det er planlagt to soverom, stue, kjøkken og bad.

Nybygget kan derfor betegnes som hytte.

Bygningssjefen kan vanskelig se at en i dette tilfellet kan komme utenom å forlange byggverket revet. Dette støttes også av byplankontorets uttalelse.

P.o.b.l. § 17.2 kommer til anvendelse i dette tilfellet, da bygningen ligger nærmere sjøen enn 100 m fra strandlinjen.

Kommuneplan viser området som fremtidig landbruk/natur- og fritidsområde.

Eiendommen har ikke adkomst.

Tegningen viser kjøkken og bad. Bygningssjefen har ved befaring konstatert at vannledning er lagt inn til kjøkkenet. Det foreligger ingen søknad om utslippstillatelse.

I. Bygningssjefens forslag til vedtak:

- A. Bygningsrådet har konstatert at tidligere bryggerhus er revet og at bygging av hytte er påbegynt ulovlig. Rådet viser til p.o.b.l. § 110.2 og sender saken til politiet for videre forføyning.
- B. Den påbegynte hytte er i strid med forslag til kommuneplan, som viser området som fremtidig landbruk/natur- og fritidsområde.

Eiendommen har ikke adkomst slik p.o.b.l. § 66.1 krever. Eiendommen er heller ikke sikret avløp i h.h.t. § 66.2.

På denne bakgrunn kan arbeidene ikke godkjennes.

Med hjemmel i p.o.b.l. § 113 krever bygningsrådet den ulovlige påbegynte hytte fjernet.

II. Leerstangs forslag til vedtak:

Saken utsettes og bygningsrådets formann tar initiativ til et avklarende møte med kommunens øvrige administrasjon.

Votering: Leerstangs forslag ble enst. vedtatt.

Riktig protokollkopi bekreftes.

Sendes: Erik Nedal

Tormod Solum v/adv. Sætre.

06.10.88

Wenche-Berit Hanssen
Wenche-Berit Hanssen

PORSGRUNN BYGNINGSRÅD

K11A 201
511 OL/jek
29.06.1987
B112

Tilstede, medlemmer: Leerstang, Kristoffersen,
Wickstrøm, Jahnsen
deltagere: Karlsen, Krogstad, Omsland, Reite,
Larsson, Hamsdokka

Sak 02.07.1987 Gnr. 22 bnr. 4, Sjørønningen, Langangen.
Om- og tilbygg til hytte. Klage på vedtak.

- Fremlagt:
1. Klage dat. 17.02.87 på bygningsrådets vedtak i sak 20/87 fra Tormod Solum.
 2. Bygningsrådets vedtak i sak 20/87 m/fremlagte dokumenter.
 3. Bygningsrådets vedtak i sak 48/87.
 4. Bygningssjefens merknader 08.05.87, sålydende:

FYLKESMANNEN I TELEMARK

603631 23.07.87

BYGNINGSRÅD

K-723.4

Klagen synes å gjelde to forhold:

- a) feil anvendelse av § 66 i plan- og bygningsloven med hensyn til adkomst.
- b) villedende og feil opplysninger.

Når det gjelder a) bemerkes at da saken gjelder om- og tilbygg til bestående hytte (eiendommen er allerede bebygd) har man ikke funnet det nødvendig å vurdere adkomstforholdet, men forutsatt at adkomsten kan skje som tidligere, herunder sjøveien eller til fots (byggningsrådssak 140/86, 19.08.86).

Når det gjelder b) bemerkes at klageren som part i saken kan henvende seg til det aktuelle forvaltningsorgan og begjære kopier av alle sakens dokumenter. En kjenner forøvrig ikke til at det er gitt uriktige opplysninger.

Det kan videre opplyses at saken nå er klarert for utstedelse av byggetillatelse. Selv om spørsmålet om oppsettende virkning ikke er nevnt i klagen, synes det likevel riktig at bygningsrådet tar stilling til forholdet.

5. Byplankontorets uttalelse 19.06.87.

Vedtak: Bygningsrådet har vurdert klagen og finner ikke at det foreligger saksbehandlingsfeil.

Saken sendes Fylkesmannen til behandling.

(enst.)

Riktig protokollkopi bekreftes.

Sendes: Fylkesmannen til behandling.

Erling Nedal
Tormod Solum

16.07.87

Wenche-Berit Hanssen
Wenche-Berit Hanssen

Det vises til vedlagte melding om rett til å påklage vedtaket.



sak 39/88

FYLKESMANNEN I TELEMARK

SENTRALBORD (035) 27 020 - 28 274 Telex fb 21434
POSTADRESSE: POSTBOKS 287, 3701 SKIEN

PORSGRUNN BYGG
25 JAN. 1988
ARK. 311

Porsgrunn kommune
Bygningsrådet

3900 PORSGRUNN

DERES DYKKE REF

NAR RET. MED SVAR

DATE

Jnr. 3631/87/RM/es/K-723.4

22.01.88

KLAGE FRA TORMOD SOLUM OVER BYGNINGSRÅDETS VEDTAK I SAK
20/87 OG 48/87

Fylkesmannen viser til ekspedisjon fra bygningsrådet i
Porsgrunn, mottatt 23.07.87.

Tormod Solum har i brev av 17.02.87 klaget på bygningsrådets
vedtak i sak 20/87 og 48/87, hvor bygningsrådet godkjente
oppføring av tilbygg til hytte på eiendommen gnr.
22 bnr. 4 tilhørende Erik Nedal.

Klagen ble behandlet på møte i bygningsrådet den 02.07.87,
sak 112/87 og bygningsrådet opprettholdt sitt tidligere
vedtak.

Hva angår de ulike anførsler og begrunnelser ellers i sak-
en, vises det til saksdokumentene.

Fylkesmannens merknader

Porsgrunn kommune har, med hjemmel i plan- og bygningslovens
§ 117, innført midlertidig plankrav for de uregulerte områ-
dene i kommunen.

I foreliggende sak har bygningsrådet gitt samtykke etter plan-
og bygningslovens § 117, til oppføring av tilbygg til hytte
på omsøkte eiendom.

Så fremt det planlagte byggetiltak ikke vil vanskeliggjøre
kommunens planarbeid, har kommunen ikke grunnlag for å nekte
tiltaket.

I denne sak synes det klart at tiltaket ikke kan rammes av
det midlertidige plankravet. Boden skal føres opp i til-
knytning til eksisterende hytte, og dette vil ikke være
med på å vanskeliggjøre kommunens arealdisponeringsarbeid.

KONTORADRESSE: Fylkesmannen med

Kommunal- og administrasjonsavd.	- Gjerpenst. 20, 3700 Skien
Sosial- og familieavd.	- Gjerpenst. 20, 3700 Skien
Beredskapsavd.	- Gjerpenst. 20, 3700 Skien
Miljøvernsvd.	- Kvervdalen 6, 3700 Skien
Vannlaboratoriet.	- Kvervdalen 6, 3700 Skien

FORSGRUNN BYGNINGSRÅDET

25 JAN. 1988

ARK.

De momenter som fremgår av klage fra Tormod Solum synes ikke å være direkte knyttet til selve byggetiltaket. Fylkesmannen oppfatter det slik at klagen gjelder atkomst til hytte. I tillegg mener klager at det foreligger saksbehandlingsfeil da dokumenter er holdt tilbake.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 66, 2. ledd, kan bygningsrådet godkjenne annen atkomst til hytte dersom veiforbindelse ikke kan skaffes uten uforholdsmessig vansker eller utgift.

I foreliggende sak synes det foreløpig vanskelig for Erik Nedal å skaffe veiforbindelse til hytten. Bygningsrådet har derfor godkjent at atkomst kan skje som tidligere, herunder sjeveien eller til fots (jf. sak 140/86).

Bygningsrådets godkjennelse er ikke i strid med plan- og bygningsloven og vedtaket er fattet med hjemmel i lovens § 66, 2. ledd.

Hva angår spørsmålet om saksbehandlingsfeil kan fylkesmannen ikke se at det i foreliggende sak er fattet vedtak på sviktende grunnlag. Saken gjelder oppføring av tilbygg til eksisterende hytte, og atkomstforholdet synes dermed ikke å berøre selve tiltaket, da dette forhold allerede er godkjent av bygningsrådet (sak 140/86). De dokumenter som klager viser til synes ikke å ha reell betydning for selve byggesaken.

Fylkesmannen har bare vurdert de forhold som berører den konkrete saken. De øvrige anførsler som fremgår av T. Solums klage er av privatrettslig karakter og må avklares partene imellom, da dette ligger utenfor fylkesmannens kompetanseområde.

Fylkesmannen kan ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil i den konkrete byggesak, og klagen fra Tormod Solum tas ikke til følge. Bygningsrådets vedtak i sak 20/87 og 48/87 opprettholdes.

Fylkesmannens vedtak er gjort etter fullmakt fra Miljøverndepartementet, jf. § 15 i plan- og bygningsloven, og kan ikke påklages, jf. forvaltningslovens § 28.

./.. Saksdokumentene følger vedlagt i retur.

Med hilsen

Stein Elseth
førstekonsulent (e.f.)

Randi Moland
Randi Moland

Kopi:
Tormod Solum, Bergsbygda, 3920 Eidanger
Erik Nedal, Viljav. 15, 3250 Larvik

PORSGRUNN BYGNINGSRÅD

8/5-1987 LH:TIT
511 b12

Tilstede, medlemmer:
deltagere:

Sak 73/87
12.5.87

Gnr. 22 bnr. 4, Sjørønningen, Langangen
Om- og tilbygg til hytte.
Klage på vedtak.

- Framlagt: x1 Klage dat. 17.2.87 på bygningsrådets vedtak i sak 20/87 fra Tormod Solum.
- x2 Bygningsrådets vedtak i sak 20/87.
- 3 Bygningssjefens merknader 8.5.87 sålydende:
Klagen synes å gjelde to forhold:
- a) feil anvendelse av § 66 i plan- og bygningsloven med hensyn til adkomst.
 - b) villedende og feil opplysninger

Når det gjelder a) bemerkes at da saken gjelder om- og tilbygg til bestående hytte (eiendommen er allerede bebygd.) har man ikke funnet det nødvendig å vurdere nedkomstforholdet, men forutsatt at adkomsten kan skje som tidligere, herunder sjøveien eller til fots (byggningsrådssak 140/86, 19.8.86)

Når det gjelder b) bemerkes at klageren som part i saken kan henvende seg til det aktuelle forvaltningsorgan og begjære kopier av alle sakens dokumenter. En kjenner forøvrig ikke til at det gitt uriktig opplysninger.

Det kan videre opplyses at saken nå er klarert for utstedelse av byggetillatelse. Selv om spørsmålet om oppsettende virkning ikke er nevnt i klagen, synes det likevel riktig at bygningsrådet tar stilling til forholdet.

Forslag til vedtak:

1. Bygningsrådet har vurdert klagen og finner ikke at det foreligger saksbehandlingsfeil eller feil lovanvendelse.
2. Rådets vedtak i sak 20/87 og 48/87 gis ikke oppsettende virkning.
3. Saken sendes fylkesmannen til behandling.

PORSGRUNN BYGNINGSRÅD

511 OL/jek

29.06.1987

B112

ARKIV-1
BYGNINGSVESENET

Tilstede, medlemmer:

deltagere:

Sak 112/87
02.07.1987Gnr. 22 bnr. 4. Siørønningen, Langangen.
Om- og tilbygg til hytte. Klage på vedtak.

Fremlagt:

1. Klage dat. 17.02.87 på bygningsrådets vedtak i sak 20/87 fra Tormod Solum.
- X 2. Bygningsrådets vedtak i sak 20/87 m/fremlagte dokumenter.
- X 3. Bygningsrådets vedtak i sak 48/87.
4. Bygningssjefens merknader 08.05.87, sålydende:

Klagen synes å gjelde to forhold:

- a) feil anvendelse av § 66 i plan- og bygningsloven med hensyn til adkomst.
- b) villedende og feil opplysninger.

Når det gjelder a) bemerkes at da saken gjelder om- og tilbygg til bestående hytte (eiendommen er allerede bebygget) har man ikke funnet det nødvendig å vurdere adkomstforholdet, men forutsatt at adkomsten kan skje som tidligere, herunder sjøveien eller til fots (byggningsrådssak 140/86, 19.08.86).

Når det gjelder b) bemerkes at klageren som part i saken kan henvende seg til det aktuelle forvaltningsorgan og begjære kopier av alle sakens dokumenter. En kjenner forøvrig ikke til at det er gitt uriktige opplysninger.

Det kan videre opplyses at saken nå er klarert for utstedelse av byggetillatelse. Selv om spørsmålet om oppsettende virkning ikke er nevnt i klagen, synes det likevel riktig at bygningsrådet tar stilling til forholdet.

- X 5. Byplankontorets uttalelse 19.06.87.

Forslag til
Vedtak:

Bygningsrådet har vurdert klagen og finner ikke at det foreligger saksbehandlingsfeil. Vedtak i sak 20/87 og 48/87 gis ikke oppsettende virkning.

Saken sendes Fylkesmannen til behandling.

PORSGRUNN BYGNINGSRÅD

Sak 48/87
511
OL:TIT
1/4-1987

Tilstede medlemmer: Leerstang, Jahnsen, Wichstrøm,
Kristoffersen
deltagere: Sønstebø, Omsland, Krogstad,
Reite, Larsson

Sak 48/87
6.4.1987

Gnr. 22 bnr. 4, Sjørønningen, Langangen
Om og tilbygg til hytte. Klage på vedtak

- Framlagt: 1. Bygningsrådets vedtak 27.1.1987 sak 20/87
2. Klage på vedtak 11.2.1987 Erling Nedal
3. Skriv 9.2.87 fra Erik og Erling Nedal
4. Byplankontorets uttalelse 20.3.1987
5. Bygningssjefens bemerkning:

I byggesøknad 28.4.86 er Erling Nedal oppgitt som byggherre og som fester av tomt.

Vedtak: På grunnlag av redegjørelse fra Erling Nedal 4.2.1987 om eierforhold til eiendommen, frafaller bygningsrådet sitt krav om fradeling av tomt i bygningsrådsak 20/87.

Forøvrig gjelder vedtaket.

Klage fra Erling Nedal er således tatt til følge.
Kopi av vedtak sendes Tormod Solum

(enst.)

Riktig protokollkopi bekreftes

Sendes: Erling Nedal

Tormod Solum til orientering

22.04.87

Jølle Ebersten Kongerød
Jølle Ebersten Kongerød

Det vises til vedlagte melding om rett til å klage over vedtaket

Sak 112/87

PORSGRUNN BYGNINGSRÅD

22.01.1987
511 OL/jek

Tilstede, medlemmer: Leerstang, Kristoffersen, Wickstrøm, Mangelrød, Jahnsen
deltagere: Nygaard, Krogstad, Omsland, Reite, Hamsdokka

Sak 20/87 Gnr. 22 bnr. 4, Sjørønningen, Langangen.
27.01.1987 Om- og tilbygg til hytte. Endret tegning. Utsatt sak.

- Fremlagt:
1. Bygningsrådets godkjennelsesvedtak i sak 140/86.
 2. Søknad 19.10.86 m/endret tegning fra Erling Nedal.
 3. Byplankontorets uttalelse 20.11.86 med forslag til vedtak.
 4. Bygningsrådets utsettelsesvedtak i sak 228/86.
 5. Brev 14.01.87 fra Tormod Solum.

Vedtak:

A. Bygningsrådet finner å kunne samtykke i at det midlertidige plankravet i plan- og bygningslovens § 117 fra- vikes for oppføring av tilbygg til hytta på betingelse av at søknad om fradeling av tomt til hytta innsendes.

Brev 14.01.87 fra Tormod Solum gjelder i sak adkomst til hytta og er vurdert på grunnlag av protest i sak 140/86.

Ulovlig bruk av eiendom som adkomst og parkering ansees som et privatrettslig forhold og således bygningsrådet uvedkommende.

Kopi av brev 14.01.87 fra Tormod Solum sendes teknisk rådmann vedr. eventuell avtale mellom Erik Nedal og Porsgrunn kommune

B. Når søknad om fradeling av tomt i h.h.t. pkt. A er sendt bygningsrådet, kan byggetillatelse utstedes.

Bygningsrådet gjør forøvrig oppmerksom på at rådets vedtak i sak 140/86 pkt. B1 og 2 fremdeles gjelder.

(enst.)

Riktig protokollkopi bekreftes

Sendes: Erling Nedal

Teknisk rådmann vedlagt kopi av brev datert 14.01.87 fra Tormod Solum
Tormod Solum til underretning

02.02.87

Jølle Ebersten Kongerød
Jølle Ebersten Kongerød

Det vises til vedlagte medling om rett til å klage over vedtaket

PORSGRUNN BYGNINGSRÅD

22.01.1987
511 OL/jek

Tilstede, medlemmer: Leerstang, Kristoffersen, Wickstrøm, Mangelrød, Jahnsen
deltagere: Nygaard, Krogstad, Omsland, Reite, Hamsdokka

Sak 20/87 Gnr. 22 bnr. 4, Sjørønningen, Langangen.
27.01.1987 Om- og tilbygg til hytte. Endret tegning. Utsatt sak.

Fremlagt: 1. Bygningsrådets godkjennelsesvedtak i sak 140/86.
2. Søknad 19.10.86 m/endret tegning fra Erling Nedal.
3. Byplankontorets uttalelse 20.11.86 med forslag til vedtak.
4. Bygningsrådets utsettelsesvedtak i sak 228/86.
5. Brev 14.01.87 fra Tormod Solum.

Vedtak: A. Bygningsrådet finner å kunne samtykke i at det midlertidige plankravet i plan- og bygningslovens § 117 fra- vikes for oppføring av tilbygg til hytta på betingelse av at søknad om fradeling av tomt til hytta innsendes.

Brev 14.01.87 fra Tormod Solum gjelder i sak adkomst til hytta og er vurdert på grunnlag av protest i sak 140/86.

Ulovlig bruk av eiendom som adkomst og parkering ansees som et privatrettslig forhold og således bygningsrådet uvedkommende.

Kopi av brev 14.01.87 fra Tormod Solum sendes teknisk rådmann vedr. eventuell avtale mellom Erik Nedal og Porsgrunn kommune

B. Når søknad om fradeling av tomt i h.h.t. pkt. A er sendt bygningsrådet, kan byggetillatelse utstedes.

Bygningsrådet gjør forøvrig oppmerksom på at rådets vedtak i sak 140/86 pkt. B1 og 2 fremdeles gjelder.

(enst.)

Riktig protokollkopi bekreftes

Sendes: Erling Nedal

Teknisk rådmann vedlagt kopi av brev datert 14.01.87 fra Tormod Solum
Tormod Solum til underretning

02.02.87

Jølle Ebersten Kongerød
Jølle Ebersten Kongerød

Det vises til vedlagte medling om rett til å klage over vedtaket

PORSGRUNN BYGNINGSRÅD/5-1987 LH:TIT
511 b12

~~Tristede, medlemmer: Leerstang, Kristoffersen, Jahnsen~~

deltagere: Krogstad, Reite, Hamsdokka

PORSGRUNN BYPLANKONTOR

Sak 73/87
12.5.87

Gnr. 22 bnr. 4, Sjørønningen, Langangen
Om- og tilbygg til hytte.
Klage på vedtak.

1987
ARK NR.

- Framlagt: 1 Klage dat. 17.2.87 på bygningsrådets vedtak i sak 20/87 fra Tormod Solum.
- 2 Bygningsrådets vedtak i sak 20/87.
- 3 Bygningssjefens merknader 8.5.87 sålydende:
Klagen synes å gjelde to forhold:
- a) feil anvendelse av § 66 i plan- og bygningsloven med hensyn til adkomst.
 - b) villedende og feil opplysninger

Når det gjelder a) bemerkes at da saken gjelder om- og tilbygg til bestående hytte (eiendommen er allerede bebygd) har man ikke funnet det nødvendig å vurdere adkomstforholdet, men forutsatt at adkomsten kan skje som tidligere, herunder sjøveien eller til fots (byggningsrådssak 140/86, 19.8.86).

Når det gjelder b) bemerkes at klageren som part i saken kan henvende seg til det aktuelle forvaltningsorgan og bejære kopier av alle sakens dokumenter. En kjenner forøvrig ikke til at det gitt uriktig opplysninger.

Det kan videre opplyses at saken nå er klarert for utstedelse av byggetillatelse. Selv om spørsmålet om oppsettende virkning ikke er nevnt i klagen, synes det likevel riktig at bygningsrådet tar stilling til forholdet.

- Vedtak:
- 1. Saken utsettes og oversendes byplankontoret til uttalelse.
 - 2. Rådets vedtak i sak 20/87 og 48/87 gis oppsettende virkning inntil rådet får behandlet saken på nytt..

(enst.)

Riktig protokollkopi bekreftes

Sendes: Erling Nedal
Tormod Solum

25.05.87

Jølle Ebersten Kongerød

Det vises til vedlagte meldning om rett til å klage over vedtaket

Sak 112/87

Gnr. 22, bnr. 4, Sjørønningen, Langangen, uttalelse til klage vedr. hytte på eiendommen.

A. Innledning.

På denne eiendommen foreligger det nå følgende godkjennelser:

1. Godkjennelse av ny bolig som erstatning for eldre bolig (sak 139/86) på visse betingelser. En av betingelsene er at det dokumenteres vegrett over Halvarp gnr. 22, bnr. 3 og 9.
2. Godkjennelse for om og tilbygging av hytte (sak 140/86) uten krav om atkomst.
Medeier av Halvarp, Tormod Solum, protesterte på dette og ville at bygningsrådet skulle stille krav til atkomst og parkering. Dette ble tatt opp og avvist i sak 20/87.

B. Klagen.

I denne er byplankontoret, byplansjef (bygningssjef) nevnt i 3. avsnitt. Disse nevnes i forbindelse med:

1. atkomst til hytte
2. forberedelse til ekspropriasjon av veg over Halvarp

Til pkt. 1:

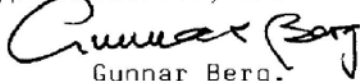
Vi vet ikke riktig hva det siktes til, men i slike saker bruker vi å vise til p.o.b.l. § 65, som gir bygningsrådet adgang til å godkjenne forskjellige atkomstmåter for en hytte.

Til pkt. 2:

Da eieren av Sjørønningen har hatt problem med å oppfylle bygningsrådets krav vedr. dokumentasjon om atkomst, har herr Nedal henvendt seg til Porsgrunn kommune for å få hjelp til ekspropriasjon av grunn til veg. Etter anmodning fra teknisk rådmann har vi i samarbeide med herredsaagronomen og ingeniørvesenet tegnet alt.traceør inn på kart i mål 1 : 1000. Ved skriv av 23.10.86 ble dette sendt over til teknisk rådmann.

Senere har vi ikke hatt noe med dette å gjøre.

Byplankontoret, 19.6.1987.


Gunnar Berg.
overing.

24 JUN 1987
APK. 571

Vedlegg: De mottatte dok. i retur.

Sak 11/87

Gnr. 22, bnr. 4, Sjørønningen, Langangen, uttalelse til klage vedr. hytte på eiendommen.

A. Innledning.

På denne eiendommen foreligger det nå følgende godkjennelser:

1. Godkjennelse av ny bolig som erstatning for eldre bolig (sak 139/86) på visse betingelser. En av betingelsene er at det dokumenteres vegrett over Halvarp gnr. 22, bnr. 3 og 9.
2. Godkjennelse for om og tilbygging av hytte (sak 140/86) uten krav om atkomst.
Medeier av Halvarp, Tormod Solum, protesterte på dette og ville at bygningsrådet skulle stille krav til atkomst og parkering. Dette ble tatt opp og avvist i sak 20/87.

B. Klagen.

I denne er byplankontoret, byplansjef (bygningssjef) nevnt i 3. avsnitt. Disse nevnes i forbindelse med:

1. atkomst til hytte
2. forberedelse til ekspropriasjon av veg over Halvarp

Til pkt. 1:

Vi vet ikke riktig hva det siktes til, men i slike saker bruker vi å vise til p.o.b.l. § 65, som gir bygningsrådet adgang til å godkjenne forskjellige atkomstmåter for en hytte.

Til pkt. 2:

Da eieren av Sjørønningen har hatt problem med å oppfylle bygningsrådets krav vedr. dokumentasjon om atkomst, har herr Nedal henvendt seg til Porsgrunn kommune for å få hjelp til ekspropriasjon av grunn til veg. Etter anmodning fra teknisk rådmann har vi i samarbeide med herredsaagronomen og ingeniørvesenet tegnet alt.traceør inn på kart i mål 1 : 1000. Ved skriv av 23.10.86 ble dette sendt over til teknisk rådmann.

Senere har vi ikke hatt noe med dette å gjøre.

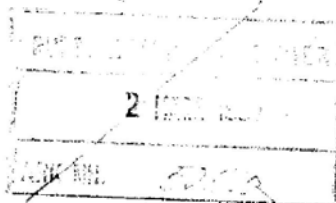
Byplankontoret, 19.6.1987.

Gunnar Berg
Gunnar Berg.
overing.

PERSONEN BYGNINGSRÅDET
24 JUNI 1987
ARK. 511

Vedlegg: De mottatte dok. i retur.

TORMOD SOLUM
BERGSBYGDA
3920 EIDANGER



31 MAR 57

ARK 571

BYGNINGSRÅDET	BYGNINGSKONTOR	1987
1 JUN 1957		
ARK NR.		

PORSGRUNN BYGNINGSRÅD
ATT.:SVEINUNG LEERSTANG
SKOLEGT.
3900 PORSGRUNN

ANGAR BYGGESAK: HYTTE PÅ SJØRØNNINGEN, GNR.22, BNR.4 I LANGANGEN

Jeg viser til samtale i dag og ber Bygningsrådet betrakte dette som formell klage på forvaltningsvedtak. Jeg viser til mine tidligere brev til rådet i den samme saka og vil påpeke:

1. Formelle feil. Rådets avgjørelse bygger på ufullstendig saksopplysninger til tross for min begjæring om å framskaffe alle dokumenter i saka.

Jeg har to ganger henvendt meg til Byplankontoret og fått opplysning om at adkomst til omtalte hytte skulle skje sjøvegen. Siste gang ble dette opplyst av Bygningssjef Reite. Jeg er nå kjent med at samme bygningsjef på det tidspunkt behandlet og utredet mulig ekspropriasjon av veggrunn til området på vår eiendom. Jeg viser til vedlagte dokumenter som bekrefter dette. Det ble derfor gitt meg villedende og feil opplysninger. Jeg betrakter dette som meget alvorlig at jeg ikke kan stole på de opplysninger jeg får ved henvendelse til offentlig kontor i saker der jeg er part. Jeg anmoder igjen rådet om å få alle dokumenter om dette på bordet. Jeg forventer også rådets behandling av min klage over manglende opplysninger til meg.

2. Faktiske feil. Også hytter må ha godkjent adkomst og hvis rådet mot vanlig praksis finner å kunne godkjenne adkomst sjøvegen, ber jeg om at dette står i vedtaket. Det kan ikke aksepteres at rådet forutsetter at hytteeieren likevel bruker omtvistet gangveg slik det tidligere er gjort vedtak om. Dette må vel nettopp være noe av hensikten med Bygningsrådets behandling av slike saker. Jeg vil opprettholde min påstand om at adkomst må være sikret før godkjenning kan gis. Jeg kan ikke se av vedtaket at rådet har gitt en begrunnelse mot dette.

Forøvrig så er det i denne saka en sammenblanding av private og offentlige interesser som er meget uheldig. Kommunen er part i saka i det den ønsker veg til badeplass som familien Nedal har skilt ut. I den anledning har kommunen foretatt utredninger og befaringer uten at jeg som part er underrettet. Jeg påberoper meg forvaltningsloven og ber rådet om bistand til å få dokumentene på bordet i det jeg formoder at badeplass-saka har vært behandlet på vanlig måte i råd og utvalg.

Jeg viser også til min klage og svaret fra Landbruksdepartementet i forbindelse med søknad om konsesjon for omtalte eiendom.

Jeg ber om å bli underrettet om Bygningsrådets behandling og vedtak i denne klagesaka.

Sveinung Leerstang

dat. 11.02.87,
Klage, på uttalelse, oversendes byplankontoret
til uttalelse.

PORSGRUNN
BYGNINGSVESEN, 18.02.87

JK

PORSGRUNN BYPLANKONTOR
19 FEB. 1987
ARK NR.

Arkivnr. 505.0/JK/jmh.

Gnr. 22, bnr. 4, Sjørøningen. Klage på bygningsrådets sak 20/87. *Sak 48/87*
Sak 12/87

Vi viser til vår uttalelse 4.8.86.

Det klages over at bygningsrådet har stilt som vilkår for tilbygging at det fradeles tomt til hytta. Det blir nå hevdet at det er grunneieren selv som fortsatt skal eie hytta.

Etter vår mening var det tidligere meningen at grunneierens far Erling Nedal skulle overta hytta og det var på den bakgrunn vi anbefalte at det skulle kreves fradeling av tomt.

Når denne forutsetningen ikke lenger er tilstede og da grunneieren fortsatt skal eie hytta synes det ikke å være noe grunnlag for å kreve fradeling av tomt. Vi kan derfor anbefale at dette punktet oppheves.

Byplankontoret, 20.3.1987.

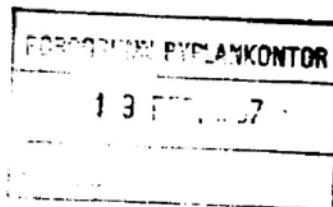
Thor Aasbø
Thor Aasbø
overing.

Jon Keim
Jon Keim.

Vedlegg: De mottatte dok. i retur.

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
23 FEB 1987
APR. 57

Porsgrunn komune
v/ bygningsrådet
3900 Porsgrunn.



Sak 48/87

PORSGRUNN BYGNINGSRÅD
12 FEB. 1987

ANK
Sak 12/87

Klage over vedtak i bygningsrådet 27/1 - 87, sak 20/ 87,
ang. oppføring av uthus til hytte på Gnr. 22 Bnr. 4.

I vedtak pkt. A er det stillt som vilkår at det skal søkes om fradeling av tomt til angjeldende hytte. På nuværende tidspunkt er det ikke interesant å foreta en slik fradeling.

Jeg må få presisere at jeg ikke har noen eierinteresse i nevnte hytte og ei heller noen leieavtale, men står som byggherre av rent praktiske grunner i og med at min sønn fortiden er bosatt i Nord-Norge. Hovedhensikten med å få satt hytten i stand er at den da kan brukes når øvrige bygg på eiendommen skal settes i stand.

Da det er min sønn Erik Nedal og hans kone som udelt står som eiere av eiendommen Sjørønningen skal også en eventuell prosentligning av hytten belastes dem.

Jeg vil finne det underlig at det på dette grunnlag skal være hjemmel for å forlange fradeling av tomt.

Viser også til tidligere behandling i bygningsrådet av 19/8- 1986, sak 140/ 86, der det under vedtak pkt. A ikke stilles noe vilkår om fradeling.

Ser med forhåpning frem til en positiv løsning. Dette begynner å bli en stor sak om et bitte lite uthus.

Larvik, 11. febr. 1987


Erling Nedal

Sak 48/87

PORSGRUNN BYGGINGSVESENET
12 FEB. 1987
ARK.

Sak 12/87

Porsgrunn komune
byggningsvesenet,
3900 Porsgrunn.

Angående byggesak 20/ 87, Gnr. 22 Bnr. 4, Vedrørende
ombygging/ påbygg av hytte og nybygg av uthus.

Herved medeles byggningsvesenet at Erik Nedal, Viljavn. 15,
3250 Larvik, overtar som byggherre i nevnte byggesak.

Alle søknader og korespondanse frem til dags dato som an-
går denne byggesøknad blir å betrakte som sak mellom
Erik Nedal og byggningsvesenet i Porsgrunn komune.

Larvik, 9. febr. 1987.

Erik Nedal
Erik Nedal

Erling Nedal
Erling Nedal

Sak 20/87 Sak 228/86

PORSGRUNN BYPLANKONTOR
5 NOV. 1986
ARK NR.

PORSGRUNN BYGNINGSVESEN
27 OKT. 1986
ARK.


Sak 140/87

Porsgrunn Komune
Byggningsvesenet
3900 Porsgrunn.

Sak 140/86 Gnr. 22 bnr. 4, Sjørønningen Langangen.
Om- og tilbygg av hytte. Nybygg uthus.

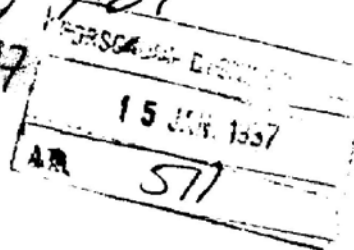
I henhold til byggningsrådets vedtak har jeg foretatt en omplassering av uthuset slik at det nå er lagt i tilknytning til hytta. Planen er forevist Jon Keim på byplankontoret som gav en positiv uttalelse. Uthuset vil være av samme størrelse og ha samme utseende som tidligere innsendte tegninger viser, men knyttes til hytta med en takkonstruksjon med samme takvinkel som uthuset. Vedlagt følger også søknad om ansvarshavende. Han er den snekker som vi har benyttet til annen byggevirk-somhet og han er her i distriktet kjent for ypperlig kvalitet på sitt arbeide.

Larvik, 19. okt. 1986


Erling Nedal

Sornod Solim
Bergsbyggda,
3920 EIDANGER

Sak 20/87
Sak 11/87



Eidanger, 14. januar 1986

Fosgrun byggingråd,
Stengt.
3900 FOSGRUNN

Angar byggesak 228/86 - Erling Nedal

Jeg er kjent med naboveret i byggesak om
utbygg, tilbygg og påbygg på bygge tilhørende
Erling Nedal, Jarvik, datert 10.1.1986, mottatt
januar 1987.

Ved framme i Fosgrun byggingkontor
har jeg i dag fått se byggesak 228/86
som skal framlegges i rådet.

Saksbehandlingen og Nedals framferd og
utsagn tyder på at det er inngått
avtale mellom familien Nedal og
Fosgrun kommune om disponisjon av
området. Jeg anser meg som part i

Saka og ber om kopi av eventuell avtale. Jeg ber også at Bygningsrådets valgte medlemmer blir godt kjent med den avtale som opplyst må foreligge.

Det er med forundring jeg konstaterer at kommune-prvaltingen i Porsgrunn fortsetter behandlingen av byggesak uten foregående behandling av tomtefradeling. Vilross for mine protester og i stedet med jurisdikter, synes dette å være uvesentlig selv med høyte sinner for strandbeltet.

Hytta mangler lovlig adkomst. Jeg viser igjen til mine protester. Byplan-sjef Rente har i dag opplyst at adkomst skal skje sjøvegen. Jeg ber om at dette blir presisert i vedtak slik at den nå ulovlige framkomst ^{og parkering} over jorder/subneek på Halvøya opphører. Jeg regner med at Bygningsrådet kjennet ansvar for å stoppe slik selvtekt.

I det hele er hele denne byggesaka merkelig. Hytta ble bygget tidligere til

Tross for protester fra meg til bygnings-
etaten i Porsgrunn. Jeg finner det
viktig å peke på at jeg 200 m fra
omtatte bygge, er nektet bygging av
bygge. Jeg antar Nedals byggesak bli
prejuridisk, og med krav om lik
behandling i forvaltningsaker, betrakter
jeg dette som en oppskrift på hvordan
byggesaker kan løses i området.

Jeg ber om å bli underrettet om utfallet
av saka / klagen samt innstilt i alle
dokumenter / protokoller som måtte angå
denne saka.

Torodd Solun
Bergsbygda, 3920 Eidanger
medeier i gnr 22, bru. 3 og 4
Halvøy i Langangen.

Sak 12/87

Sak 228/86
Sak 20/87

Gnr. 22 bnr. 4, Sjørønningen. Tilbygg til eksisterende hytte.

Vi viser til vår tidligere uttalelse 4.8.84 og til bygningsrådets vedtak i sak 140/86.

Søknaden gjelder nå kombinert uthus/do som tilbygg til hytta.

Tilbygget har et areal på 12 m² + overbygd areal på ca. 4 m². Tilbyggingen synes ikke å kunne karakteriseres som vesentlig endring etter § 17-2.

Arbeidet rammes av plankravet i forskrift til § 117. Det synes ubetenkelig å gjøre unntak fra plankravet, men det bør stilles krav på fradeling av tomt rundt hytta.

Vi vil foreslå følgende vedtak:

" Bygningsrådet finner å kunne samtykke i at det midlertidige plankravet i plan- og bygningslovens § 117 fravikes for oppføring av tilbygg til hytta på betingelse av at søknad om fradeling av tomt til hytta inpsendes."

BYPLANKONTORET, den 20. nov. 1986

Erling Reite
Erling Reite

Jon Keim
Jon Keim

Vedlegg: De mottatte dokumenter i retur.

PERSONAL BYGNINGSRÅDET
21 NOV. 1986
APP. 511

Sak 20/87 Sak 228/86

PORSGRUNN BYPLANKONTOR
5 NOV. 1986
ARK NR.

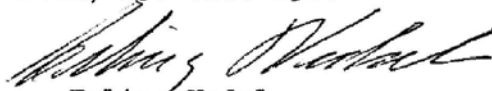
27.10.1986

Porsgrunn Komune
Bygningsvesenet
3900 Porsgrunn.

Sak 140/86 Gnr. 22 bnr. 4, Sjørønningen Langangen.
Om- og tilbygg av hytte. Nybygg uthus.

I henhold til bygningsrådets vedtak har jeg foretatt en omplassering av uthuset slik at det nå er lagt i tilknytning til hytta. Planen er forevist Jon Keim på byplankontoret som gav en positiv uttalelse. Uthuset vil være av samme størrelse og ha samme utseende som tidligere innsendte tegninger viser, men knyttes til hytta med en takkonstruksjon med samme takvinkel som uthuset. Vedlagt følger også søknad om ansvarshavende. Han er den snekker som vi har benyttet til annen byggevirk-somhet og han er her i distriktet kjent for ypperlig kvalitet på sitt arbeide.

Larvik, 19. okt. 1986


Erling Nedal

Sak 228/86

Sak 20/87

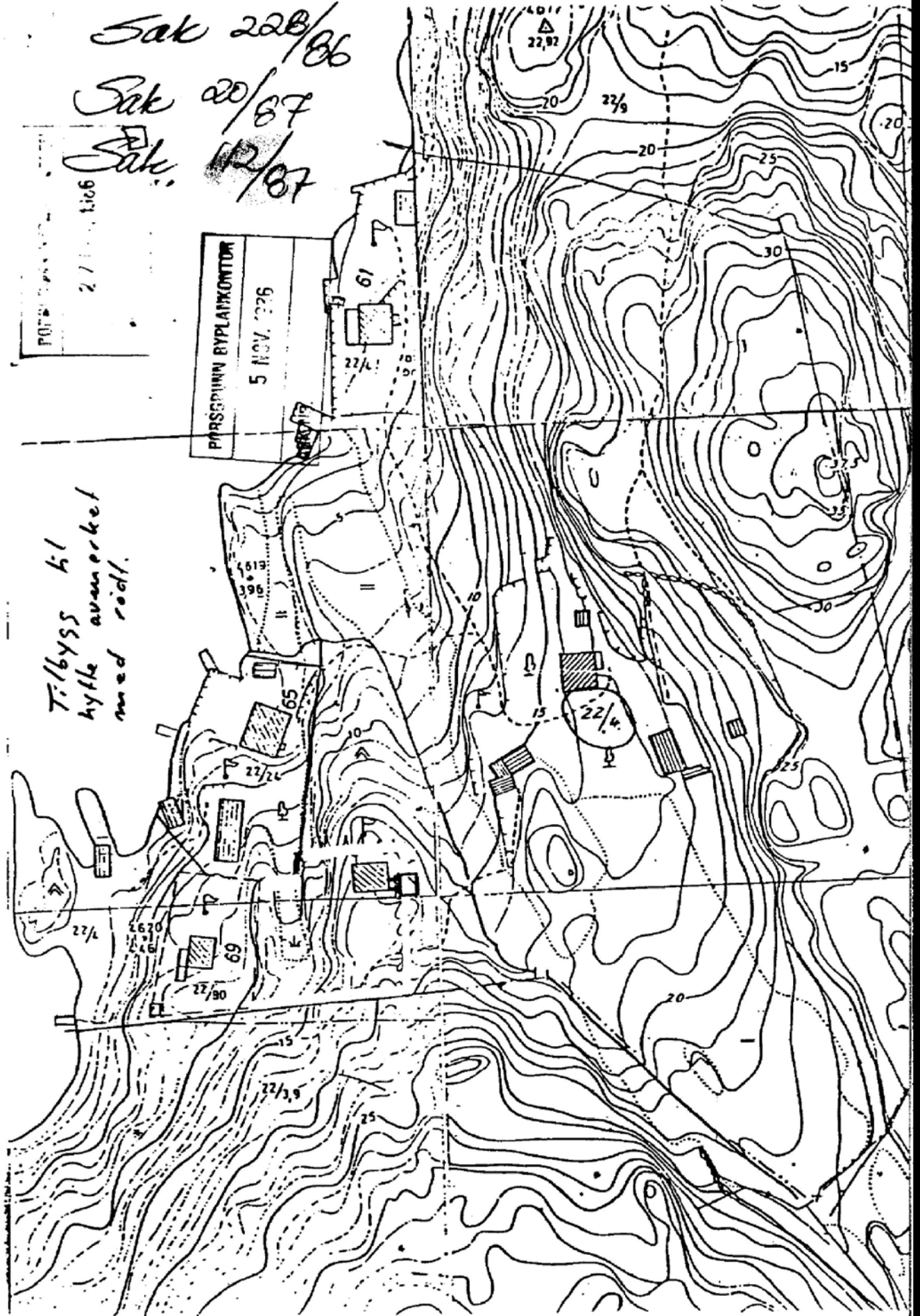
Sak 12/87

21.11.1986

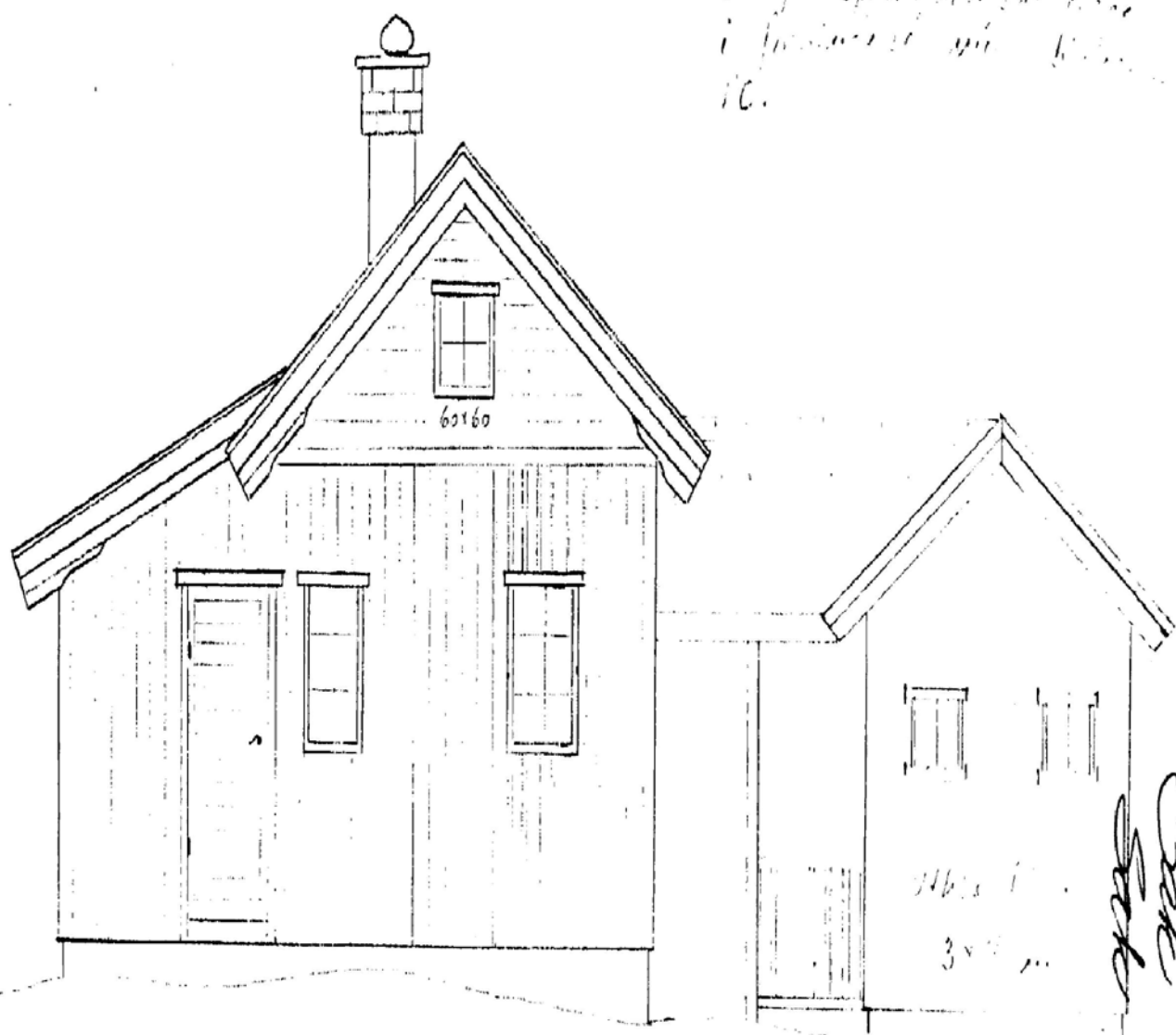
FOR...

PIRSPINN BYPLANKONTOR
5 NOV. 1986

Tilbyss til
hytte avsnorket
med rødfl.



1930. 12. 12. m. 1930.
 1930. 12. 12. m. 1930.
 1930. 12. 12. m. 1930.
 1930. 12. 12. m. 1930.
 1930. 12. 12. m. 1930.



2.5 m

27. 11. 1986 1986

PORGONIM DETALJAKONTOR 5 NOV. 1986 APK NS

22. 08. 86
 20. 08. 87
 12. 12. 87

Tilstede, medlemmer: Leerstang, Kristoffersen, Wickstrøm, Mangelrød,
Jahnsen
deltagere: Nygaard, Krogstad, Omsland, Reite, Hamsdokka

Sak 20/87 Gnr. 22 bnr. 4, Sjørønningen, Langangen.
27.01.1987 Om- og tilbygg til hytte. Endret tegning. Utsatt sak.

Fremlagt: 1. Bygningsrådets godkjennelsesvedtak i sak 140/86.
2. Søknad 19.10.86 m/ endret tegning fra Erling Nedal.
3. Byplankontorets uttalelse 20.11.86 med forslag til vedtak.
4. Bygningsrådets utsettelsesvedtak i sak 228/86.
5. Brev 14.01.87 fra Tormod Solum.

Vedtak: A. Bygningsrådet finner å kunne samtykke i at det midlertidige plankravet i plan- og bygningslovens § 117 fra-
vikes for oppføring av tilbygg til hytta på betingelse av at søknad om fradeling av tomt til hytta innsendes.

Brev 14.01.87 fra Tormod Solum gjelder i sak adkomst til hytta og er vurdert på grunnlag av protest i sak 140/86.

Ulovlig bruk av eiendom som adkomst og parkering ansees som et privatrettslig forhold og således bygningsrådet uvedkommende.

Kopi av brev 14.01.87 fra Tormod Solum sendes teknisk rådmann vedr. eventuell avtale mellom Erik Nedal og Porsgrunn kommune

B. Når søknad om fradeling av tomt i h.h.t. pkt. A er sendt bygningsrådet, kan byggetillatelse utstedes.

Bygningsrådet gjør forøvrig oppmerksom på at rådets vedtak i sak 140/86 pkt. B1 og 2 fremdeles gjelder.

(enst.)

Riktig protokollkopi bekreftes

Sendes: Erling Nedal

Teknisk rådmann vedlagt kopi av brev datert 14.01.87 fra Tormod Solum
Tormod Solum til underretning

02.02.87

Jølle Ebersten Kongerød
Jølle Ebersten Kongerød

Det vises til vedlagte medling om rett til å klage over vedtaket

Returneres til:

Tok. E
 S. Skjelle

TINGLYST

Skjøte¹⁾

24 MAR 1998

Skien og Porsgrunn
 Byrett
 Dagboknr.: 3407

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0805 Porsgrunn	22	24			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhet						
<input type="checkbox"/> 1. Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebygd (kun tomten)						
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig						
<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		

2. Kjøpesum	
Kr 30.000,-	Utlyst til salg på det frie marked
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)
<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangs-auksjon
<input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør	<input type="checkbox"/> 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
05 08 64	Erik Nedal	
12 02 64	Mona-Beth Solum Nedal	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
16 06 45	Harald Inge Larsen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	



Doknr: 3407 Tinglyst: 24.03.1998 Emb. 101
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Festekontrakt tinglyst 25/11-1937, dagboknr. 501250, skal slettes.
Eier av gnr. 22, bnr. 24 skal ha rett til å gå over gnr. 22, bnr. 4 i Porsgrunn kommune.
Eier av gnr. 22, bnr. 4 skal ha rett til å gå over gnr. 22, bnr. 24 i Porsgrunn kommune.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Avtalen tinglyses som heftelse på gnr. 22, bnr. 4 og gnr. 22 bnr. 24 i Porsgrunn kommune.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato *Larvik, 1/3-98*

Utsteders underskrift ⁶⁾ | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Erik Nedal Erik Nedal
Mona-Beth S. Nedal Mona-Beth Solum Nedal

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Espen Inge Larsen ESPEN INGE LARSEN

Adresse *Haukåsveien 201-12 3727 Skien*

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Arild Lund Arild Lund
 Statsautorisert eiendomsmeidler

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁶⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglyingspapir. Tinglyingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestennummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmeglør. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Samlet lev 28.9.1963
med lev. 30. —

28/9

Avskrift av dagbok nr. 1932 1963
Vedlegg til
Bamble sorenskriverl

Grunnbrev.

Undertegnede Erling Nilsen født 12/5 1899 og
Aagoth Nilsen født 18/4 1897, eiere av Sjørønningen
gnr. 22 bnr. 4 i Eidanger, bortfester en hyttetomt på vår
eiendom til Kristen Hagen født 17/11 1891 og Valborg Hagen
født 19/4 1894.

Festet gjelder på 99 år. Grunnleien betales forskudds-
vis 30. juni pr. år med kr. 25,- første gang 30/6 1960.

Tomten har følgende grenser som begynner i en bolt
i fjellet i nordostre av tomten, og går i vestlig retning
til en bolt 18 meter, derfra i sydlig retning ^{ca.} 30 meter,
og derfra i østlig retning 22 meter, og tilbake til utgangs-
bolten i nordlig retning 26 meter. Festeren har å holde
tomten forsvarlig inngjerdet.

Festeren har rett til ~~g~~ på gnr. 22 bnr. 4, å gjøre vei
og brygge i sydvestre hjørne av tomten, dog uten å sperre
eller stenge eieren for slipp eller landsetting av båter.

Langangen, 18/7 1960.

Som eier:

Erling Nilsen
Erling Nilsen

Aagoth Nilsen
Aagoth Nilsen

Som leier:

Kristen Hagen
Kristen Hagen

Valborg Hagen
Valborg Hagen

DAGBOKEFØRT
02.04.86 06674
17.02.86 03129

A V T A L E BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN BYFOGDEN I *Nedal*
PORSGRUNN OG SKIEN

mellom Erik Nedal og Mona-Beth Nedal som eiere av eiendommen "Sjørønningen", gnr. 22, bnr. 4 ~~samt grunneierrettighetene x til gnr. 22, bnr. 24, bnr. 80 og tomt 1 i Langangen, Eidanger, Porsgrunn, på den ene side og Porsgrunn kommune på den annen side.~~ *x Skjøtet av A Semb. for Telum Bankens Cend. avd. Porsgr.*


- Under henvisning til Landbruksdepartementets konsesjonsmeddelelse av 11.11.85 gis med dette almenheten rett til bruk av et passende strandareal av angjeldende eiendommer som badeplass i sommermånedene. Rettighetene begrenses til stranda mot naboeiendom i syd, og Porsgrunn kommune v/ingeniørvesenet gis her høve til å bearbeide stranda ved f.eks. å fylle på sand, tildanne en passende gressbakke og sette opp toalett m.v. slik at forholdene legges til rette for bading og soling. I tilknytning til badeplassen kan kommunen også ramme ned 2 fortøyningsbolter. Plassering av toalett, avfallsdunk og bolter skjer i samråd med grunneierne. Kommunen får anledning til å sette opp et skilt med teksten "Bade- og soleplass". Plassering av skiltet skjer i forståelse med grunneierne.
- Porsgrunn kommune forplikter seg til å holde god orden på stedet. Toalettet skal tømmes regelmessig, likeledes papirkurver som settes ut.
- Dersom forholdene senere skulle tilsi det, kan badeplassen etter nærmere avtale mellom partene flyttes til et annet høvelig sted på eiendommen.
- Gangatkomst til badestranda sikres over den tjenende eiendom.
- I ulempeerstatning for rettighetene etter denne avtale, - kfr. pkt. 1, 2 og 4 betaler Porsgrunn kommune én gang for alle til Erik og Mona Beth Nedal kr. 20.000,-.
- Denne avtale underskrives i 2 eksemplarer med 1 eksemplar til hver av partene.
- Utgiftene med tinglysing av avtalen bæres av Porsgrunn kommune.

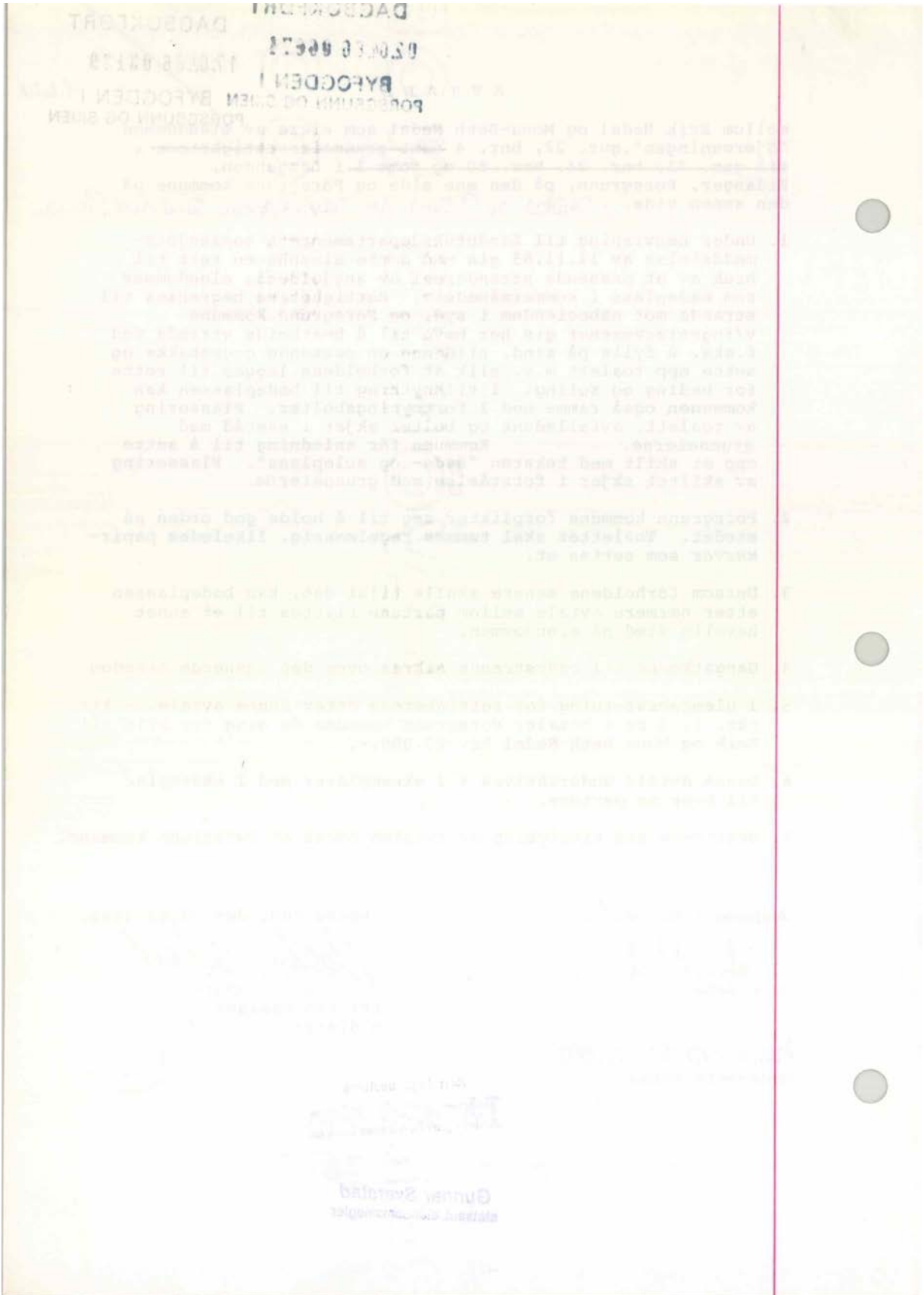
Andenes, den ^{12/12}-'85.....
...*Erik Nedal*.....
Erik Nedal

Porsgrunn, den 21.01.1986.
...*Kristen Waaland*.....
Porsgrunn kommune
Kristen Waaland
ordfører

Mona-Beth S. Nedal
Mona-Beth Nedal

Rett kopi bevitnes
Telumerski-banken
Avdeling av Benderski Bank og
Gunnar Svarstad
Gunnar Svarstad
statsaut. eiendomsmegler





Avskrift.

Godkjent til innhetting i grunnboka.

19/9 Dagbok nr. 1649 1963.
Bamble sorenskriverembete**Skylddelingsforretning**

Mandag, den 16. september 1963 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sjørønningen
g.-nr. 22 br.-nr. 4 av skyld mark 0,25 i Eidanger
herred. Forretningen er forlangt av Erling Nilsen

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

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ Erling Nilsen og Thor
Edwardsen.

Mennene valte til formann Finn M. Solgaard

Over de 17 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, pro-
duktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Delet tar til i det nordøstre hjørne
av tomte ved bolt nr 1 og går i
dele med g.-nr 22 br.-nr 4 i vestlig
retning 18 m til bolt nr 2, går så

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

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

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

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

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

i sydlig retning 32 m til bolt
nr 3, går så i østlig retning
22 m til bolt nr 4 og går i nord-
lig retning 26,5 m tilbake til ut-
gangspunktet.

Den fraskilte del er under 2 dekar.
De 4 nevnte bolter er slått ned
i fast fjell.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delin-
gen den skog som er nødvendig til husbehov og gårds-
fornødenhet? Ja.

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? _____

4. ~~Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?~~

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. ~~Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?~~

6. Eller ^{finnes} ~~finnes~~ Skylddelingsmennene^{finnes} godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å ~~oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?~~

7. ~~Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels og åsatteretten av 26. juli 1821?~~

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

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

Skylden for de₂₂ fraskilte del ble bestemt til mark 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0,14

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og

kulturbete.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....

dekar. I alt.....dekar.

De₂₂ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Strandly

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kristen Hagen

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

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

Vi har bestemt at Finn M. Solgaard skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Finn M. Solgaard Ingvor Solli. Fåre Thorsteinsen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til jordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

..... den 19

.....
formann......
sekretær

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den 19

.....
formann......
fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. b.nr.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

(St.m.k. 5 kr.)

Avskrift.

Steinbjørn Strøm

Avskrift av dagbok nr. 1250 1937

Bamble sorenskriveri

Grunnbrev.

Undertegnede Erling Nilsen, født 12 mai 1899, eier av eiendommen Sjørødningen gn. 22 br. nr. 4 i Eidanger, bortfester herved stedsevarig en tomt av min eiendom til Erland Lunde. Tomten vil bli skyldsatt for festerens regning.

I grunnleie betales kr. 15.- pr. aar som forfaller 24 september, 1ste gang 24 september 1936. Etter forfall beregnes 5 % renter, og forbeholder grunneieren såg 1ste prioritets panterett for 2 aars grunnleie, likesom han har rett til aa fremme tvangsauksjen uten løvmaal og dem. Retten til underretning og løsningsfrist efter tvangsfullbyrdelseslovens parf. 109 frafaller leieren likeledes retten til utsettelse av tvangsauksjonen efter parf. 111.

Grunnleieren har rett til brygge og strandlinjen.

Grunneieren skal ha førkjøpsrett. ~~Videre skal grunneieren ha~~ Videre skal grunneieren ha rett til landfeste for sine fiske redskaper samt ha vei over tomten til sine jorder som ligger syd for tomten.

Leieren plikter aa holde tomten forsvarlig inngjerdet. Leieren er ugift og født 13 mars 1909.

Persgrunn, den 18 mars 1936.

Erling Nilsen.

Vi bekrefter herved at Erling Nilsen har underskrevet dette grunnbrev i vert nærvær og at han er over 21 aar.

D. Tufte.

Otto Winter Hjelm.

Undertegnede Aaget Nilsen, gift med Erling Nilsen, er født 18-4-1897. Jeg samtykker i nærværende grunnbrev.

Aaget Nilsen.

Vi bekrefter herved at Aaget Nilsen har underskrevet nærværende grunnbrev i vert nærvær og at hun er over 21 aar.

Karl Olsen.

Olaf Mathisen.

Undertegnede Erland Lunde tiltrer nærværende grunnbrev.
Erland Lunde.

Undertegnede bekrefter herved at Erland Lunde
har underskrevet nærværende grunnbrev i vert nær-
vær og at han er over 21 aar.

Paul Tølstup.

Karl Kvammen.

*Kl. v
mm. K. G.

~~Riktig avskrift bekreftes:~~

(St.m.k.5 kr.)

Avskrift.

Steinbjørn Strøm

Avskrift av dagbok nr. 1250 1937

Bamble sorenskriveri

Grunnbrev.

Undertegnede Erling Nilsen, født 12 mai 1899, eier av eiendommen Sjørødningen gn.22 br.nr.4 i Midanger, bortfester herved stedsevarig en tomt av min eiendom til Erland Lunde. Tomten vil bli skyldsatt for festerens regning.

I grunnleie betales kr. 15.- pr.aar som forfaller 24 september, 1ste gang 24 september 1936. Etter forfall beregnes 5 % renter, og forbeholder grunneieren såg 1ste prioritets panterett for 2 aars grunnleie, likesom han har rett til aa fremme tvangsauksjen uten løvmaal og dem. Retten til underretning og løsningsfrist efter tvangsfullbyrdelseslovens pgrf.109 frafaller leieren likeledes retten til utsettelse av tvangsauksjonen efter pgrf.111.

Grunnleieren har rett til brygge og strandlinjen.

Grunneieren skal ha førkjøpsrett. ~~Videre skal grunneieren ha~~
~~rett.~~ Videre skal grunneieren ha rett til landfeste for sine fiske-
redskaper samt ha vei over tomten til sine jorder som ligger syd
for tomten.

Leieren plikter aa holde tomten forsvarlig inngjerdet. Leieren er ugift og født 13 mars 1909.

Persgrunn, den 18 mars 1936.

Erling Nilsen.

Vi bekrefter herved at Erling Nilsen har underskrevet dette grunnbrev i vert nærvær og at han er over 21 aar.

D. Tufte.

Otte Winter Hjelm.

Undertegnede Aaget Nilsen, gift med Erling Nilsen, er født 18-4-1897. Jeg samtykker i nærværende grunnbrev.

Aaget Nilsen.

Vi bekrefter herved at Aaget Nilsen har underskrevet nærværende grunnbrev i vert øvervær og at hun er over 21 aar.

Karl Olsen.

Olaf Mathisen .

Undertegnede Erland Lunde tiltrer nærværende grunnbrev.
Erland Lunde.

Skylddelingsforretning

Fre dag den 22-10 1937 holdt undertegnede av lensmannen opnevnte menn skylddelingsforretning over gården *Sjåranningen* g-nr. 22 br-nr. 4 av skyld i mark 0,25 i *Eidanger* herred. Forretningen er forlangt av *Erling Nilsen Halvorsen*

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

Mennsopnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn *alle*

Ved forretningen møtte:³⁾

*Erling Nilsen og
Hrnt E. Shudsrod*

Mennene valgte til formann *Anders Abrahamson*

Over de *n* del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Delat har sin begynnelse i en balt i en jordfast sten i det nordvestre hjørne ved vannet, går derfra i østlig retning 15,40 m til en balt i fjellet, går derfra i sydlig retning 47 m til en balt i fjellet, derfra i vestlig retning 17,50 m til en balt i fjellet, videre 16 m til en balt i fjellet ved vannet og følger vannet 41 m tilbake til utgangspunktet.

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

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: "Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning."
den 19

N. N.

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

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

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

~~5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?~~

~~6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed?~~

Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og satesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

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

~~kan benyttes i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

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

Skylden for de *n* fraskilte del blev bestemt til *2 are*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.23*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ *Ljøstranna*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Utgifterne betales av Erlaud Lunde

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt, at Knut Thudsvold
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Anders Abrahamson
Wih Andersen
Hjalmar Olsen

Antatt til tinglysing 25. november 1937

Quini

Tinglyst ved

De n fraskilte del har fått gr.nr. 22 br.nr. 24

Kfr.
om 4/4



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Halvarpvegen 62 og 63
3947 LANGANGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Per Arne Sandersen

Telefon: 959 98 000
E-post: per.arne.sandersen@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