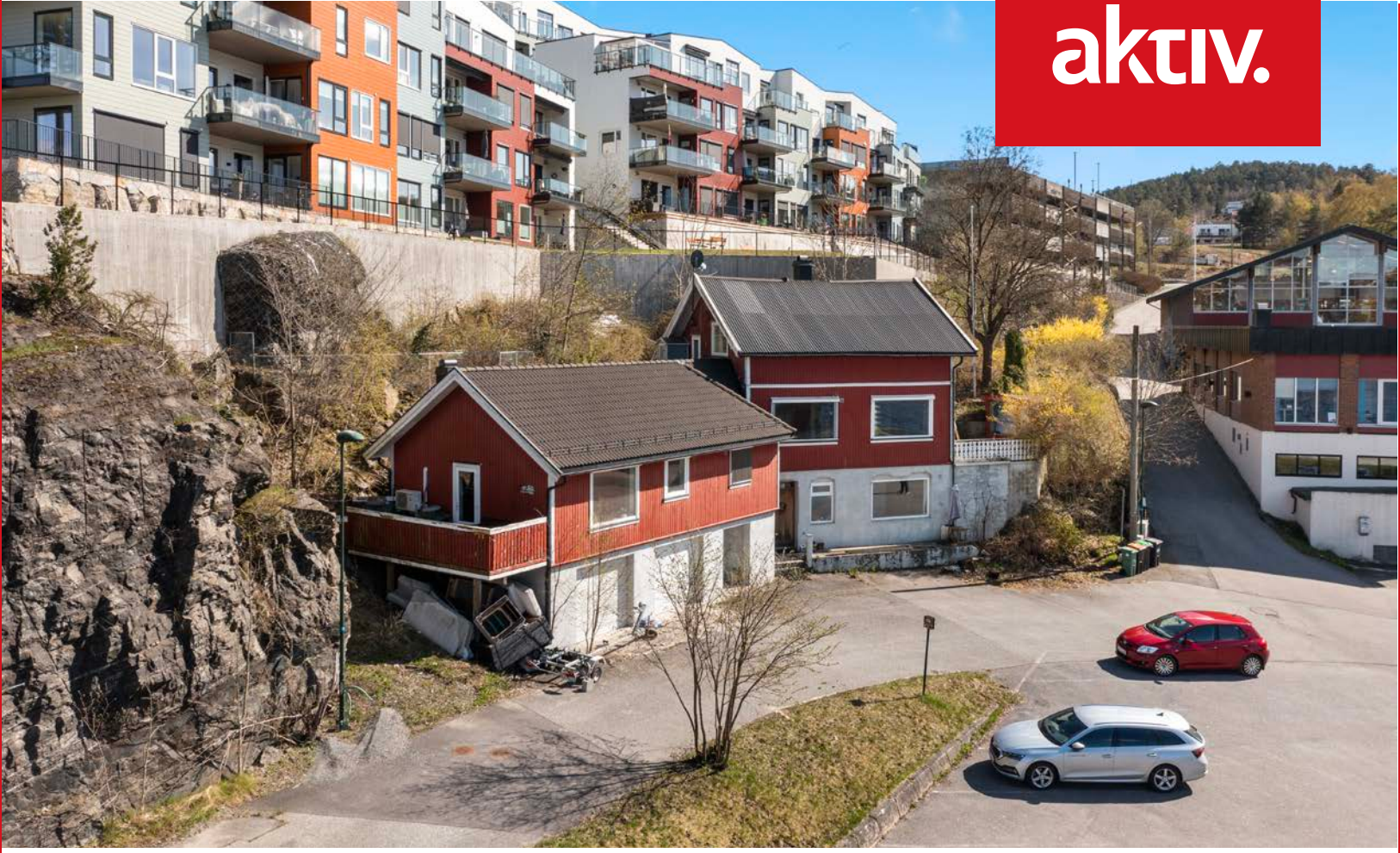




aktiv.

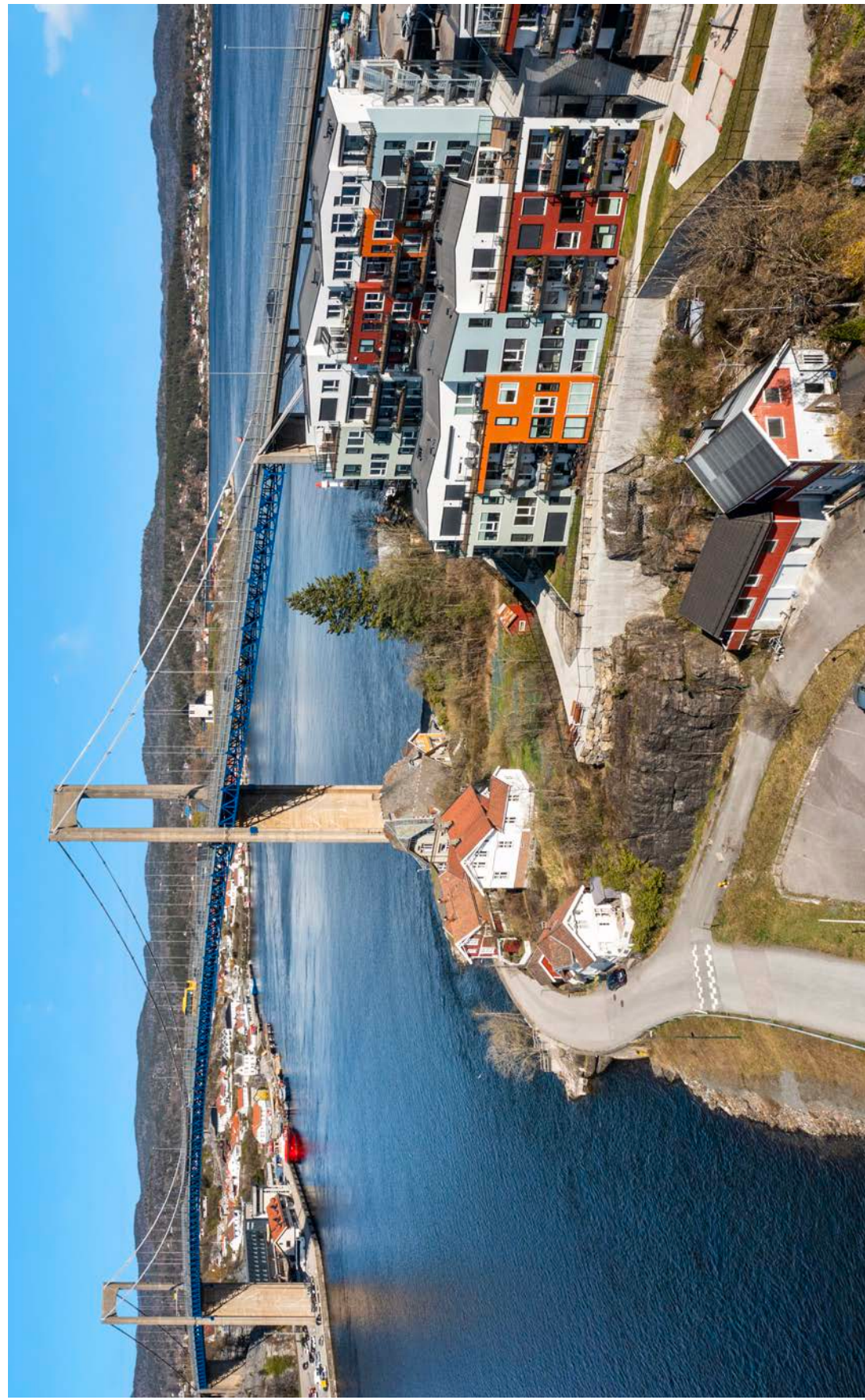
Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Vi megler frem dine verdier.

aktiv.
Tar deg videre







Eiendomsmegler / Partner

Simen Dippner Bakke

Mobil 909 22 227
E-post simen.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland
Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinfomasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Omkostn.: Kr 86 792 ,-
Total ink omk.: Kr 2 876 792,-
Selger: Ankar Werner kittilsen
Ann Jeanette Vibeto
Tom André Vibeto
v/adv.Birgitte Midgaard og

adv.Heidi Aspeflaten

Boligtype: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: Antatt ca. 1910
BRA/P-rom: 245/204 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. 25/279
Oppdragsnr.: 1304230052

Krabberødstrand 10

Eldre enebolig med tilbygget sekundærdel/utleiedel. Det er også dobbel garasje under tilbygget del samt et areal under opprinnelig del som i senere år har vært benyttet som kontor (står tomt i dag). Antatt opprinnelig oppført på tidlig 1900-tallet og tilbygget mot nord-øst i 2007. På bakkeplan i tilbygget er det en fin dobbel garasje. Tilbygget del holder en normal god standard fra 2007 og den eldste delen har svært enkel standard med et gjennomgående behov for renovering.

Sjønær og fin beliggenhet med flott utsikt utover breviksstrømmen og over mot Trosvik. Det er gangavstand til "alt" av servicefunksjoner, deriblant Rema 1000, Alti Brotorvet og BS-senteret. Fine turområder lokalt med kort spaseravstand til småbåthavner og eldre, maritimt nærmiljø på gamle-Stathelle.

Muligheter for leieinntekter med utleie i sin helhet eller i kombinasjon med å bebo deler av eiendommen selv.



Innhold

Velkommen4
Plantegning6
Om eiendommen12
Egenerklæring34
Tilstandsrapport39
Eiendomsinformasjon66
Ferdigattest tilbygg.....70
Tegninger73
Planstatus86
Reguleringskart.....87
Reguleringsbestemmelser89
Situasjonskart96
Opplysninger fra kommunen98
Tinglyst avtale 100
Grensejustering/målebrev..... 103
Budskjema 116



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**





Eiendommen har en svært sentral beliggenhet med fantastisk utsikt utover Brevikstrømmen og over til Trosvik. Det er kort "tøffelavstand" til både Rema 1000, Alti Brotorvet og BS-senteret med et rikt utvalg av butikker og servicefunksjoner. Det er også kort gange til småbåthavner og forøvrig fine turmuligheter i området.

Om Eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 204 m²
BRA: 245 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal
Underetasje: 75 kvm
1. etasje: 120 kvm
2. etasje: 50 kvm
Primærrom
Underetasje: 34 kvm
1. etasje: 120 kvm
2. etasje: 50 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 606 kvm, jfr. målebrev av 05.03.2008.
Terrasseareal og noe hage i bakkant av bygget samt terrasse på vestsiden hvor det også er satt opp en enkel "hagestue". Det er skrånende terreng mot sør.

Beliggenhet

Eiendommen har en meget sentral beliggenhet med kort gange til Rema 1000, Alti Brotorvet, Bs-senteret mv., hvor man har det meste av butikker og nødvendige servicefunksjoner. Fin nærhet til sjøen med en flott utsikt utover Breviksstrømmen og over mot Trosvik området. Det er også kort gange bort til småbåthavner og gamle Stathelle med et eldre og maritimt nærmiljø.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Nærområdet består i all hovedsak av eldre boligbebyggelse, samt noe næring. Umiddelbar nærhet til bl.a biblioteket.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eiksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig oppført ca. 1900 med tilbygget utleiedel i 2007. Felles adkomst i underetasje med trapp. Eldre del har areal over tre plan. Tilbygget del har areal over to plan. Boligen er etablert på fjell. Grunnmur i betong med sparestein og murt lettklinkerblokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk og reisverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass og kobla vinduer med rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt og plassbygget takverk tekket med betong takstein og lakkert stålplater. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat, beleg, teppe og gulvbord på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Panel og malt plater i himlinger. Våtrom med fliser/belegg og våtromsplater/fliser på veggflater. Pipe oppført i teglstein og murt lettklinker elementer. Boligen inneholder eldre hoveddel som idag fremstår som ett restaureringsobjekt. De fleste bygningselementer med behov for tiltak.Tilbygget bolig (2007) fremstår i funksjonell stand med merknad på våtrom. Se førøvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Taktekking - eldre del: Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tiltak: Taktekkingen må skiftes eller utbedres. Nedløp og beslag - eldre del: Utvendige beslag har utettheter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Tiltak: Utettheter i utvendige beslag må utbedres. Utvendig veggkonstruksjon - eldre del: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Fasadepanel fremstår værslitt. Vestvegg med synlig råteskader langs terrasse. Generelt høy slitasje og behov for tiltak.

Tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Etasjeskille/gulv mot grunn - eldre del: Det er påvist fuktskader i etasjeskiller Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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. Råteskadet trevirke i/over kryperom må beregnes utbedret/skiftet.

Krypkjeller: Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Trevirke med spor etter borrebille og råteskader. Tiltak: Skadet treverk må skiftes. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Bad/vaskerom (nyere del) - Overflater vegger og himling: Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Tiltak: Fuktskadet våtromsplater må skiftes i dusjnise. Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning. Tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak): Takkonstruksjon/Loft - tilbygget del: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Loft har spor etter mus. Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Takkonstruksjon/Loft - eldre del: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Lokal utbedring bør utføres. Vinduer - eldre del: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer værslitt i rammer og karmen. Stedvis tiltak må beregnes. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe og ildsted - eldre del: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Det bør beregnes innsetning av nytt innvendig pipeløp.

Innvendige trapper - eldre del: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut i fra alder.

Tiltak: Trappen står foran en god del vedlikehold.

Bad - Overflater gulv (tilbygget del): Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak: Fallforhold bør utbedres til sluk. Eventuelt etablering av tett dusjkabinett.

Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er registrert symptom på fuktskader.

Tiltak: De påviste skader må utbedres. Skadet våtromsplater må beregnes skiftet.

Bad - Overflater gulv (eldre del): Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

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

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap ombygget de senere år eldre del. El-skap tilbygget del fra 2007.

Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår (2007) og eldre i hoveddel. 3 x 63 amp. inntakssikring. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Tiltak må beregnes når eldre del oppgraderes.

Drenering - tilbygget del: Knotteplast må utbedres mot vest.

Drenering - eldre del: Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: Lokal utbedre må utføres.

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

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

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

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

Bad (eldre del) - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eiksrød og rapporten datert 12.04.2023 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). TG2 nyanseres også med lys og mørk oransje, hvor lys oransje er merknader uten behov for umiddelbare tiltak og mørk oransje som kan kreve tiltak. Forøvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Opprinnelig del har planløsning over 2 etasjer og inneholder bl.a: Felles inngangsparti-/trapp med "ny" del, entrè/gang, kjøkken, 2 stuer, 3 soverom, wc og bad. Fra kjøkkenet og fra toppetasjen er det utgang til hage-/terrasseareal med noe hage og terrasse med en liten hagestue.

"Ny" del (fra 2007) inneholder gang, bad, 1 soverom, stue med åpen kjøkkenløsning og balkong mot nord-øst.

Sokkeletasjen på den nyeste delen er garasje (dobbel med 2 porter). Sokkeletasjen på den opprinnelige delen er et mindre lokale med entrè, åpent disp.rom og wc. Inngang til krypkjeller. Dette lokalet har trolig tidligere vært butikklonale i eldre dager samt i senere tid vært leid ut til kontorvirksomhet. I dag er sistnevnte areal uten leieforhold og i svært enkel stand.

Standard

Bygget har i sin helhet en varierende standard, hvor det er en normal god standard i tilbygget del fra 2007 og en svært enkel standard i hoveddelen med gjennomgående behov for renovering.

Boligdelen i tilbygget har sine gang/kjøkken/stue/soverom i all hovedsak laminatgulv, panelte vegger og takess i himlinger. Funksjonelt kjøkken med godt med skap-/benk plass. Hvitevarer i boligen tilhører leietaker. Stuen har utgang til balkong og i stuen er det både luft til luft varmepumpe og ildsted. Badet har våtromsbelegg på gulv med varmekabler og våtromsplater på vegg. På bad er det servant i innredning, toalett, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.

Luke til loftsareal over tilbygg i gangen.

Under nevnte boligdel er det dobbel garasje.

Hovedelen er meget innholdsrik med en planløsning over 2 etasjer. Det er en gjennomgående enkel standard med behov for renovering. Likeledes enkel standard med renoveringsbehov i underetasjen.

Vedlagt ligger tilstandsrapport utarbeidet av Telemark Takst og Byggvurdering AS med videre teknisk vurdering-/beskrivelse.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er mulighet for internett til boligen. Megler har ikke kjennskap til hvorvidt det er fiber.

Parkering

Dobbel garasje og forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen (verken innvending eller utvendig) ikke vil bli ytterligere rengjort eller ryddet før overtagelse.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe (luft til luft varmepumpe i begge boligene) og vedfyring.

Energikarakter

Oransje G

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 155,- pr 2023

Info kommunale avgifter

Beløpet er fordelt over 12 terminer og inkluderer vann, avløp, renovasjon, feiing-/tilsyn og eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 1 466 963,- pr. 2021

Formuesverdi sekundær

Kr 5 281 067,- pr. 2021

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendomens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 279 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3813/25/279:

23.03.2007 - Dokumentnr: 281881 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3813 Gnr:25 Bnr:596
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

15.03.1967 - Dokumentnr: 500812 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3813 Gnr:25 Bnr:10
EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

02.11.2006 - Dokumentnr: 531814 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0814 Gnr:25 Bnr:626

28.01.2009 - Dokumentnr: 63458 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1109093 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0814 Gnr:25 Bnr:279

23.03.2007 - Dokumentnr: 281881 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3813 Gnr:25 Bnr:596
Rettighet hefter i: Knr:3813 Gnr:25 Bnr:684 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3813 Gnr:25 Bnr:684 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3813 Gnr:25 Bnr:684 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3813 Gnr:25 Bnr:684 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3813 Gnr:25 Bnr:684 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3813 Gnr:25 Bnr:684 Snr:6
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest datert 05.01.2009 på tilbygget del som er oppført i 2007. Det er ikke utstedt attester på opprinnelig del som i seg selv er helt normalt utifra byggeåret. Som en følge av lovendring 1 juli 2015, utstedes det ikke ferdigattest på tiltak søkt før 1.januar 1998. Megler har mottatt byggesøkte tegninger fra kommunen. Disse avviker noe, uten videre ansvar for megler/selger. Tegningr er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område ("Brotorvet vest" av 07.02.2019). Eiendommen er vist som bolig/forretning/kontor i reguleringskartet samt bevaring kulturmiljø. Vedlagt salgsoppgaven ligger reguleringskart, planstatus og reguleringsbestemmelser.

Det er prosjektert et nytt prosjekt, Krabberødstrand Amfi, som grenser til denne eiendommen mot sør. Dette er også tegnet inn i reguleringskart vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler ved evt. spørsmål.

Adgang til utleie

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

Boligen i den nyeste delen er utleid og leieforhold overtas av ny eier. Leiekontrakt kan om ønskelig fåes av megler. Leietaker betaler kr 7500,- pr.mnd inkl. strøm og internett/tv/garasje. 3 mnd. oppsigelse.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen har boplikt. Kjøper trenger ikke søke konsesjon, men må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til helårsbolig. Dvs. at minimum en person skal benytte eiendommen til sin primære bolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale. Vennligst sett opp ønsket overtagelse ved budgivning.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke blir ytterligere ryddet, eller nedvasket før overtagelse (verken tomt eller innvendig bolig) og overleveres således som fremvist.

Budgivning

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

69 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 790 000,00))

88 890,- (Omkostninger totalt)

2 878 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Dødsbo

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 13900,- oppgjørshonorar kr 5900 ,- og visninger kr 3500, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket . Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Simen Dippner Bakke
Eiendomsmegler / Partner
simen.bakke@aktiv.no
Tlf: 909 22 227

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

27.10.2023



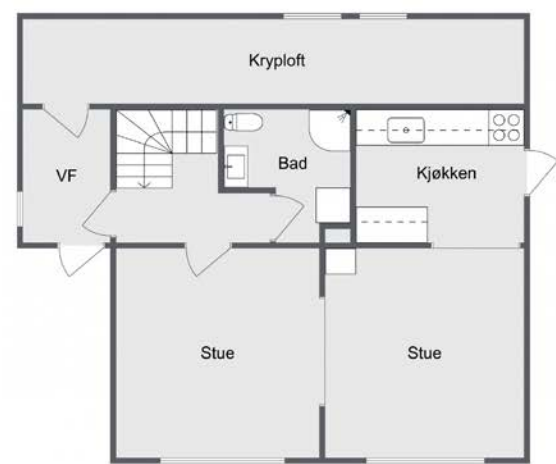
Hoveddelen (den eldste) har en planløsning over 2 etasjer og inneholder gang, 2 stuer, kjøkken, bad, wc og 3 soverom. Gjennomgående enkel standard med renoveringsbehov.



1.etg. hoveddel (eldste del)

1. etasje

Krabberødstrand 10
1. Etasje



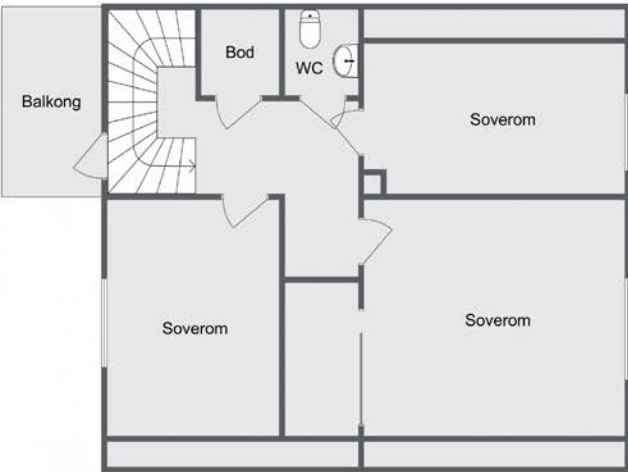
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

2.etg. hoveddel (eldste del)

1. etasje

Krabberødstrand 10
2. Etasje



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

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

Underetasjen (ny og gammel del)

1. etasje

Krabberødstrand 10
Underetasje



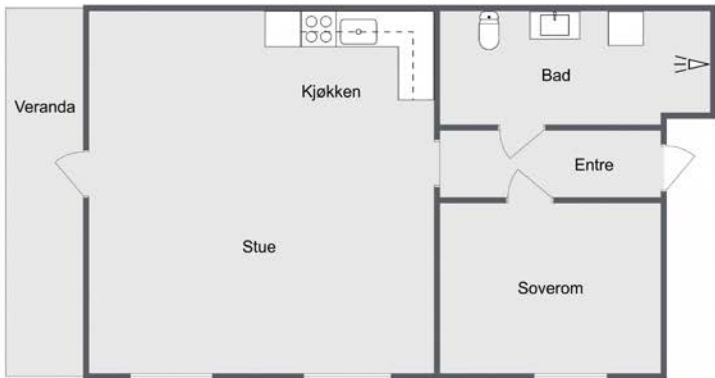
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

Utleiedel (tilbygget)

1. etasje

Krabberødstrand 10
Hovedplan



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

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



Stue i nyere del (utleiedel)



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Grenland Eiendomsmegling AS

Oppdragsnr.

1304230052

Adresse

Krabberødstrand 10 A

Postnr.

3960

Sted

Stathelle

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Heidi Aspeflaten (adv.) og Birgitte Midgaard (adv.)

Når kjøpte du boligen?

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Ar

Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Polise/avtalnr.

Selger 1 Fornavn

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.1

Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

2.2

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.3

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

2.4

Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2.5

Er forholdet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

3.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.

Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.1

Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

5.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

6.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

7.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

8.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

9.

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

☐ Nei ☐ Ja

10.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.1

Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja, beskriv hvilke tiltak som er utført.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

10.2

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

11.1

Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

11.2

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

12.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

13.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

14.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

15.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

16.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

17.1

Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

18.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.1

Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

18.2

Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Siste målte radonverdi

19.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

19.1

Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

20.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

21.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

22.

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

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23.

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

24.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

25.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

26.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

TILLEGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Eiendommen selges som et dødsbo hvor selger ikke har kunnskap om eiendommen. Interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen særlig nøye, gjerne med en fagkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

Sted

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

Signeres elektronisk

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SIGNICAT



Norsk takst



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Aspeflaten, Heidi	22.05.1984	BANKID	27.04.2023 14:18
Midgaard, Birgitte	14.10.1970	BANKID	27.04.2023 14:41



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

Tilstandsrapport

📍 Krabberødstrand 10 A, 3960 STATHELLE



gnr. 25, bnr. 279

Areal (BRA): Enebolig 245 m²



Befaringsdato: 12.04.2023

Rapportdato: 27.04.2023

Oppdragsnr.: 18885-1707

Referansenummer: JB5250

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Gyldig rapport
27.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

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

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

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

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

Krabberødstrand 10 A, 3960 STATHELLE
Gnr 25 - Bnr 279
3813 BAMBLE

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig oppført ca. 1900 med tilbygget utleiedel i 2007. Felles adkomst i underetasje med trapp. Eldre del har areal over tre plan. Tilbygget del har areal over to plan. Boligen er etablert på fjell. Grunnmur i betong med sparestein og murt lettklinkerblokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk og reisverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass og kobla vinduer med rammer og karmer i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag. Sadlet fabrikkframstilt og plassbygget takverk tekket med betong takstein og lakkert stålplater. Takrenner i lakkert stål. Innvendige overflater består av laminat, belegg, teppe og gulvbord på gulvflater. Panel og tapet på veggflater. Panel og malt plater i himlinger. Våtrom med fliser/belegg og våtromsplater/fliser på veggflater. Pipe oppført i teglstein og murt lettklinker elementer. Boligen inneholder eldre hoveddel som idag fremstår som ett restaureringsobjekt. De fleste bygningselementer med behov for tiltak. Tilbygget bolig (2007) fremstår i funksjonell stand med merknad på våtrom. Se førøvrig beskrivelse i rapport.

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

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

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

Taktekket på tilbygget del består av krum betong taksten fra byggeår /2007. Takpapp, sløyfer og lekter skiftet når taktekke er etablert. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Takstein vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Taktekke på eldre del består av lakkerte stålplater antatt skiftet på 1970 tallet. Synlig rustskader i takplater. Mønebeslag mangler på deler av møne.

[Gå til side](#)

Synlig avvik på overflater. Takrenner i tilbygget del består av lakkerte stålrenner fra bygger. Takrenner fyller sin funksjon. Takrenner eldre del består av sinkrenner. Synlig lekkasjer og brudd i takrenner. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges. Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består av isolert bindingsverk. Isolert i hulrom med 15 cm isolasjon i hulrom (antatt etter standard byggeår). Utvendig tekkt med stående rustikk panel. Ukjent når fasader overflatebehandlet. Fasader fremstår med behov for vask og overflatebehandling. Yttervegger i eldre del består av reisverk/plank med dobbel not og fjær. Utvendig tekkt med stående rustikk panel. Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med fabrikkframstilt W- fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av rupanel med papp membran. Yttertak består av krum betong takstein. Ved inspeksjon av loft ble det ikke registrert noen tegn til kondens eller fuktproblematikk. Ved inspeksjon av loft ble det registrert forskriftsmessig luftespalte i henhold datidens krav. Det ble også registrert luftespalte ved raft. Generelt inntrykk TG 1. Takkonstruksjon i eldre del består av plassbygget sadlet takverk. Undertak med over og underligger. Stålplater som taktekke. Ukjent hvordan skråhimlinger er isolert. Trolig kun hulrom. Synlig avvik på overflater. Boligens vinduer består av to lags energiglassvinduer fra byggeår /2007. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer i funksjonell stand. TG 1.

Boligens vinduer i eldre del med varierende alder. Isolerglass fra 2000 tallet. Noen eldre kobla vinduer. Rammer og karmer i malt trevirke. Malt entredør fra 2007. Terrasse dører med glass fra fra 2007 og 1990 tallet. Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke. Rekkverk i malt impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Trevirke med høy slitasje. Behov for vask og utskiftning av slitt trevirke. Eldre boligen har etablert impregnert platting på grunn. Gulvbord med høy slitasje. Tiltak må beregnes.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater består av laminat, belegg, gulvbord og fliser på gulvflater. Tapet, panel og MDF panel på veggflater. Malt panel og malte plater i himlinger.
Bad har fliser og belegg på gulvflater. Fliser og våtromsplater på veggflater. Tilbygget del har stort sett overflater fra byggeår /2007. Eldre bolig fremstår med behov for oppgradering av de fleste overflater. Generell høy slitasje. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille i tilbygget er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Isolert i hulrom. Sponplater som bærende gulv. Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noe unormale avvik i 1.etg. Etasjeskille i eldre del består av trebjelkelag. Gulvbord som undergulv. Trolig slag/sagmugg i hulrom. Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på overflater. (20-30 mm). Etasjeskille mellom kryperom og 1.etasje med råteskader i trevirke. Se beskrivelse kryperom.
Pipe i tilbygget del oppført i murt lettklinker blokker. Vedovn etablert i stue. Mindre merknad på sprekk i murverk/brannmur.
Rom under terreng i tilbygget del består av garasje og entre. Alle flater består av murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert.
Boligen har etablert kryperom med adkomst fra dør i underetasje. Grunn består av fjell og jord. Vegger i murverk. Himling etablert med synlig bjelker vog stubbeloftsbord. Trevirke med råteskader og spor etter borrebille.
Trapp til adkomst i trapperom består av plassbygget trapp i impregneret trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Bad gar etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin og dusjnasje til baderom. Gulv har 2 sluk. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling. Våtromsplater med fuktskader i dusjnasje. Målt med laser ble gulv målt flatt. Ved bruk av dusjhode i dusjnasje randt spylevann mot hjørne og ble stående. Gulv har feil fall til sluk. Badegulv har etablert vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk består av PVC/plast sluk. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin og dusjnasje til baderom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Ved bruk av fuktmåler i vegg ved hulltagning ble ingen unormale fuktverdier målt. Det ble også foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Fukt ble målt i dryppekant våtromsplater i dusjnasje.

Bad
Bad i eldre del har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt. Bad antatt oppgradert på overflater ca. 2000. Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling. Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble gulv målt flatt. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk. Ukjent bruk av membran og type membran under fliser. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte folierte dør og skuffronter i MDF type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper. Kjøkkeninnredning med profilerte folierte skuff fronter. Dør fronter i heltre ned profilering. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i kobber og noe rør i røranlegg til våtrom (nyere del). Plast og soil avløpsrør. Anlegget med varierende alder. Noe av rørarbeider utført av autorisert firma i 200 7 ny del. Tiltak må beregnes når kjøkken og våtrom oppgraderes eldre del.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
VVS fra byggeår og da spesielt soilrør og kobberrør bør påregnes skiftet på midlere sikt grunnet korrosjon og symptomer på svak avrenning. TG 2.
Nyere plast avløpsrør i ny del i funksjonell stand. TG 1.
Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg.
VV tank på 200 liter etablert i kjeller nyere del. VV tank på 200 liter eldre del fra 2016.
Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap ombygget de senere år eldre del. El-skap tilbygget del fra 2007. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår (2007) og eldre i hoveddel. 3 x 63 amp. inntakssikring.
Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarng av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999.
Tiltak må beregnes når eldre del oppgraderes. Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering på tilbygget del består av utvendig knotteplast og drenerør i perforert plast. Kun deler av en vegg har tilfylte masser. Knotteplast stedvis løs til grunnmur mot sør.
Eldre del har ikke etablert noen form for drenering. Det er ikke registrert nevneverdig unormale fuktverdier i kjeller/salgslokale. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuktsøk.
Fuksikring anses å ha redusert effekt men til å fungere slik kjelleren er innredet på befaringsstidspunktet. Ønskes kjeller brukt/innredet til varig opphold må tiltak beregnes.
Grunnmur oppført i murt betongblokker og betong eldre del. Utvendig tekket med murpuss og stedvis malt. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.
Grunnmur i tilbygget del i murt lettklinkerblokker. Utvendig tekket med murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng er sterkt skrånende. Terreng heller mot grunnmur.
Vann og avløpsrør fra 2007 i tilbygget del-Ukjent tilstand på eldre del.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	120	120	0
2.Etasje	50	50	0
Kjeller	75	34	41
Sum	245	204	41

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

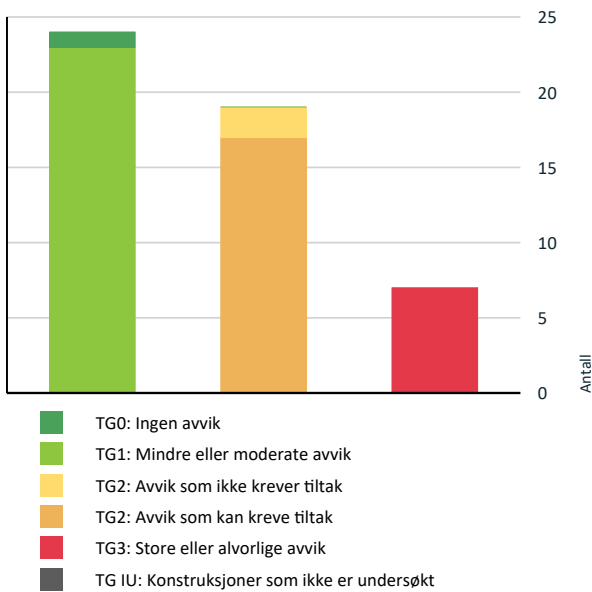
[Gå til side](#)

Enebolig

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

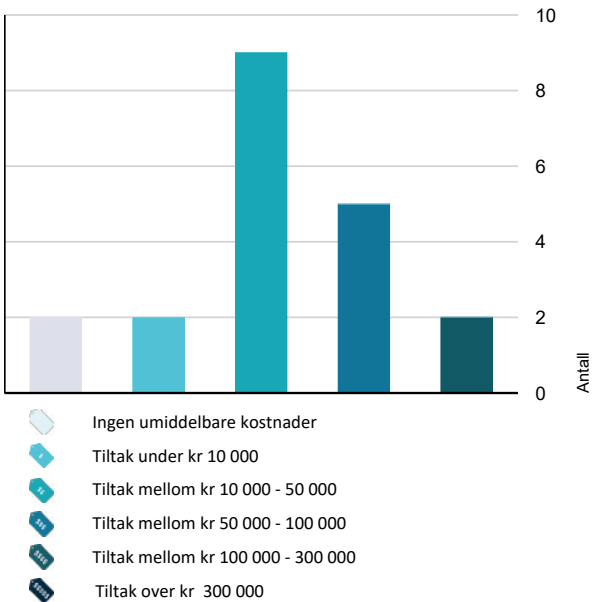
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takteking - 2
Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Nedløp og beslag - 2
Utvendige beslag har utettheter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Fasadepanel fremstår værslitt. Vestvegg med synlig råteskader langs terrasse. Se bilde. Generelt høy slitasje og behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Kryp kjeller
Det er påvist skader på konstruksjoner i kryp kjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Trevirke med spor etter borrebille og råteskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom
Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Terreng faller inn mot bygning.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Loft har spor etter mus.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer - 2
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Innvendig > Pipe og ildsted - 2
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige trapper - 2
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

Det er registrert symptom på fuktskader

Våtrom > Overflater Gulv > Bad

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

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap ombygget de senere år eldre del. El-skap tilbygget del fra 2007. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår (2007) og eldre i hoveddel. 3 x 63 amp. inntakssikring. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Tiltak må beregnes når eldre del oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Drenering
Det er avvik:

Tomteforhold > Drenering - 2
Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1900

Kommentar

Påbygget 2007 med utlei enhet

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking - 2

TG 3

Taktekke på eldre del består av lakkerte stålplater antatt skiftet på 1970 tallet. Synlig rustskader i takplater. Mønebeslag mangler på deler av møne. Synlig avvik på overflater.



Manglende mønebeslag



Synlig rustskader i takplater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Taktekke med begrenset videre levetid. Utbedring av beskrevne mangler må utføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Taktekking

TG 1

Taktekket på tilbygget del består av krum betong taksten fra byggeår /2007. Takpapp, sløyfer og lekter skiftet når taktekke er etablert. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Takstein vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid. Normal levetid på takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold.

Årstall: 2007

Nedløp og beslag - 2

TG 3

Takrenner eldre del består av sinkrenner. Synlig lekkasjer og brudd i takrenner. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner i tilbygget del består av lakkerte stålrenner fra bygger. Takrenner fyller sin funksjon.

Årstall: 2007

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Veggkonstruksjon - 2

TG 3

Yttervegger i eldre del består av reisverk/plank med dobbel not og fjær. Utvendig tekket med stående rustikk panel.



Råteskader i trevirke/fasader.

Tilstandsrapport



Værslitt panel.



Råteskader i vinds kier.
Årstall: 1900

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Fasadepanel fremstår værslitt. Vestvegg med synlig råteskader langs terrasse. Se bilde. Generelt høy slitasje og behov for tiltak.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet trevirke må beregnes skiftet. Fasader med behov for omfattende oppgradering. Fukt har trolig ført til råteskader i konstruksjonen/bunnsvill.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Veggkonstruksjon TG 1

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består av isolert bindingsverk. Isolert i hulrom med 15 cm isolasjon i hulrom (antatt etter standard byggeår). Utvendig tekktet med stående rustikk panel. Ukjent når fasader overflatebehandlet. Fasader fremstår med behov for vask og overflatebehandling.

Årstall: 2007

Takkonstruksjon/Loft TG 2

Takkonstruksjonen fremstår i sadlet takverk med fabrikkframstilt W-fagverk bærende på yttervegg. Undertak består av rupanel med papp membran. Yttertak består av krum betong takstein. Ved inspeksjon av loft ble det ikke registrert noen tegn til kondens eller fuktproblematikk. Ved inspeksjon av loft ble det registrert forskriftsmessig luftespalte i henhold datidens krav. Det ble også registrert luftespalte ved raft. Generelt inntrykk TG 1.



Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Loft har spor etter mus.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft - 2 TG 2

Takkonstruksjon i eldre del består av plassbygget sadlet takverk. Undertak med over og underligger. Stålblater som taktekke. Ukjent hvordan skråhimlinger er isolert. Trolig kun hulrom. Synlig avvik på overflater.

Årstall: 1900

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales isolering av loft som ett energisparende tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer TG 1

Boligens vinduer består av to lags energiglassvinduer fra byggeår /2007. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer i funksjonell stand. TG 1.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vinduer - 2 TG 2

Boligens vinduer i eldre del med varierende alder. Isolerglass fra 2000 tallet. Noen eldre kobla vinduer. Rammer og karmen i malt trevirke.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Vinduer værslitt i rammer og karmen. Stedvis tiltak må beregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører TG 1

Malt entredør fra 2007. Terrasse dører med glass fra fra 2007 og 1990 tallet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 2

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke. Rekkverk i malt impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Trevirke med høy slitasje. Behov for vask og utskiftning av slitt trevirke. Eldre boligen har etablert impregnert platting på grunn. Gulvbord med høy slitasje. Tiltak må beregnes.



Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater TG 2

Innvendige overflater består av laminat, belegg, gulvbord og fliser på gulvflater. Tapet, panel og MDF panel på veggflater. Malt panel og malte plater i himlinger. Bad har fliser og belegg på gulvflater. Fliser og våtromsplater på veggflater. Tilbygget del har stort sett overflater fra byggeår /2007. Eldre bolig fremstår med behov for oppgradering av de fleste overflater. Generell høy slitasje. Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 TG 3

Etasjeskille i eldre del består av trebjelkelag. Gulvbord som undergulv. Trolig slag/sagmugg i hulrom. Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på overflater. (20-30 mm). Etasjeskille mellom kryperom og 1.etasje med råteskader i trevirke. Se beskrivelse kryperom.

Årstall: 1900

Vurdering av avvik:

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

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.

Råteskadet trevirke i/over kryperom må beregnes utbedret/skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Etasjeskille i tilbygget er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Isolert i hulrom. Sponplater som bærende gulv. Etasjeskiller av tre ser ut til å være i bra stand, men det er ikke foretatt statiske beregninger. Gulv i underetasje består av isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noe unormale avvik i 1.etg.

Årstall: 2007

Radon TG 2

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted - 2 TG 2

Pipe i eldre del oppført i murt teglstein. Ildsteder etablert til pipe. Med tanke på alder har pipe trolig høy slitasje i innvendig pipeløp.



Årstall: 1900

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det bør beregnes innsetning av nytt innvendig pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted TG 1

Pipe i tilbygget del oppført i murt lettklinker blokker. Vedovn etablert i stue. Mindre merknad på sprekk i murverk/brannmur.



Vedovn i stue



Sprekk i murverk

Årstall: 2007

Rom Under Terreng TG 1

Rom under terreng i tilbygget del består av garasje og entre. Alle flater består av murverk. Hulltagning er ikke mulig. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert.

Årstall: 2007

Rom Under Terreng - 2 TG 1

Rom under terreng i eldre del består av eldre salgslokale. Ingen vegger har tilfylte masser.



Årstall: 1900

Krypkjeller TG 3

Boligen har etablert kryperom med adkomst fra dør i underetasje. Grunn består av fjell og jord. Vegger i murverk. Himling etablert med synlig bjelker vog stubbeloftsbord. Trevirke med råteskader og spor etter borrebille.



Borrebille i trevirke.

Tilstandsrapport



Synlig råteskader

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Trevirke med spor etter borrebille og råteskader.

Tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Skadet trevirke må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper - 2 TG 2

Trapp i eldre del består av malt tretrapp. Trapp fyller sin funksjon, men har høy slitasje/alder.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper TG 1

Trapp til adkomst i trapperom består av plassbygget trapp i impregneret trevirke. Trapp fyller sin funksjon.



Årstall: 2007

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad gar etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin og dusjnisse til baderom. Gulv har 2 sluk. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling TG 3

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling. Våtromsplater med fuktskader i dusjnisse.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.

Tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Fuktskadet våtromsplater må skiftes i dusjnisse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv TG 2

Målt med laser ble gulv målt flatt. Ved bruk av dusjhode i dusjnisse randt spylevann mot hjørne og ble stående. Gulv har feil fall til sluk.



Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fallforhold bør utbedres til sluk. Eventuelt etablering av tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Badegulv har etablert vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk består av PVC/plast sluk.

Årstall: 2007

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant, opplegg til vaskemaskin og dusjnisse til baderom.

Årstall: 2007

Ventilasjon TG 1

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2007

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 2

Ved bruk av fuktmåler i vegg ved hulltagning ble ingen unormale fuktverdier målt. Det ble også foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Fukt ble målt i dryppekant våtromsplater i dusjnisse.



Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Skadet våtromsplater må beregnes skiftet.

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i eldre del har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Gulv er flatt. Bad antatt oppgradert på overflater ca. 2000.



Årstall: 2000

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling.

Årstall: 2000

Overflater Gulv

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

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på badrom vil bad fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent bruk av membran og type membran under fliser.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant og tett dusjkabinett.

Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte folierte dør og skuffronter i MDF type Sigdal. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.



Årstall: 2007

Avtrekk

Årstall: 2007

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte folierte skuff fronter. Dør fronter i heltre ned profilering. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Fliser mellom over og underskaper.



Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

Vannrør i kobber og noe rør i røranlegg til våtrom (nyere del). Plast og soil avløpsrør. Anlegget med varierende alder. Noe av rørarbeider utført av autorisert firma i 200 7 ny del. Tiltak må beregnes når kjøkken og våtrom oppgraderes eldre del. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Avløpsrør

VVS fra byggeår og da spesielt soilrør og kobberrør bør påregnes skiftet på midlere sikt grunnet korrosjon og symptomer på svak avrenning. TG 2. Nyere plast avløpsrør i ny del i funksjonell stand. TG 1.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vinduer og yttervegg.

Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i kjeller nyere del. VV tank på 200 liter eldre del fra 2016.



Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap ombygget de senere år eldre del. El-skap tilbygget del fra 2007. Ledningsnett og strømskap i all hovedsak fra byggeår (2007) og eldre i hoveddel. 3 x 63 amp. inntakssikring. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befarings ved det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Tiltak må beregnes når eldre del oppgraderes.

Tilstandsrapport

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
2.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2007
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?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5.

Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6.

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

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

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

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

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

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

Tiltak må beregnes i eldre del når kjøkken, bad og overflater oppgraderes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og brannsluknings apparat etablert.

1.

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2.

Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3.

Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygge

Drenering

TG 2

Drenering på tilbygget del består av utvendig knotteplast og drencrør i perforert plast. Kun deler av en vegg har tilfylte masser. Knotteplast stedvis løs til grunnmur mot sør.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Knotteplast må utbedres mot vest.

Drenering - 2

TG 2

Eldre del har ikke etablert noen form for drenering. Det er ikke registrerert nevneverdig unormale fuktverdier i kjeller/salgslokale. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuktsøk. Fuktsikring anses å ha redusert effekt men til å fungere slik kjelleren er innredet på befaringstidspunktet. Ønskes kjeller brukt/innredet til varig opphold må tiltak beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur oppført i murt betongblokker og betong eldre del. Utvendig tekket med murpuss og stedvis malt. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon. Grunnmur i tilbygget del i murt lettklinkerblokker. Utvendig tekket med murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terrengforhold

TG 3

Terreng er sterkt skrånende. Terreng heller mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløpsrør fra 2007 i tilbygget del-Ukjent tilstandpå eldre del.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	120	120	0	Gang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Gang2, Bad , Stue , Kjøkken	
2.Etasje	50	50	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang , Trapperom	
Kjeller	75	34	41	Gang med trapp, Annet/bruksrom	Garasje , Kryperom
Sum	245	204	41		

Kommentar

Tilbygget del inneholder garasje, gang/endre og bod i underetasje. Eldre butikklokale og kryperom i eldre del. Stue(kjøkken, soverom, bad og gang i nyere tilbygget del. Gang, kjøkken, stuer og bad i eldre del. Påbygget svalegang mot sør. 3 soverom, toalettrom og gangareal i 2.etasje eldre del. Felles adkomst til boliger med plassbygget trapp i impregneret trevirke.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2023	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Simen Dippner Bakke	Megler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3813 BAMBLE	25	279		0	605.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Krabberødstrand 10 A							
Hjemmelshaver Kittilsen Ankar Werner, Kristiansen Egil, Klaussen Laila Mari							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Beskrevne eiendom består av enebolig med tilbygget utleie-enhet oppført på Krabberødstrand/Stathelle i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger, leilighetsbygg og Brotorvet handelssenter. Sentral beliggenhet med gangavstand til nærbutikk, handelssenter og skoler. Flott utsikt over Frierfjorden.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten Skrånende tomt bebygget med beskrevet bolig. Asfalter areal i front av boligen. Resterende areal er sterkt skrånende fjell/naturtomt.
Tinglyste/andre forhold Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JB5250>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Bamble kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3813 - Bamble kommune	25	279	0	0	Grunneiendom	KJELLESTAD NORDRE	Ja	605,6	541	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
12.10.1966	Nei	Nei		Nei			Nord: 6545501,2 Øst: 539709,38 System: EPSG:25832			

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Oppmålingsforretning	24.08.2021	25.08.2021	21/10010		25/589	0
				Avgiver	25/596	-5640
				Mottaker	25/684	5640
					25/279	0
					25/10	0
					25/20	0
					25/653	0
					25/31	0
					354/1	0
					25/543	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			25/279	0
Oppmålingsforretning	02.09.2019	02.09.2019	19/05778		25/589	0
					25/10	0
				Mottaker	25/684	5640
					25/20	0
					25/543	0
					25/31	0
					25/279	0
					25/653	0

					354/1	0	
					Avgiver	25/596	-5640
Kartforretning med grensejustering	09.07.2008	19.02.2009	92-2006		25/279	0	
Kartforretning med grensejustering	09.07.2008	09.07.2008	06/1104		25/279	0	
					25/596	0	
					25/10/1	0	
					0/0	0	
Kartforretning	06.06.2008	24.06.2011	07/4054		0/0	0	
					25/279	0	
					Mottaker	25/653	725,3
					Avgiver	25/10	-725,3
					25/596	0	
Kart- og delingsforretning	06.06.2008	24.06.2011	159-2007		25/589	0	
					25/279	0	
					0/0	0	
					25/653	0	
					25/596	0	
Kart- og delingsforretning	06.06.2008	11.09.2008	07/4054	Avgiver	25/10	-606	
					25/596	0	
					25/279	0	
					Mottaker	25/653	606
					0/0	0	
					25/10/1	0	
					25/589	0	
					25/590	0	
Sammenslåing	06.11.2006		46-1988	Avgiver	25/626	-212	
					Mottaker	25/279	212
Nymatrikulering	12.10.1966		0898	Mottaker	25/279	329	
BYGNINGER							
Bygningsnummer	Bygningstype		Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
17702181	Garasjeuthus anneks til bolig		Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

165243730	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bolig	Tatt i bruk	291	0	291
165243730-1	Tilbygg	Bolig	Ferdigattest	65	0	65
300527379	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Igangsettingstillatelse	0	5,9	5,9

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Krabberødstrand	10	A		Nord: 6545504 Øst: 539710 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Stathelle SKOLEKRETS 3-Stathelle Grunnkrets 302-Krabberødstrand Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Postnummerområde 3960-STATHELLE Stemmekrets 3-STATHELLE
Krabberødstrand	10	B		Nord: 6545508 Øst: 539709 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Stathelle SKOLEKRETS 3-Stathelle Grunnkrets 302-Krabberødstrand Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Postnummerområde 3960-STATHELLE Stemmekrets 3-STATHELLE

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	J-Journalnummer: 92-2006 R-Reguleringsplan: 06/1104	

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
605,6	Nord: 6545501,2000722 Øst: 539709,37999818 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Svein Jarl Haukedal
Baneåsen 4

3970 LANGESUND

Vår ref.:
07/1089-136/09

Arkiv:
BS 25/279

Samfunnsutvikling og administrative fellestjenester
Samfunnsutvikling

Rådhuset
3970 Langesund
postmottak@bamble.kommune.no

Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10
Org.nr. 940 244 145 MVA
Bankgiro: 2601.08.00527

FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL BOLIG PÅ GNR. 25 BNR. 279, KRABBERØDSTRAND 10

ARBEIDSSTED: Krabberødstrand 10
ARBEIDETS ART: Nybygg
BYGGETS ART: Tilbygg til bolig

Ferdigattesten gjelder for tilbygg til bolig etter anmodning om ferdigattest datert 10.12.08

Med hilsen
Finn Nenseth
bygn.kontrollør
35 96 50 96

Kopi til:
Porsgrunn folkeregister.
Arbeidstilsynet, Gjerpensgt. 20, 3708 SKIEN
Anne Liv Kittelsen og Egil Kristiansen, Krabberødstrand 10, 3960 STATHELLE

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side av
-------------------	------------

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	25	279				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	KRABBERØDSTRAND 10				3960	STATHELLE

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?		Planlagt dato for anmodning om ferdigstøst :
☐ Hele tiltaket		

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest :		

Energiforsyning		Energikilde		
Oppvarming				
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)		☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)		☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		☒ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
		☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver	
Foretak/tiltakshaver	
SVEIN JARL HAUVEDAL	
Dato	Underskrift
10/12-08	Svein J. Hauvedal
Gjentes med blokkbokstaver	
SVEIN J. HAUVEDAL	

Arktisakrti	07/1089	32034/68
12 DES. 2008		
Arkt.kode P	25	1279
Arkt.kode S		
Arkt.	SB	PNE

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for
hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr.	Kommunens seksnr.
G-	

	Bamble kommune
	Rådhuset Langesund
	Kirkeveien 12
	3970 Langesund
	Telefon: 35 96 50 00

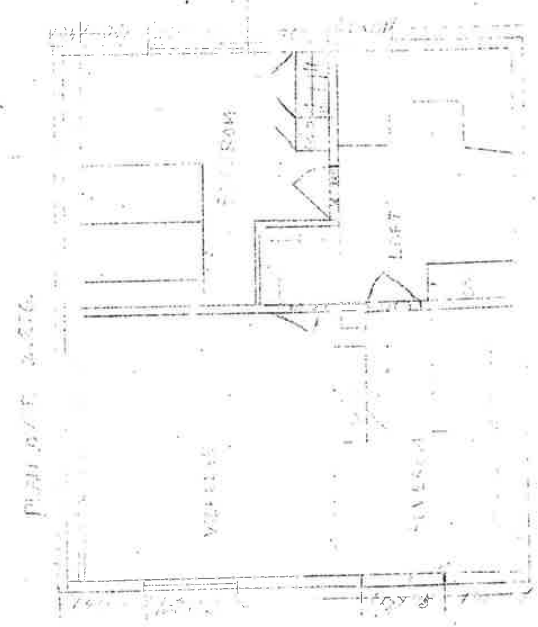
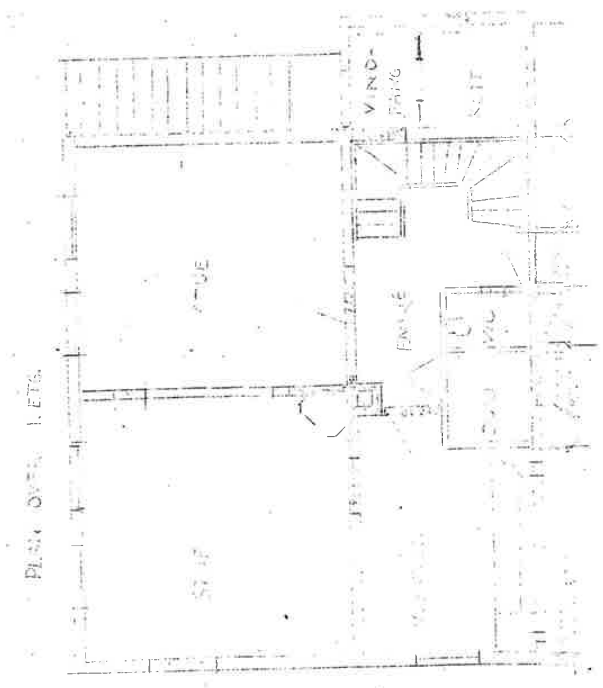
- Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsetningstillatelse
- Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder					
Eiendom/ byggsted	Gnr. 25	Bnr. 279	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.
	Adresse KRABBERØDSTRAD 10		Postnr. 3960	Poststed STATHELLE	
Foretak					
Foretak SVEIN JARL HAUKEDAL			Organisasjonsnr. 970213120		
Adresse BANEÅSEN 4			Postnr. 3970	Poststed LANGESUND	
Telefon 35972558	Telefaks	Kontaktperson SVEIN J. HAUKEDAL	Mobiltelefon 90916732		
Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket					
PROSJEKTEREDE OG UTFØRENDE AV OPPSETT GARASJE/BOLIG. TILTAKKL. 1.					
Bekreftelser					
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan		av dato 7/3-07	og kontrollplan for viktige og kritiske områder		av dato 7/3-07
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.					
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger					
SJEKKLISTER BYGGFARBEIDER.					
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering					
☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsetningstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)					
Ansvarlig kontrollerende for utførelse					
☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse					
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår					
☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest					
Erklæring og underskrift					
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.					
Dato 10/12-08	Foretakets underskrift Svein J. Haukedal		Gjentas med blokkbokstaver SVEIN J. HAUKEDAL		



MOTTATT
30 APR. 2014

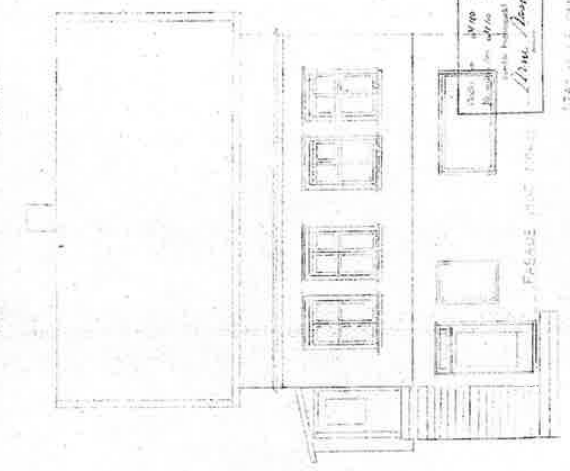
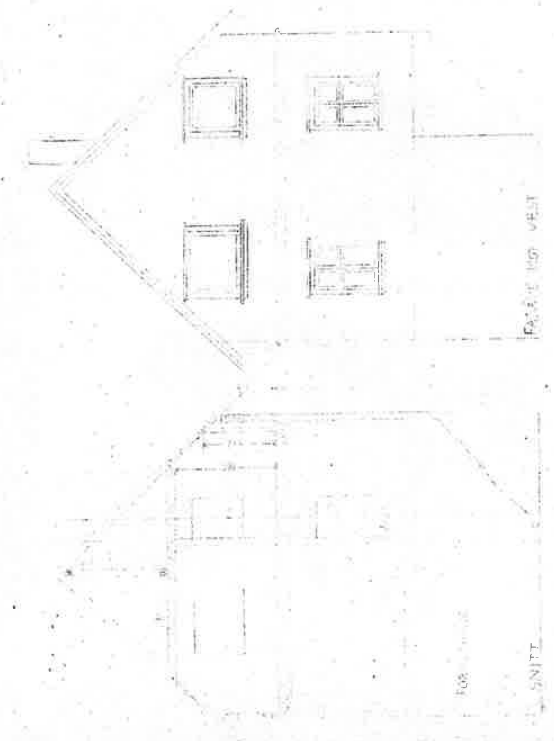
1000 570,00 300,00
1000 570,00 300,00



Godkj. den 31/10 1944
for vedtak den 31/10 1944
Børge bygnings- og
Nils H. H. H.

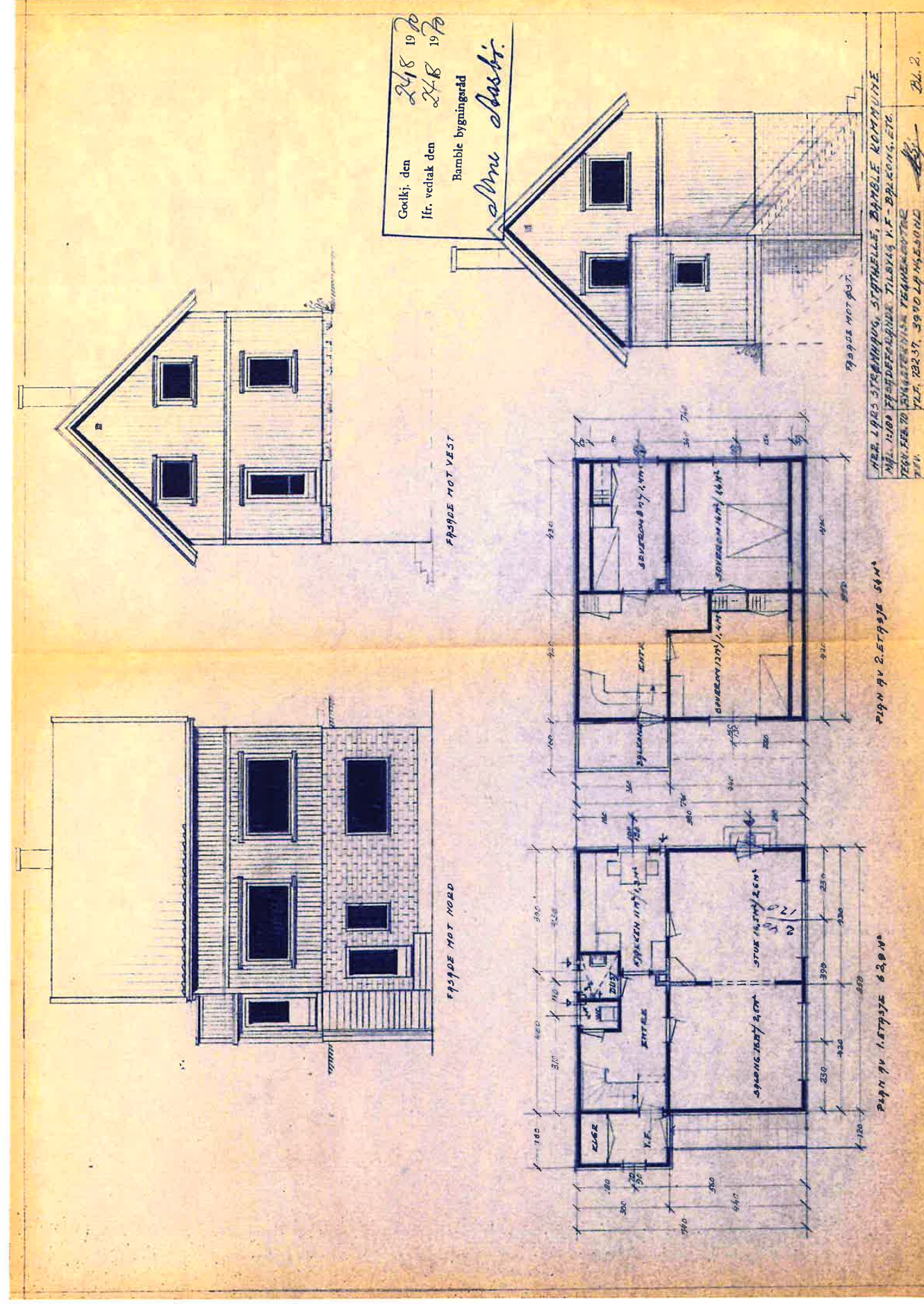
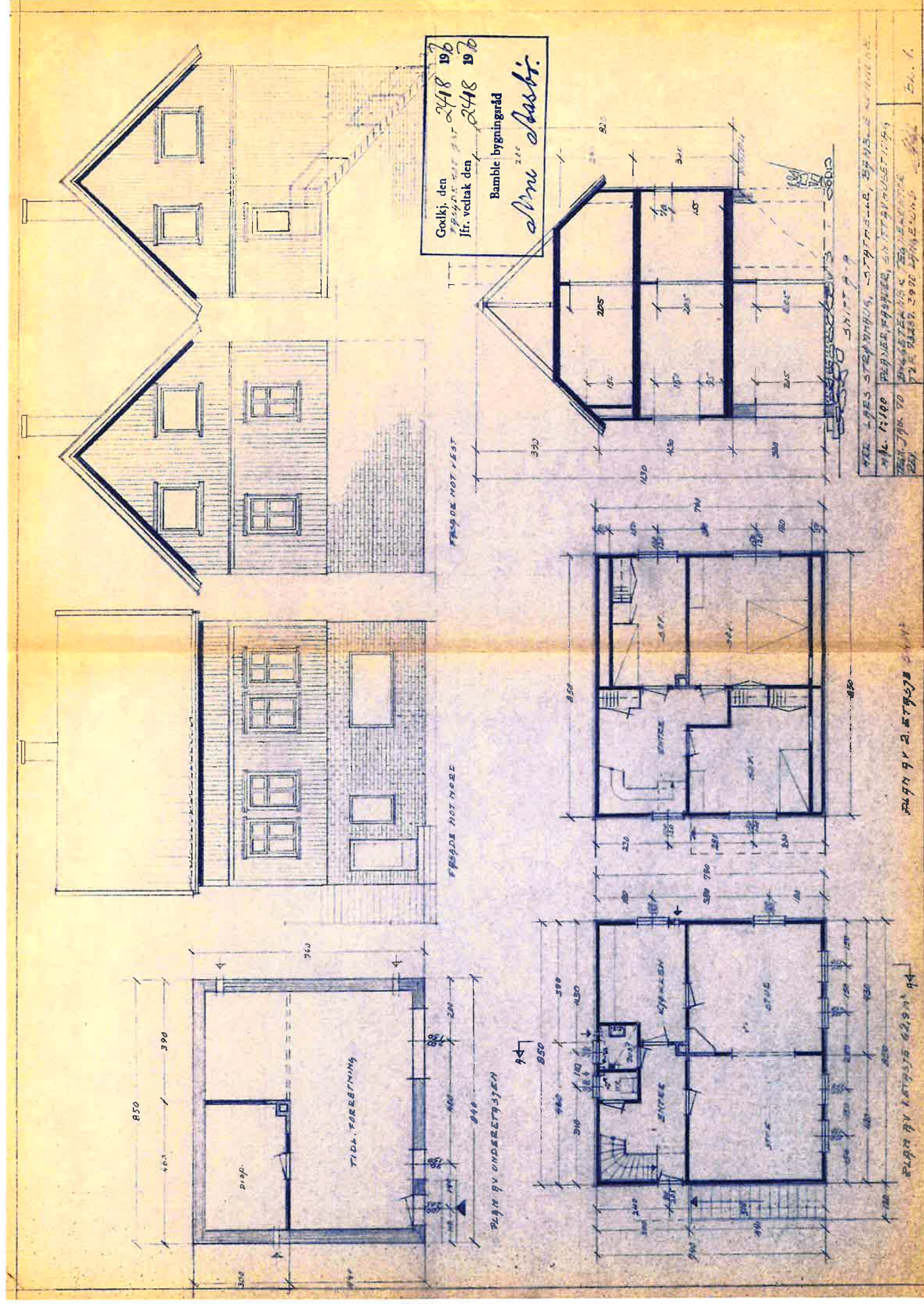
1000 570,00 300,00
1000 570,00 300,00

1000 570,00 300,00
1000 570,00 300,00

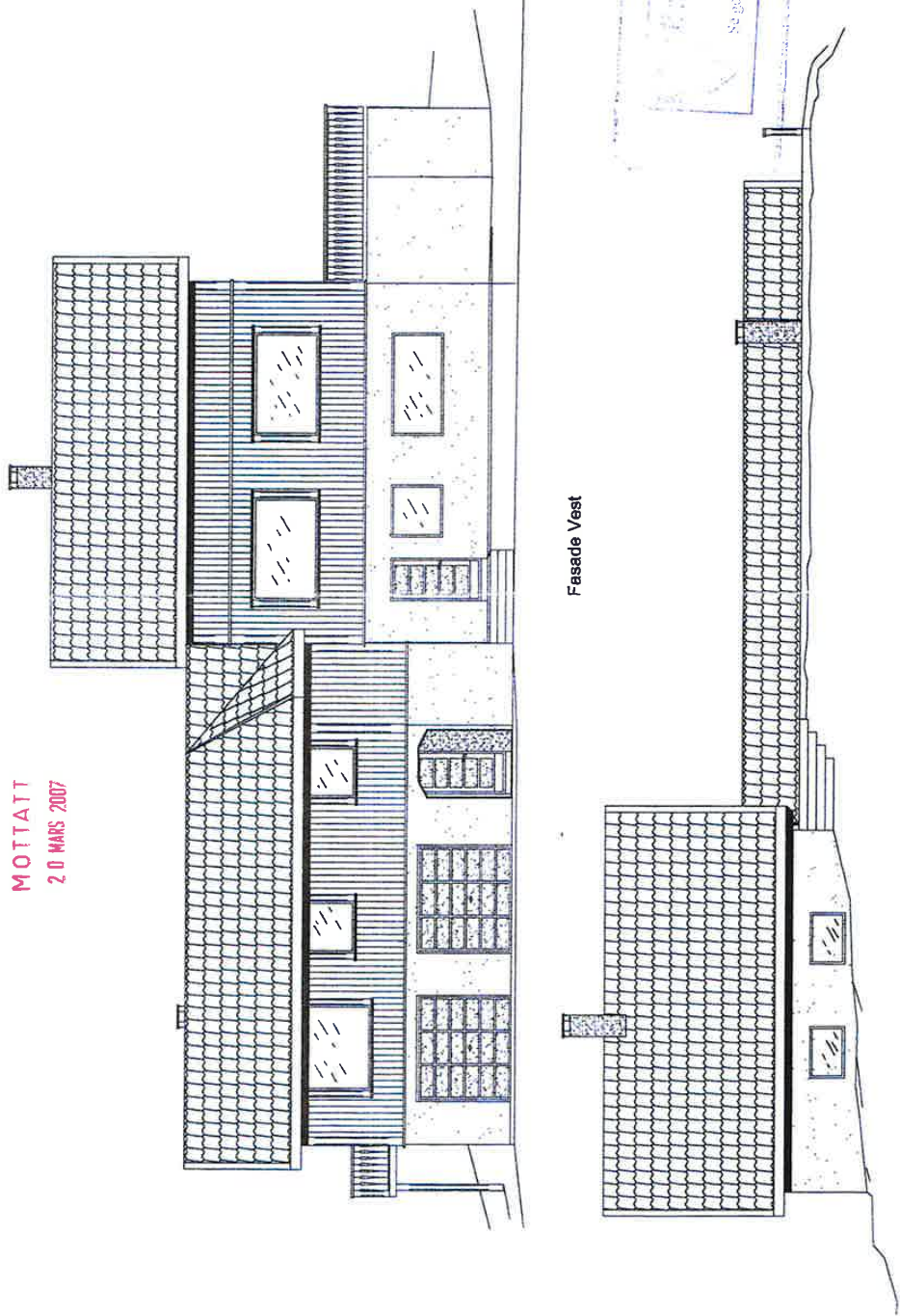


Godkj. den 31/10 1944
for vedtak den 31/10 1944
Børge bygnings- og
Nils H. H. H.

1000 570,00 300,00
1000 570,00 300,00

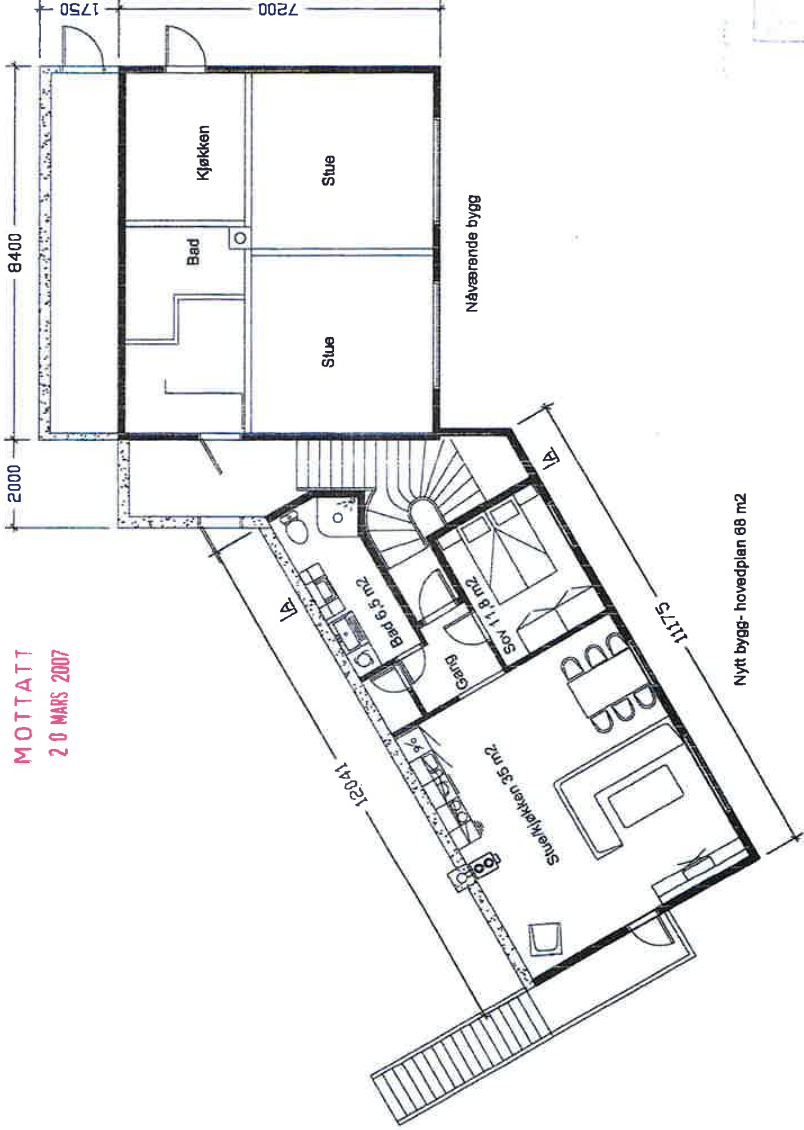


MOTTATT
20 MARS 2007



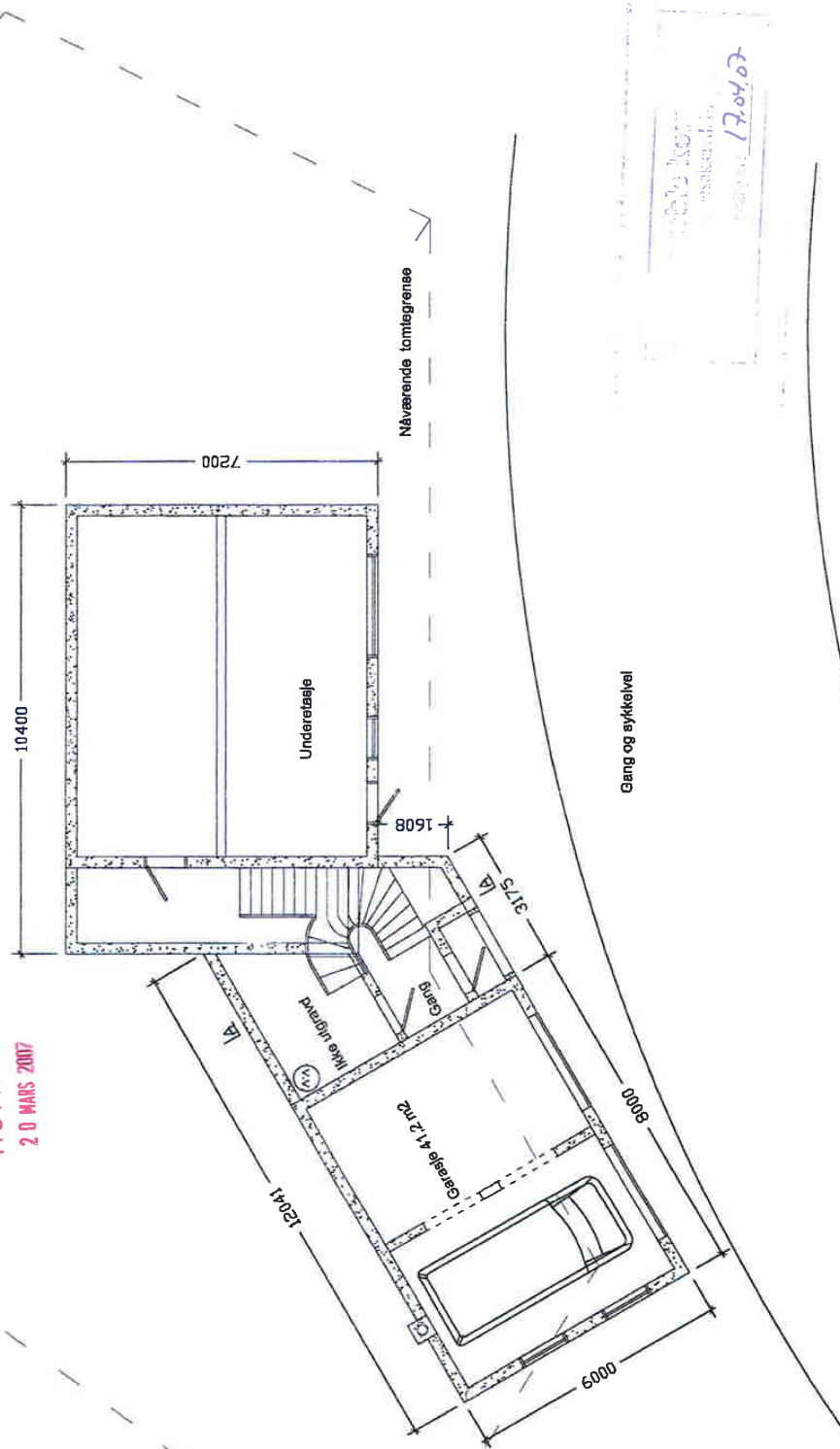
TILBYGG GARASJE MED LEILIGHET OVER PLANTEGNINGER-FASADER-SNITT	GNR.	BNR.
	25	279
	TEGNING	MÅL
BYGGH: Anne Liv Kittilsen og Egil Kristiansen	Nr. 4 a 4	1:100
ADR: Krabberødstrand 10	Dato	
3960 STATHELLE	12.02.2007	S.J.H.

MOTTATT
20 MARS 2007



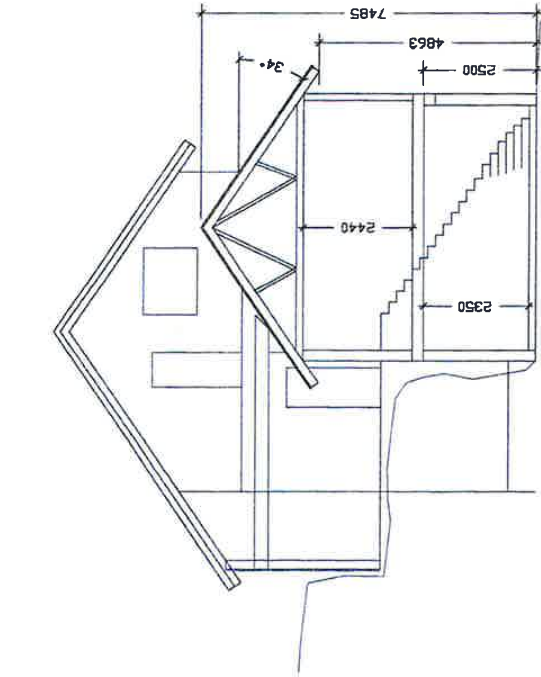
TILBYGG GARASJE MED LEILIGHET OVER PLANTEGNINGER-FASADER-SNITT	GNR.	BNR.
	25	279
	TEGNING	MÅL
BYGGH: Anne Liv Kittilsen og Egil Kristiansen	Nr. 2 a 4	1:100
ADR: Krabberødstrand 10	Dato	
3960 STATHELLE	12.02.2007	S.J.H.

MOTTATT
20 MARS 2007

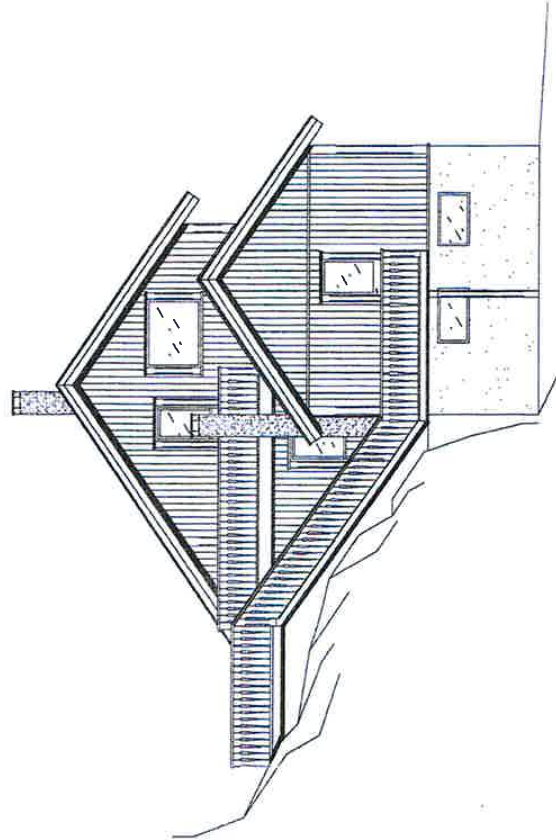


TILBYGG GARASJE MED LEILIGHET OVER PLANTEGNINGER-FASADER-SNITT	GNR.	BNR.
	25	279
	TEGNING	MÅL
	Nr. 1 a 4	1:100
BYGGH: Anne Liv Kittelsen og Egil Kristiansen	Dato	
ADR: Krabberødstrand 10	12.02.2007	S.J.H.
3960 STATHELLE		

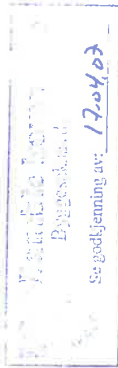
MOTTATT
20 MARS 2007



Snitt A-A



Fasade Nord



TILBYGG GARASJE MED LEILIGHET OVER PLANTEGNINGER-FASADER-SNITT	GNR.	BNR.
	25	279
	TEGNING	MÅL
	Nr. 3 a 4	1:100
BYGGH: Anne Liv Kittelsen og Egil Kristiansen	Dato	
ADR: Krabberødstrand 10	12.02.2007	S.J.H.



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3813 - Bamble kommune	25	279	0	0	Krabberødstrand 10A, 3960 STATHELLE Krabberødstrand 10B, 3960 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplan (15.12.2022)	605,56m ²
Sentrumsformål - Nåværende	Kommuneplan (15.12.2022)	605,56m ²
Turvegrasè - Framtidig	Kommuneplan (15.12.2022)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3813 330	Brotorvet vest (7.2.2019)	Annen veggrunn - grøntareal	12,7m ²
	3813 330	Brotorvet vest (7.2.2019)	Bevaring kulturmiljø	544,57m ²
	3813 330	Brotorvet vest (7.2.2019)	Bolig/Forretning/kontor	589,97m ²

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

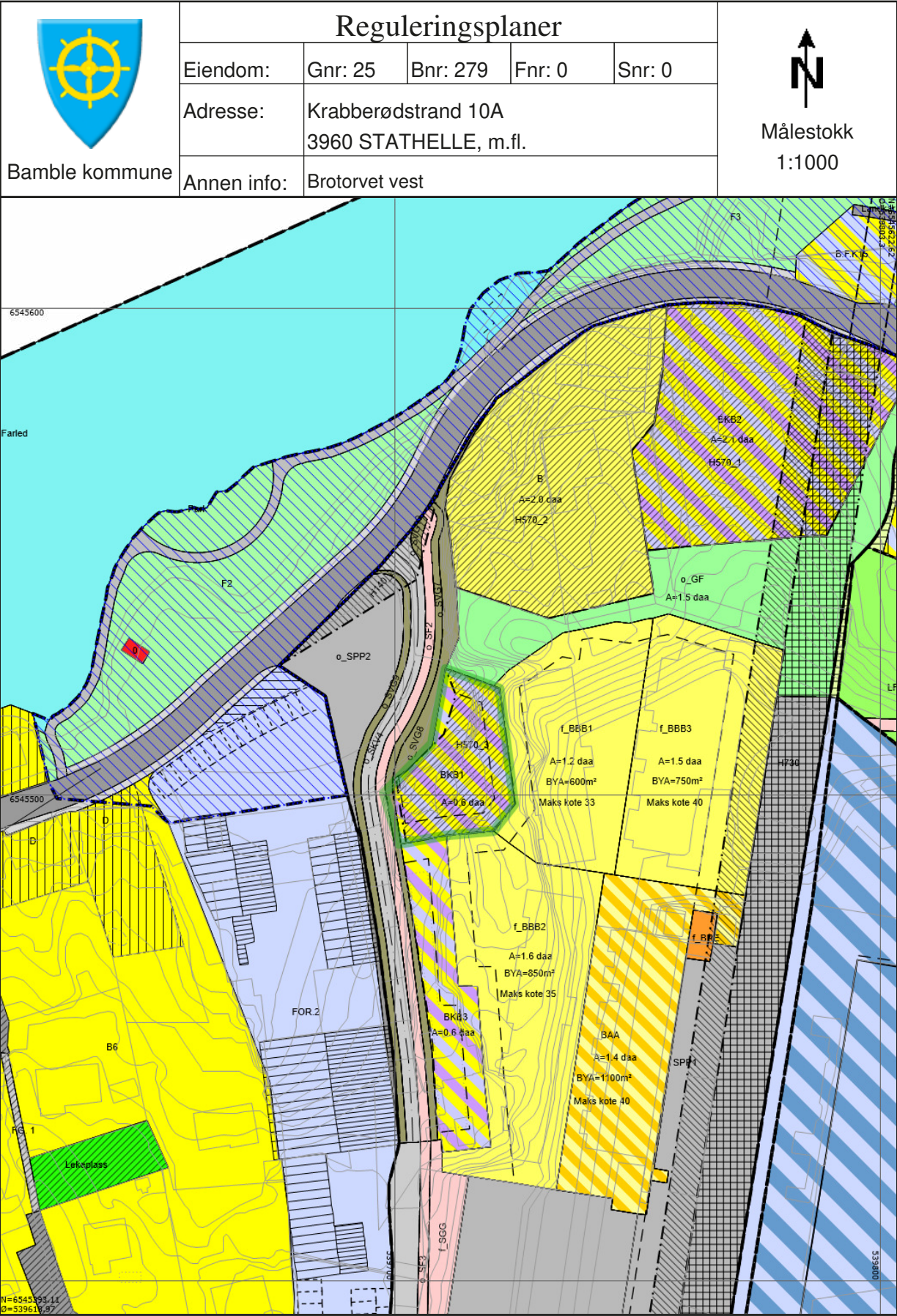
PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

07.02.2023 12:18:55



Tegnforklaring

Vedtatt dato: 07.02.2019

 Kommunegrense	 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
 RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	 Eiendomsgrense	 Høydekurve
 Høydekurve	 Forskningskurve	 PblTiltak
 Udefinert bygning	 Bygning	 RpGrense
 Påskrift reguleringsplan	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Bebyggelse som inngår i planen	 Bebyggelse som forutsettes fjernet	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Regulert parkeringsfelt	 Bru
 RpFormålGrense	 RpAngittHensynGrense	 RpBåndleggingGrense
 RpGrense	 RpSikringGrense	 Bevaring kulturmiljø
 Båndlegging etter lov om kulturminner	 Frisikt	 Andre sikringssoner
 Bevaring av bygninger	 Frisiktsone	 RbFormålOmråde
 Boliger	 Forretning	 Offentlig bebyggelse
 Offentlig trafikkområde	 Kjørevei	 Annen veggrunn
 Gangvei	 Skipsled	 Park
 Friluftsområde	 Felles avkjørsel	 Felles gangareal
 Felles lekeareal	 Bolig/Forretning	 Forretning/Kontor
 RpArealformålOmråde	 Boligbebyggelse	 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
 Renovasjonsanlegg	 Bolig/Forretning/Kontor	 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
 Kjøreveg	 Fortau	 Gang-/sykkelveg
 Gangvei/gangareal/gågate	 Annen veggrunn - grøntareal	 Parkeringsplasser
 Parkeringshus/-anlegg	 Friområde	 Friluftsmål
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Eiendomsteig

Reguleringsbestemmelser for del av Brotorvet Vest Plan ID 330

Reguleringsbestemmelsene gjelder for regulert område vist med planavgrensning på plankart datert 11.02.2019

Formålet med planen

Formålet med planen er å legge til rette for ny leilighetsbebyggelse. I områdene med eksisterende bebyggelse unntatt (BKB3) videreføres bestemmelsene fra gjeldene plan.

Arealformål

Området er regulert til:

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse	B
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BBB1-BBB3
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, Bolig/forretning/kontor	BKB1-BKB3
Kombinert bebyggelse og anleggsformål, bolig/parkeringsanlegg	BAA
Renovasjonsanlegg	BRE

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Annen veggrunn - grøntareal	o_SVG1-o_SVG11
Fortau	f_SF1-o_SF2,
Gang-/sykkelveg	o_SGS1-o_SGS2
Kjøreveg	o_SKV1-o_SKV4
Parkeringsplasser	f_SPP1-o_SPP2
Parkeringshus/-anlegg	SPH
Gangareal	f_SGG

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Friområde	o_GF
-----------	------

§12-6- Hensynssoner

Frisikt	H140_1-2
Andre sikringssoner	H190
Bevaring kulturmiljø	H570_1-3
Båndleggingssone etter lov om kulturminner	H730

Fellesbestemmelser

F1 Infrastruktur (pbl § 12-7 nr. 2)

Det tillates etablert infrastruktur under bakken i planområdet. Før tiltak for etablering av teknisk infrastruktur kreves det avtale med grunneier.

F2 Landskapsplan (pbl §§ 12-7 nr. 4 og 12)

For planområdet skal det lages landskapsplan som utfyller plankartet. Landskapsplan skal godkjennes av kommunen. Landskapsplan bør vise:

- Interne veger med avkjørsler, atkomster, snuplasser, vareleveranse, gangveger
- Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
- Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet

- Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser, sol/skyggediagram/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse
- Stigningsforhold, terrengbehandling og forstøtningsmurer med angitte kotehøyder samt terrengtilpasning mot naboeiendommene
- Vegetasjon- og materialbruk
- Utforming av lekeplasser, felles uteareal og friområder
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler, gjerder evt. kunstnerisk utsmykning
- Det stilles krav til samordning av overvannshåndtering, terreng- og overflateutforming, grønnstruktur og vegetasjon
- Eventuell midlertidig opparbeidelse av områder i en transformasjonsperiode
- Nødvendige sikringsgjerder

F3 Tekniske planer (pbl § 12-7 nr. 10)

For planområdet skal det lages tekniske planer. Tekniske planer skal minimum vise:

- Vei, vann, avløp og overvannshåndtering
- Renovasjonsløsning

Det tillates etablert inntil 1,5 parkeringsplasser for bil per boenhet. Behov for gjesteparkering er dekket av eksisterende parkeringsplasser.

F4 Byggegrenser (pbl § 12-7 nr. 2)

Byggegrense mot Brevikbrua (fv 354) er vist på plankart med 10 m fra ytterkant fv. 354. Byggegrenser i byggeområdene er vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser på plankart er byggegrensen lagt i formålsgrensen. Balkong/luftebalkong/karnapp tillates utkraget over byggegrense i område BBB 1 – BBB 3, BAA og for BKB 3 mot øst i opptil 1,2 meter fra vegg.

F5 Eksisterende boligbebyggelse (pbl § 12-7 nr. 1)

Eksisterende boligbebyggelse skal være frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasje og uthus. For områdene B og BKB2 er omriss av eksisterende bygningskropp å betrakte som byggegrense.

Frittstående garasjer skal utformes som sidebygning/uthus. Garasjen skal oppføres i 1 etasje med grunnflate maks 35m² og gesimshøyde maks 2, 8m og mønehøyde maks 4,3 m. Ved brann/rivning og eventuell vesentlig ombygging kan kommunen kreve endret plassering på tomten.

F6 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

Det skal sikres at private uteoppholdsarealer i tilknytning til boenheten har støybelastning fra vegtrafikk med støynivå Lden = 55 dB eller lavere, jf. rundskriv T-1442/2016. Støyrapport datert 15.08.2018 skal legges til grunn for støyskjermingstiltak mot vegtrafikk. For å sikre at boligene har tilfredsstillende innendørs støynivå og tilstrekkelig luftveksling uten at det er behov for lufting fra side som er utsatt for vegtrafikkstøy, skal bygningene ha balansert ventilasjonsanlegg. Støyrapport datert 15.08.2018 skal legges til grunn for støyskjermingstiltak.

F7 Støttemurer (pbl §§ 12-7 nr. 1 og 4)

Det tillates etablert støttemurer utenfor byggegrensene i områdene BAA, BBB1-BBB3 og BKB3.

Det tillates etablert nødvendige støttemurer i området f_SGG. Detaljprosjektering av disse skal fremgå av teknisk plan.

F8 Kulturminner (pbl § 12-7 nr. 6)

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

Søknader om rivning eller vesentlig endring av bygg oppført før 1850 skal sendes til Telemark fylkeskommune for uttale senest fire uker før søknad avgjøres (jf. Kulturminneloven §25).

1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 nr. 1)

1.1 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse BBB1-BBB3 (pbl § 12-7 nr. 1 og 2)

Ny boligbebyggelse skal ha en kombinasjon av skrå og flate tak. Kotehøyde angitt på plankartet er topp møne for skråtak. Gesims flate tak skal være 3 meter lavere enn topp møne for skråtak. Utnyttelse og høyder framgår av tabellen under.

Område	Maks kotehøyde møne	Ant. etasjer	BYA
BBB1	33	5	600 m2
BBB2	35	5	850 m2
BBB3	40	5	750 m2

Det tillates etablert parkeringskjeller under boligene, for å etablere attraktive uteområder mellom bebyggelsen, og sikre adkomst for brannbil mellom BBB1 og BBB3 tillates parkeringskjeller etablert med større BYA enn hva som fremgår av tabellen over for å knytte BBB1 og BBB3 sammen.

Det tillates heisoppbygg og ventilasjonsanlegg inntil 2 m over maksimal kotehøyde. Tekniske installasjoner kan dekke inntil 10% av takflaten.

Maks en heis i BBB2 tillates inntil 5 meter over maksimal kotehøyde for å kunne binde sammen BBB2 og BAA. Denne heisen vil også fungere som brannmannsheis. Hver boenhet skal ha min. 8m² private uteoppholdsarealer i tilknytning til boenheten.

1.1.1 Lekeplass

Det skal etableres lekeplass innenfor områdene BBB1 eller BBB2. Det skal settes av 300m² til lekeplass. Området skal opparbeides og tilrettelegges som lek-/aktivitetsområde for barn, unge og voksne. Lekeplassen er felles for alle boenhetene innenfor områdene BBB1-BBB3 og BAA. Adkomst til området, sittegruppe samt minst et av lekeapparatene skal være universelt utformet. Underlag på lekeplassen skal tilpasses aktivitetene og bestå av gummi, kunstgress, asfalt eller sadde (hardpakket sand) eller en kombinasjon av disse. Dersom det benyttes kunstgress tillates ikke gummigranulat. Under lekeapparat som krever fallunderlag skal dette opparbeides med underlag som tillates trilling, f.eks. gummi eller kunstgress. Området skal inneholde minst sklie, huske og område for klatrelek.

1.2 Boligbebyggelse/Bevaring – B (pbl § 12-7 nr. 1)

For område B gjelder bestemmelsene pkt 4.3.1

1.3 Kombinert formål, Bolig/forretning/kontor – BKB1-BKB3 (pbl § 1)

1.3.1 BKB1

Ved ombygging/bruksendring og eller endring av byggets form og funksjon, skal det før bygging igangsettes godkjennes plan for parkering og utomhusareal. Skilting og lignende skal godkjennes av kommunen.

BKB1 ligger innenfor bevaringsverdig område som vil bli ivaretatt ved eventuell bruksendring/ombygning eller endring av byggets form og funksjon i forhold til kulturfaglig vurdering.

1.3.2 BKB2

For område BKB2 gjelder bestemmelsene pkt 4.3.1

1.3.3 BKB3

Det tillates etablert bebyggelse i inntil 3 etasjer. Maks kotehøyde topp møne er kote+25. Maks BYA = 280 m². Parkeringsdekning skal være i tråd med kommunens normer.

1.4 Kombinert formål, bolig/parkeringsanlegg – BAA (pbl §§ 12-7 nr. 1, 2 og 4)

Ny boligbebyggelse skal ha en kombinasjon av skrå og flate tak. Kotehøyde angitt på plankartet er topp møne for skråtak. Gesims flate tak skal være 3 meter lavere enn topp møne for skråtak. Utnyttelse og høyder er som følger;
Maks kotehøyde møne 40.
BYA = 1100m²
Det tillates 3 etasjer over eksisterende parkeringshus.
Det tillates heisoppbygg og ventilasjonsanlegg inntil 2m over maksimal kotehøyde.
Tekniske installasjoner kan dekke inntil 10% av takflaten.

Hver boenhet skal ha min. 8m² private uteoppholdsarealer i tilknytning til boenheten. Det skal etableres renovasjonsløsning for områdene BBB1-BBB3 og BAA innenfor området. Se bestemmelsene pkt. 1.6.

1.5 Parkering for områdene BBB1-BBB3 og BAA (pbl § 12-7 nr. 7)

Det tillates etablert inntil 1,5 parkeringsplasser for bil per boenhet. Behov for gjesteparkering er dekket av eksisterende parkeringsplasser.

1.6 Renovasjon for områdene BBB1-BBB3 og BAA (pbl §§ 12-7 nr. 2 og 4)

Innenfor området BAA skal det etableres renovasjon for bebyggelsen i områdene BBB1-BBB3 og BAA. Renovasjonsløsning skal etableres i tråd med gjeldene forskrift og retningslinjer for renovasjon.

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

2.1 Fortau (pbl § 12-7 nr. 7)

2.1.1 f_SF1

Det skal etableres fortau med minimum bredde på 2,5 meter.

2.1.2 o_SF2

Det skal etableres fortau med minimum bredde på 2 meter.

2.1.3 o_SF3

Det skal etableres fortau med minimum bredde på 2 meter. Fortauet skal kobles sammen med gangareal f_SGG.

2.2 Kjøreveg (pbl § 12-7 nr. 7)

2.2.1 o_SKV4

Vegen skal være enveiskjørt fra Biblioteket og ned til Krabberødstrand. Vegen skal etableres med kjørebanebredde på 3 meter.

2.3 Gangareal (pbl §§ 12-7 nr. 2 og 7)

2.3.1 f_SGG

Innenfor området f_SGG skal det etableres gangadkomst til BBB2. Gangadkomsten skal kobles sammen med fortau o_SF3 for å knytte område BBB2 mot både Furustadveien og f_SKV3. Det tillates oppført nødvendige støttemurer med sikringstiltak. Utforming av fortau o_SF3 og gangadkomst skal fremgå av teknisk plan.

3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

3.1 Friområde – o_GF (pbl § 12-7 nr. 4)

Innenfor området skal det etableres tursti. Bredde og plassering av tursti skal tilpasses terrenget best mulig. Turstien skal knytte friområdet, utsiktsplassen og bebyggelsen til Strandgata.

Det tillates å sette opp benker, bord eller andre innretninger som fremmer planformålets bruk.

Samtidig med søknad om tillatelse til tiltak for boliger fremmes landskapsplan for o_GF. Landskapsplanen skal angi plasseringer av benker, bord, trapper, trinn, bevaringsverdig vegetasjon, planerte områder, stibredde og stikvalitet. Tiltakene planlegges gjennomført samtidig med utbyggingen.

4 Hensynssoner (pbl § 12-5 nr. 6)

4.1 Frisikt H140_1-H140_2 (pbl § 12-7 nr. 2)

Innenfor frisiktsonen tillates ikke murer, gjerder, vegetasjon eller andre sikthindrende objekter høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

4.2 Andre sikringssoner, Sikkerhetssone H190 (pbl §12-7 nr. 2)

Det er avsatt et 6 meter bredt belte langs brua til sikkerhetssone. I dette området tillates ikke etablert permanente installasjoner eller lagring. Det tillates renovasjonsanlegg (nedgravde containerløsning) i område BAA.

4.3 Bevaring kulturmiljø H570_1-H570_3 (pbl § 12-7 nr. 6)

Antikvariske og miljømessige kvaliteter ved den gamle bebyggelsen skal ivaretas. Tilbygg og erstatningsbygg tilpasses eksisterende bebyggelse. Omriss av eksisterende bebyggelse er byggegrense. Ved endret utnyttelse i bevaringsverdigområde skal endringen forelegges antikvarisk myndighet. Dersom et skadet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg og med eksteriør, dersom dette ikke etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

Ombygging:

Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Kommunen kan kreve at fasadene, føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter. Ved utbedring, reparasjon eventuelt gjenoppføring skal opprinnelig bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

Tilbygg, påbygg og underbygg av bestående bebyggelse:

Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når dette etter kommunenes skjønn er godt tilpasses i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon for fasadeutforming og materialbruk med mer.

Utomhusanlegg og kulturlandskap:

Eksisterende utomhusanlegg som veier, brygger, terrassering, trapper, steingjerder med mer, skal bevares eller kreves tilbakeført og kan ikke fjernes uten kommunenes godkjenning. Utbedring av slike kulturminner skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og skal harmonere med stedets karakter. Eksisterende plasser, gate/veiforløp, smau og hevdede snarveier skal opprettholdes.

Inngrep i terreng og vegetasjon utover vanlig skjøtsel er ikke tillatt. Dette gjelder også lagring, tilrigging, massedeponering og annen bruk av ubebygde areal når det etter kommunens skjønn vil komme i strid med reguleringsbestemmelsenes målsetting. Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke. Særlige skjemmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon. (jmfr. interkommunale skiltvedtekter for Grenland.)

[4.4 Båndlegging etter lov om kulturminner H730 \(pbl § 12-7 nr. 6\)](#)

Brevik bru er forskriftsfredet etter kulturminneloven. Båndleggingssonen skal verne brukonstruksjoner i vertikalnivå 2 (under) brua mot endringer som strider mot fredningsvedtaket av brua.

[5 Rekkefølgebestemmelser \(pbl 12-7 nr. 10\)](#)

[5.1 Teknisk plan](#)

Godkjent teknisk plan for renovasjon, vei, vann, avløp og flom- og overvannshåndtering skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Teknisk plan skal inneholde tiltak for å forhindre støy og støvplager i anleggsperioden.

[5.2 Landskapsplan](#)

Godkjent landskapsplan skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Se fellesbestemmelse F2 for innhold i landskapsplan.

[5.3 Parkeringsplan](#)

Godkjent parkeringsplan som viser fordeling av parkeringsbehov etter utbyggingsetapper, skal foreligge før det gis rammetillatelse.

[5.4 Trafikk i anleggsperioden](#)

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en anleggsplan som viser hvordan Fv. 203 og Brevikbrua blir ivaretatt i anleggsfasen. Planen skal vise prinsipper for etablering

av leilighetene i byggetrinn og eventuelle konsekvenser dette får for trafikken på fv. 203 og Brevikbrua.

[5.5 Lekeplass](#)

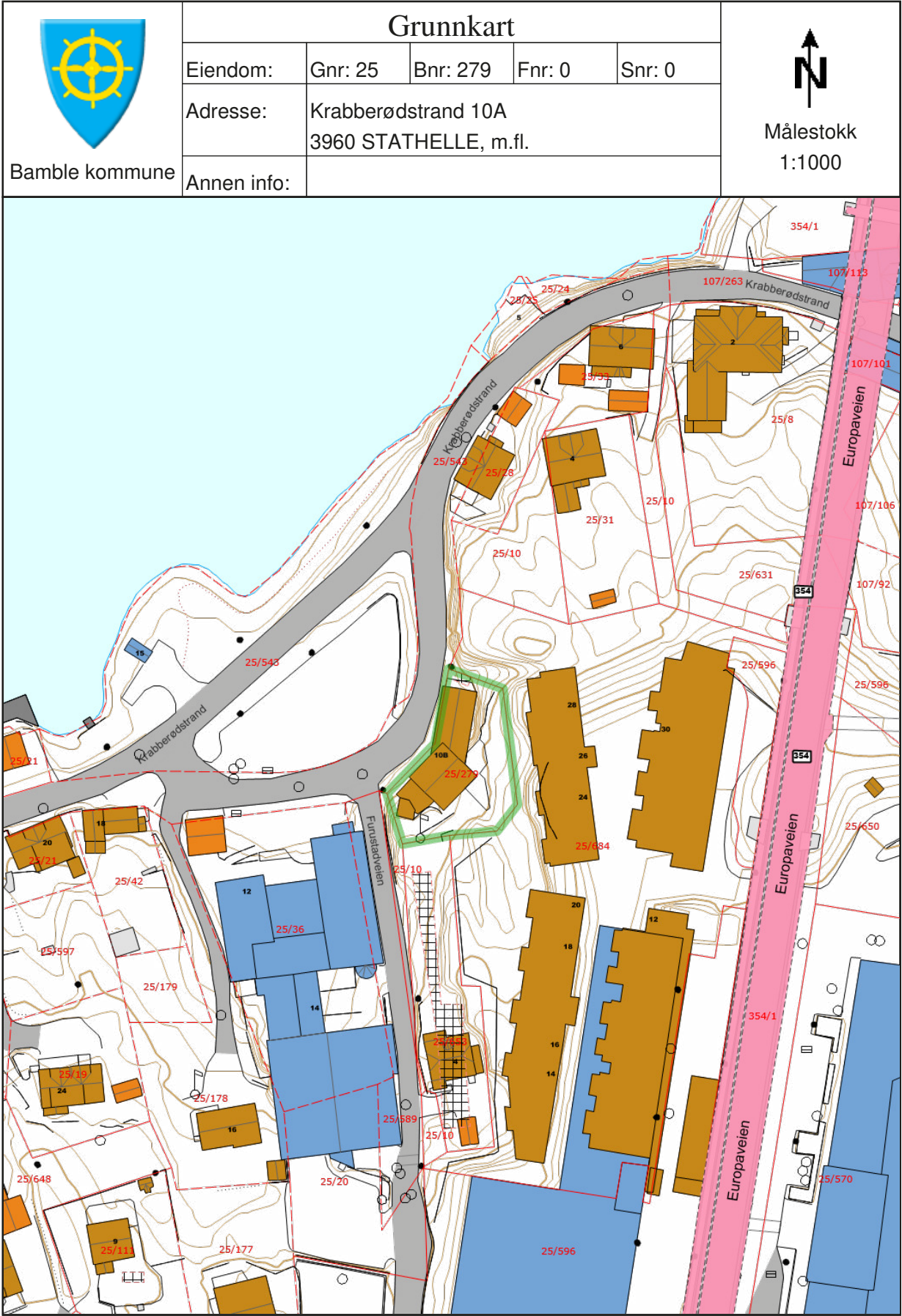
Lekeplass i henhold til landskapsplan skal være etablert og ferdigstilt før nye boenheter tas i bruk.

[5.6 Fortau og gangadkomst](#)

Fortau og gangadkomst i f_SGG skal etableres og ferdigstilles før boliger i BBB2 tas i bruk.

[5.7 Geotekniske undersøkelser](#)

Det må utføres geotekniske undersøkelser i forhold til kabelfundamentene til Brevikbrua. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse til grunnarbeider før det foreligger en geoteknisk rapport som viser at kabelfundamentene ikke blir berørt av tiltaket. Rapporten skal godkjennes av Statens vegvesen før det kan gis igangsettingstillatelse.



Tegnforklaring		
 Kommunegrense	 Lokalitetsikon	 Enektlminneikon
 Fredet lokalitet	 Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet	 Kum
 Sluk	 Loddrett mur	 Annet gjerde
 Flaggstang	 Frittstående trappekant	 Fundamentkant
 Kaibrygge kant	 Frittstående mur	 Målt grenselinje
 Usikker grenselinje	 Hekk	 Mast
 Gatelys (belysningspunkt)	 Annet gjerde	 Kai- og bryggekant
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Sti
 Frittstående trapp	 Fundament	 Godkjent byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Kai og brygge	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Vegdekkekant	 Gang- og sykkelvegkant	 Veg på bru
 Gang- og sykkelveg på bru	 Brukonstruksjon	 Brukonstruksjon omriss
 Vegdekkekant	 Fortauskant	 Vegkant annet vegareal avgrensning
 Annet vegareal avgrensning	 Gangfelt avgrensning	 Veg
 Gangvegkant	 Kystkontur	 Kystkontur tekniske anlegg
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	 Høydekurve
 Høydekurve 5m	 Hav	 Eiendomsteig
 Husnummer	 Husnummer med bokstav	 Matrikkelnummer
 Riksvegboks	 Riksveg gatenavn.	 Kommunalveg gatenavn.
 Privatveg gatenavn.		



Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 25 Bnr: 279 F.nr: S.nr:

Adresse:

Krabberødstrand 10 a og b

Tilknytning til offentlig vann og avløp

Offentlig vann: Ja
Offentlig avløp: Ja
Slamavskiller: Velg et element.

Merknader:



Megleropplysninger for Bamble kommune

Gnr: 21 Bnr: 279 F.nr: S.nr:

Adresse:

Krabberødstrand 10 a og b

Kommunale avgifter for Bamble kommune

Kommunale avgifter per måned kr: 2012,94

Grunnlag for eiendomsskatt kr: 1.770300

Festeavgift kr:

Dette gjelder:

Eiendomsskatt	☒
Renovasjon	☒
Vann	☒
Avløp	☒
Vannmåler	☐
Feie/tilsynsavgift	☒
Tømmeavgift (septiK)	☐

Merknader:

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.



GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/BARBRO TROT LAND
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304230052
Vår referanse: 3149339/21138726
Bestilling: C3 2023-04-20 (7) 72

Dato
20.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
281881	200	23.3.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3813 BAMBLE	25	279	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



O. G. Ottersland Eiendom AS
sig. no. 929 133 617



Doknr: 281881 Tinglyst: 23.03.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale.



Mellom Anne Liv Kittilsen personnr. 14.07.48.48274 og
Egil Kristiansen personnr. 25.08.51.32361 Begge kalt: ALKEK
som eiere av gnr. 25 og bnr. 279 i Bamble Kommune med 50% hver
og med
O. G. Ottersland Eiendom as (OGO) foretaksnr. 929 133 617 og eier
av gnr. 25 og bnr. 596 i Bamble Kommune
er inngått følgende avtale:

ALKEK får lov til å bygge et påbygg på huset ca. 1 meter inn på
OGOs eiendom på det nordøstre hjørnet. Se vedlagte skisse. Dersom
ALKEK ønsker å få utskilt/grensejustert sin eiendom for disse få m2
så må ALKEK bekoste dette selv. Tomteprisen for disse få m2 er
gratis.

OGO får lov til å utvide parkeringshuset på Brotorvet til ca. 3 meter
fra grensen til ALKEK. Se vedlagte skisse. Den tiltenkte utvidelsen av
parkeringshuset kan bygges i samme høyde som nåværende
parkeringshus. Det utvidede parkeringshuset skal utstyres med
stålgittere i de åpne feltene mellom etasjene mot ALKEK. Likedan
skal OGO få rett til å sette opp en forstøtningsmur på grensen til
ALKEK mot sør og vest. Forstøtningsmuren skal stoppe utglidning av
oppfylte masser mot ALKEK.

Denne avtale skal tinglyses på begge eiendommene. Dersom ALKEK
velger å foreta grensejustering skal avtalen slettes på OGOs eiendom
når justeringen er foretatt.

Arendal 19.3.07 Stathelle 14.03.07

O. G. Ottersland Eiendom as - Anne Liv Kittilsen og Egil Kristiansen

[Signature] [Signature] [Signature]



GRENLAND EIENDOMSMEGLING AS
V/BARBRO TROTLAND
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1304230052
Vår referanse: 3149340/21138731
Bestilling: C3 2023-04-20 (7) 73

Dato
20.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
63458	200	28.1.2009	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3813 BAMBLE	25	279	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

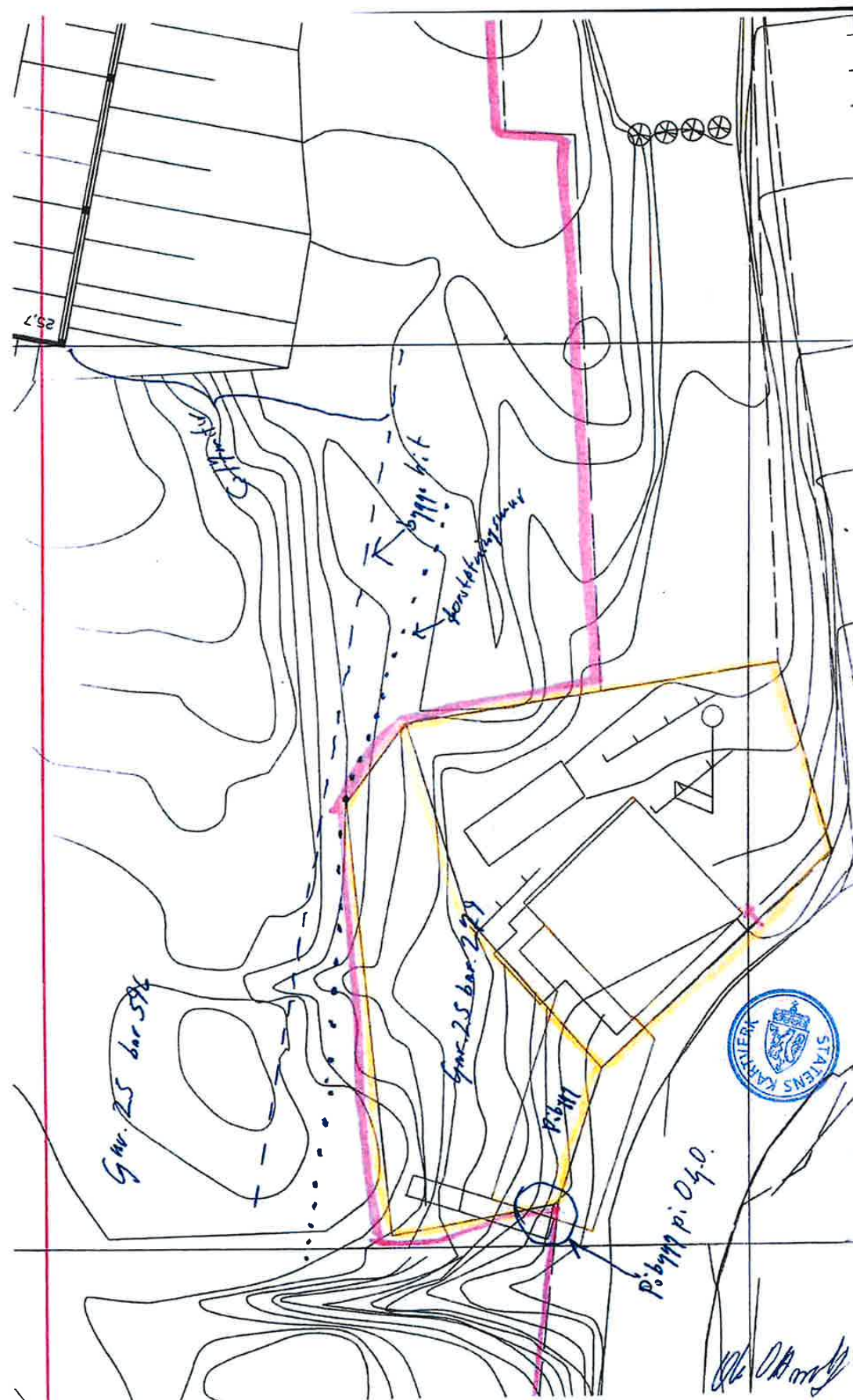
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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





MÅLEBREV

J.nr.	92/06
Saksident- Kontorstøttesystemet	06/1104
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	25	279	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	606	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

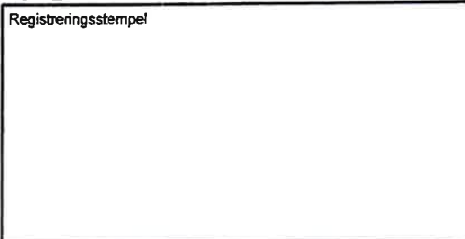
I henhold til delingslova av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Rekvirent	Anne Liv Kittelsen	Gnr.	Bnr.	Fnr.
		25	279	
Bestyrer	Einar Teigen			
Forretning	Den 5.03.2008 ble det holdt kartforretning over denne eiendom med grensejustering mot 25/596. Grensejusteringen består i at 25/279 ensidig får tillagt 65 kvm mot nord. Til stede ved grensejusteringen var: For 25/279 : Anne Liv Kittelsen og Egil Kristiansen med fullmakt fra Laila Mari Klaussen. For 25/596 : Ole Ottersland			

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Langesund	12.12.2008	Einar Teigen	Brit Heimdal

GAB



Tinglysing (if. delingsloven § 4-2)



Doknr: 63458 Tinglyst: 28.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påtegninger (rettelser o.l.)

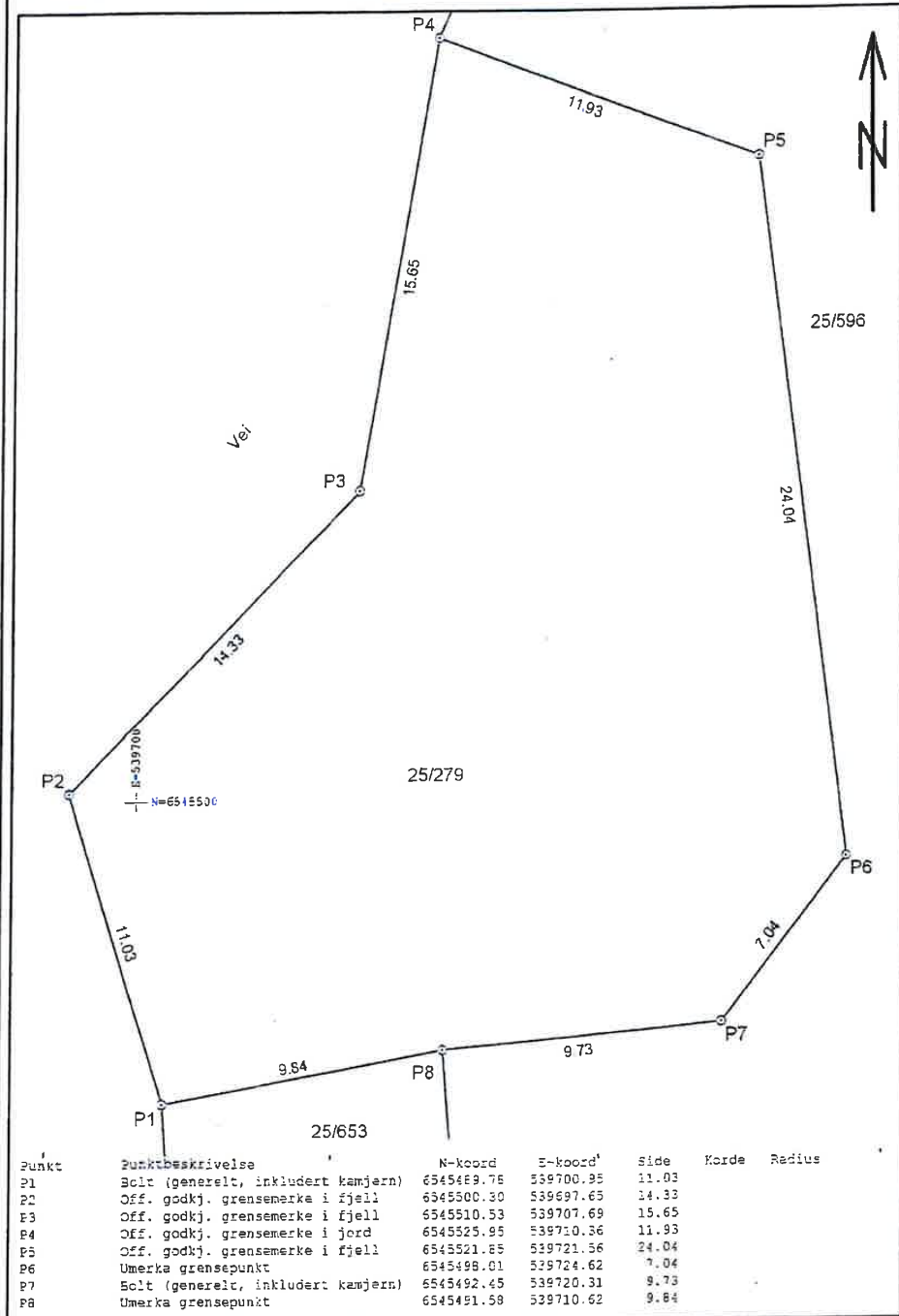
--

GIS/LINE Målebrev

Gnr	Bnr	Festenr
25	279	
Representasjonspunkt	X 6545501	Y 539709
Kartblad	X	Landsnett
Målestokk	1: 200	Areal 606 m ²

MÅLEBREVKART

Jnr	92/06
Målebrev nummer	



GIS/LINE Målebrev



Krabberødstrand 10A

Nabolaget Krabberød - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stathelle Linje M1, M1N, P8, 84, 459	6 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11	19 min 15.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

Skoler

Rugtvedt skole (1-7 kl.) 231 elever, 13 klasser	3 min 1.7 km
Stathelle barneskole (1-7 kl.) 373 elever, 18 klasser	24 min 1.8 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 512 elever, 36 klasser	5 min 2.6 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	20 min 1.4 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	5 min 3.1 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	10 min
Recharge Strømtangvegen	25 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

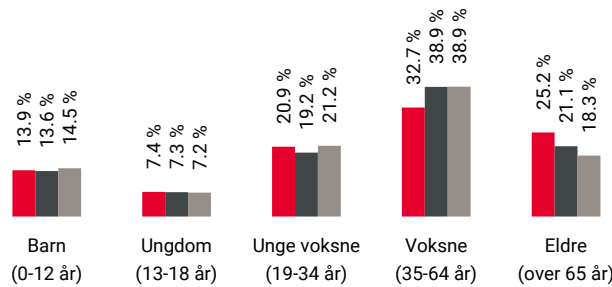


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krabberød	1 316	646
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-3 år)	11 min 0.8 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1-5 år)	16 min 1.2 km
Stokkevannet barnehage (1-5 år)	4 min 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Stathelle	2 min
Kiwi Stathelle PostNord	7 min 0.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grenland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

 Gateparkering

Lett 90/100

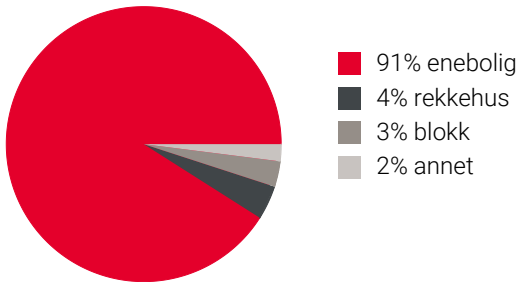
 Matvareutvalg

Stort mangfold 89/100

Sport

 Tantes Benk, balløkke	10 min 
Fotball	0.8 km
 Durayhallen treningshall	15 min 
Aktivitetshall	1.1 km
 Nr1 Fitness Stathelle	8 min 
 Oasen Fritid	8 min 

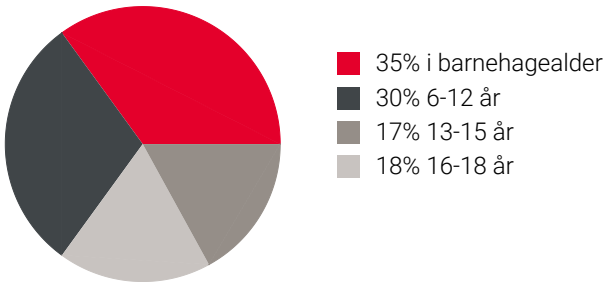
Boligmasse



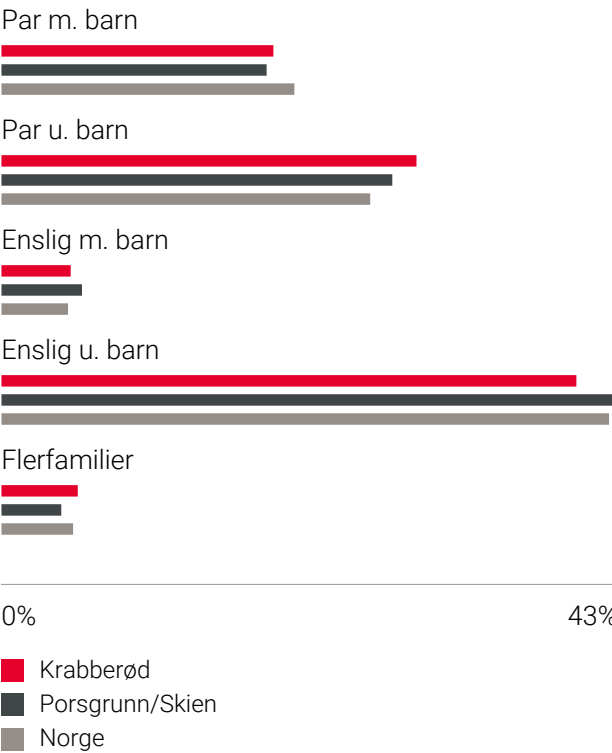
Varer/Tjenester

 ALTI Brotorvet	9 min 
 Vitusapotek Stathelle	7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



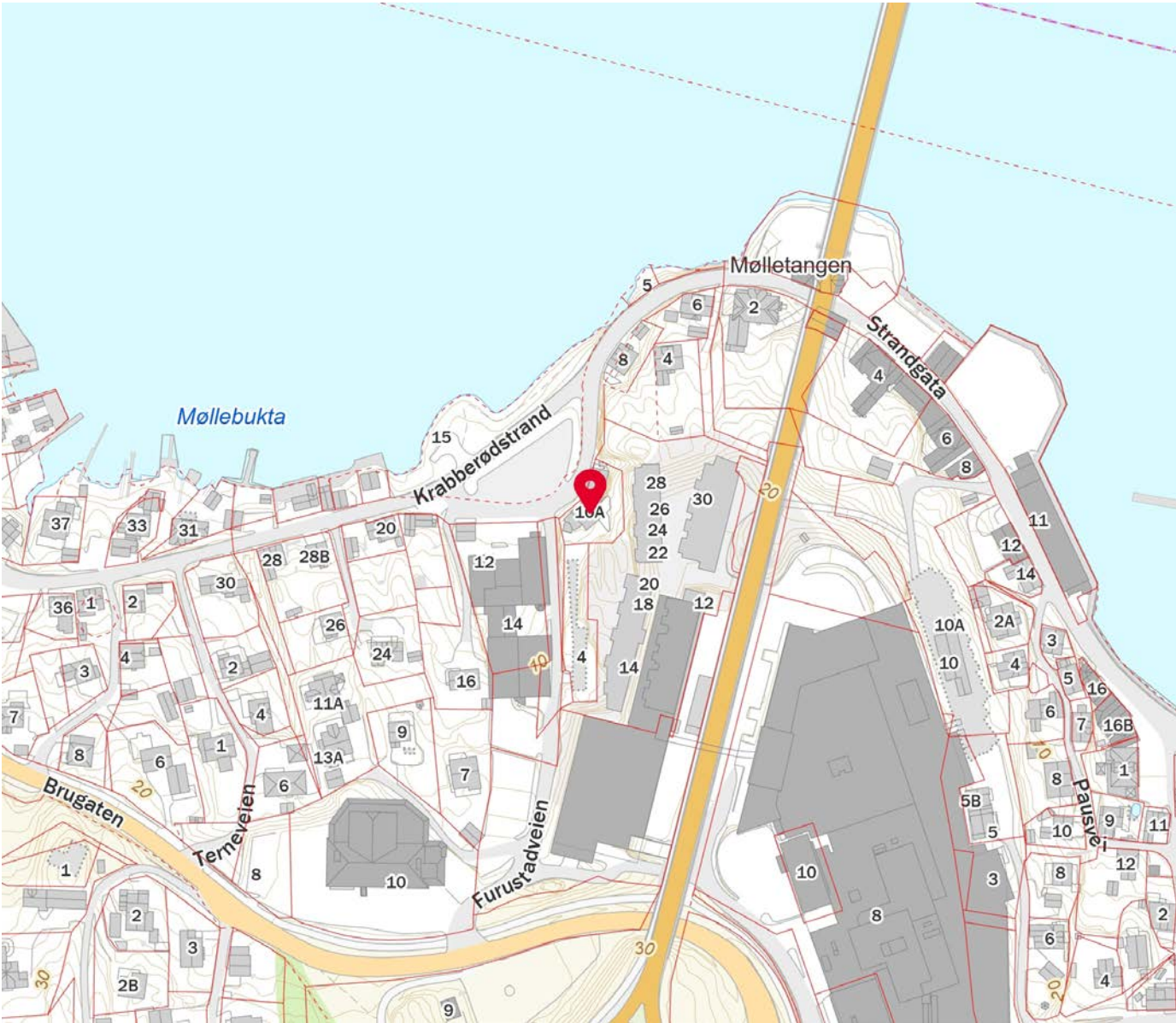
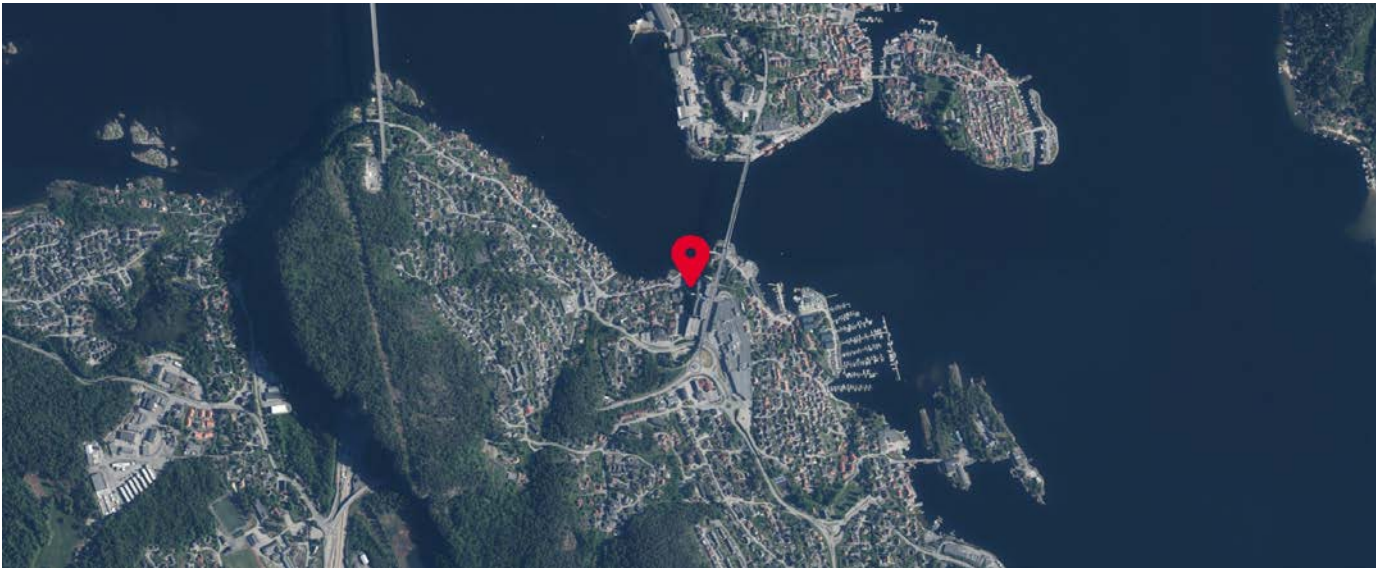
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grenland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grenland kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Krabberødstrand 10 a og b
3960 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Simen Dippner Bakke

Oppdragsnummer: 1304230052

Telefon: 909 22 227
E-post: simen.bakke@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 28.04.2023

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