



TANGVALLVEIEN

04

Velkommen til Tangvallveien

06

Nøkkelinformasjon/Megler

08

Beliggenhet

35

Plantegning

36

Eiendommen

41

Tekniske dokumenter



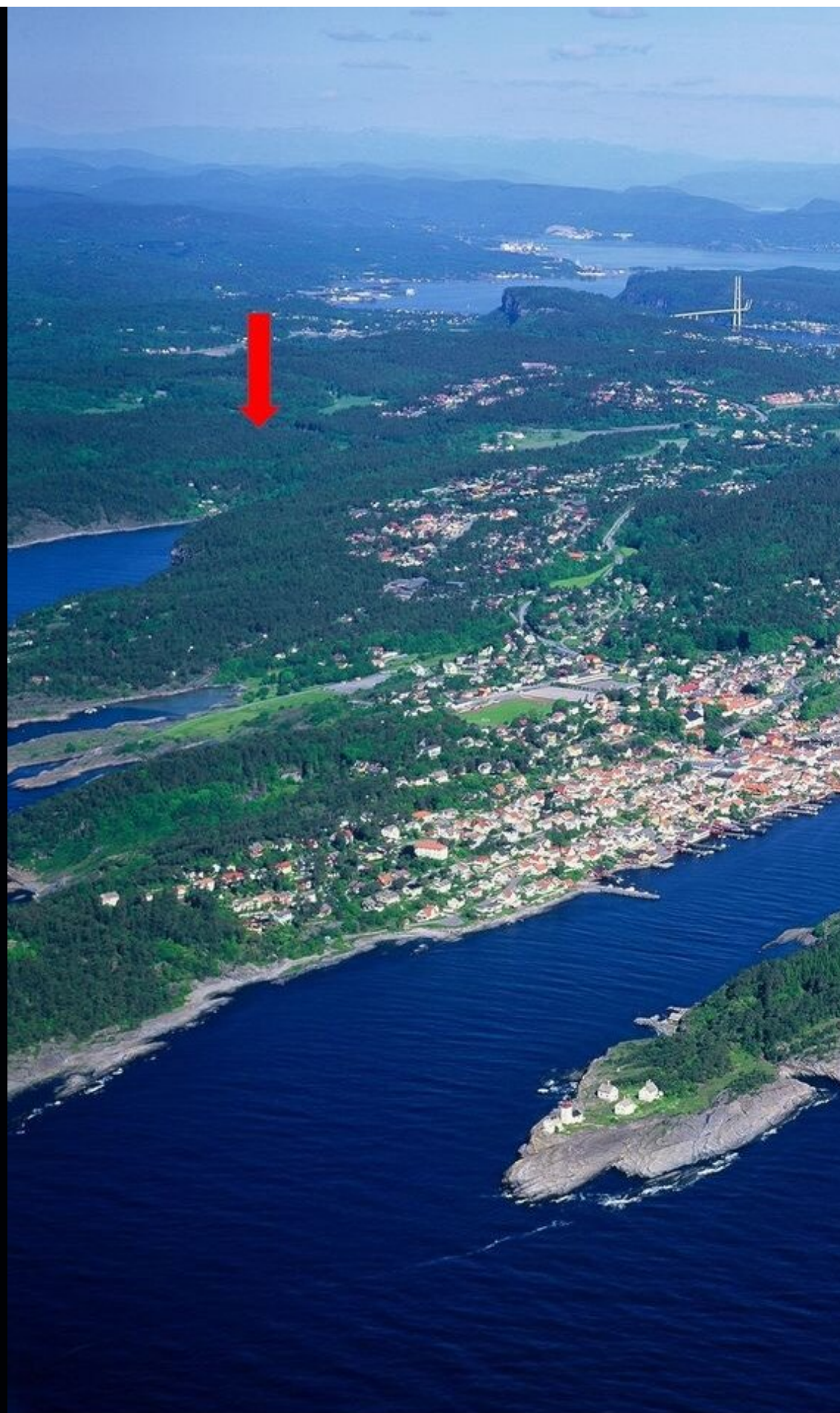
TANGVALLVEIEN

Frittliggende og solrik naturtomt i landlig og rolig område med adkomst fra veien fra E-18 (Riis) over Tangvald til Langesund, via kort privatvei. Nærmeste nabolag er Gråkleivåsen som er regulert og utbygd med boliger. All infrastruktur er på plass i nærområdene til tomtegrensen. Nærhet til fine friområder og sjøen (Sandvika). Det er ikke gjort grunnundersøkelser av tomten, som i dag er dekket med gress og stein. Tomten selges som selveiertomt, og tomten er ikke opparbeidet eller byggesøkt. Kjøper står fritt til å velge entreprenør og leverandører.

Kjøper har tinglyst rett til å legge adkomstvei på nordsiden av tomten (uten å måtte ta fra av tomtearealet).

TANGVALLVEIEN

Prisantydning	1 200 000
Omkostninger	44 019
Totalpris	1 244 019
Eierform	Selveier
Eiet tomt	1674 m2



Per Arne Helland

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig / Partner

45 23 08 63 / helland@partners.no

**& MEGLERHUSET
PARTNERS**
Telemark

Storgata 112 3921 Porsgrunn



BELIGGENHET

Tomten ligger i landlige og idylliske omgivelser med kort vei til både Stathelle og Langesund. Kort vei til Bamble ungdomsskole, Bamble vgs, barnehager og fine turområder i umiddelbar nærhet. Kyststien går ikke langt fra tomten, og byr på fine turmuligheter langs sjøen eller i skogområdene innenfor. I Sandvika kun et par minutters gange unna, er det en langgrunn og fin sandstrand.

Fritidstilbud

Gå inn på nettsiden:

<http://www.bamble.kommune.no/>

Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Bamble kommune.

[illegible]

Fra: GrunnTeknikk AS

Dato: 12.12.23
Dokumentnr: 117806n1_rev1
Prosjekt: 114683
Utarbeidet av: Thea Solheim
Kontrollert av: Stian Tovsen

Sammendrag:

Ut fra en helhetsvurdering av topografi og synlig fjell, kan vi ikke identifisere et mulig løsn- eller utløpsområde for skred som kan true tomtene. Eiendommene ligger ikke innenfor et aktsomhetsområde eller faresone, og vi mener at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

Detaljer fremgår av notatet.

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Innledning.....	3
2	Terreng	3
3	Stabilitetsforhold, områdestabilitet	3
3.1	Oppsummering og gjennomgang av prosedyre.....	4
3.2	Kartlagte kvikkleirefaresoner i området	4
3.3	Avgrens område med marine avsetninger	5
3.4	Avgrens aktsomhetsområde etter marine avsetninger og topografi	5
4	Konklusjon	6

REFERANSER

[1]	NVEs retningslinjer 2011_02 «Flom- og skredfare i arealplanar»
[2]	NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred
[3]	Plan og bygningsloven (PBL), Byggeteknisk forskrift TEK17

1 Innledning

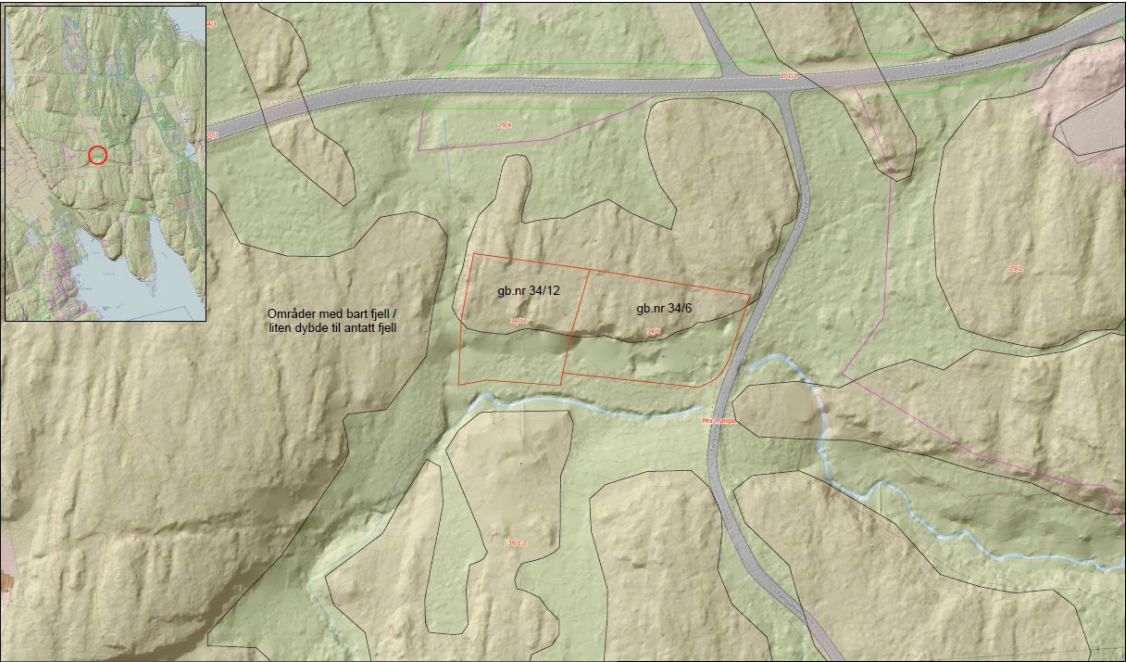
GrunnTeknikk AS er engasjert av Anne Mette Sannes for å vurdere områdestabilitet for eiendommene med gb.nr 34/12 og 34/6 i Bamble kommune.

Foreliggende notat gir en vurdering av områdestabiliteten i henhold til NVE veileder 1/2019 [2] og er utarbeidet iht. punktliste 1-11 i *kap. 3.2 Prosedyre for utredning av områdeskredfare*.

2 Terreng

De aktuelle eiendommene ligger syd for Tangvallveien på Stathelle i Bamble kommune. Terrengen i området og inne på eiendommene består hovedsakelig av oppstikkende fjell. Syd for eiendommene renner det en bekk i retning vest-øst. Mellom oppstikkende fjell er terrenget tilnærmet flatt.

Figur 1 under viser skissering av bart fjell og områder med antatt liten dybde til fjell innenfor rødskraverte arealer iht. befaring den 15.11.2023. De aktuelle eiendommene er vist med rød linje.



Figur 1: kart fra hoydedata.no med oppstikkende fjell og de aktuelle eiendommene vist.

3 Stabilitetsforhold, områdestabilitet

Gjeldende regelverk stiller krav til trygghet mot naturpåkjenninger (skred, flom, stormflo.).

For våre vurderinger ligger NVEs retningslinjer og veileder ref. [1] og [2] til grunn. Disse oppfyller krav om sikker byggegrunn i forhold til PBL og Teknisk forskrift, TEK17, ref. [3].

Vurderingene i dette notatet gjelder nåværende forhold og terreng, og vi har kun utredet områdestabilitet basert på terrengkriterier, befaring og tilgjengelige kartverk.

Grave- og fundamenteringsforhold, inkludert lokal stabilitet er ikke vurdert.

3.1 Oppsummering og gjennomgang av prosedyre

I NVEs veileder 1/2019, ref. [2], kap. 3.2 er det angitt prosedyre for identifisering og avgrensning av sprøbrudd/kvikkleireområder. En oppsummering av resultatene presenteres i tabell 1 nedenfor:

Tabell 1. Oppsummering av gjennomgang av prosedyre i NVE 1/2019

Pkt.	Arbeidsoverskrift	Kommentar
1	Undersøk om det finnes registrerte faresoner/kvikkleirefaresoner i området.	Planområdet ligger ikke i nærheten av en registrert faresone.
2	Avgrens område med mulig marin leire	Iht. aktsomhetskart fra NVE Atlas, er det mulig marine avsetninger omkring deler av eiendommene i sør.
3	Avgrens aktsomhetsområder til terreng som tilsier mulig fare for områdeskred. Angitte kriterier i NVEs veileder: <ul style="list-style-type: none">- Terrenghelning brattere enn 1:20- Større høydeforskjell enn 5 m	På bakgrunn av kartlagt fjell i dagen og terrengkriterier, ligger ikke aktuelle eiendommer innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. Områdestabilitet er derfor vurdert som tilfredsstillende.

3.2 Kartlagte kvikkleirefaresoner i området

Iht. kart på skrednett.no er det ikke kartlagt noe kvikkleirefareområde i nærheten av tomta. Figur 2 nedenfor viser kart fra skrednett.no. Aktuelt planområde er omtrentlig merket med rødt.

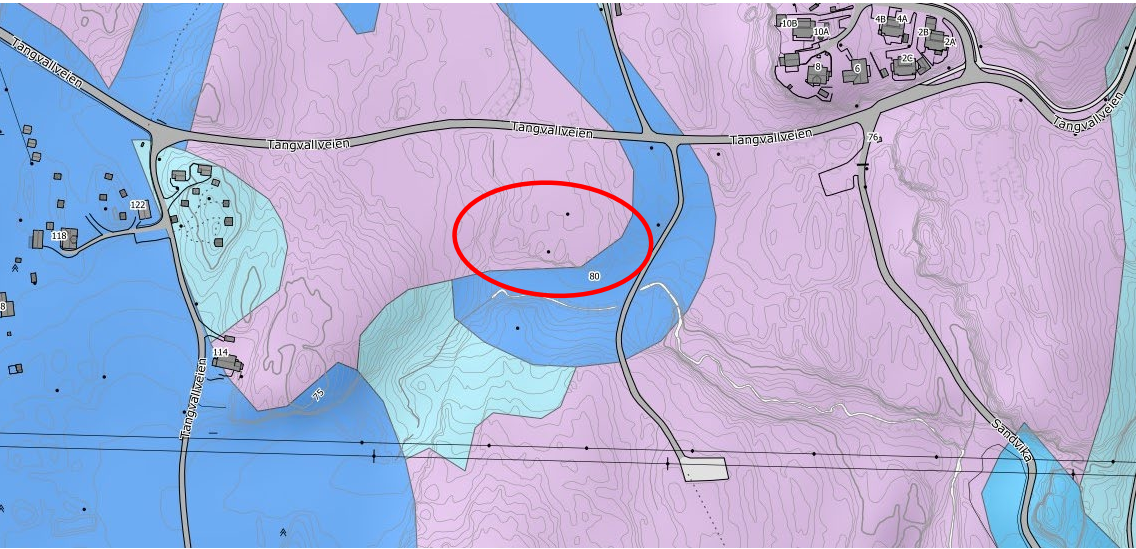


Figur 2: kart fra NVE viser ingen kartlagte faresoner i området.

3.3 Avgrens område med marine avsetninger

Hele området ligger under marin grense, skrednett.no kartgrunnlag.

Figur 3 under viser løsmassekart fra NGUs hjemmesider. Aktuelt planområde er markert i rødt.



Figur 3: Løsmassekart fra NGU. Eiendommene er skissert med rødt.

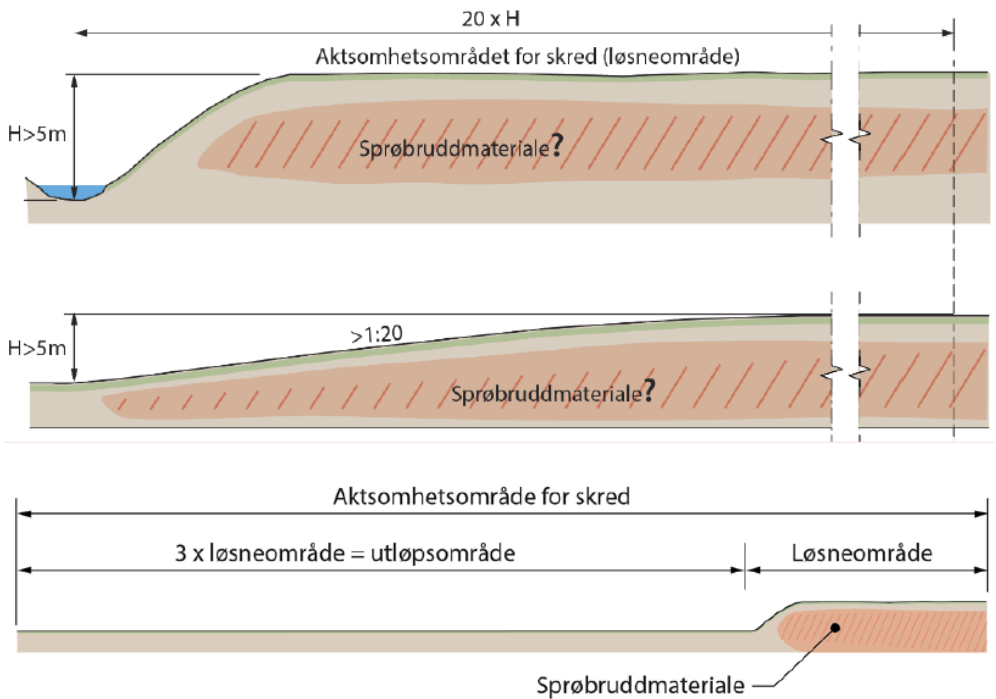
Løsmassekart fra NGU sine nettsider viser antatte grunnforhold i de øverste lagene, og beskriver løsmassene innenfor eiendommene som «marin strandavsetning» (blå farge) og «forvittringsmateriale» (lilla farge). Marin strandavsetning omfatter normalt sand og grus, mens forvittringsmateriale er løsmasser som er dannet på stedet gjennom fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen.

3.4 Avgrens aktsomhetsområde etter marine avsetninger og topografi

Empiriske data viser at de fleste løsneområder for kvikkleireskred begrenser seg til en helning større enn 1:20, ref [2], og som illustrert på figur 4. For at det skal kunne oppstå et områdeskred i sprøbruddmasser må det også være tilnærmet sammenhengende lag av sprøbruddmateriale/kvikkleire i grunnen.

Følgende kriterier er lagt til grunn for vurdering av områder der det kan gå områdeskred.

- Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 og total skråningshøyde > 5m.
- I platåterreng: Høydeforskjell på 5 m og mer, inkl. dybde til elvebunn/for marbakke
- Maksimal bakovergrepene skredutbredelse = 20 x skråningshøyde, målt fra for skråning/marbakke/bunn lavine.



Figur 4: Typisk kriterier for vurdering av aktsomhetsområde, ref. [2].

Terrenget i området består hovedsakelig av oppstikkende fjell. På søndre del av eiendommene, der det ikke er synlig fjell, er terrenget tilnærmet flatt.

Ut fra en helhetsvurdering av topografi og synlig fjell kan vi ikke identifisere et mulig løsne- eller utløpsområde for skred som kan true tomtene. Eiendommene ligger ikke innenfor et aktsomhetsområde eller faresone, og vi mener at områdestabiliteten er tilfredsstillende. Utredningen stopper derfor her og videre vurderinger er ikke utført.

Lokalstabilitet ved evt. utgraving og fundamenteringsløsninger for prosjektet er ikke vurdert.

4 Konklusjon

Ut fra en helhetsvurdering av topografi og synlig fjell kan vi ikke identifisere et mulig løsne- eller utløpsområde for skred som kan true tomtene. Eiendommene ligger ikke innenfor et aktsomhetsområde eller faresone, og vi mener at områdestabiliteten er tilfredsstillende.


Da området ikke ligger i en faresone, er det iht. ref. [2] ikke krav om at vår vurdering må forelegges eksternt firma for uavhengig kontroll.

Kontrollside

Dokument	
Dokumenttittel: Bamble. Tangvallveien, Områdestabilitet	Dokument nr: 117806n1_rev1
Oppdragsgiver: Anne Mette Sannes	Dato: 12.12.23
Emne/Tema: Områdestabilitet	

Sted		
Land og fylke: Norge, Vestfold og Telemark	Kommune: Bamble	
Sted: Tangvallveien, Gb.nr 34/12 og 34/6		
UTM sone: 32V	Nord: 6542086	Øst: 540738

Kvalitetssikring/dokumentkontroll					
Rev	Kontroll	Egenkontroll av		Sidemannskontrav	
		dato	sign	dato	sign
	Oppsett av dokument/maler	23.11.23	TS	12.12.23	ST
	Korrekt oppdragsnavn og emne	23.11.23	TS	12.12.23	ST
	Korrekt oppdragsinformasjon	23.11.23	TS	12.12.23	ST
	Distribusjon av dokument	23.11.23	TS	12.12.23	ST
	Laget av, kontrollert av og dato	23.11.23	TS	12.12.23	ST
	Faglig innhold	23.11.23	TS	12.12.23	ST

Godkjenning for utsendelse	
Dato: 12.12.23	Sign.: 















undefined

Nabolaget Langesund/Nustad - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Sundby Linje M1, M1N	13 min 1 km
Porsgrunn stasjon Linje R11, R11x, 52	23 min 20.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

Skoler

Langesund barneskole (1-7 kl.) 304 elever, 15 klasser	5 min 3 km
Stathelle barneskole (1-7 kl.) 475 elever, 21 klasser	7 min 4.7 km
Rugvedt skole (1-10 kl.) 366 elever, 17 klasser	8 min 5.7 km
Grasmyr ungdomsskole (8-10 kl.) 210 elever, 9 klasser	5 min 2.8 km
Langesund ungdomsskole (8-10 kl.) 156 elever, 7 klasser	5 min 3.4 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	5 min 2.7 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	7 min 4.6 km

«Fint og etablert nabolag, er og har vært en del utskiftinger til barnefamilier de siste år.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

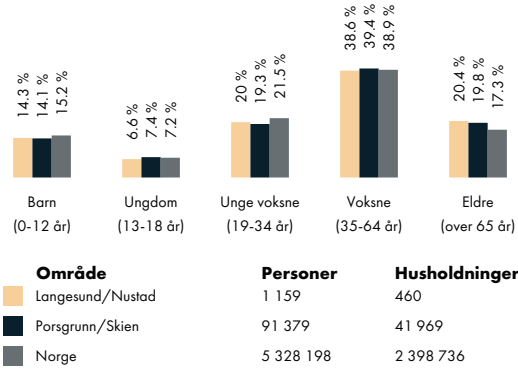
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Tiriltoppen barnehage (0-5 år) 45 barn, 3 avdelinger	14 min 1.2 km
Solstua barnas kulturhage (0-6 år)	15 min
Sundby barnehage (0-5 år) 50 barn, 3 avdelinger	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Grasmyr	5 min
Coop Extra Langesund	5 min
Post i butikk, PostNord	3.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



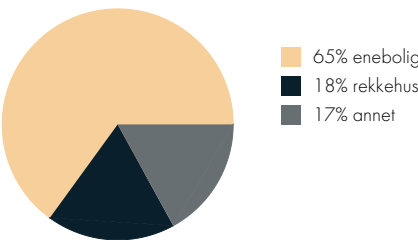
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

Sundbyflata balløkke Ballspill	12 min 1 km
Sundbylia balløkke Ballspill	15 min 1.3 km
Nr1 Fitness Stathelle	5 min
Nr1 Fitness Langesund	8 min

Boligmasse



«Stille og rolig, sentrumsnært og veletablert boligområde med lite utskifting.»

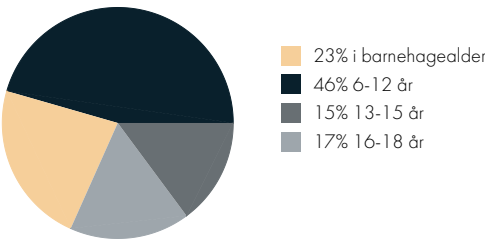
Sitat fra en lokalkjent



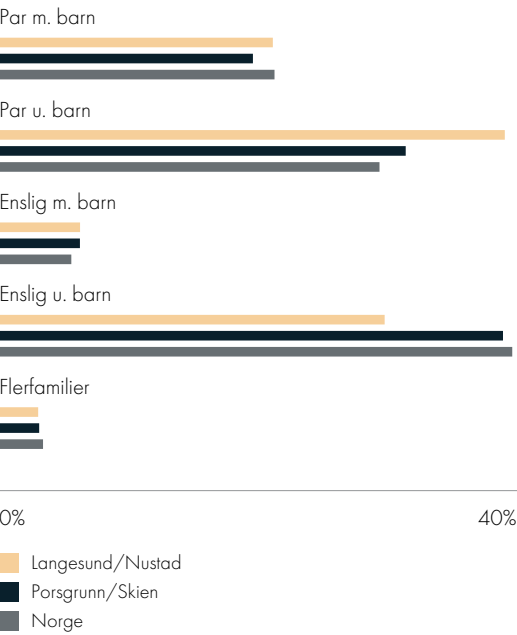
Varer/Tjenester

ALTI Brotorvet	6 min
Vitusapotek Stathelle	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

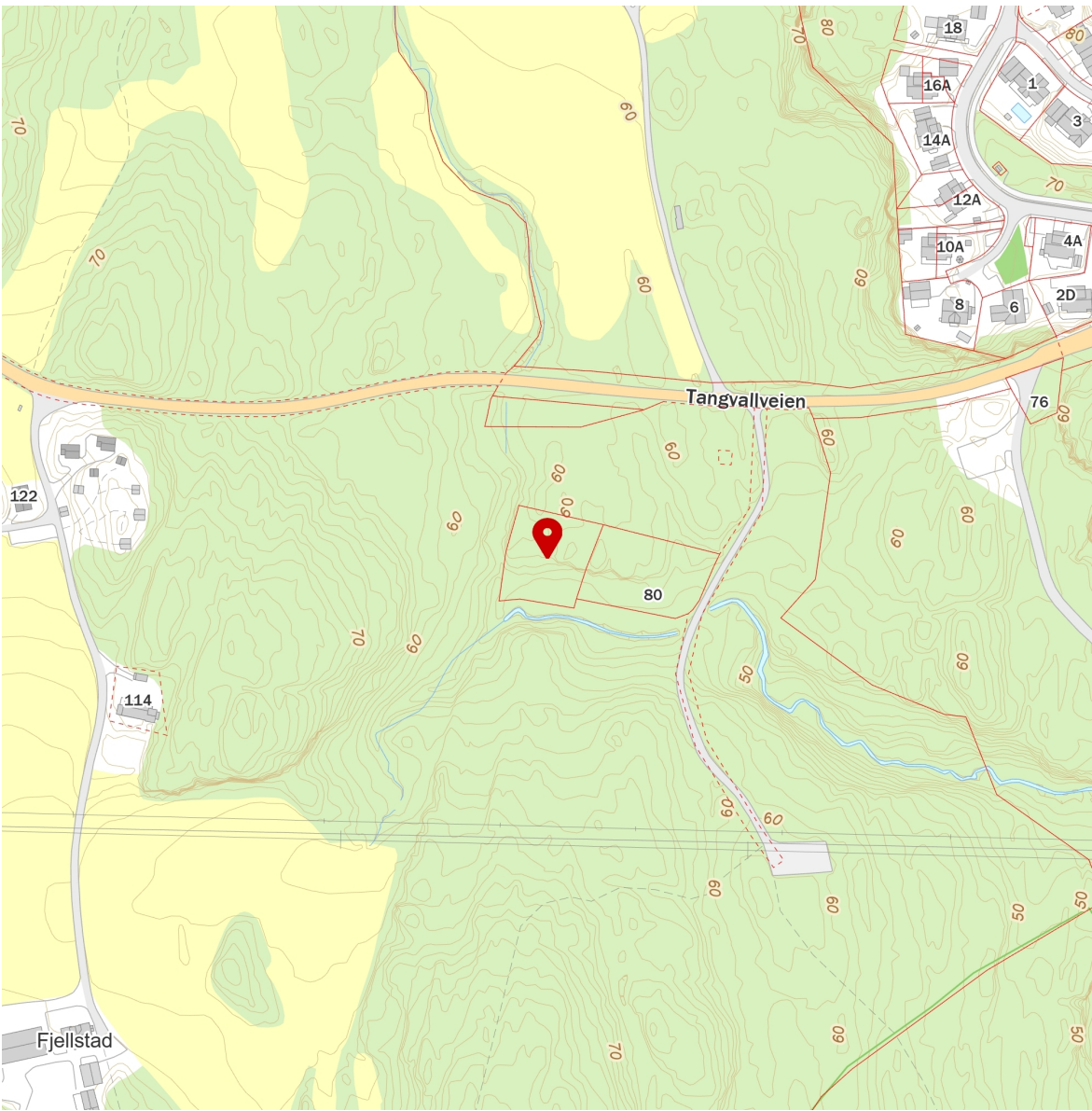


Sivilstand

		Norge
Gift	42%	34%
Ikke gift	45%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



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. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Meglerhuset Telemark AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PLANTEGNING

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

1 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

30 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 200 000,-))

12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

44 019,50 (Omkostninger totalt)

1 244 019,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer og eierskiftegebyr.

Løpende kostnader

Tilknytningsgebyr vann/avløp kr. 125,- pr tilknytning til Bamble kommune for boligeiendommer.

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen ved tilkobling. Kommunale avgifter stipuleres for en vanlig enebolig til ca. kr. 22.000,- per år. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av størrelse på bolig, forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Boligens areal

Det er ikke gjort grunnundersøkelser av tomten, som i dag er dekket med skog. Tomten selges som selveiertomter, og tomten er ikke opparbeidet eller byggesøkt. Kjøper står fritt til å velge entreprenør og leverandører.

Adkomst

Fra Stathelle: Følg veien mot Langesund. Ta av mot Riis etter Sundby hvor det er en Bygghakker forretning. Følg Tangvallveien ca. 800 meter til du får en vei til venstre, skiltet med Jyplevika. Følg veien til du får tomten på høyre side.

Hva kan bygges

Interessenter bes ta kontakt med Bamble kommune i forhold til hva man får lov til å bygge på tomten.

Barnehage / skole i området

Barnehager:

Tiriltoppen barnehage (0-5 år) 1.2 km

Solstua barnas kulturhage (0-6 år) 13 km

Sundby barnehage (0-5 år) 1.4 km

Skoler:

Langesund barneskole (1-7 kl.) 3 km

Stathelle barneskole (1-7 kl.) 4.7 km

Rugtvedt skole (1-10 kl.)r 5.7 km

Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 2.7 km

Bamble videregående skole 2.7 km

Bamble vgs - avd Croftholmen 4.6 km

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt enda. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Området er avsatt som spredt boligbygging i LNF ifølge kommunens arealplan. Det er begrenset byggeareal på tomten som følge av nærhet til jordbruksareal, kalkskog og bekk. Det må gjøres en nærmere vurdering av virkninger for miljø og samfunn ved søknad om byggetillatelse, spesielt med hensyn på infrastruktur og flomfare og avstand fra dyrka jord og naturmangfold.

Konsesjon / odel

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er boplikt i Bamble kommune.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Rettigheter på 3813-34/1, 3813-34/2, 3813-34/11

Rettigheter i eiendomsrett

Dagboknummer 306416, tinglyst 29.04.2010

Bestemmelse om veg

Rettighetshaver:Knr:3813 Gnr:34 Bnr:12

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelsen betyr at man kan anlegge 4 meter bred vei på naboeiendommen for å få adkomst til denne tomten.

Servitutten ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Vei/vann/avløp

Privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Tomtekjøper må selv opparbeide tomten, og legge VA, strøm, fiber til eiendommen. Det er påkoblingsmuligheter til offentlig vann/avløp i nærheten.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID, og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD-knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til

megler per e-post til helland@partners.no eller SMS: 45 23 08 63 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part, må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak, må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere

undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er»,og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmeglens standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Adresse og matrikkel

Tangvallveien, 3961, Stathelle, Gnr. 34 bnr. 12 i Bamble kommune

Oppdragsnummer

90-22-0038

Meglervederlag

Tilrettelegging (Kr. 9 900)

Provisjon (forutsatt salgssum: 1 200 000,-) (Kr. 27 000)

Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr. 500)

Visninger pr. stk. (Kr. 1 000)

Markedspakke (Kr. 14 900)

Oppgjør (Kr. 6 950)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene fra Bamble kommune.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners Telemark sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

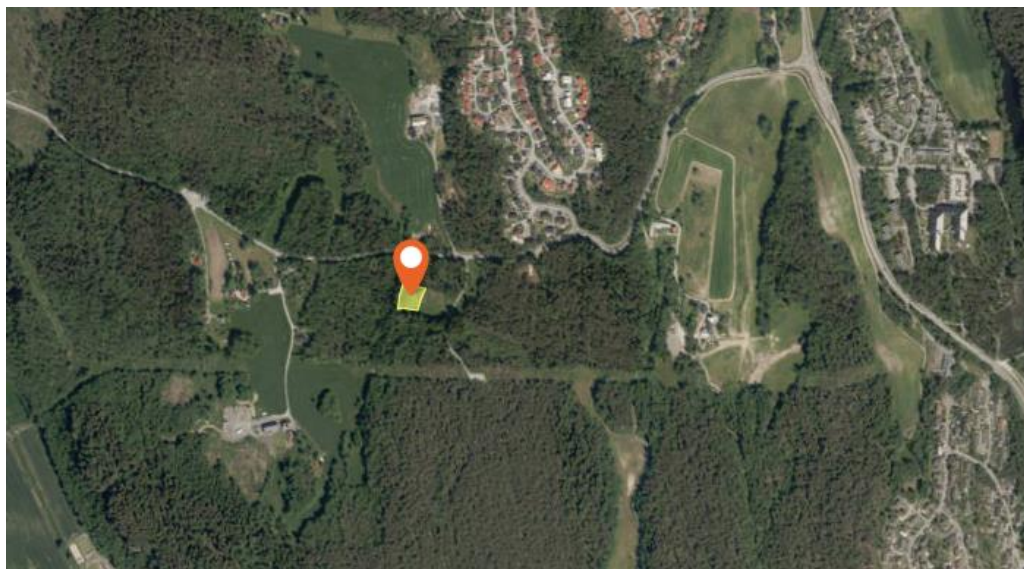
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger, og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Thomas Dalene

Takstmann landbrukseiendom
Konsulenttjenester og eiendomsforvaltning
Samarbeidende takstmann Norges Bondelag

Verdivurdering av hustomt ved Fjeldstad i Bamble



Gnr 34 bnr. 12 i Bamble kommune.

Eiere: Anne Mette Sannes og Knut Jørgen Røed Ødegaard.

Hjemmel: 29/4 2010

Takstmann: Thomas Dalene Rørholtveien 971 3967 Stathelle

Oppdraget: Formålet med denne taksten er en oppgradering av tidligere verdivurdering av eiendommen.
Eiendommen som godkjent og byggeklar boligtomt i kommuneplanen til Bamble kommune. Befaringen som ble foretatt første gang 2010 og fulgt opp 21/6 2017.
Tilstede var takstmannen. Rekvirenten gav opplysninger over telefon og epost.
Oppdraget er rekvirert av Anne Mette Sannes og Knut Jørgen Røed Ødegard.
Oppdragsgiver skal lese igjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil av betydning for verdisettingen..

Rørholt 3967 Stathelle	Org.nr. 969 455 145	Telefon 35975517 Mobil 90146011	E-post: tdalene@online.no
---------------------------	---------------------	------------------------------------	---------------------------

Thomas Dalene

Takstmann landbrukseiendom
Konsulenttjenester og eiendomsforvaltning
Samarbeidende takstmann Norges Bondelag

Beskrivelse: Tomta er utskilt fra Anne Mette Sannes sin slektsgård. Den er i dag ubebygd. Den har adkomst fra veien fra E-18 (Riis) over Tangvald til Langesund, via kort privatvei. Tomta er frittliggende i et område som er regulert til LNF i kommuneplanen. Nærmeste nabolag i nordvest – Gråkleivåsen – er regulert og utbygd med boliger. All infrastruktur er på plass i nærområdene til tomtegrensa. Området har landlig preg med boligfeltutbygging i nabolaget. Nærheten til fine friområder og sjøen med flotte naturområder er nærmest i tomtegrensa. (5 minutter). Offentlig kommunikasjon med ekspressbusser ved Rugtvedt. Handelssentrum Langesund og Stathelle, 5- 6 minutter med bil. Skoler på Grasmøy, G/S- vei) Det er fra administrasjonen og politikere i kommunen satt i gang forberedende arbeid, i forbindelse med rullering av kommuneplanen, for tilrettelegging for videre boligutbygging i nærområdene. Resultatet av dette arbeidet blir antagelig klart i 2020. Eiendommen vil ha nytte av arbeider med infrastruktur til området Sandvika. Her er det framført vei og infrastruktur med vann og avløpsanlegg og strømanlegg.

Tomta: Den er på ca 1674 m2. Naturtomta ligger solrikt og tørt fritt til mot sør. Den vurderes til å være en fin tomt angående lokal beliggenhet og utsikt. Støyforholdene i området er lave og vil med stor sannsynlig forbli lave. Den er middels kostbar og opparbeide, sett ut ifra lokale naturforhold. Det vil være naturlig med samarbeid om V/A – anlegg med nabotomt og dette forholdet legges til grunn, slik at kostnader deles.

Verdivurdering. Tomtas verdi settes ut fra sammenligning med tidligere omsatte tomter i nabolaget (Gråkleivåsen - Nustad). Tomter ved Fagerheim og i Stathelle – Findal området er også vurdert. Skjønnsmessig foretas lokal tilpassing og hensyntaking til at denne tomten er stor og frittliggende i LNF- område. Størrelsen tilsier at den vil være attraktiv for en stor enebolig eller at den utnyttes til en tomannsbolig. Nyttet til tomannsbolig vil utløse høyest råtomtepris. Til utbygningsfirmaer kan det muligens oppnås kr 400/m2 bra.

Konklusjon: Tomta” Navnløs” Gnr 34 Bnr 12, blir etter disse vurderingene basert på overstående opplysninger og skjønn vurdert til en verdi av;

Kr 1.650.000.-

Rørholt 3967 Stathelle	Org.nr. 969 455 145	Telefon 35975517 Mobil 90146011	E-post: tdalene@online.no
---------------------------	---------------------	------------------------------------	---------------------------

Thomas Dalene

Takstmann landbrukseiendom
Konsulenttjenester og eiendomsforvaltning
Samarbeidende takstmann Norges Bondelag

Verdivurderingen er gitt etter beste skjønn og overbevisning. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og manglende opplysninger om feil og avvik som han ikke kunne oppdage, etter å ha undersøkt angående eiendommen, slik god skikk tilsier. Heftelser og forkjøpsretter er ikke vurdert i forbindelse med verdisetningen. Den er basert på befaring, og innhentede opplysninger.

Bamble 25/6 2019



Thomas Dalene.

Vedlegg: Kart

Rørholt 3967 Stathelle	Org.nr. 969 455 145	Telefon 35975517 Mobil 90146011	E-post: tdalene@online.no
---------------------------	---------------------	------------------------------------	---------------------------

Thomas Dalene

Takstmann landbrukseiendom
Konsulenttjenester og eiendomsforvaltning
Samarbeidende takstmann Norges Bondelag



0 10 20 30m Målestokk 1 : 1000 ved A4 utskrift Utskriftsdate: 27.07.2015	Markslag (ARS) 13 klasser TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	Kartet viser en presentasjon av valgt type glødskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for grenskjennelse. Areal- statistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.
GRUNNEIENDOM DB14-34/12	<ul style="list-style-type: none"> Fulldyrka jord Overfatedyrka jord Innmarksbeite Skog av særskilt høg bonitet Skog av høg bonitet Skog av middels bonitet Skog av lav bonitet Uproduktiv skog Myr Åpen jordekt fastmark Åpen grunnendt fastmark Bebyggd, samf, vann, bre Ikke klassifisert Sum: 	<ul style="list-style-type: none"> 0.4 0.0 0.0 0.0 0.0 1.3 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 1.7 	<ul style="list-style-type: none"> Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser


Thomas Dalene

Takstmann landbrukseiendom
Konsulenttjenester og eiendomsforvaltning
Samarbeidende takstmann Norges Bondelag



Tomta sett fra veien mot Sandvika

Forsling - off. atersyn

Nr15 Fjellstad 34/6 og 12	KARTUTSNITT
Dagens formål: LNFR for tiltak tilpasset gårdens ressursgrunnlag Foreslått formål: Bolig Arealstørrelse: 3,6 daa Forslagsstiller: Sondre Sannes	

Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag, usikkerheter
Miljø		
Naturresurser (Jordbruk, mineralressurser)		En liten stripe jordbruksareal ligger i tomtegrensa ned mot bekken. Skog av middels bonitet.
Naturmangfold		Grenser inntil registrerte kalkskog, Tangvallveien S.
Vannmiljø Verna vassdrag, nedbørsfelt		Bekkeløp går rett sør for de to tomtene.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer.
Nærmiljø og friluftsliv Folkehelse, barn og unge		Gnr 34 bnr 6 ligger 25 m fra viktig naturtype, BN00068907 Lågurtfuruskog
Kulturlandskap, landskap Grønnstruktur		Ligger på en delvis uthogd slette i skogen.
Geologi		Ingen registrerte geologiske forekomster.
Samfunn		
Strategi for fremtidig arealbruk		Etablering utenfor bybåndet og lokalsenter.
Teknisk infrastruktur		Godkjent adkomst fra fv. 201. Krav til tilkopling til offentlig avløpsnett.
Tjenestebehov (Skole, barnehage, institusjoner)		Kort veg til barnehage og skole ved Grasmyr
ROS		Begge tomtene ligger i aktsomhetssone flom. Svært stor sannsynlighet for marin leire.

Samlet vurdering

Teknisk komité har godkjent fradeling tomt og oppføring av bolig under følgende forutsetninger:

- Godkjenning fra Vegvesenet med hensyn til avkjøringstillatelse
- Tilkopling til offentlig avløpsnett
- Tomt må ikke være i konflikt med planlagt omlegging av fv. 201
- Jordbruksveien som går langs nordsiden av bekken, skal ligge ovenfor tomtegrensa og atkomstveien til skogarealene bakenfor skal fremdeles tilhøre landbrukseiendommen

Konklusjon

Området avsettes som spredt boligbygging i LNF. Det er begrenset byggeareal på tomten som følge av nærhet til jordbruksareal, kalkskog og bekk. Det må gjøres en nærmere vurdering av virkninger for miljø og samfunn ved søknad om byggetillatelse, spesielt med hensyn på infrastruktur og flomfare og avstand fra dyrka jord og naturmangfold.

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Advokat Andreas Poulsson Adresse Postboks 2469 Solli Postnr. Poststed 0202 Oslo (Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr.	Plass for tinglysingsstempel
--	------------------------------

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0814	Bamble	34	12		
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Beskaffenhet <input type="checkbox"/> 1 Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd					
Bruk av grunn <input checked="" type="checkbox"/> B Bolig eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids- eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/ kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig <input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns- bolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus- kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk- leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet					

2. Kjøpesum	
kr 0	Utløst til salg på det frie marked <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype <input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input checked="" type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspro- priasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- auksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Ideell andel
29036829409	Tone Sannes Nilsen	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
14086431891	Anne Mette Sannes	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
06056629740	Knut Jørgen Røed Ødegaard	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Gnr 34, bnr. 12 har rett til å anlegge og ha atkomstvei med inntil fire meters bredde med fyllinger og skjæringer fram til eiendommen, med avkjøring fra skogsbilvei øst for gnr. 34, bnr. 6 og langs nordsiden av gnr. 34, bnr. 6 fram til gnr. 34, bnr. 12. Eier av gnr. 34, bnr. 1, 2 og 11 har bruksrett til veien.

Dato	Utstederens underskrift
05/03/10	Tone S. Nilsen

GA-5400 B Godkj. (12.08) Elektronisk utgave

Skjøte

Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.	
Dato	Sted
Kjøpers/erverters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

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

9. Underskrifter og bekreftelser	
Dato	Sted
05.03.2010	Skien
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
Tone S. Nilsen	Tone Sannes Nilsen

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
TORKEL MOEN	
Adresse	ADVOKAT
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Moen Erikstein AS	
Postboks 3059 Handelstorget	
3707 Skien	
Adresse	

Bortfesteres underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
--------------------------	---------------------------


Dato	Utstederens underskrift
05/03/10	Tone S. Nilsen

GA-5400 B

Skjøte

Side 2 av 3

[illegible]GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3

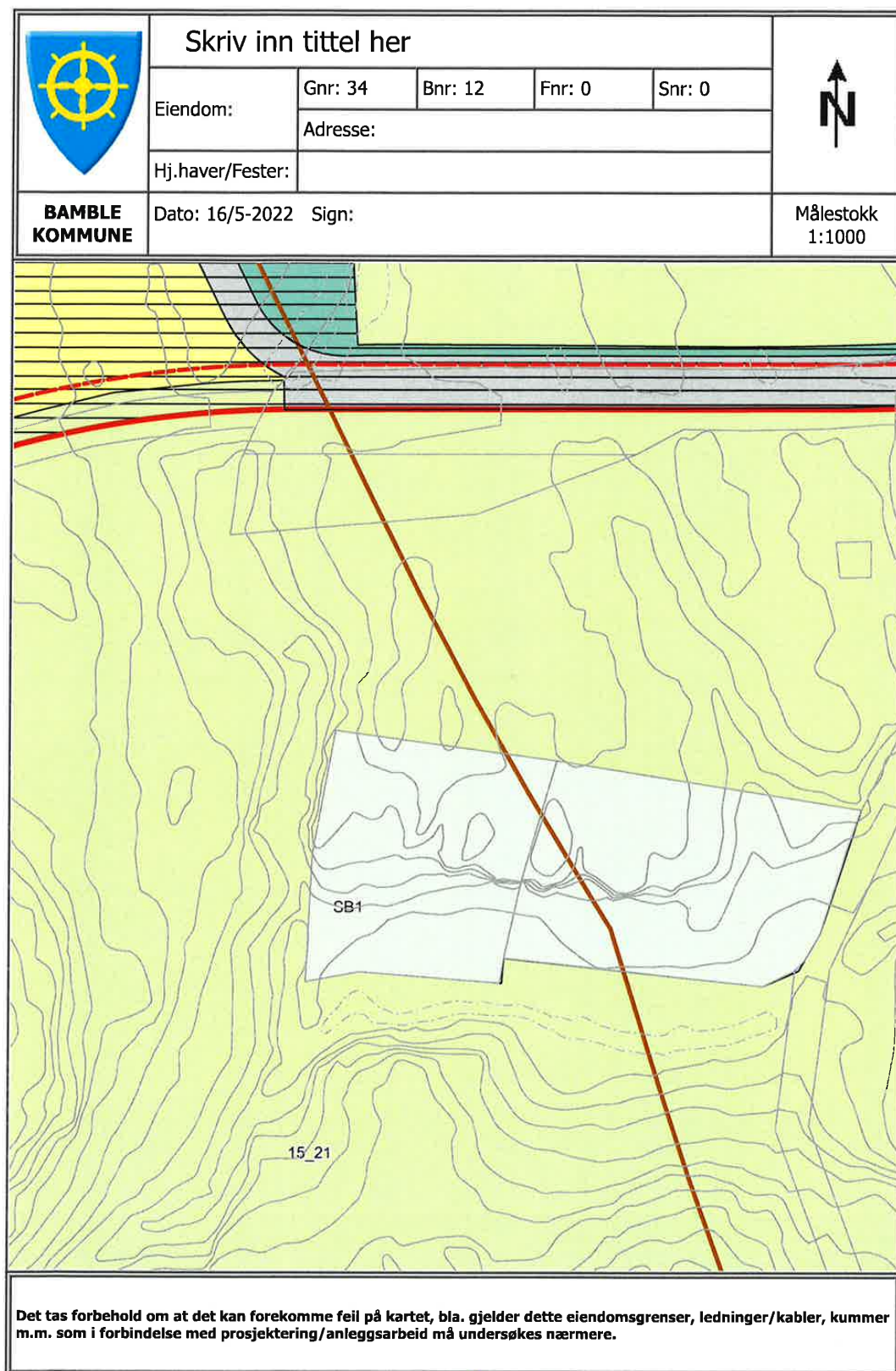
 Bamble kommune	Planstatus				
Matrikkelhenhet					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3813 - Bamble kommune	34	12	0	0	
Kommuneplan/kommunedelplan					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til Plan (vedtaksdato)					
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet Kommuneplan (18.6.2015)					
basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende					
Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass Kommuneplan (18.6.2015)					
Gjeldende regulering					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
Nei					
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:					
Eiendommen ligger i gjeldende arealdel og vist til LNF og med forslag til fremtidig trase Tangvaldveien. se vedlagt I forslag til rullering av arealdelen er eiendommen vist til spredt boligbygging – se dokument «finsling» som har vært ute på høring og les konklusjon/vurdering. (se vedlagt)					
Forslag til arealdelen er ikke ferdigbehandlet og vil komme opp til 2.gangsbehandling på høsten og deretter i kommunestyret.					
18.05.2022 08:20:52					

Side 1 av 2

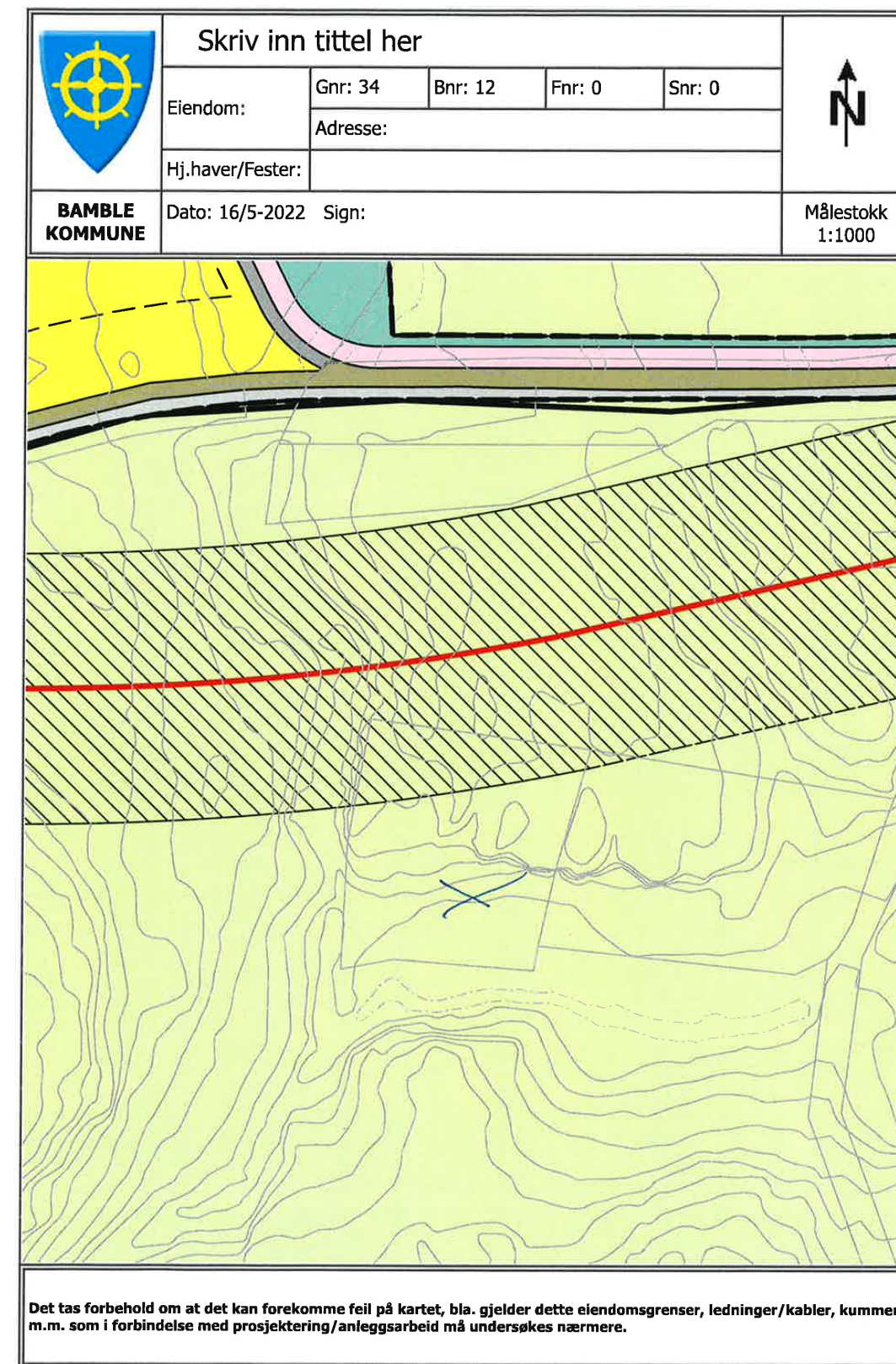
Dette til orientering.
Mvh
Eva Sætre Andersen - evasaetre.andersen@bamble.kommune.no
Det tas forbehold om feil og mangler.

18.05.2022 08:20:52

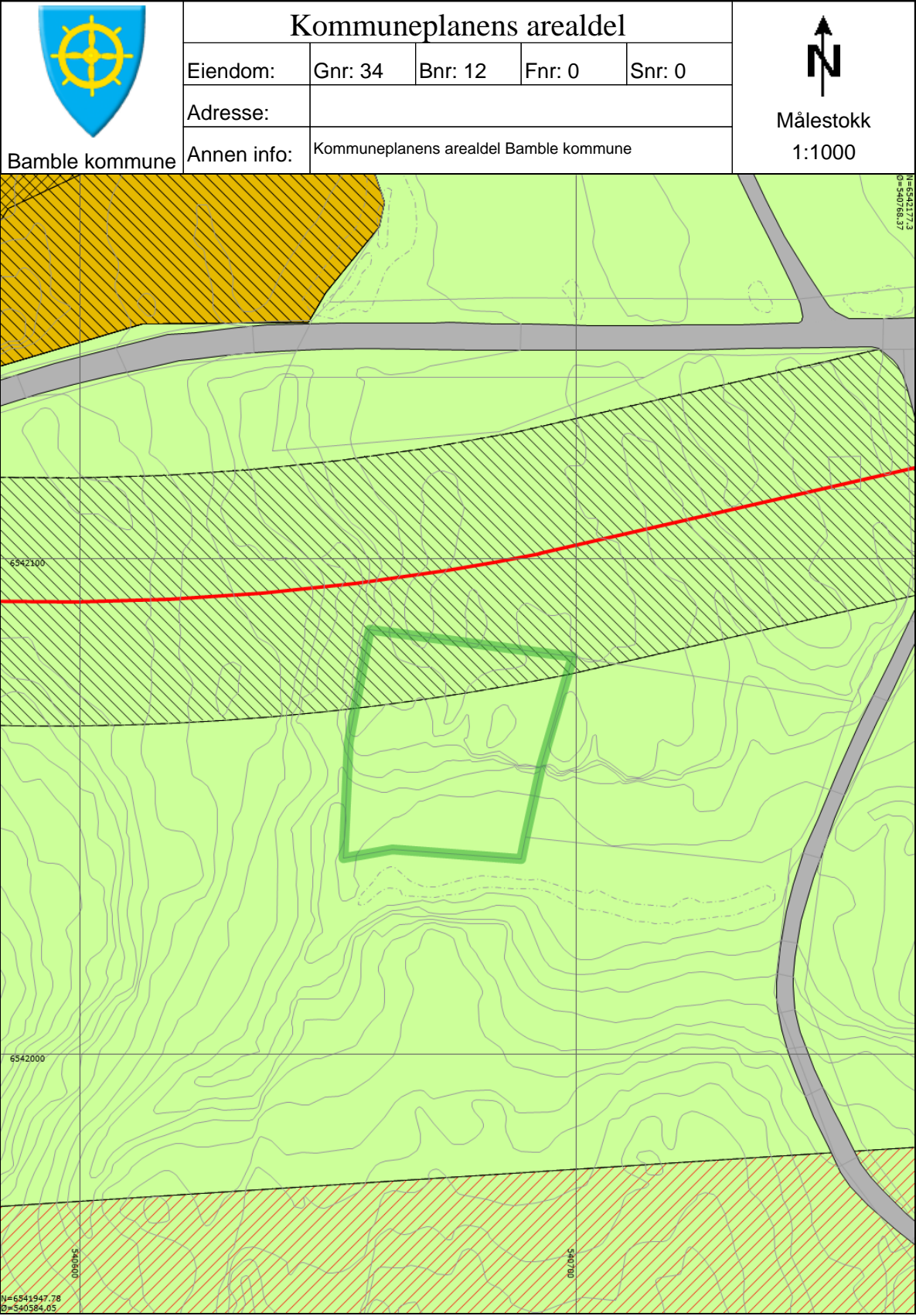
Side 2 av 2

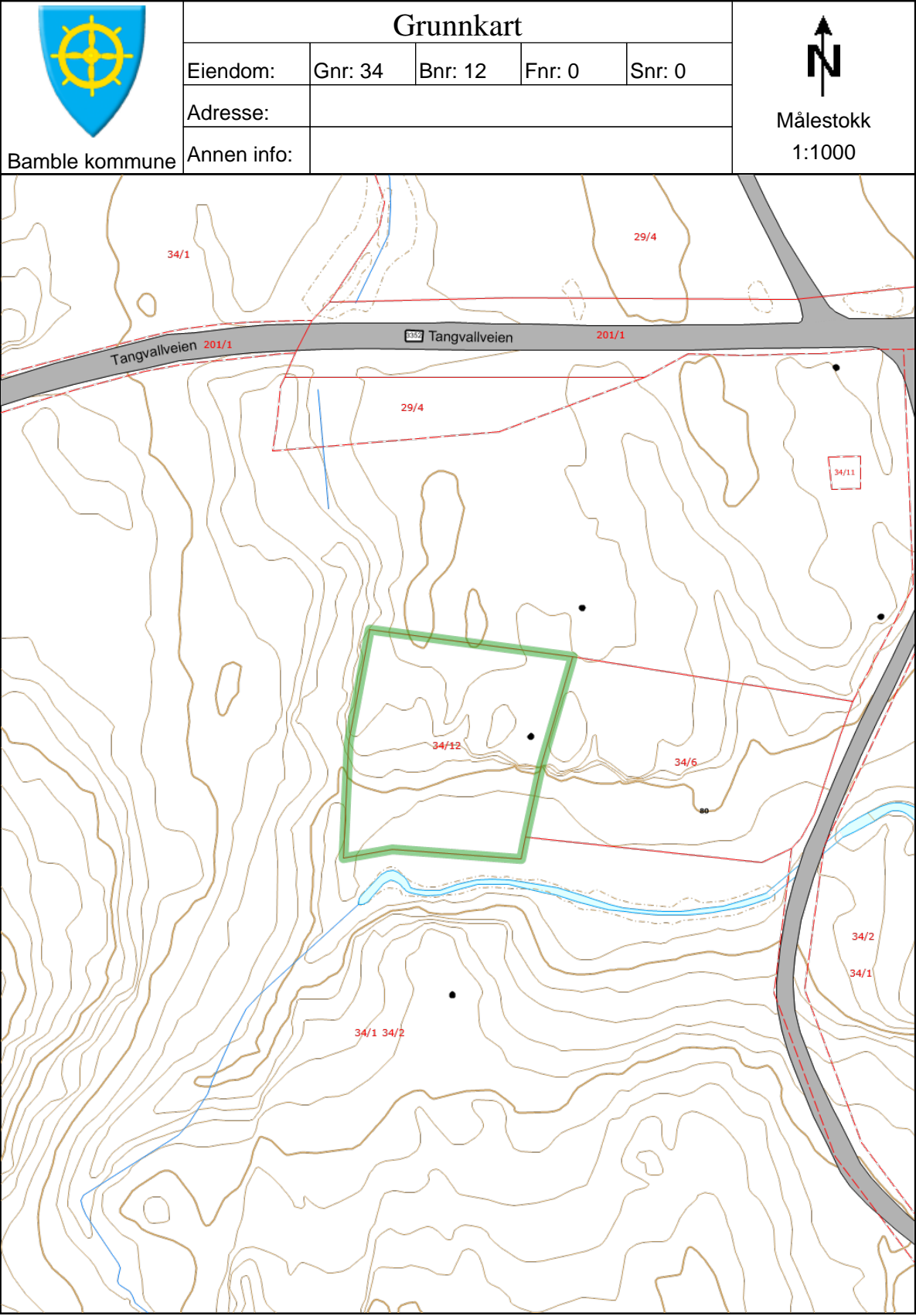


utsnitt av forslag til rulleveg
arealdelen




utsnitt av gjeldende
arealdel









Tegnforklaring


Innmålt grensepunkt


Usikker grenselinje


Veg

Husnummer

Kommunalveg gatenavn.


Usikkert grensepunkt


Kommunegrense

Elve- og bekkekant grå

Fylkesvegboks

Privatveg gatenavn.

Målt grenselinje

Elv/bekk enstreks grå

Eiendomsteig

Fylkesveg gatenavn.



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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Bransjeforening for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

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

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

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 90220038

Adresse: Tangvallveien, 3961 Stathelle

Betegnelse: GNR 34, BNR 12 i Bamble kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besikttet eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Telemark Tlf: 359 01 355

Salgsoppgaven er opprettet 22.12.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

 **MEGLERHUSET
PARTNERS**
Telemark



PARTNERS.NO