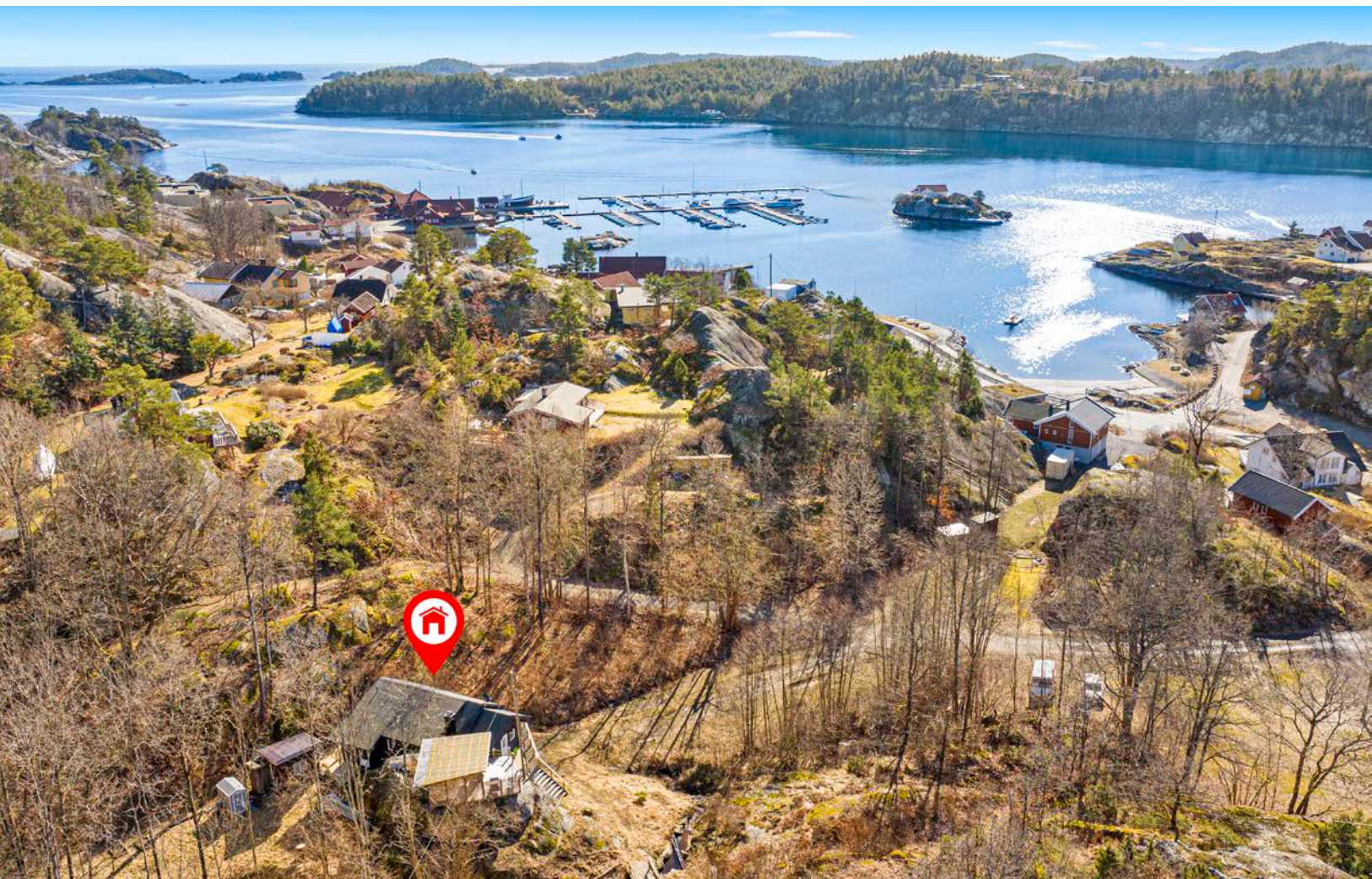




aktiv.





Eiendomsmegler / Daglig leder

Jørn Amlie

Mobil 965 00 550

E-post jorn.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-
Omkostn.: Kr 63 600,-
Total ink omk.: Kr 2 553 600,-
Årlig festeavgift: Kr 3 030,-
Selger: Tor Øystein Olsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965/2020
BRA-i/BRA Total 53/53 kvm
Tomtstr.: 349.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1304250016

Hytte med meget solrik beliggenhet i naturskjønne og sjønære omgivelser! | 3 Sov |

Usjenert og solrikt beliggende hytte i sjønære omgivelser på Valle. En pen hytte med oppgradert utseende og kort vei det meste en trenger av servicefunksjoner. Fine uteplasser, med terrasser mot sør og vest, slik at man kan flytte seg etter sola. Her kan man lene seg tilbake og nyte hyttelivet! Området er sjønært og byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter både langs vann og på land. Her er det gangavstand til sandstrender, fiskemuligheter og Valle, med dagligvare, isbar, marina og restaurant.

Hytta har planløsning over en etasje og inneholder:

1. Etasje: Kjøkken, stue/spisestue, 3 soverom og toalettrom.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Egenerklæring	36
Tilstandsrapport	41
Matrikkelrapport	59
Eiendomskart	65
Planstatus	67
Kommuneplanens arealdel	69
Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest	71
Dispensasjon for tilbygg	72
Tegninger	75
Tinglyst festekontrakt	79
Tinglyst veirett	81
Budskjema	89

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA totalt: 53 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Kjøkken, stue/spisestue, 3 soverom og toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

349.2 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 349 kvm. Skrånende tomt, hvor store deler av tomten er naturtomt.

Det er opparbeidet terrasse både mot sør og vest, så her kan man flytte seg etter solforholdene! Mot vest er det laget til en terrasse med en utedue. Her er det fin plass til utemøblement slik at en kan nyte fine dager ute.

Årlig festeavgift

Kr 3 030, se pkt om regulering av festeavgift.

Festetid

Festetid er i følge bortfester 99 år, regnet fra 1964.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften indeksreguleres hvert 10. år. Siste regulering: 2024. Neste regulering: 2034. Festeavgift for 2025: 3 030,-. Bortfester opplyser om at det ikke er foretatt noen engangsregulering av festeavgiften. Bortfester opplyser videre om at festeavgiften vil bli regulert ihht. bortfestelova ved eierskifte. Ny festeavgift blir da 5 000,- pr. år.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Bortfester opplyser om at det er mulig å løse inn tomten, med basis i ny leiesats på 5 000,-.

Det er ikke avtalt noen særskilt innløsningssum.

Bortfester har forkjøpsrett på eiendommen, men opplyser om at denne høyst sannsynlig ikke vil bli brukt ved dette salget.

Festekontrakt datert

14.06.1970.

Beliggenhet

Flott beliggende hytte på Valle!

Tilbaketrukket og usjenert hytte som kun er få minutter unna det meste av servicefunksjoner Valle har å by på. Fra hytta er det kort vei til "sentrum" av Valle, hvor det på sommerstid yrer av liv, med dagligvare, restaurant, isbar, marina og småbåthavn. Nærområdet byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, med golfbane på Kjørstad, sandstrender, fiskemuligheter og godt oppmerkede turløyper. Her kan man blant annet gå Kyststien mellom Trosby og Valle, eller mellom Valle og Fossing.

Det er ca. 20 minutter kjøring til Stathelle og Kragerø med det meste en trenger av servicefunksjoner som dagligvare, legesenter, shoppingsenter, m.m. Av/påkjøring til E-18 og industriområdet på Langrønningen ligger ca. 10 minutter unna hytta, med blant annet Biltema og Megaflis.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Spredt bolig- og fritidsbolig bebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er en frittliggende fritidsbolig med areal over ett plan oppført 1965. Tilbygget og modernisert 2020. Fritidsboligen er en tradisjonelt bygget fritidsbolig med pilarer til grunn. Grunnforholdene består av fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk med 10 cm isolasjon i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater etablert MDF panel. Fritidsboligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med plassbygget takstoler. Takverk er tekket shingel. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner. Fritidsboligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmen i PVC og malt/lakkert trevirke. Innvendige overflater i boligen består av laminat på gulvflater. MDF panel på vegg og himlingsflater. Innvendige overflater i fritidsboligen har generell god standard. Kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter. I stue er det etablert teglsteins pipe med peis med innsats. Fritidsboligen inneholder kjøkken, stue, 3 soverom, gang og toalettrom.

Oppgraderinger siden byggeår.

* Tilbygget 3 soverom, toalettrom og kjøkken 2020.

* Skiftet taktekke 2020.

* Etablert ny utvendig fasade-panel 2020.

* Skiftet fritidsboligens vinduer 2010 og 2020.

* Etablert utvendig terrasser i impregnert trevirke 2020.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

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

Veggkonstruksjon: Lite fagmessig arbeider.

Takkonstruksjon/loft: Åpen konstruksjon mot nord.

Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Vinduer mangler forskriftsmessig beslag/vannbrett rundt belistning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvalitet fra brønnvannet.

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

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

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

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

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 27.03.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og rapporten 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). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget utarbeidet et egenerklæringsskjema. Skjemaet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Hytta har planløsning over en etasje og inneholder:

1. Etsje: Kjøkken, stue/spisestue, 3 soverom og toalettrom.

Standard

Velkommen til Rønningstrandåsen 8!

Hytta ligger høyt og usjenert, med gode solforhold og fine uteplasser!

Innvendige overflater:

Vegger: MDF-panel

Gulv: Laminat

Tak: MDF-panel

Inngangspartiet er delvis overbygget og det er videre adkomst til terrasse mot sør og uteplass mot sørvest.

Fra inngangsparti kommer man inn i et lunt og moderne preget allrom, hvor kjøkken og stue ligger i åpen løsning.

I stue-delen er det fin plass til både stuemøblement og spisestuemøblement. Mot sør er det en stor skyvedør ut til terrassen, som slipper inn masse naturlig lys med sine store vindusflater.

Kjøkkenet har et moderne utseende, med integrert stekeovn og platetopp. Det er innlagt sommervann til vask på kjøkkenet.

Mellom stue og kjøkken er det etablert peis for oppvarming.

Det er totalt 3 soverom i hytta. På hovedsoverommet er det skyvedørsgarderobe og plass til dobbeltseng. De to øvrige soverommene er av praktisk størrelse og har plass til køyesenger. Det ene soverommet har utgang til terrasse.

Toalettrommet er enkelt, med forbrenningstoalett fra Cinderella og vask. Innlagt sommervann til vask.

Ute er det laget til terrasse både mot sør og vest. På terrassen mot vest er det laget til en hyggelig utestue, hvor man kan nyte de gode solforholdene direkte, eller under tak. God plass til både grillen og utemøblementet, for fine dager ute i godt selskap.

Hytta er jevnlig vedlikeholdt og har en normal hytte-standard. Her kan man usjenert og uforstyrret nyte hyttelivet i naturskjønne omgivelser med nærhet til sjøen!

Innbo og løsøre

Om ønskelig kan hytta selges fult møblert!

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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger: Stekeovn og platetopp. Frittstående kjøleskap medfølger også ved salg.

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygget 3 soverom, toalettrom og kjøkken i 2020.

Skiftet taktekke i 2020.

Etablert ny utvendig fasadepanel i 2020.

Skiftet vinduer i 2010 og 2020.

Etablert utvendig terrasse i impregneret trevirke i 2020.

Modernisert/Påkostet år

2020

TV/Internett/Bredbånd

Parabol på taket medfølger.

Det er lagt fiber frem til hytta, men hytta er ikke koblet på.

Parkering

Parkering på nedsiden av hytta.

Nåværende eier leier 1 parkeringsplass av bortfester for 3 000,- pr. år.

Forsikringsselskap

Fremtind

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Peis med innsats etablert i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Rød G

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 8 611 pr. 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er delt opp i månedlige betalinger på ca. 718,- pr. mnd.

De kommunale avgiftene dekker:

Eiendomsskatt.

Renovasjon (hytterenasjon).

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Grunnlag for eiendomsskatt 2025: 1 478 800,-.

Formuesverdi sekundær

Kr 288 750 pr. inntektsåret 2023.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 6, festenummer 6 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/79/6/6:

16.06.1970 - Dokumentnr: 501983 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 200

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER

Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2025 - Dokumentnr: 273761 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Grenland Eiendomsmegling AS

Org.nr: 988 796 638

Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1507535 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:79 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 523009 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3813 Gnr:79 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1970 - Dokumentnr: 501983 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:79 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:79 Bnr:112
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:79 Bnr:114
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1979 - Dokumentnr: 5590 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:79 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:79 Bnr:112
Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:79 Bnr:114
Tillatelsen gjelder også: Gunhild og Johan Resch.
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser om at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i deres arkiver.

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

Det er ikke mottatt fullstendige byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Det har fra tidligere, før selger kjøpte fritidsboligen, vært en uteplass mot vest. Nåværende eier har revet denne og bygget ny uteplass, uten at dette er søkt kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt vann eller avløp.

Hytta har sommervann til vegg. Selger har valgt å legge dette inn til vask på kjøkken og toaletterom. Det er ikke søkt om noen utslippstillatelse for dette gråvannet. I følge Bamble Kommunes retningslinjer er det ikke lov å legge sommervann inn i hytta. Det går ledninger for vann og avløp forbi hytta. Flere hytteeiere i området har gått sammen om en ledning frem til kommunal tilknytning. Det er mulig for kjøper å koble seg på, estimert kostnad er ca. 80 000kr + arbeid i følge selger.

Privat vei, tinglyst veirett i grunnboken.

Regulerings og arealplaner

Hytta ligger i et uregulert område, men under kommuneplanen/kommunedelplanens arealdel er område avsatt til LNRF for spredt boligbebyggelse - nåværende.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vennligst oppgi ønsket tidspunkt ved budgivning.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

63 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 569 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 572 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 63 600

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

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 900,- oppgjørshonorar kr 7 490,- og visninger kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. innhenting av kommunale opplysninger, fotograf, eierskiftegebyr, info fra forretningsfører. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jørn Amlie
Eiendomsmegler / Daglig leder
jorn.amlie@aktiv.no
Tlf: 965 00 550

Ansvarlig megler

Jørn Amlie
Eiendomsmegler / Daglig leder
jorn.amlie@aktiv.no
Tlf: 965 00 550

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

27.03.2025







Kjøkken med moderne utseende og integrert stekeovn/platetopp.



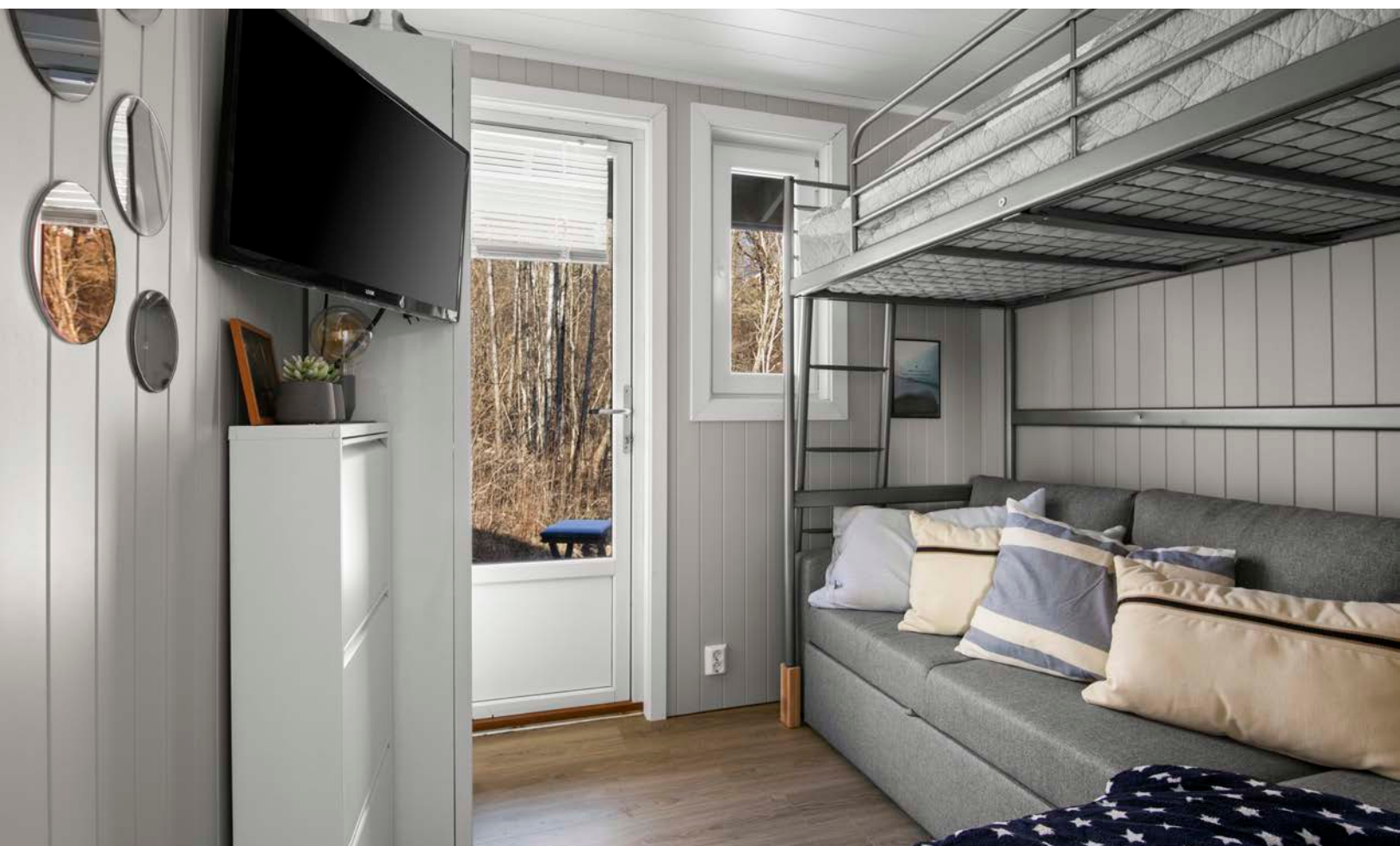




Hovedsoverommet er koselig og lunt med fine farger og plass til dobbeltseng.



Det er totalt tre soverom i hytta. Begge soverommene er av praktisk størrelse og et av soverommene har utgang til terrasse.





Toalettrom med forbrenningstolett fra Cinderella.

Rønningstrandåsen 8

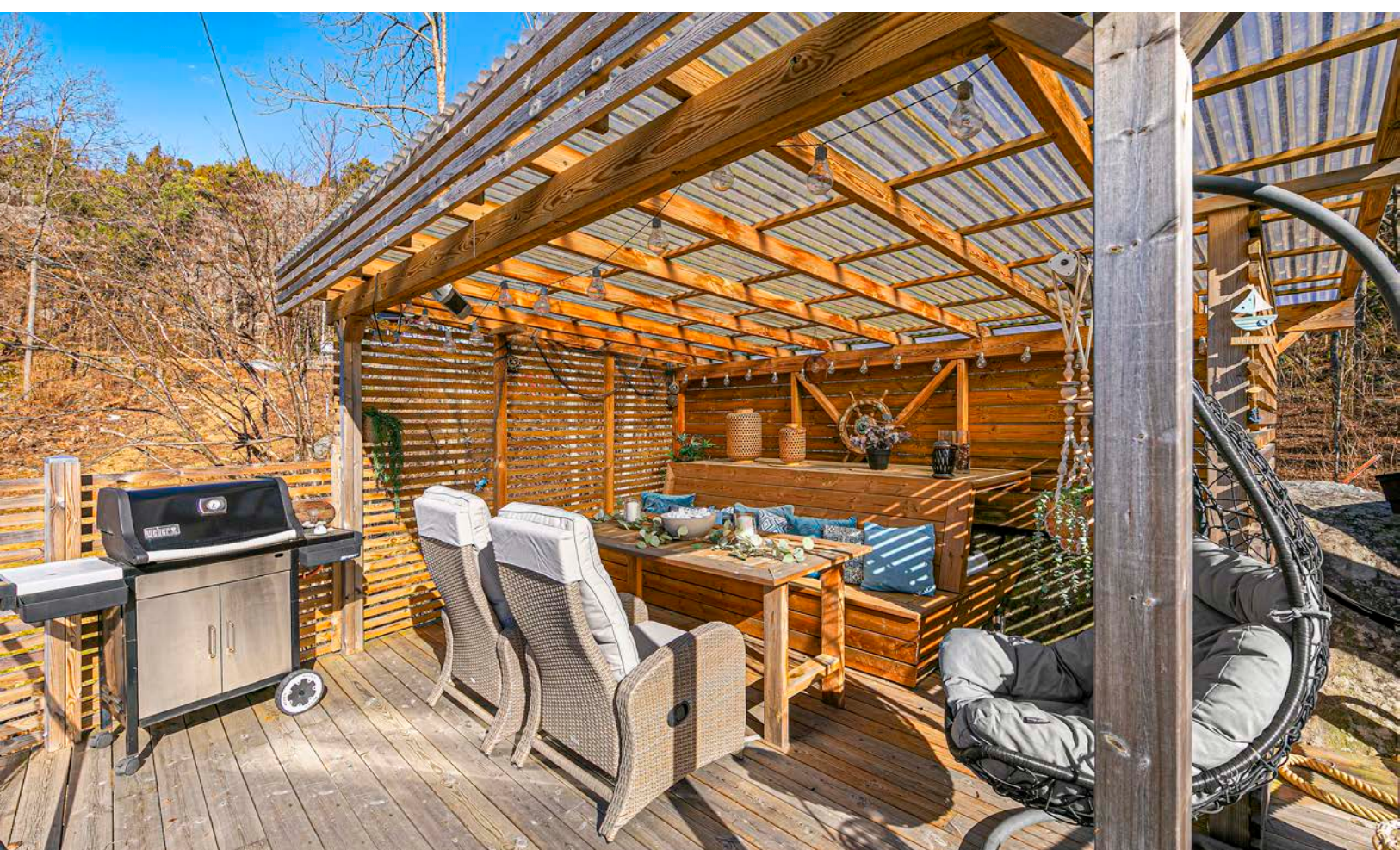
1. Etasje

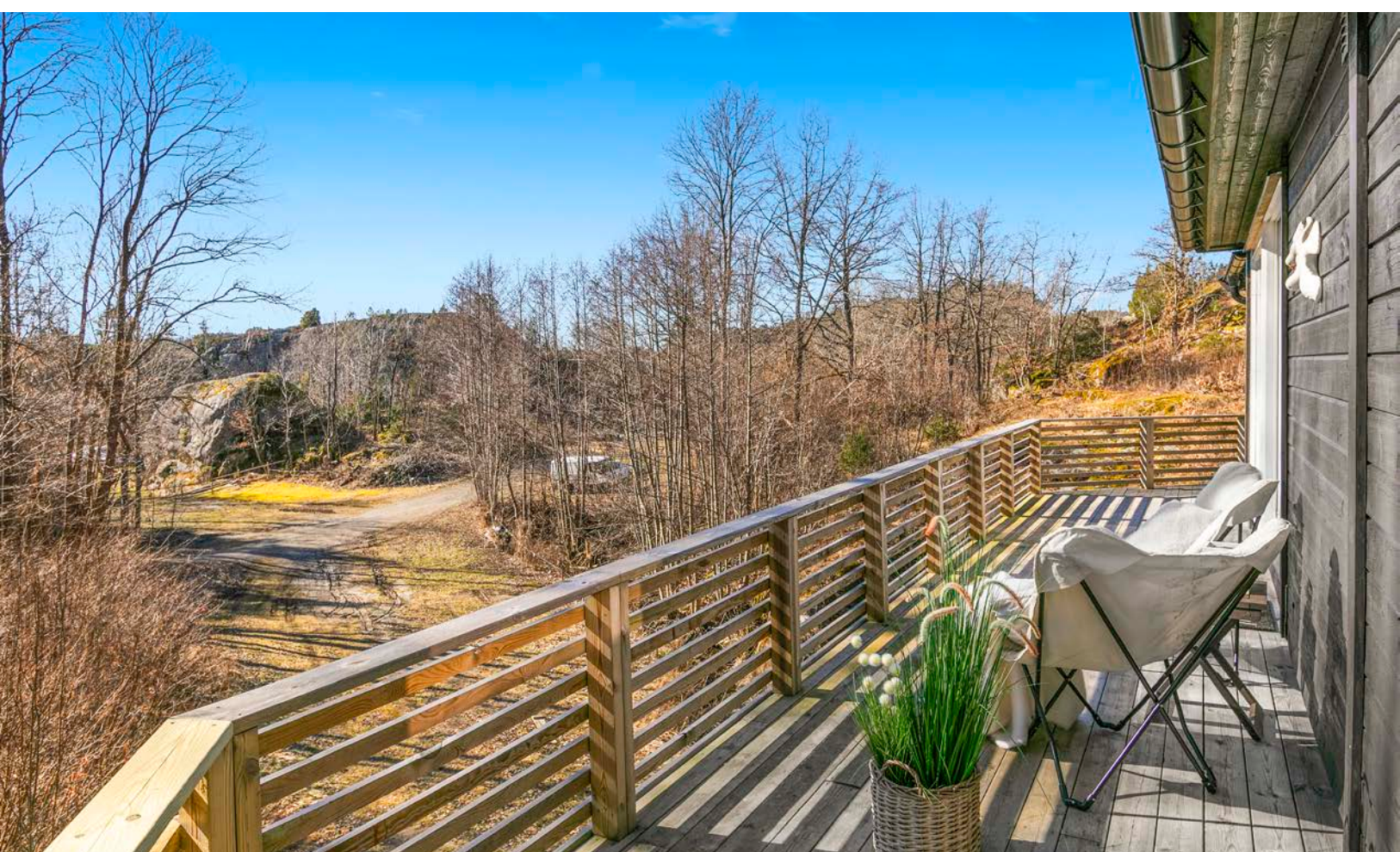


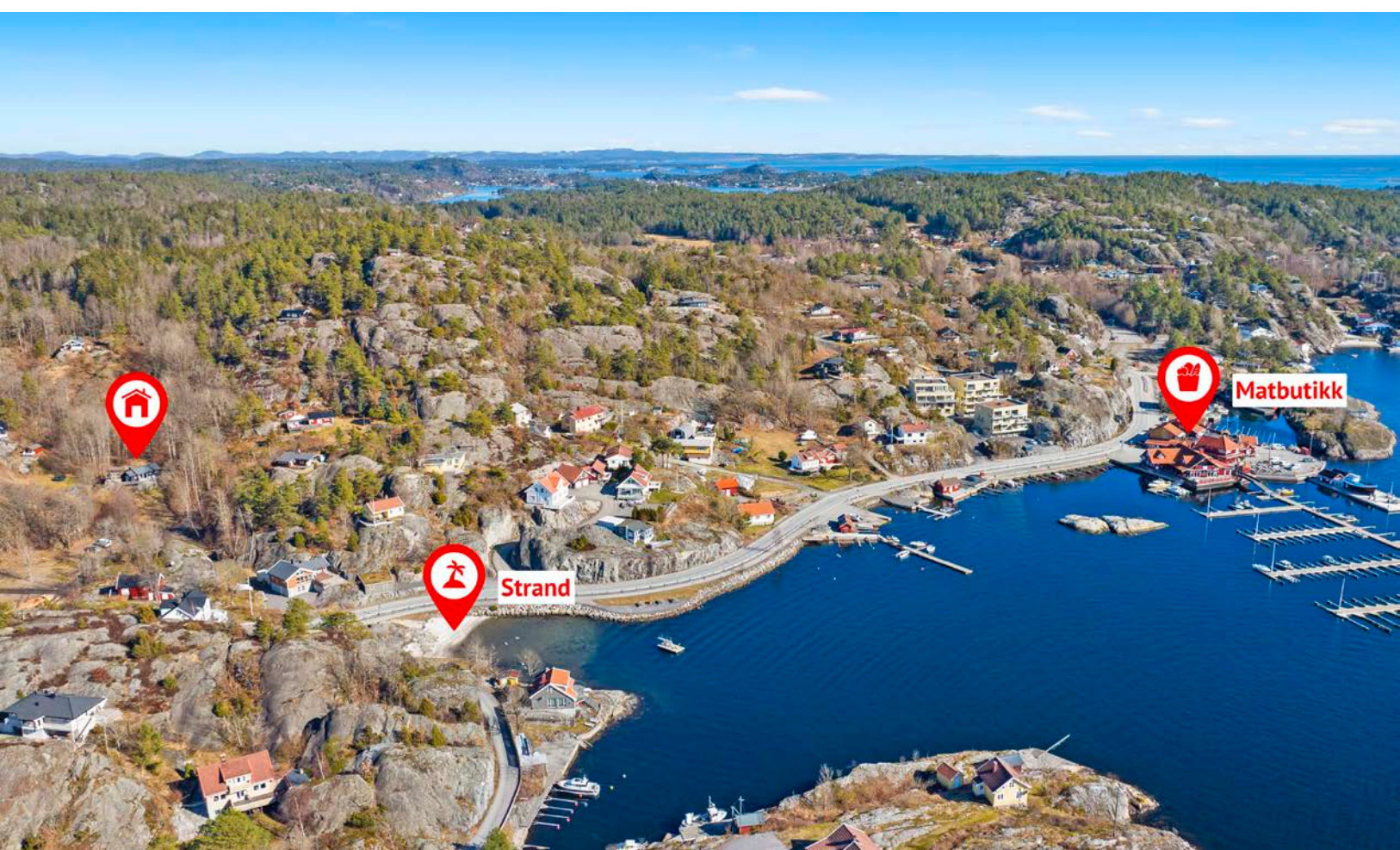
aktiv.

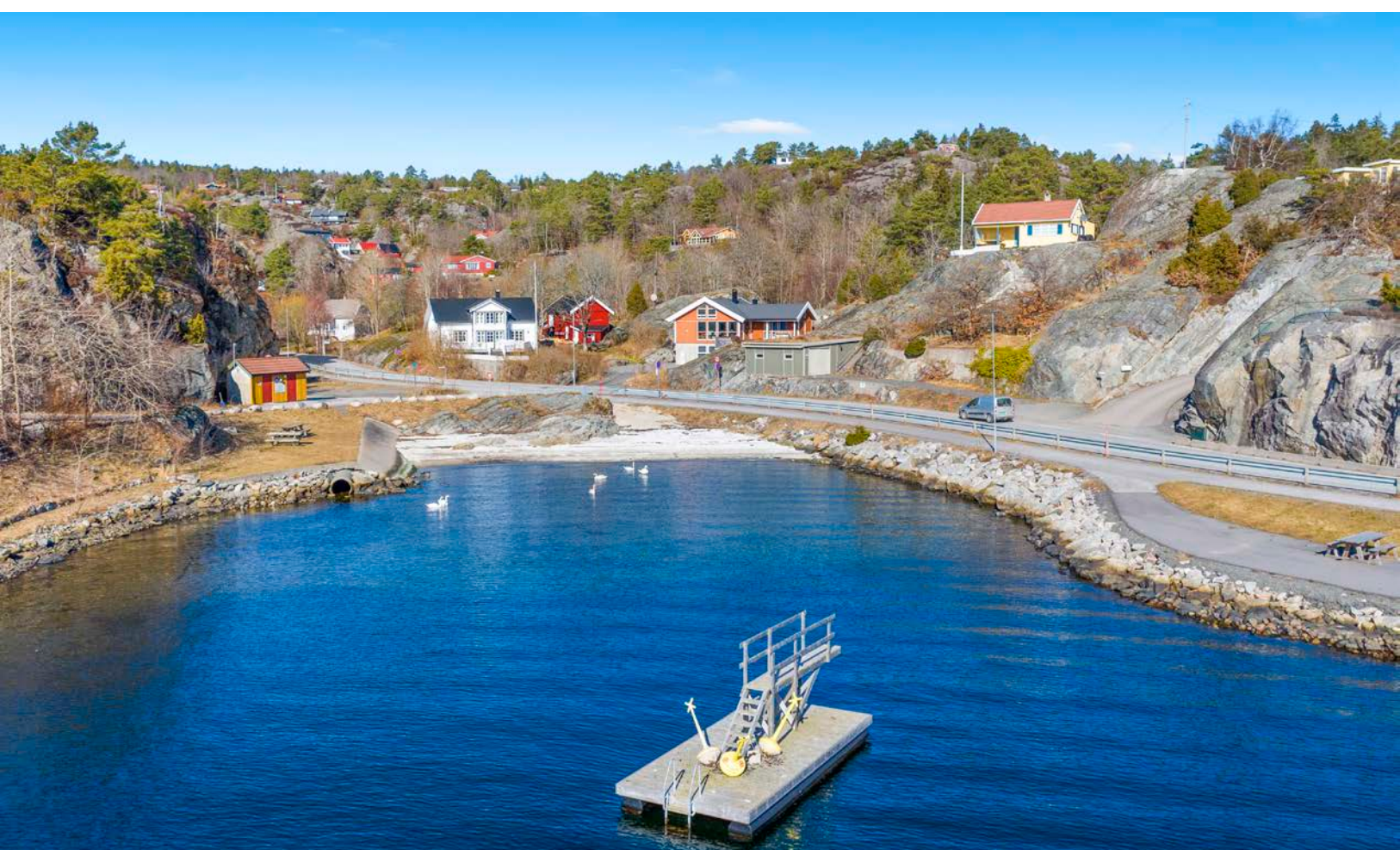
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

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

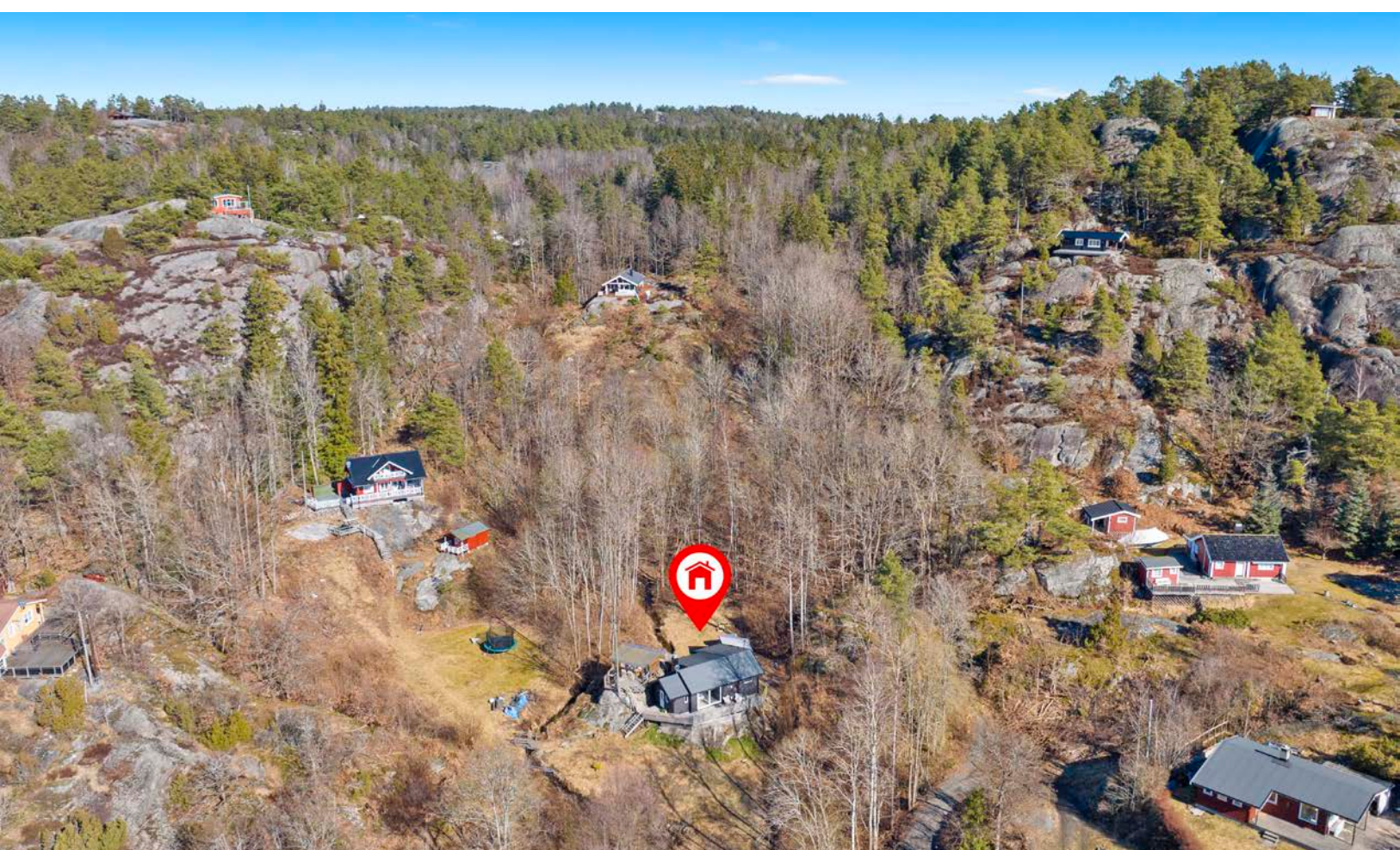












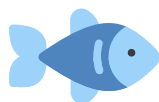
Vedlegg

Nabolagsprofil

Rønningstrandåsen 8

Avstand til sjø

156 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	53 min 🚗
🚏 Valletangen Linje 459	3 min 🚶 0.2 km
🚏 Valle Linje 459	8 min 🚶 0.7 km

Avstand til byer

Langesund	23 min 🚗
Porsgrunn	33 min 🚗
Skien	45 min 🚗
Sandefjord	52 min 🚗
Oslo	2 t 3 min 🚗
Stavanger	219.5 km
Bergen	287.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Valleveien 1000	7 min 🚶
-------------------	---------

Havner i området

- Sjøbua gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Hafsund Gjestebrygge



Aktiviteter

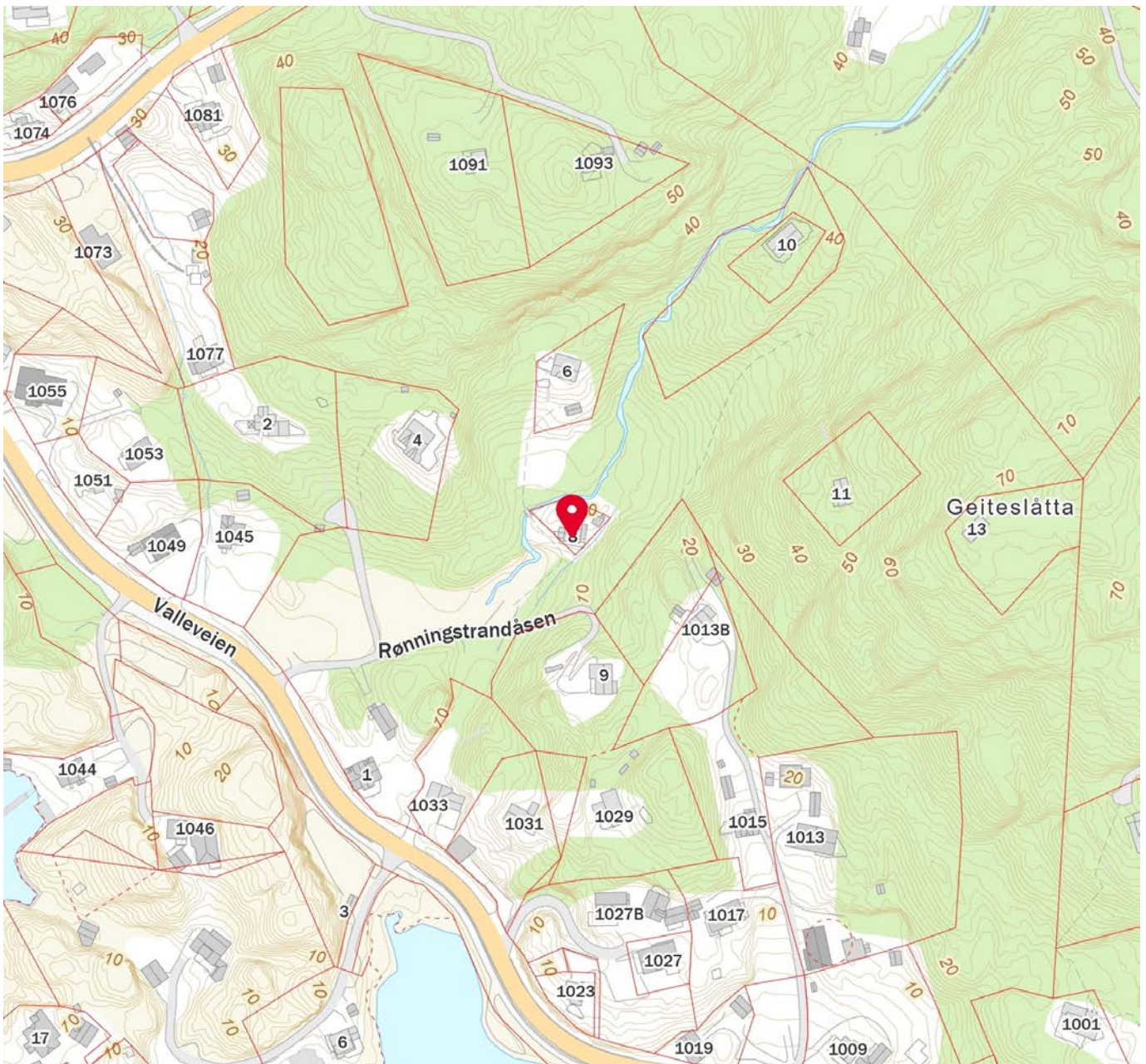
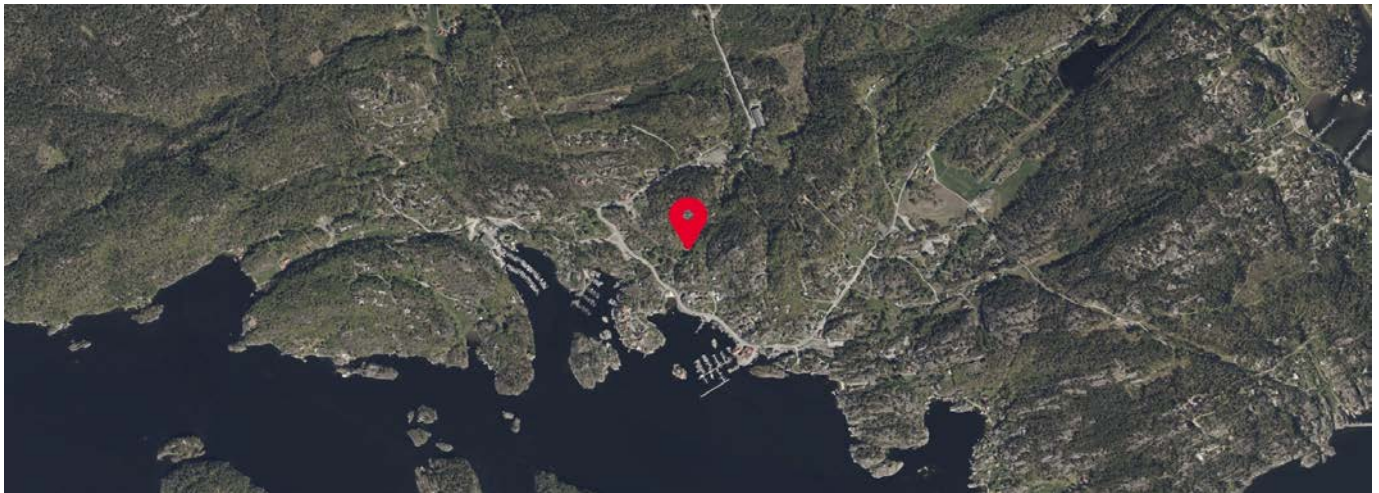
Bamble Golfklubb	5 min 🚗
Sjøterrassen	6 min 🚗
Rønholt Reball & Paintball Arena	9 min 🚗
Ivarsand badeplass	11 min 🚗
Daumannsbukta badeplass	17 min 🚗
Hørsfjell (busstopp/start på tur)	20 min 🚗
Rognstranda badeplass	19 min 🚗
Hydrostranda badeplass	21 min 🚗

Sport

⚽ Rønholthallen - flerbrukshall Aktivitetshall	9 min 🚗 7.6 km
⚽ Rønholt Ballspill	9 min 🚗 7.6 km
🏊 MOT Kragerø	20 min 🚗
🏊 MOVA Stathelle	20 min 🚗

Dagligvare

Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	7 min 🚶 0.6 km
Joker Trosby Søndagsåpent	6 min 🚗 5.3 km



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250016	

Selger 1 navn
Tor Øystein Olsen

Gateadresse	
Rønningstrandåsen 8	

Poststed	Postnr
STATHELLE	3967

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1304250016

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TØO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1304250016

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250016

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
tor øystein olsen	e068bffcce673ac1e127579 0d5898ce6332f017	06.03.2025 14:44:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304250016

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Rønningstrandåsen 8, 3967 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 gnr. 79, bnr. 6, fnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 10.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 18885-2512

Referansenummer: RF1871

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende fritidsbolig med areal over ett plan oppført 1965. Tilbygget og modernisert 2020. Fritidsboligen er en tradisjonelt bygget fritidsbolig med pilarer til grunn. Grunnforholdene består av fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk med 10 cm isolasjon i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater etablert MDF panel. Fritidsboligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med plassbygget takstoler. Takverk er tekket shingel. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner. Fritidsboligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmer i PVC og malt/lakkert trevirke. Innvendige overflater i boligen består av laminat på gulvflater. MDF panel på vegg og himlingsflater. Innvendige overflater i fritidsboligen har generell god standard. Kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter. I stue er det etablert teglsteins pipe med peis med innsats. Fritidsboligen inneholder kjøkken, stue, 3 soverom, gang og toalettrom. Oppgraderinger siden byggeår. * Tilbygget 3 soverom, toalettrom og kjøkken 2020. * Skiftet taktekke 2020. * Etablert ny utvendig fasade-panel 2020. * Skiftet fritidsboligens vinduer 2010 og 2020. *- Etablert utvendig terrasser i impregnert trevirke 2020.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligens takteking består av papp membran/shingel. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller skader. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.

Normal levealder for papp membran er 35 til 45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere. Fritidsboligens takrenner består av lakkerte stålrenne. Pipe beslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til terreng. Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel/dobbelfalspanel skiftet 2020. Eldre yttervegger strippet for panel og etablert ny isolasjon i hulrom (10 cm, vindsperre og ny liggende trepanel. Innvendige overflater består av malt MDF panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Merknad på preg av egen innsats/lite fagmessig arbeider. Se beskrivelse vinduer.

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet

bærende på yttervegg og innervegg/dragere i trevirke. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra underside og loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Konstruksjonen er isolert med 15 cm isolasjon i hulrom/loft når fritidsboligen er renoveret. Deler av konstruksjonen etablert over eldre takverk. Se bilde, Noe gjenstående arbeider mot nord. Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags energi-glass vinduer skiftet v2019 Rammer og karmer i PVC. To vinduer fra 2010 med isolerglass. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon. Skyvebalkongdør med isolerglass fra 1988. Karmer i trevirke. TG 2. Hvit entredør skiftet 2000. Dør fyller sin funksjon. Fritidsboligen har etablert terrasser i impregnert trevirke. Rekkverk i spilepanel i impregnert trevirke. Terrasser opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Merknad på høyde rekkverk 80 cm. Nåtidens krav er 100 cm. Merknad også på lysåpninger i spile rekkverk (50 mm). Bør ikke overstige 18 mm. Søyler til terreng er etablert rett på grunn og betong blokker. Bør etableres søylesko. Generelt lite fagmessig utført arbeider. Utvendig trapp i impregnert trevirke. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen består av laminat på gulvflater. På vegger er det etablert malt MDF panel. I himling er det MDF panel. Generelt godt oppgradert på overflater de senere år. Etasjeskille over kryperom består av tradisjonelt trebjelkelag over kryperom. Gulvbord som bærende undergulv. Stubbelloftsbord mot kryperom. Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på overflater. Målt avvik utgjorde ca. 20 mm i stue/kjøkken. Fritidsboligen har etablert ventilert kryperom. Radonsperre er ikke relevant. Pipe oppført i murt teglstein. Peis med innsats etablert i stue/kjøkken. Pipe og peis forblendet med skiferpanel. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Eier opplyser at plate på gulv foran peis monteres før salg. Fritidsboligen har etablert kryperom. Grunn består av fjell. Stubbelloftsbord i himling. Kryperom er godt ventilert. Kryperom har stedvis lav høyde og begrenset kontrollert. Innerdører består av hvite speildører i MDF. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter i MDF. Dekkside med laminerte skrog, type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integriert hvitevarer. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulvflater. MDF panel på veggflater.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalett består av natur toalett type Cinderella forbrennings toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har kun innlagt sommervann til kjøkken og vask på toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken. El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer. El-skap etablert i kjøkken. El-anlegg nylig oppgradert/nytt 2020.

Samsvarserklæring innhentet.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert .

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen etablert på fjell.

Fundamentering består av pilarer i betong blokker og mindre ringmur etablert på fjell. Fundamentering fyller sin funksjon.

Terrang rundt fritidsboligen er sterkt skrånende og kupert.

Vann fra eget borrevann. Anlegget er ikke vurdert i denne rapport.

Kun visuelt kontrollert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

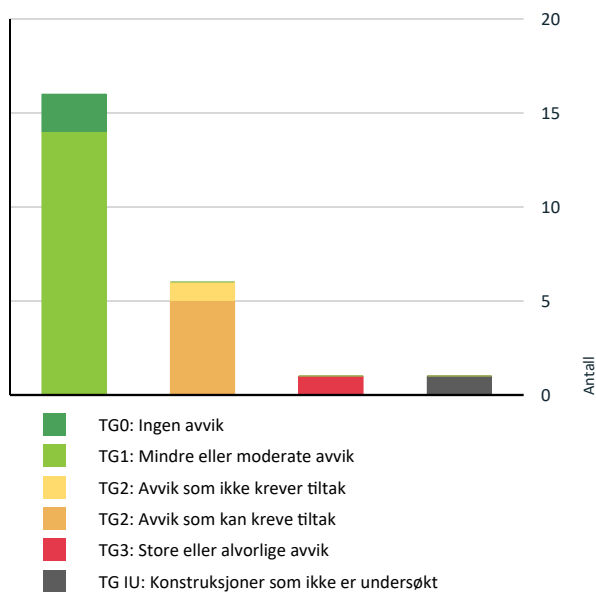
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

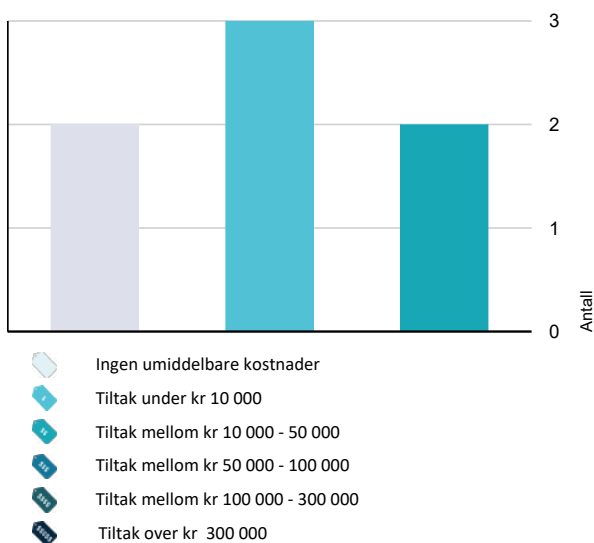
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1965

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Byggetype	Beskrivelse
2020	Tilbygg	Tilbygget kjøkken, og soverom 2020. Modernisert i samme tidsperiode.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Fritidsboligens taktekkning består av papp membran/shingel. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller skader. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid. Normal levealder for papp membran er 35 til 45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Fritidsboligens takrenner består av lakkerte stålrinne. Pipe beslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til terreng.

Årstall: 2020

Veggkonstruksjon

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel/dobbelfalspanel skiftet 2020. Eldre yttervegger strippet for panel og etablert ny isolasjon i hulrom (10 cm, vindspærre og ny liggende trepanel. Innvendige overflater består av malt MDF panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Merknad på preg av egen innsats/lite fagmessig arbeider. Se bekrivelse vinduer.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lite fagmessig arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se beskrivelse vinduer.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av plassbygget sadlet bærende på yttervegg og innervegg/dragere i trevirke. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra underside og loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekkning ble registrert. Konstruksjonen er isolert med 15 cm isolasjon i hulrom/loft når fritidsboligen er renovert. Deler av konstruksjonen etablert over eldre takverk. Se bilde, Noe gjenstående arbeider mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpen konstruksjon mot nord

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør lukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

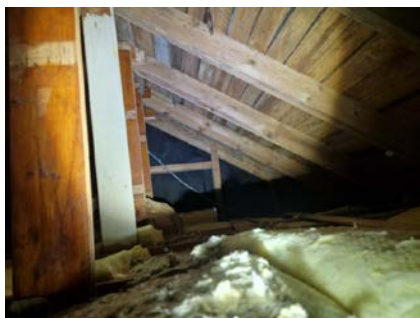


Gjenstående arbeider. Bør lukkes.



Loft

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags energi-glass vinduer skiftet v2019 Rammer og karmen i PVC. To vinduer fra 2010 med isolerglass. Rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vinduer mangler forskriftsmessig beslag/Vannbrett rundt belistning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbrett bør etableres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vannbrett/beslag er ikke etablert rundt vinduer.



TG 1 Dører

Skyvebalkongdør med isolerglass fra 1988. Karmen i trevirke. TG 2. Hvit entredør skiftet 2000. Dør fyller sin funksjon.

Årstall: 1988

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har etablert terrasser i impregneret trevirke. Rekkverk i spilepanel i impregneret trevirke. Terrasser opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Merknad på høyde rekkverk 80 cm. Nåtidens krav er 100 cm. Merknad også på lysåpninger i spile rekkverk (50 mm). Bør ikke overstige 18 mm. Søyler til terreng er etablert rett på grunn og betong blokker. Bør etableres søylesko. Generelt lite fagmessig utført arbeider.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

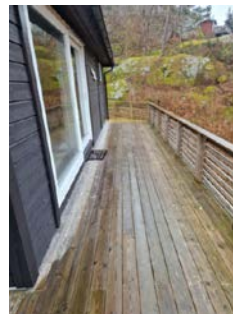
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

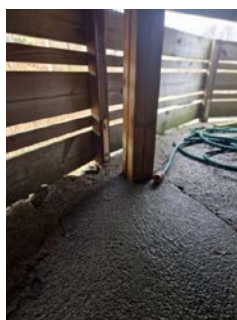
Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i impregneret trevirke. Trapp mangler forskriftsmessig rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i fritidsboligen består av laminat på gulvflater. På vegger er det etablert malt MDF panel. I himling er det MDF panel. Generelt godt oppgradert på overflater de senere år.

Årstall: 2020

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille over kryperom består av tradisjonelt trebjelkelag over kryperom. Gulvbord som bærende undergulv. Stubbelloftsbord mot kryperom.

Ved bruk av laser ble mindre avvik registrert på overflater. Målt avvik utgjorde ca. 20 mm i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Radon

Fritidsboligen har etablert ventilert kryperom. Radonsperre er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Peis med innsats etablert i stue/kjøkken. Pipe og peis forblendet med skiferpanel. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Eier opplyser at plate på gulv foran peis monteres før salg.



TG IU Krypjkjeller

Fritidsboligen har etablert kryperom. Grunn består av fjell. Stubbelloftsbord i himling. Kryperom er godt ventilert. Kryperom har stedvis lav høyde og begrenset kontrollert.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite speildører i MDF. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter i MDF. Dekkside med laminerte skrog, type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulvflater. MDF panel på veggflater.

Årstall: 2020



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Årstall: 2020

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett består av natur toalett type Cinderella forbrennings toalett.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Fritidsboligen har kun innlagt sommervann til kjøkken og vask på toalett.

1 TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2020

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer. El-skap etablert i kjøkken. El-anlegg nylig oppgradert/nytt 2020. Samsvarserklæring innhentet.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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.

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)?
Ja



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler og brannslukningsapparat etablert.

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fritidsboligen etablert på fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering består av pilarer i betong blokker og mindre ringmur etablert på fjell. Fundamentering fyller sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt fritidsboligen er sterkt skrånende og kupert.

Årstall: 1965

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann fra eget borrevann. Anlegget er ikke vurdert i denne rapport. Kun visuelt kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

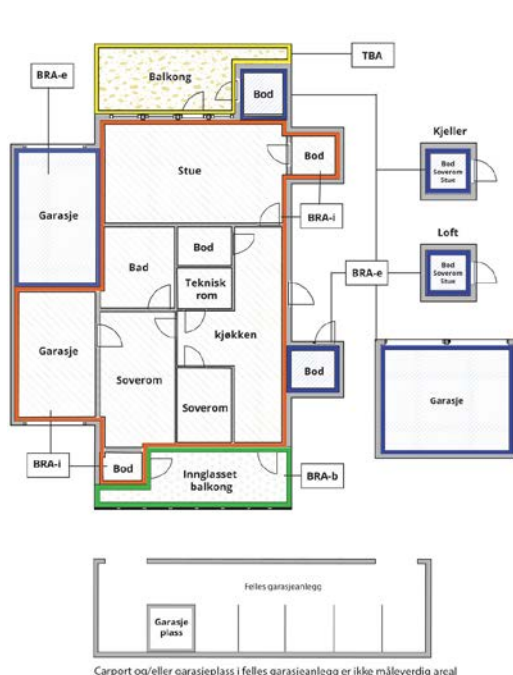
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	53			53	35
SUM	53				35
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fritidsboligen er tilbygget og modernisert 2020.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Tor Øystein Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
4012 BAMBLE	79	6	6	0	349.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Rønningstrandåsen 8									
Hjemmelshaver									
Olsen Tor Øystein									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne fritidsbolig er beliggende i Rønningstrandåsen/Valle i Bamble kommune. Området består av frittliggende fritidsboliger og LNF areal. Hytteområdet ligger med spredt fritidsbebyggelse og har liten innsyn av nærliggende fritidsboliger. Området er populært fritidsområde med gode turmuligheter i både den varme årstid og Kalde årstid. Bad og fiskemuligheter i den varme årstid og gode turmuligheter i den kalde årstiden. Fritidsboligen har gode solforhold med utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet fritidsbolig. Tomten består stort sett av kupert fjell.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	17.03.2025	
3	17.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RF1871>

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 6, Festenr 6	Kommune:	4012 Bamble
Adresse:		Grunnkrets:	505 Valle
Veiadresse:	Rønningstrandåsen 8, gatenr 1237	Valgkrets:	5 Rønholt
	3967 Stathelle	Kirkesogn:	5090304 Bamble og Herre
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.06.1970	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	349,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4012/79/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	4012/79/6/4	0,0
			Mottaker	4012/79/6/5	0,0
			Mottaker	4012/79/6/6	0,0
			Mottaker	4012/79/6/10	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3813/79/6/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4012/79/6	0,0
			Mottaker	4012/79/6/4	0,0
			Mottaker	4012/79/6/5	0,0
			Mottaker	4012/79/6/6	0,0
			Mottaker	4012/79/6/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Fritidsbolig	25,0				
Rønningstrandåsen 8	Fritidsbolig	11,0		1		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	12,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	49,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	49,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	165191757			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				49,0	49,0			13,2	13,2

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	8,0	Rammetillatelse:	01.01.2010
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.2010
Energikilde:		BRA annet:	8,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2010
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300121693			Antall etasjer:	1

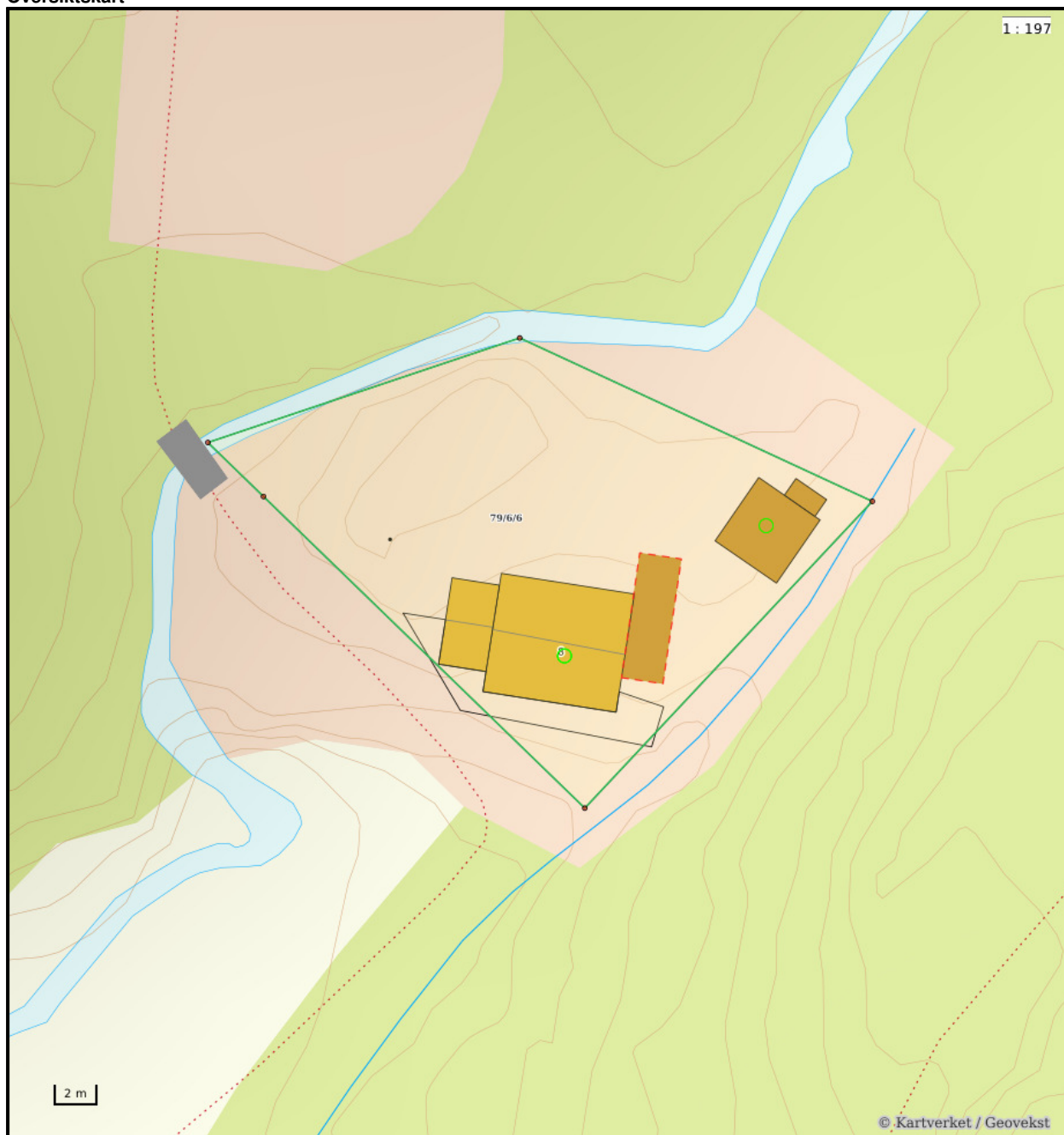
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				8,0	8,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

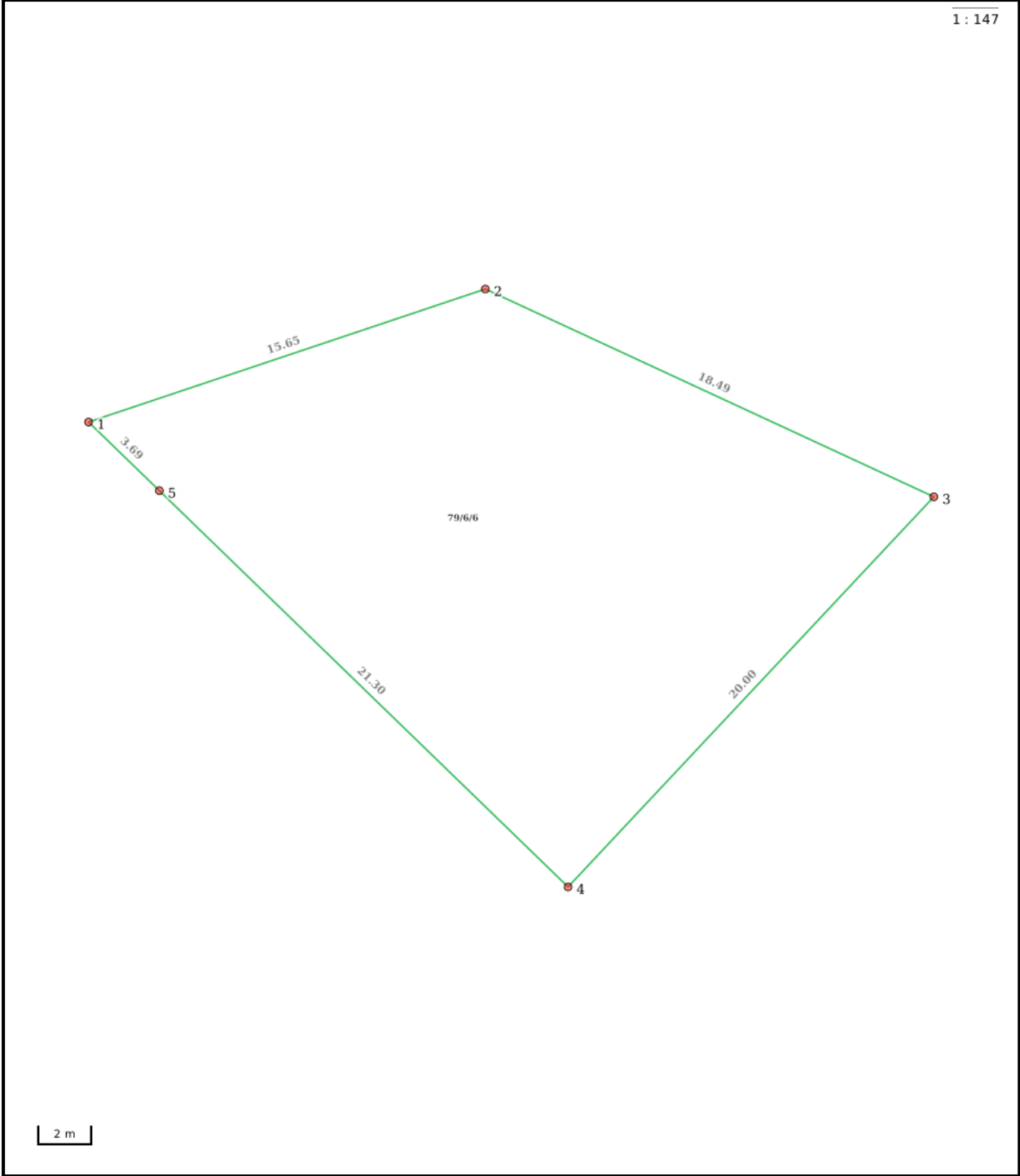
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 349,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 532 781,59	532 172,19	15,65m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
2	6 532 787,87	532 186,53	18,49m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 532 781,64	532 203,94	20,00m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 532 765,88	532 191,62	21,30m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 532 779,27	532 175,06	3,69m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

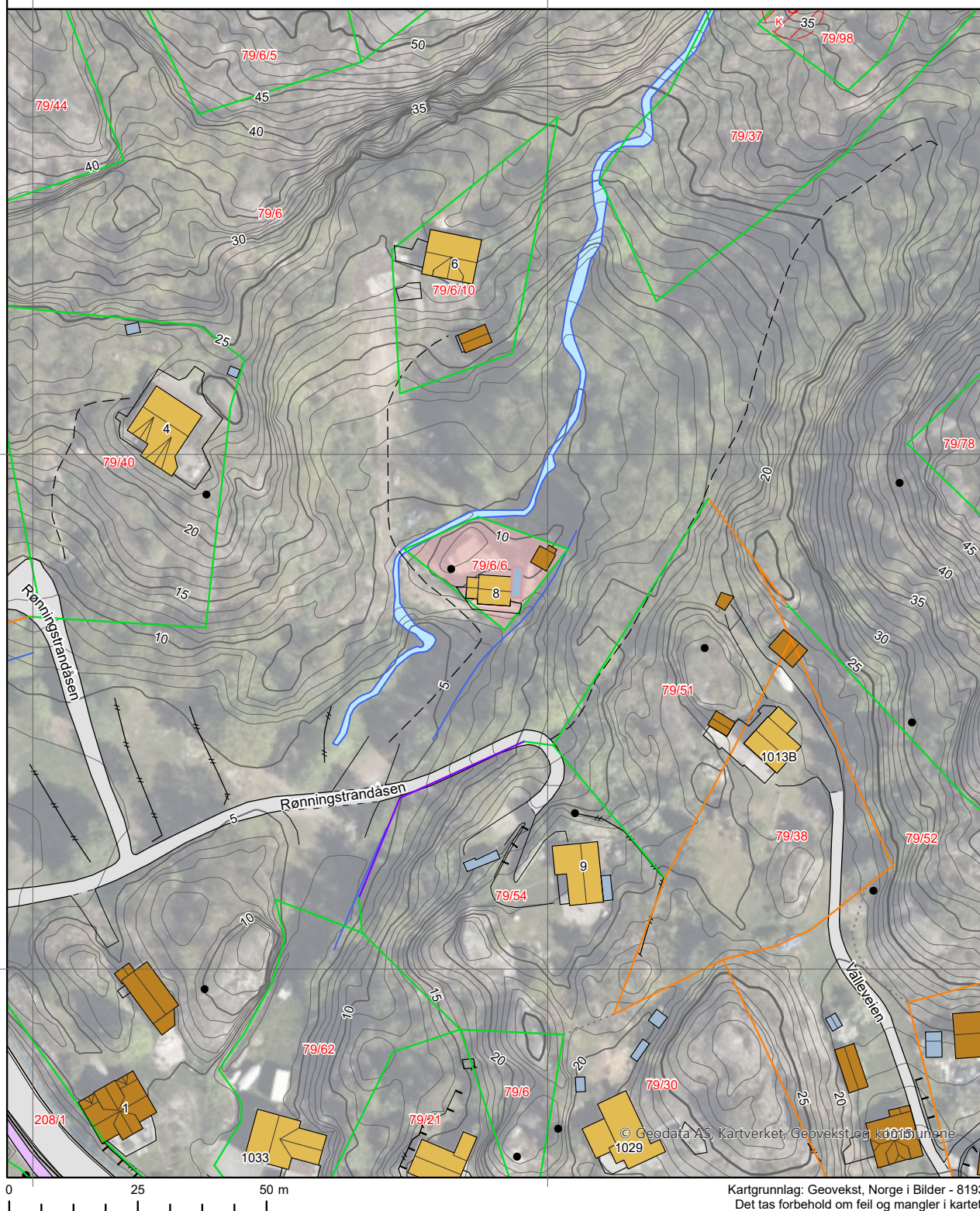
Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/79/6/6/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - - - Fiktiv grenselinje
- - - - - Teigdelelinje
- - - - - Punktfeste

Målestokk 1:1000
Dato: 6.3.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

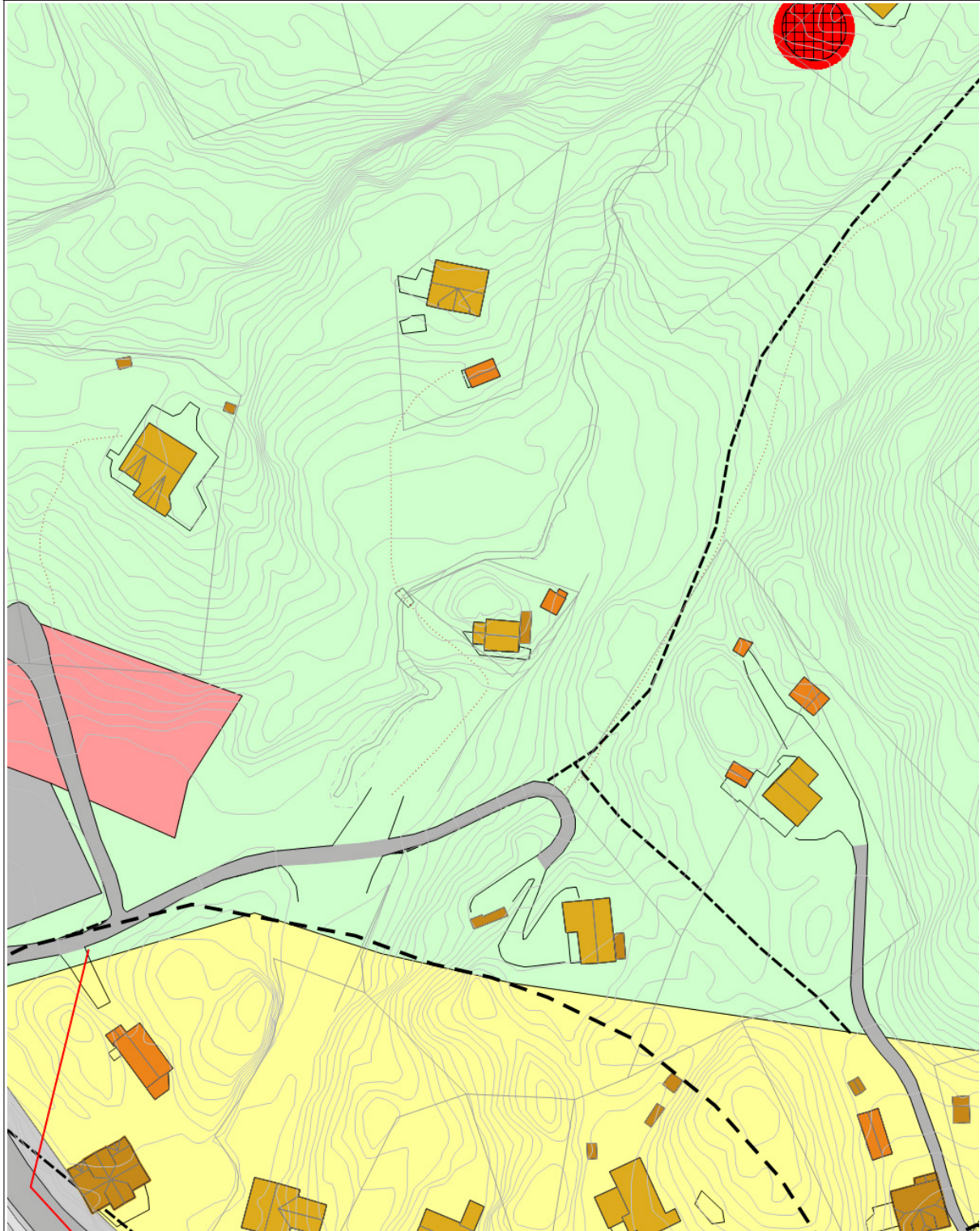
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

 Bamble kommune	Planstatus				
MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	79	6	6	0	Rønningstrandåsen 8, 3967 STATHELLE
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende					349,21m ²
GJELDENE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
BEBYGGELSESPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
KOMMENTARFELT:					

--

Det tas forbehold om feil og mangler.

 Bamble kommune	Kommuneplanens arealdel					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 79	Bnr: 6	Fnr: 6	Snr: 0	
	Adresse:	Rønningstrandåsen 8 3967 STATHELLE				
	Annen info:					



Tegnforklaring

	Kommunegrense		Byggegrense		100 meters belte
	Eiendomsgrense		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Kanal og grøft
	Gang- og sykkelveg		Bru		Elv
	Høydekurve		Forskningskurve		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti på bru		Sti		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Fritidsbolig
	Garasje og uthus		Gang- og sykkelveg		Veg
	Arealbruksgrense		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Turvegrase - Nåværende
	Byggegrense		KpBåndleggingGrense		KpArealFormålOmråde_tooltip
	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende		Kulturminnepunkt		Boligbebyggelse - Nåværende
	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Veg - Nåværende		Parkeringsplasser - Nåværende
	LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende		Eiendomsteig		

	Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Bamble kommune	
MATRIKKELENHET	
Kommune	Gnr Bnr Fnr Snr
4012 - Bamble kommune	79 6 6 0
Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?	
Nei	
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?	
Nei	
KOMMENTARFELT:	
Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	

Det tas forbehold om feil og mangler.



Næring, miljø og samfunnsutvikling

Tor Øystein Røraas Olsen

Rørabakken 15
3949 PORSGRUNN

Deres ref.

Vår ref.
19/05578-5

Dato
17.07.2019

**I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilges dispensasjon fra formålet
kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg til hytte på gbnr. 79/6/6 - Rønningsåsen 8**

Delegert vedtak.

Gårds- og bruksnummer	79/6/6
Byggested (adresse)	Rønningsåsen 8
Tiltaket	Tilbygg til hytte
Bruksareal (BRA)	11 kvm

Vedtak:

1. I medhold av Pbl. § 19-2 innvilges dispensasjon fra formålet og pkt. 9.3.3 i kommuneplanens arealdel for oppføring av tilbygg med et areal på 12 kvm, i samsvar med søknad mottatt 13.6.19, under følgende forutsetninger:
 - Hytten skal ha en naturvennlig farge
 - Vilkår for deltakelse i vann- og avløpsnett(VA) må etterkommes
 - Det tillates ikke terrenginngrep på tomten
2. I medhold av pbl. § 20-4 gis det tillatelse til tiltaket, oppføring av tilbygg til hytten i samsvar med søknad mottatt 13.6.19

Dispensasjon og byggegebyr må betales i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig til Bamble kommune v/Næring, miljø og samfunnsutvikling innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Preben Rogn
Byggesaksbehandler
3596 5092



Postadresse
Bamble kommune,
Postboks 80
3993 LANGESUND

Besøksadresse
Kirkeveien 12
3970 LANGESUND

Telefon: 35 96 50 00
Telefaks: 35 96 50 10
Epost: postmottak@bamble.kommune.no

Bankgiro: 1503.19.37075
Org.nr.: 940 244 145 MVA
www.bamble.kommune.no

Brevet er godkjent elektronisk.

Viktige punkter:

Tiltaket: Oppføring av tilbygg

Planstatus: Eiendommen er i kommuneplanens arealdel vist til: **LNF.**

Nabomerknader: **Det er ikke registrert noen merknader**

Saksfremstilling: Oppføring av tilbygget(konstruksjonen) er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven(pbl) § 20-2, jf. pbl § 20-1 bokstav a.

Området er i kommuneplanens arealdel vist til LNF. Rettsvirkningene av kommuneplanens framgår av Pbl § 11-6 annet ledd. Tiltaket må ikke være i strid med planens arealformål og bestemmelser.

Eiendommen ligger innenfor Statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning for Oslofjorden, der Bamble kystsone inngår. Retningslinjen er innarbeidet i kommuneplanens arealdel sammen med lokalt, definerte vilkår for hytteutbygging, hvor natur, rekreasjons og kulturverdier skal veie tyngst.

Kommunen har praksis for i særskilte tilfeller å kunne gi dispensasjon for en viss økning av hytteareal med bakgrunn i retningslinjene til kommuneplanens arealdel hvor tilkobling til offentlig VA-nett og arealøkonomisering er viktige fordeler.

Aktuelle tiltak kan ikke godkjennes uten at det dispenseres fra planens arealformål, kommuneplanens bestemmelse, pkt. 9.3.3 – omriss av eksisterende hovedhytte er å betrakte som byggegrense og pbl § 1-8 bygging innenfor strandsonen.

Dispensasjon kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg kreves det at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulemperne.

I vedlagt dispensasjonssøknad er det vist til at utbyggingen ikke medfører ingen vesentlige terrenginngrep, utbyggingen vil ikke medføre noen ulemper for naboer, ingen silhuettvirkning sett fra sjøen.

Vurdering:

Det er søkt om oppføring av tilbygg til hytte med et areal på 12 kvm BYA. Eksisterende hytte har et areal på 50 kvm BYA og et frittliggende anneks plassert nordvest for hytten.

Omsøkte tilbygg er søkt plassert mot nordvest i retning av frittliggende anneks, noe som gjør at det dannes et tettere tun på tomten.

Tilbygget anses som godt tilpasset eksisterende hytte både i form av tak, fasader, byggehøyder og materialvalg. De visuelle kvalitetene anses som ivaretatt jf. pbl § 29-1 og § 29-2.

Det foreligger en signert avstandserklæring fra tilstøtende nabo, hvor det tillates oppført tilbygg 1 m fra tomtегrensen.

Nytt tilbygg vil ikke medføre en negativ silhuett virkning sett fra sjøen.

Det vil ikke bli utført terrenginngrep for å få plassert nytt tilbygg, slik at naturverdiene ivaretas.

Tiltaket gir et totalt areal på 72 kvm BYA, som er innenfor maks grensen i kommuneplanens bestemmelse pkt. 9.3.2 hvor det kan tillates inntil 100 kvm.

Det er opplyst fra tiltakshaver at det er i fremtiden tiltenkt å installere offentlig VA-nett i hytten.

Etter en helhetlig og samlet vurdering kan en ikke se at hensynene bak bestemmelsen og formålet det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt og omsøkt tiltak medfører ingen vesentlig ulemper. Administrasjonen anser det som en miljømessig fordel ved at hytten tilkobles offentlig VA-nett og at det dannes en bedre tunvirkning på tomten.

En anser begge vilkårene i pbl § 19-2 annet ledd som oppfylt og dispensasjonen innvilges.

Ansvarsforhold: Tiltakshaver står selv ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med gjeldende regelverk, jf. Pbl § 23-1, siste ledd.

Det gjøres oppmerksom på:

- A. Senest sammen ved anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det sendes underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, jf. forskrift om byggesak § 8-1.
- B. Før tiltaket igangsettes, skal nødvendig gravetillatelse, tillatelse til påkobling til kommunens ledningsnett, tillatelse fra andre myndigheter, mm. foreligge.
- C. Ved anleggelse av ny avkjørsel fra kommunal veg, skal kommunen varsles i god tid før arbeidene starter. Atkomsten skal opparbeides og brukes i samsvar med vedlagte utdrag av alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg.
- D. Dersom tiltaket omhandler rivning og privat vann- og/ eller avløpsanlegg skal settes ut av drift, skal abonnenten sørge for at ledningen avstenges ved tilknytning på hovedledning eller der kommunen anviser. Kommunen kan i den forbindelse også kreve at private installasjoner på hovedledningen blir fjernet. Kommunen kan foreta oppgraving og stenging for eierens regning dersom dette ikke blir utført av eieren av det private anlegget.
- E. Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller den bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- F. Bygningen / tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.
- G. Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- H. Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaveren. Det samme gjelder ved eierskifte, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- I. Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- J. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal være utstedt før bygget tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- K. Der feiing utføres fra tak, må det være trygg adkomst til skorsteinen. Hus stige MÅ rage 1 meter over takrenne. Stigen skal være forsvarlig festet mot glidning. Er det flere skorsteiner må det monteres takbru. Både hus stige, taktrinn og takbru må være godkjent. Skorstein høyere enn 1,2 meter over tak må ha feieplattform. Saken er behandlet etter delegert myndighet gitt av Kommunestyret.

Mottaker
Tor Øystein
Røraas Olsen

Kontaktperson

Adresse
Rørabakken 15

Postnummer
3949
PORSGRUNN

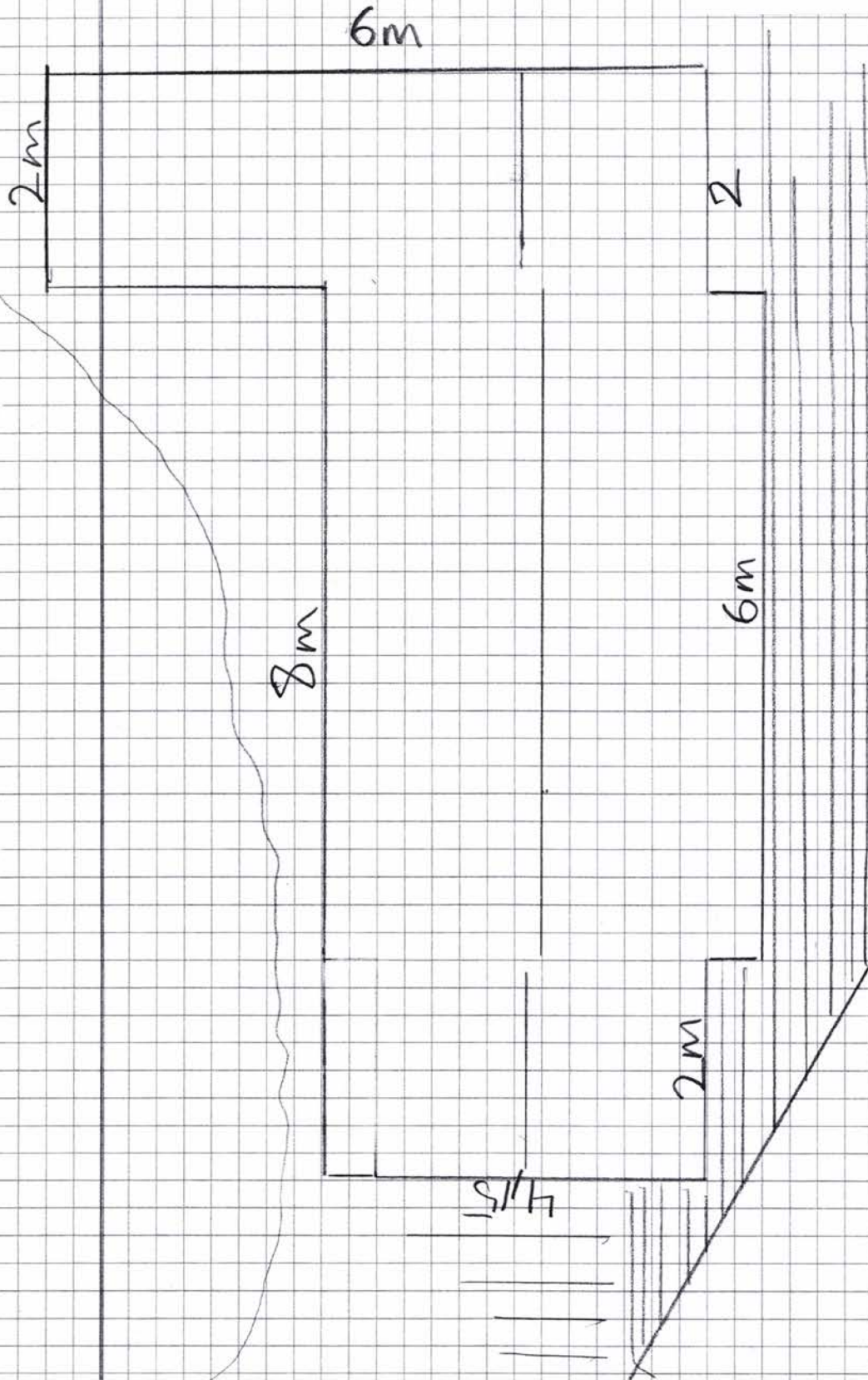
Epost



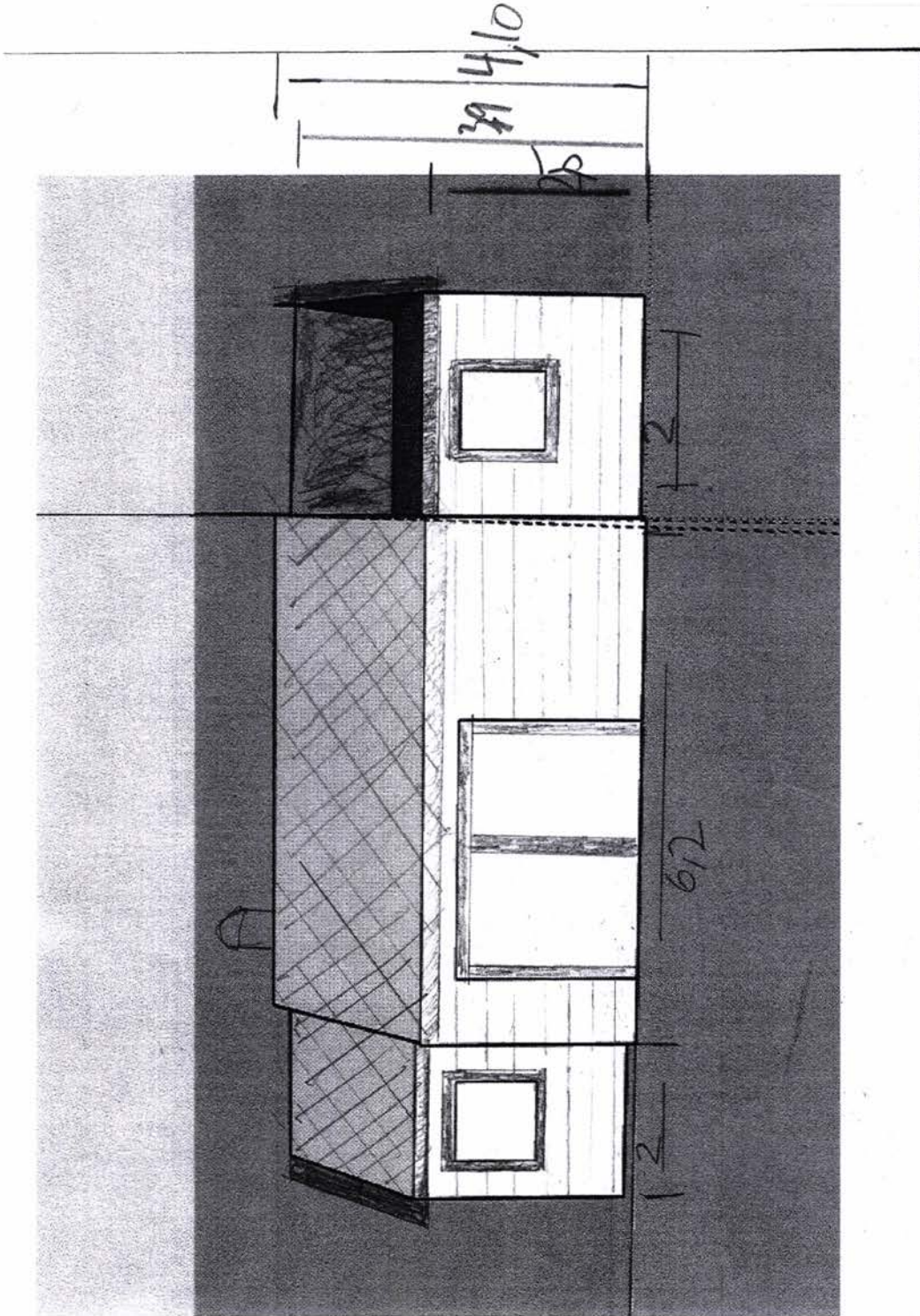
672551



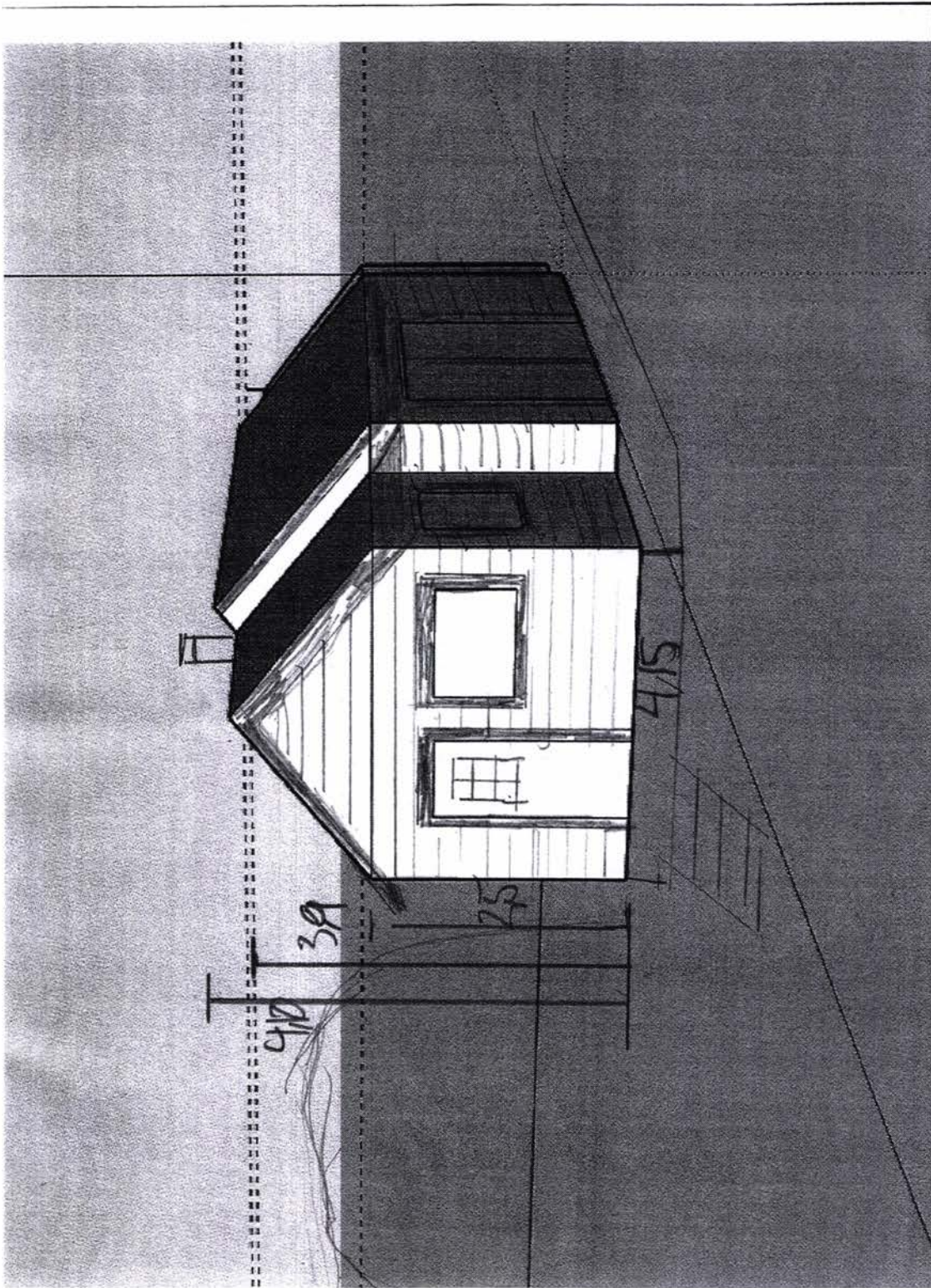
HOVED



30°
TAC VILKEL



✓ 30
TARVINKER

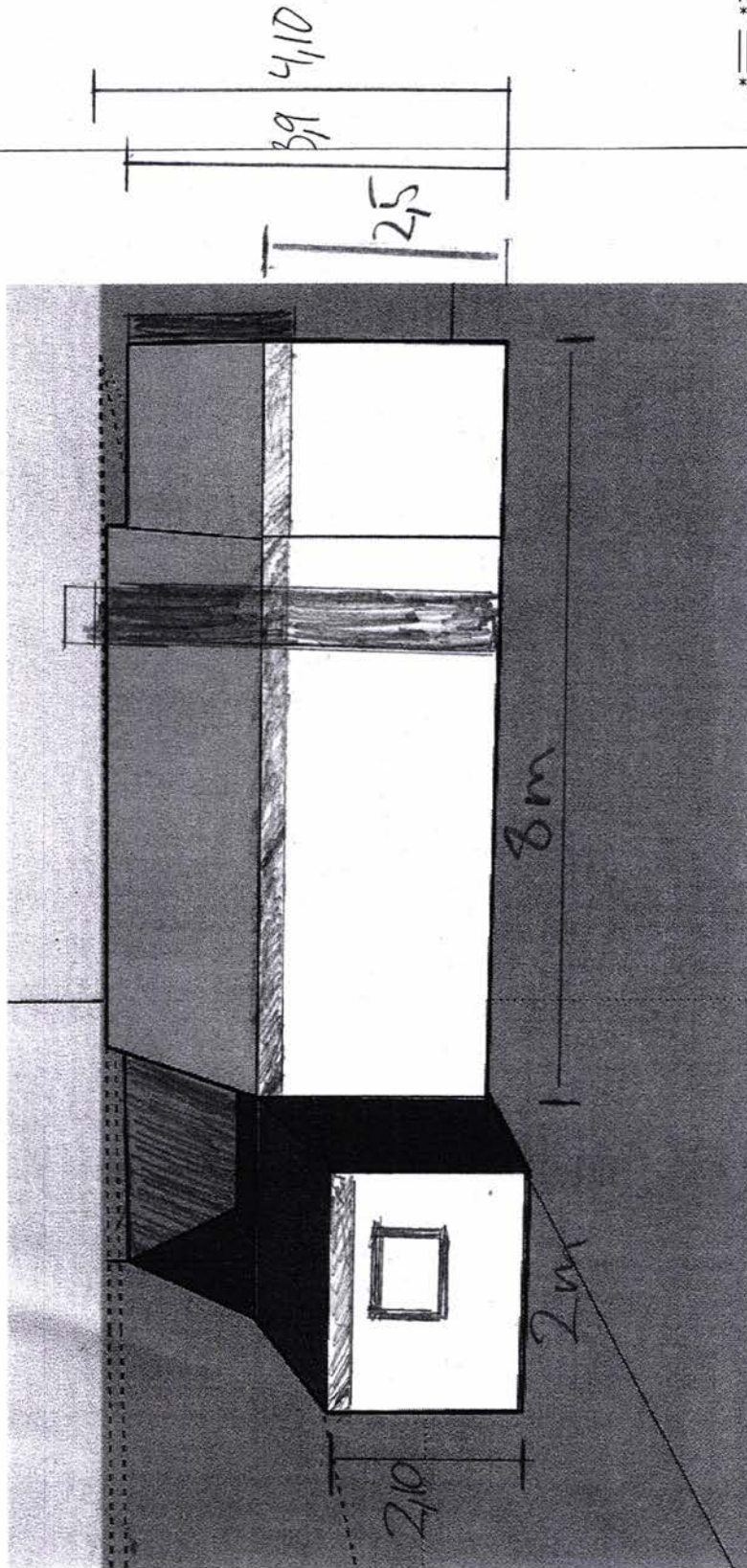




672551



HOVED



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010878	06.03.2025	1304250016

Om dokumentet

Ident
1970/501983/101

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

LEIEKONTRAKT:

Undertegnede, Ingeborg Håffredal; født 24.5.1896, bortleier herved en hyttetomt, "Solgry", av gr.nr. 79, br.nr. 6, til herr Hans Hansen, født 11.1.1915.

Tomtens størrelse er beskrevet slik: Bolt nr.1 står i nordvestlig hjørne ved bekk. Til bolt nr.2 rett øst langs bekken, 12m. Til bolt nr.3 rett sydøst til dike, 18m. Til bolt nr.4 nordøst til bekk. 13,5m. Tilbake til bolt nr.1 rett nordvest, 25m.

Vilkårene er følgende:

Leieren betaler til grunneieren en årlig avgift stor kr. 200,-, som ukrevd forfaller til betaling hver 1.mai, første gang 1.mai 1964.

Hvis avgiften ikke er betalt i rett tid kan tomten forlanges ryddiggjort med en måneds varsel i det leieforholdet da automatisk opphører. Grunneieren har 1. prioritetspant i leieretten og de på tomten oppførte bygninger for et års leieavgift med omkostninger og kan i tilfelle kreve tvangsauksjon over pantet uten foregående varsel. I tilfelle overdragelse til andre har utleieren eller grunneieren forkjøpsrett til de på tomten oppførte bygninger etter offentlig takst.

Leieren har vei og vannrett til tomten ifølge anvisning.

Leieren har rett til båtfeste.

Tomten er fri for heftelser, og leieforholdet uoppsigelig når leien er betalt i rett tid.

Denne kontrakt er skrevet i 3 eksemplarer så Sorenskriverktr. i Bamble, leieren og grunneieren har hvert sitt.

Breisand, 14/6 1970

Som leier:

Hans O. Hansen

Som grunneier:

Ingeborg Håffredal

At overstående er underskrevet i vårt nærvær, og at underskrifterne er over 21 år bevitnes:

Til vitterlighet: 1. Ingeborg Håffredal 2. And. Tjønnving
"Skretum" Porsgrunn
Valle

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010880	06.03.2025	1304250016

Om dokumentet

Ident
1979/5590/101

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT

24. APR 79 05590

BYFØRDM I
PORTSTOLPE OG SKIENV e i r e t t p å gnr. 79, bnr. 6.

Jeg tillater følgende hytteeiere, selveiere eller
bygslere:

Gnr. 79 , bnr. 54

" " 6 tomt 10

" " 57

" " 6 tomt 6

" " 37

og dem som heretter bygsler tomt på min eiendom, å ha
adgang til vei i hagen min langs fjelløet ,rett fram.
Veiens begynnelse er ved høyre portstolpe.

De får lov til å lage bru over bekken, og veien
fortsetter på den andre siden i flukt med den gamle
veien som er fra før.

Bruksrett til den gamle veien forbi Bekkestua opphører
for nye personer som måtte bygsle eller kjøpe tomt.
Veiretten gjelder for 99 år.

Tillatelsen gjelder også :

Gunhild og Johan Resch, Skjøte 4/11-72. Selveiertomt.

Til vitterlighet:

*Borghild Olaussen*Borghild Olaussen

F. 151112 [REDACTED]

*Birger Olaussen*Birger Olaussen

F. 030208 [REDACTED]

Bjørn Evjen

F. 040349

Ingeborg Hafredal

F. 240596 [REDACTED]

Ingeborg Hafredal

Rønningen 16-7-1974



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rønningstrandåsen 8
3967 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

Oppdragsnummer:

Telefon: 965 00 550
E-post: jorn.amlie@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre