

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 12 000 000,-
Omkostn.: Kr 301 390,-
Total ink omk.: Kr 12 301 390,-
Selger: Anders Formo
Lisbeth Søgaard

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1945
BRA-i/BRA Total 165/205 kvm
Tomtstr.: 7125.3 kvm
Soverom: 7
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 33, bnr. 99
Oppdragsnr.: 1304260017

Sjelden mulighet! Stor fritidseiendom m/dyptvannsbrygge, 7 mål tomt og mer!

Solhøy ligger idyllisk til på en kolle på Oksøya i Eidangerfjorden. Særlig sjelden mulighet til å skaffe seg en flott eiendom som garantert vil bli det nye knutepunktet for familie og venner. Eiendommen på like over 7 mål starter nede ved den romslige brygga og strekker seg opp på kollen, hvor hytta har nydelig utsikt til Eidangerfjorden og innløpet til Ulesund. På Oksøya virker tiden til å gå saktere, og man kan lene seg tilbake og virkelig koble av. Nye minner er klare til å skapes, med bademuligheter, utforsking av øya eller den flotte skjærgården. Oksøya gir deg en sjelden følelse av å være langt unna alt - Samtidig er det en kort båttur til Brevik og fastlandet.

Et sted du lengter tilbake til når du ikke er her - Et skikkelig ferieparadis!

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	53
Egenerklæring	55
Tilstandsrapport	63
Matrikkeldata	89
Eiendomskart	93
Planstatus	96
Reguleringsplaner, kart	98
Ift. ferdigattester/midl. brukstillatelser	100
Tegninger, hytte	101
Registrering av grunn, doknr.: 501537	111
Rettsbok, 1996, doknr.:5545	115
Jordskifte, 1966, doknr.: 500637	120
Bestemmelse om veg, doknr.: 501519	131
Forkjøpsrett i annen eiendom, doknr: 500001	133
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 205 kvm

TBA: 48 kvm

Fritidsbolig:

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 21 kvm Uinnredet kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 87 kvm Entré, kjøkken, stue, bad, og 2 soverom.

BRA-e: 12 kvm Bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm

Anneks:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm 5 soverom og gangareal.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm

Bod ved brygge:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 7 kvm Soverom.

BRA-e: 7 kvm Bod.

Uthus:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 18 kvm Bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7125.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Flott beliggende tomt på like over 7 mål. Nede ved vannet er det brygge med god plass til å legge til båten, med plass til en båt eller to til. Nåværende eier har hatt opp til 5 båter lagt til ved brygga på samme tid. Det er enkel adkomst til fine bade- og fiskemuligheter, enten rett fra brygga eller fra sandstranden ved siden av brygga. Fra brygga er det trapp opp til den store, frodige gressplenen som strekker seg vidt og bredt. Hytta ligger høyt og fritt, med flott utsikt til de idylliske omgivelsene med sjø, skjær og videre over til fastlandet. Der gressplenen ender, går tomten over i naturtomt. Tomten har i følge kommunen et areal på 7 125,3 kvm, hvor enkelte av tomtegrensene i kommunens kart er oppgitt i rødt, og derfor usikre/unøyaktige. Megler tar derfor forbehold om at det ved en eventuell oppmåling derfor kan forekomme avvik mellom oppmålt areal, og areal opplyst i kommuneopplysninger/salgsoppgaven.

Beliggenhet

Dersom du ønsker deg et sted å koble av i en travel hverdag, hvor du får sjø og natur tett på og skuldrene senker seg automatisk, trenger du ikke se lenger enn Solhøy på Oksøya. Her går tiden litt saktere, dagene er litt lengre og tilværelsen er enkel. På morgenen kan man våkne til bølgeskvulp mot svaberg og nyte en kopp kaffe på terrassen. Dager på Solhøy er proppfulle av muligheter til å skape livslange minner med kjente og kjære. Her kan man bade, fiske, sole seg, eller tilbringe lange dager ute på den store gressplenen.

Øyas beliggenhet i skjærgården byr på det beste fra to verdener: fri, vidstrakt horisont, med enkel tilgang til en av Norges flotteste skjærgårder, og en lun og skjermet beliggenhet mellom øyer og fastland, i ly fra vær og vind.

Adkomst

Adkomst til hytta skjer kun sjøveien. Adkomst til/fra hytta avtales i forbindelse med avtale om visning.

Bebyggelsen

Oksøya består i hovedsak av spredt hyttebebyggelse og leirplassen til Normisjon.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne bolig er en frittliggende fritidsbolig med tilbygget anneks oppført 1945. Areal over en etasje. Det er også oppført frittstående anneks med soverom, frittstående uthus med boder og båthus med innredet bod og soverom. Nåværende eiere kjøpte fritidsboligen i 2021. Fritidsboligen er fundamentert på løsmasser. Grunnmur i betong blokker og pilarer til grunn. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendige flater består stort sett av plater og panel. Etasjeskille i trebjelkelag mellom kryperom og 1. etasje. Gulvbord som bærende gulv. Plassbygget sadlet takverk bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Takverk tekket med undertak av rupanel, membran og stålplater med takstein imitasjon. Renner og beslag består av lakkert stål renner. Boligens vinduer består av enkle vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. To-lags isolerglass vindu på badet. Pipe i murt teglstein med vedovn i stue. Nytt innvendig røykrør innsatt 2022. Fritidsboligen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg. Innvendige overflater består av gulvbord og laminat på gulvflater. MDF panel, plater og panel på veggflater. MDF panel og panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad og 2 soverom i 1. etasje. Tilbygget anneks med bad og soverom. Utvendig etablert romslig terrasse i impregnerert trevirke overbygget. Overbygget platting ved entre. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Rom under terreng: Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Synlig vann fra grunn i kjellerrom.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettsjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Tiltak må beregnes.

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

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen og undertak. TG2 på grunn av alder og begrenset videre levetid.

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

Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Stedvis værslitt trevirke/fasadepanel. Spesielt sørvegg.

Takkonstruksjon/loft: Utbedring etter arbeider må slutføres.

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. TG 2 på grunn av eldre, enkle vinduer.

Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Eldre dører med utgått levetid. Dør til kjeller er vanskelig å åpne/tar i karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Konstruksjonene har skrevheter.

Overflater med synlige skjevheter. Takplater med skader/hull i plast.

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

Bad, sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). TG2 pga. manglende dokumentasjon.

Bad 2, sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). TG2 pga. manglende dokumentasjon.

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.

Innhold

Hytte:

1. Etasje: Entré, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom og bad. Anneks med soverom og bad.

Lagringsloft.

Kjeller.

Anneks:

1. Etasje: 6 soverom og gangareal.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Malt gulvbord, laminat og flis.

Vegger: MDF-panel, plater, malt panel og flis.

Tak: Panel.

Hytta nås via sjøveien, da eiendommen tidligere ble eid av en forening, ble bryggen gjort større, slik at fergen kunne legge til og slippe av besøkende. I dag er det lenge siden fergen sist la til, men tilbake står en romslig brygge, med god plass til flere båter. Fra brygga går veien videre gjennom porten som er prydet med eiendommens navn, Solhøy. Det er laget til trapp for å forenkle adkomsten opp til den nydelig beliggende hytta.

Hytta, Oksøya 26:

Inngangspartiet er overbygget, med adkomst inn i entréen, med god plass til sko og yttertøy.

Fra entréen kommer man videre inn hyttas allrom. Her ligger stue, spisestue og kjøkken i en delvis åpen L-formet løsning med nydelig utsikt til sjøen.

Stuedelen har god plass til sofagruppen, slik at man har plass til både familie og venner. Her kan man lene seg tilbake og virkelig koble av. Mellom stuen og spisestuen er det vedovn og utgang til terrassen.

Spisestuedelen har god plass til langbordet, for hyggelige måltider i godt selskap.

Det store kjøkkenet har en moderne innredning fra IKEA(2022), med integrerte hvitevarer som følger med ved salg. Her er det god plass til både hobbykokken og -bakeren, med masse arbeidsplass på kjøkkenbenk og godt med plass i skap og skuffer. Et meget godt utstyrt kjøkken med moderne løsninger og utseende.

Det er to soverom inne i hytta. Hovedsoverommet er lunt og innbydende, med fine oppbevaringsmuligheter i plassbygget skap. Det andre soverommet har plassbyggede hengekøyer, med 4 soverplasser.

Badet i hytta er lekkert, med flis på gulv og vegger. En luksuriøs opplevelse på hyttetur, med dobbel servant i innredning, dobbel dusj i dusjnisje og toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet. Badet er på tegninger oppgitt som soverom, endringen fra soverom til bad er ikke dokumentert omsøkt.

Fra stuen kommer man ut på den hyggelige, overbyggede terrassen. Her er det plass til sittegruppen under terrassevarmerne, slik at man kan sitte ute utover kvelden. På dagen kan man trekke seg tilbake til sittegruppen, dersom solen skulle bli sjenerende, eller man trenger litt pause fra utendørs lek og moro.

Anneks tilknyttet hytta:

I annekset er det bad og soverom.

Badet er i samme stil som inne i hytta, med de lekke flisene og moderne utseende.

Badet er innredet med servant i innredning, dusjnisje og toalett.

Soverommet i annekset er romslig, med god plass til dobbeltsengen. Megler har ikke mottatt tegninger på annekset til hytta, og har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av annekset i sin helhet, inkl. rom i annekset. Se mer under "Ferdigattest/brukstillatelse" senere i salgsoppgaven.

Anneks, Oksøya 28:

Bak hytta er det et frittstående anneks som består av totalt 3 seksjoner med rom som har vært i bruk som soverom.

Alle soverommene er av god størrelse, her er det god plass til det man ønsker av soveromsmøblement.

Det foreligger ikke tegninger, byggetillatelse eller bruksattest/ferdigattest på bygget. Se mer under "Ferdigattest/brukstillatelse" senere i salgsoppgaven.

Ute:

På eiendommen strekker den store gressplenen seg utover og ned mot vannet. Her er det god plass til lek og spill i trygge omgivelser. For de som foretrekker noe mer rolig, er det flere flotte steder å nyte solen og en god bok. Det er fine muligheter for en dukkert fra brygga eller sandstranden ved siden.

På gressplenen står det to, frittstående boder. Den røde boden er ypperlig for oppbevaring for det man ikke vil ha inne i hytta. Den hvite boden nede ved bryggen er innredet som et soverom. Dette er ikke dokumentert omsøkt hos kommunen. Se mer under "Ferdigattest/brukstillatelse" senere i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Innbo medfølger etter nærmere avtale med selger.

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 ved salg.

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

Parkering

Eiendommen nås kun med båt. Det er en romslig dyptvannsbrygge på egen eiendom. Selger har leid en båtplass hos Stathelle Marina på 3,5 meter som er betalt ut året. Ny eier av eiendommen tar over denne ferdig betalte plassen og kan benytte den ut året.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Vedovn fra 2022 i stue i hytte. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Det er i følge selger ikke gjort avtale om Norgespris på strøm. Ny eier er selv ansvarlig for å eventuelt inngå slik avtale.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 12 000 000

Omkostninger kjøper

12 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

301 390 (Omkostninger totalt)

318 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

321 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

12 301 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 318 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 321 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 29 520 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene og gebyrene er oppdelt i månedlige betalinger på ca. 2 460,- pr. mnd.

Informasjon om eiendomsskatt

Grunnlaget for eiendomsskatt i 2026 er: 5 130 900,-

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 731 833 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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 33, bruksnummer 99 i Porsgrunn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4001/33/99:

03.01.1944 - Dokumentnr: 500001 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:33 Bnr:7

Bestemmelse om veg - Følger vedlagt salgsoppgave.

30.08.1955 - Dokumentnr: 501519 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:33 Bnr:7 - Følger vedlagt salgsoppgaven.

10.03.1966 - Dokumentnr: 500637 - Jordskifte

Grensegangssak 16/1961

Gjelder denne registerenheten med flere - Følger vedlagt salgsoppgaven.

03.05.1996 - Dokumentnr: 5545 - Rettsbok

Rettighetshaver: Knr:4001 Gnr:33 Bnr:173

Bestemmelse om adkomstrett

iflg. rettsforlik sak A 95-01310 v/Skien og Porsgrunn byrett - Følger vedlagt

salgsoppgaven.

23.11.1943 - Dokumentnr: 501101 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4001 Gnr:33 Bnr:7- Megler har ikke lyktes i å oppdrive dokumentasjon denne bestemmelsen.

02.09.1955 - Dokumentnr: 501537 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4001 Gnr:33 Bnr:173 - Følger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 624476 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0805 Gnr:33 Bnr:99

01.01.2024 - Dokumentnr: 398811 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3806 Gnr:33 Bnr:99

03.01.1944 - Dokumentnr: 500001 - Forkjøpsrett

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:33 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:33 Bnr:214

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:33 Bnr:215

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:33 Bnr:399

Rettighet hefter i: Knr:4001 Gnr:33 Bnr:416

TIL EN DEL AV D.E.

Gjelder denne registerenheten med flere - Følger vedlagt salgsoppgave. Eiendommen har forkjøpsrett i deler av tomten til gnr. 33, bnr. 7.

Ferdigattest/brukstillatelse

Hytta er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for fritidsboligen.

Det foreligger verken byggesøknader, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på noen av de øvrige byggene på eiendommen.

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

Megler har mottatt tegninger på deler av eiendommens bygninger. Tegningene gjelder et tilbygg til hytta, datering er ikke mulig å fastslå med sikkerhet på tegningene.

Tegningene avviker fra dagens bruk av eiendommen. Det er ikke tegnet inn bad i hytta på mottatte tegninger. Rommet som i dag er bad er oppført som "soverom" på tegningene. Dette er ikke dokumentert omsøkt hos kommunen.

Det er satt opp en vegg på kjøkkenet, for å få et ekstra soverom i hytta. På tegninger er dette kun oppført som kjøkken. Tiltaket er ikke dokumentert omsøkt hos kommunen. Badet i annekset i tilknytning hytta av nyere dato. Det foreligger ikke dokumentasjon på at baderommet er søkt om hos Kommunen.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Øvrige bygninger på eiendommen foreligger det ikke tegninger på, dette inkluderer annekset som er tilknyttet hytta, det frittstående annekset bak hytta, den frittstående røde boden og den hvite, frittstående boden/bua nede ved brygga. Ift. det frittstående annekset bak hytta, som har adresse Oksøya 28, er denne i matrikkelen registrert som en fritidsbolig i Porsgrunn Kommune. Kommunen opplyser skriftlig om at de ikke har byggesøknad, tegninger, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygget. Da dette mangler, har megler derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av bruken av de overnevnte bygningene.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Eier av gnr. 33, bnr, 173 har rett til å gå over det sydøstre hjørnet av tomten, jf. rettsbok med doknr.: 5545, vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings- og arealplaner

Fritidsboligene ligger i et regulert område, og omfattes av reguleringsplanen "Del av oksøya" (18.3.1999) ned PlanID: 4001 906

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.

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

Kjøpsbetingelser

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 7 790,- og visningshonorar kr 3 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. markedsplan, innhenting av kommunale opplysninger, fotograf mm. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

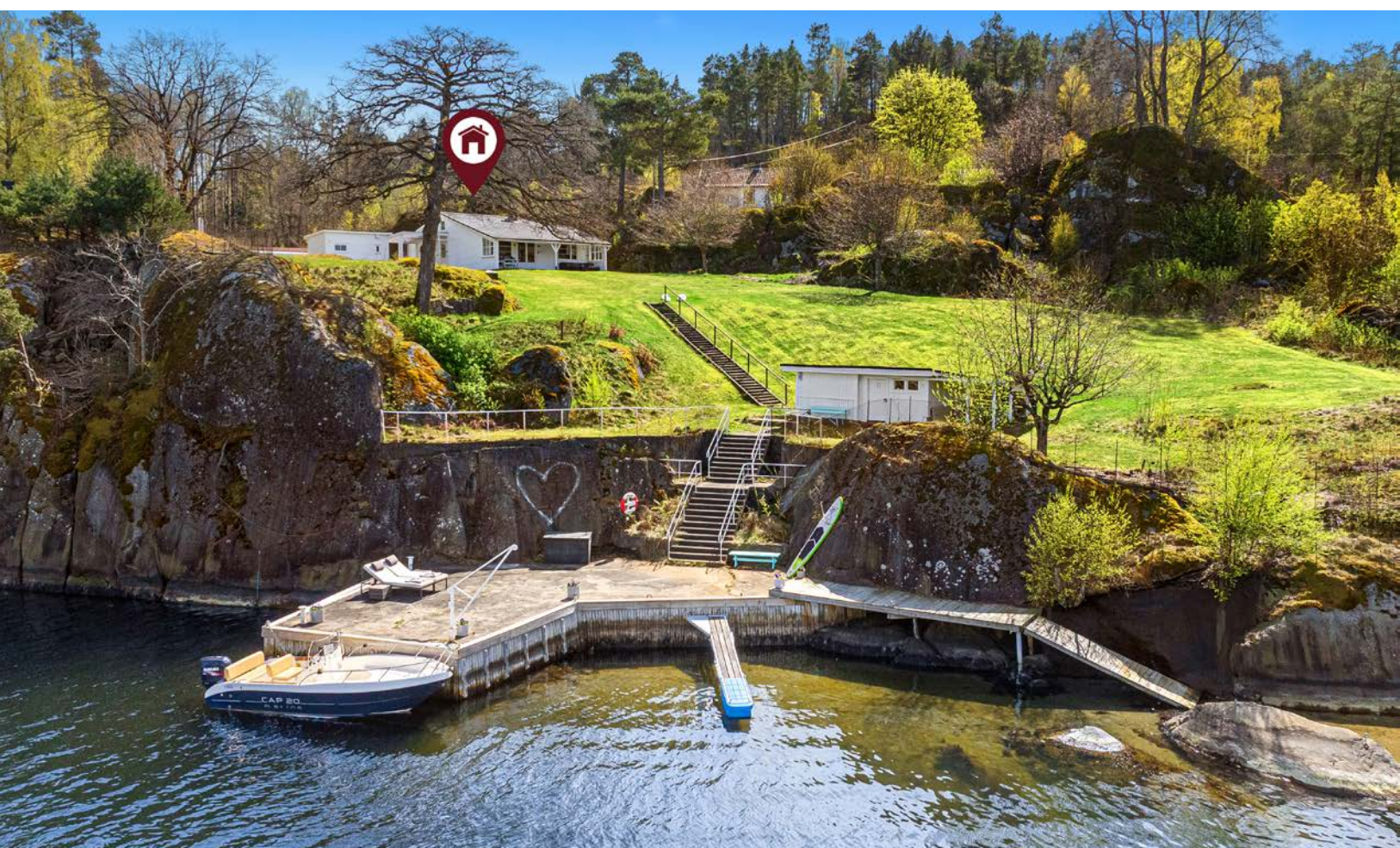
Jørn Amlie
Eiendomsmegler / Daglig leder
jorn.amlie@aktiv.no
Tlf: 965 00 550

Oppdragstaker

Grenland Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 988796638
Gangveien 4, 3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

13.05.2026







Hytta:







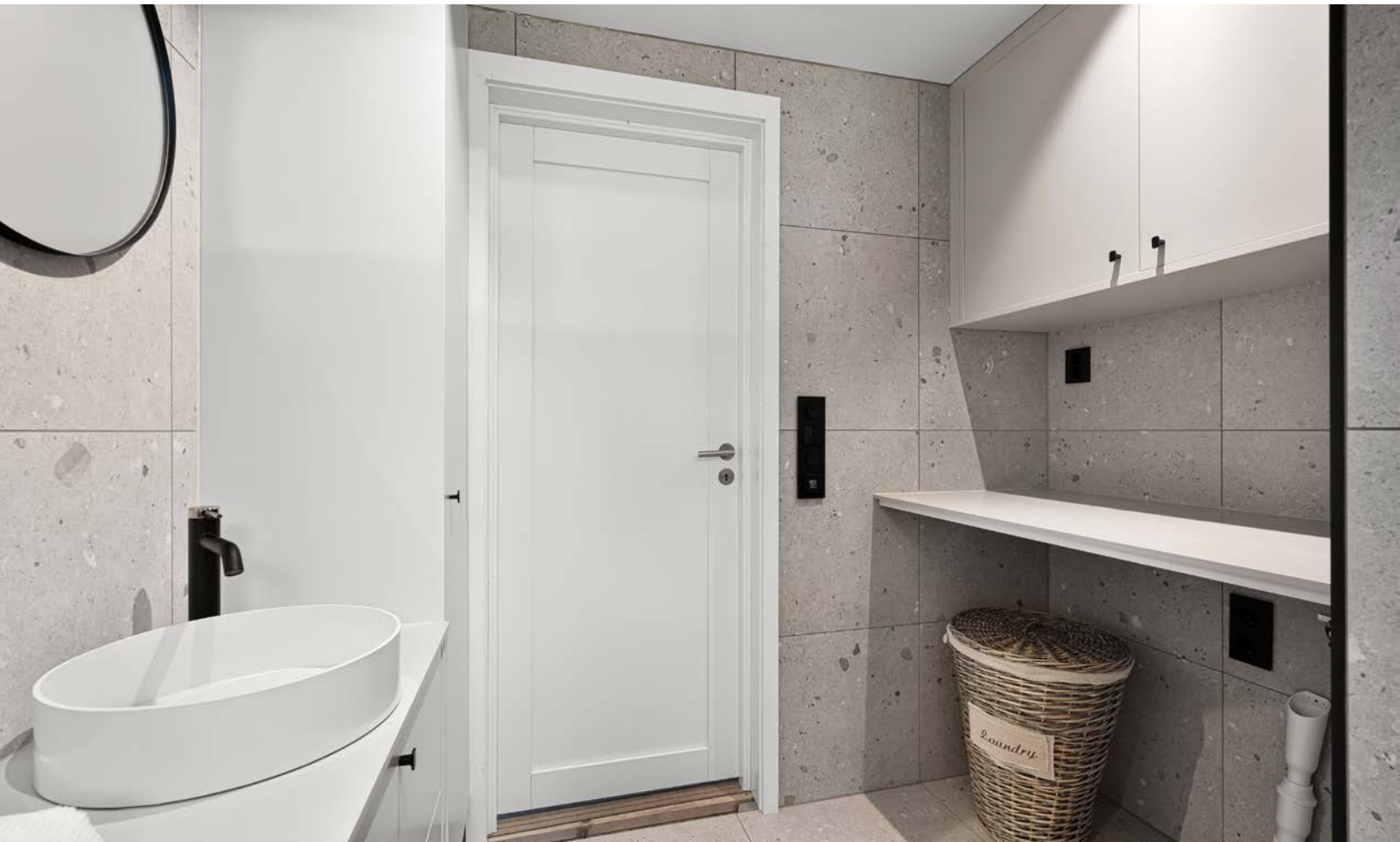














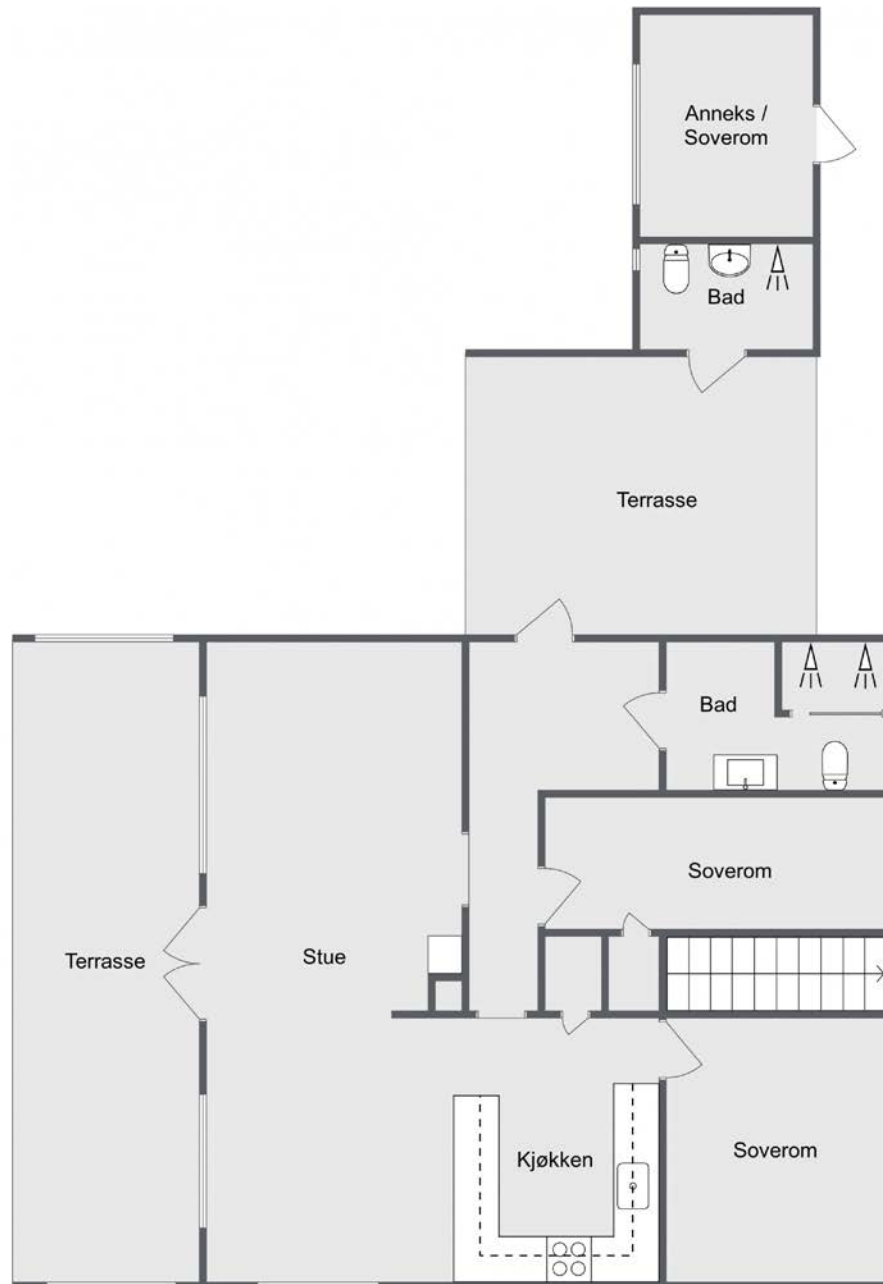
**Anneks i tilknytning
hytta:**





Oksøya 26

1. Etasje

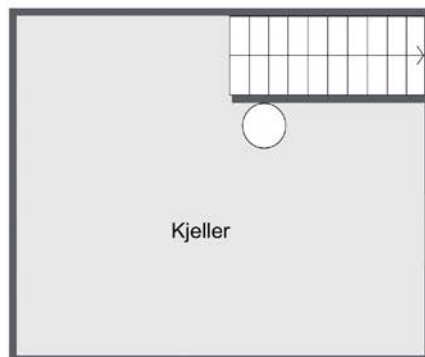


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Oksøya 26

Kjeller



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.





Frittstående annek:

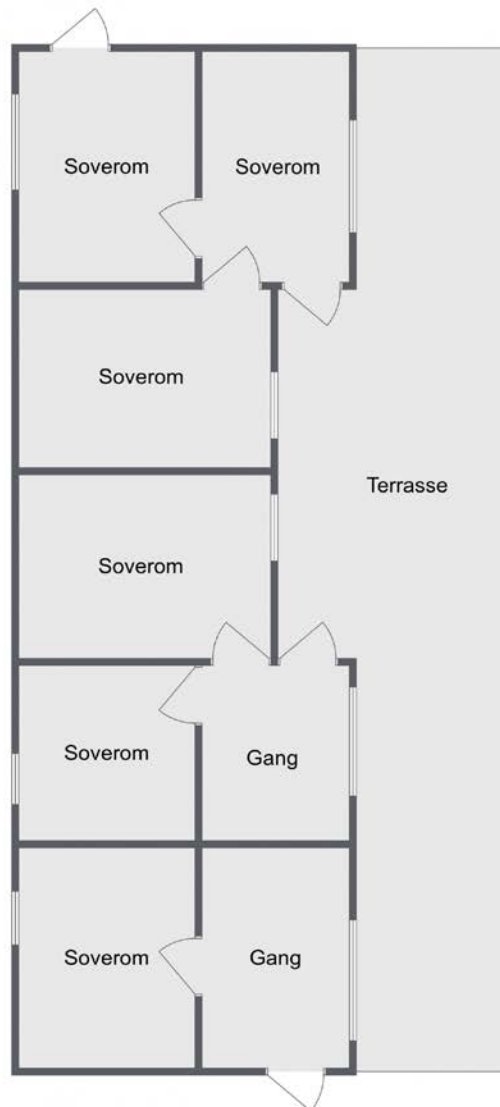






Oksøya 26

Anneks



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.

Uteområde:







Hvit bod ved brygge er innredet som soverom









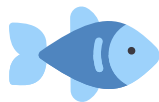
Vedlegg

Nabolagsprofil

Oksøya 26

Avstand til sjø

50 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	38 min	🚗
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	17 min	🚗
🚆 Moheim Linje 459	10 min	🚗
🚆 Nystrand Linje M2, M2N	10 min	🚗

Avstand til byer

Porsgrunn	18 min	🚗
Skien	29 min	🚗
Sandefjord	37 min	🚗
Oslo	1 t 47 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Bergsbygda Skole	4 min	🚗
🔌 Circle K Telemarksporten	10 min	🚗

Havner i området

- Brevik Marina
Drivstoff, matvarer
- Stathelle Marina
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Brønnstadbukta badeplass	22 min	🚶
Røra badeplass	4 min	🚗
Olavsberget badeplass	8 min	🚗
Grenland Ryttersportsklubb	13 min	🚗
Filmsenteret Charlie	17 min	🚗
Heistad badeplass	18 min	🚗
Down Town Bowling	19 min	🚗
Heistad ridesenter	18 min	🚗

Sport

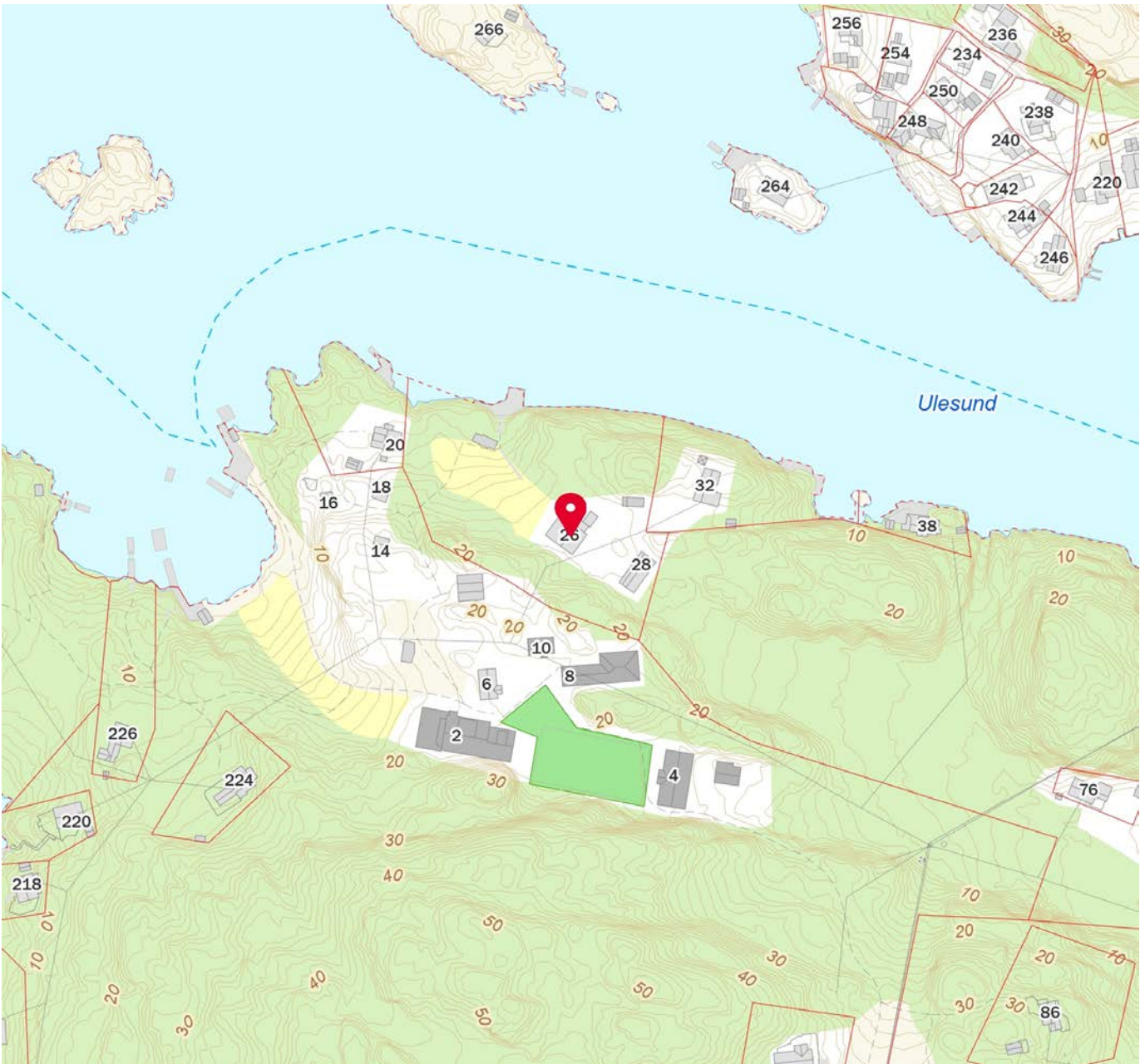
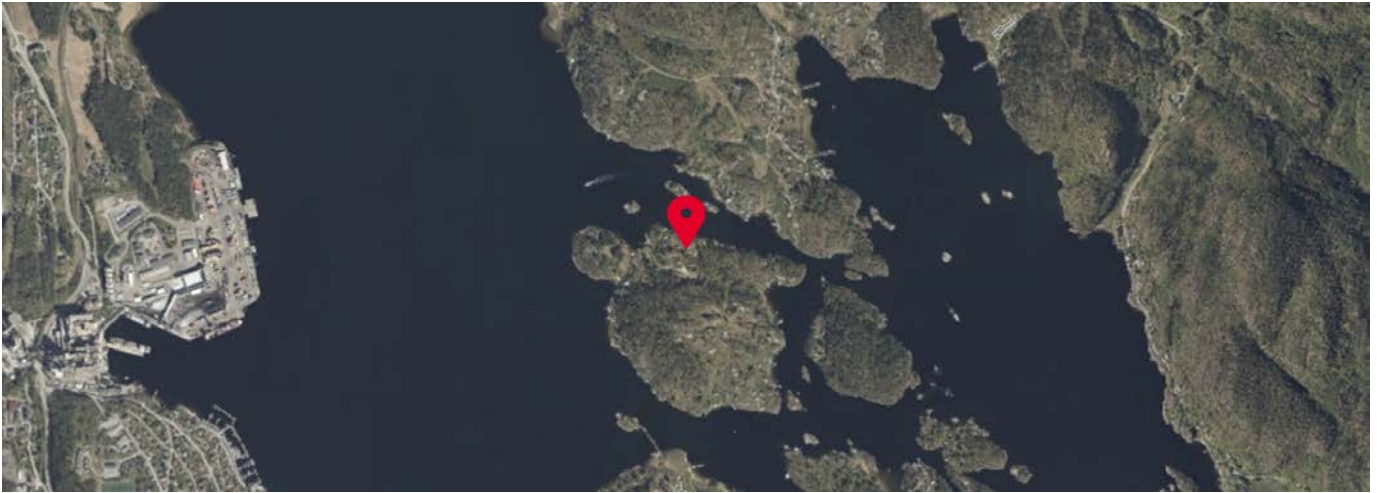
🏀 Bergsbygda skole Aktivitetshall, ballspill	4 min	🚗
🏀 Herregårdsstranda fotballbane Fotball	9 min	🚗
🏊 MOVA Skjelsvik	15 min	🚗
🏊 SKY Fitness Porsgrunn	16 min	🚗

Dagligvare

Meny Telemarksporten PostNord, søndagsåpent	10 min	🚗
Spar Skjelsvik	14 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Lisbeth Søgaard

Anders Formo

Boligen

Oksøya 26 og 28

3950 BREVIK

4001-33/99/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det er etablert et nytt bad i hovedbygget på eiendommen i 2022 som opprinnelig var et soverom. Det opprinnelige baderommet ble forminsket og bygget nytt samtidig. Ett soverom ble pusset opp /bygget større i den forbindelse. Alt dette ble utført på dugnad.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er montert nye joti sluk med klemring og Litex smøremembran system.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært lekkasje fra yttertak på hovedhus - ved kjellernedgang og ved pipa. Tak tekkingen er stålplatetak av eldre type.

Det har vært fukt i yttervegg utenfor soverom, og det stammer muligens fra taket.

Det er fuktig i murkjeller - dreneringspumpe er montert.

Yttertak, yttervegger og vinduer er eldre.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet vindu på bad i hovedhytta og ny dør til gjesterom bak opprinnelig baderom. Inngangsdør er byttet.

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

♦ **Ja**



Vinduer er generelt i dårlig forfatning

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Generelt skjevheter i gulver.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Manglende drenering på hovedbygg, samt ved støttemur ved bryggeanlegg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fuktinntrengning i kjeller – pumpe montert

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kjeller, samt yttervegg ved soverom og tak ved pipe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært mus og maur i alle bygg

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Avløpspumpe defekt - denne ble skiftet i 2024
Det er lagt opp nye vann og avløpsrør i hytten i 2022

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpspumpe Byttet opplegg for vann og avløp

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Beskrivelse av arbeidet: byttet pumpe byttet opplegg for vann og avløp

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Eldre pipeløp/ildsted.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Eksisterende pipe har fått ettermontert foret stålpipe.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Byttet peis

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Anlegget er delvis byttet med nye sikringer.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kåre Hagen & Co

Beskrivelse av arbeidet: Delvis utbyttet el anlegg og sikringer

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Kåre Hagen & Co

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere kan vi ikke svare for Delvis utbyttet el anlegg og nye sikringer

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Ja

Det er søkt om flere nye småhytter på toppen av øya - hyttenabo og ny felles marina ved fergekai.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kryploft er delvis avdekket for elektriske arbeider

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pelias har undersøkt eiendommen for mus og har kommet med tilbud kr. 15.000,- for tetting.

Det er utført 2 prisvurderinger og tekniske takster av takstmenn og meglere.

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

♦ **Ja**

Norcem og kommunens kaianlegg lager noe lyd.

Naboeiendom er leirsted for barn og ungdom eid av Normisjonen kan være noe støyende. Det er ikke leiraktivitet i fellesferien.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Generelt dårlig forfatning - oppgradering må påregnes.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Støttemur ved sjøen / brygge er i dårlig forfatning.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Stedet er av eldre stand og har vært under utbedring gjennom hele vår eiertid. dette arbeidet må påregnes å videreføres av nye eiere.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Oksøya 26 og 28 , 3950 BREVIK

 PORSGRUNN kommune

 gnr. 33, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 18885-3088

Eiendomsverdi ref nr: YK6721

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende fritidsbolig med tilbygget annekstoppført 1945. Areal over en etasje. Det er også oppført frittstående annekst med soverom, frittstående uthus med boder og båthus med innredet bod og soverom. Nåværende eiere kjøpte fritidsboligen i 2021.

Fritidsboligen er fundamentert på løsmasser. Grunnmur i betong blokker og pilarer til grunn. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig tekking med liggende trepanel. Innvendige flater består stort sett av plater og panel. Etsjeskille i trebjelkelag mellom kryperom og 1.etasje. Gulvbord som bærende gulv.

Plassbygget sadlet takverk bærende på yttervegg og dragere i trevirke. Takverk tekking med undertak av rupanel, membran og stålplater med takstein imitasjon. Renner og beslag består av lakkert stål renner.

Boligens vinduer består av enkle vinduer med rammer og karmen i malt trevirke. To-lags isolerglass vindu på badet. Pipe i murt teglstein med vedovn i stue. Nytt innvendig røykrør innsatt 2022. Fritidsboligen er tilkoblet kommunalt vann og avløpsanlegg.

Innvendige overflater består av gulvbord og laminat på gulvflater. MDF panel, plater og panel på veggflater. MDF panel og panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.

Fritidsboligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad og 2 soverom i 1.etasje. Tilbygget annekst med bad og soverom. Utvendig etablert romslig terrasse i impregneret trevirke overbygget.

Overbygget platting ved entre.
Se for øvrig beskrivelse i rapport.

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1945

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen taktekking består av lakkerte stålplater med takstein imitasjon. Undertak med trevirke og papp membran. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig på befaringstiden. Takplater antatt skiftet på 1990 tallet.

I følge egenerklæring har det vært lekkasje fra yttertak på hovedhus - ved kjellernedgang og ved pipa (se bilde). Det har vært fukt i yttervegg utenfor soverom, og det stammer muligens fra taket. I følge eier er det gjort tiltak og skaden er utbedret.

Tilbygget annekst med taktekking av papp membran. Ukjent alder, men antas fra 2000 tallet.

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner med synlig slitasje/elde

Fritidsboligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig fasader består av liggende trepanel fra byggeår. Innvendig platet/tapetsert. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom, om det er isolert. Eldre trepanel fra byggeår med synlig vær slitasje. Spesielt er sørvegg værslitt med synlig slitasje/elde. Utskiftninger må stedvis

beregnes av eldre del.

Fritidsboligens takkonstruksjon består av plassbygget sadlet takverk. Undertak består av rupanel med papp membran. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Inspisert fra loftsrom ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens.

Konstruksjonen er godt kontrollert fra loft. Ved inspeksjon var deler av loft revet etter utbedring av muse angrep. Stedvis manglende isolasjon etter arbeider. Eier opplyser at det skal utbedres/ryddes før salg.

Fritidsboligens vinduer består av enkle vinduer fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Nytt vindu på bad skiftet til to-lags isolerglass vindu 2022.

Enkelt vindu i tilbygget annekst soverom. Eldre enkle vinduer med begrenset/utgått levetid. Utskiftninger må beregnes.

To-fløya balkongdør i stue til uteareal med isolerglass fra 1975. Entredør består av balkong dør med isolerglass skiftet 2010.

Rammer og karmen i malt trevirke.

Dør til kjeller i hovedhytte og dører i tilbygget annekst av eldre dato.

Karmen og rammer i trevirke. Dører med høy alder og synlig slitasje. Utskiftninger må beregnes.

Fritidsboligen har etablert romslig terrasse mot vest. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Terrasse overbygget med lett takverk tekking med plastplater.

Synlig skader i i takplater. Se bilder. Ukjent hvordan terrasser er fundamentert på grunn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i fritidsboligen består av malt gulvbord og laminat på gulvflater. MDF panel, plater og malt panel på veggflater. Panel og panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Fritidsboligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år.

Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etsjeskille består av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende gulv. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etsjeskille. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i stue/kjøkken.

Etsjeskille isolert i hulrom.

Pipe oppført i murt teglstein med ett pipeløp. Vedovn etablert i stue 2022. Feieluke i 1.etasje. Brannmur og pipe forblendet med murruss av nyere dato. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Pipe har fått etter montert foret innvendig røykrør 2022

Rom under terreng består av lagringsrom med teknisk utstyr. Adkomst med egen inngang i langvegg med trapp til kjeller. Gulv i betong. Vegger i murverk. Stubbelloftsbord i himling. Gulv med synlig vanninntrengning fra grunn. Se bilder. Trevirke nær gulv med synlig råteskader i trevirke. Himling med stedvis manglende isolasjon. Tiltak må beregnes.

Deler av fritidsboligen har kryperom. Kryperom har lav høyde/mangler adkomst og følgelig ikke inspisert. Tilbygget annekst med kryperom.

Kryperom godt ventilert.

Innvendige dører består av hvite fyllingsdører skiftet de senere år. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det er etablert et nytt bad i hovedbygget på eiendommen i 2022 som opprinnelig var et soverom.

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med to servanter med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

I følge egenerklæring er arbeidene gjort som egeninnsats. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dør mangler flomkant.

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Ingen unormale fuktverdier ble målt på bad ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

Bad 2

Det er etablert et nytt bad i tilbygget anneks i 2022 som opprinnelig var et stort soverom.

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

I følge egenerklæring er våtroms arbeidene gjort som egeninnsats. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Merknad på gjenstående arbeider rundt dør. Se bilde. Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant.

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon er ikke fremlagt. Ingen unormale fuktverdier ble målt på bad ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av slette dør og skufferonter i MDF type IKEA. Benkeplate i stål med benkebeslag i stål.

Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning nylig skiftet 2022. fyller sin funksjon.

Avtrekk mover kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Røranlegg består av rør anlegg etablert til bad og kjøkken 2022. Synlig røranlegg i kjeller. Rørskap ikke etablert.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereider fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

VV tank på 300 liter etablert i kjeller.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i kjeller. Beskrivelse av arbeidet: Delvis utbyttet el anlegg og sikringer 2022 av Kåre Hagen & Co.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell 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 befaringdagen. 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består trolig av løsmesser/leire.

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fukt/Vann i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng

skyldes svikt i fuksikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Grunnmur i betong med spare stien og pilarer til grunn. På de deler som visuelt ble det ikke registrert noen vesentlig sprekker i grunnmur. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Terreng rundt fritidsboligen er flatt.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpspumpe. Byttet opplegg for vann og avløp 2022. Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger. Kloakpumpe etablert til avløpsvann.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Ikke videre vurdert i denne rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

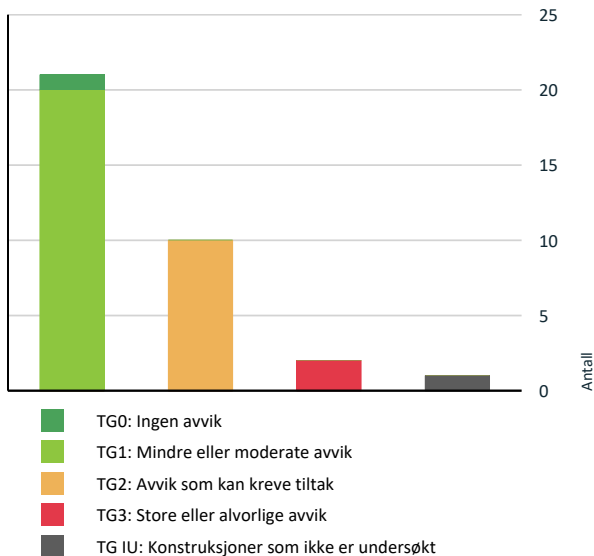
Båthuset

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

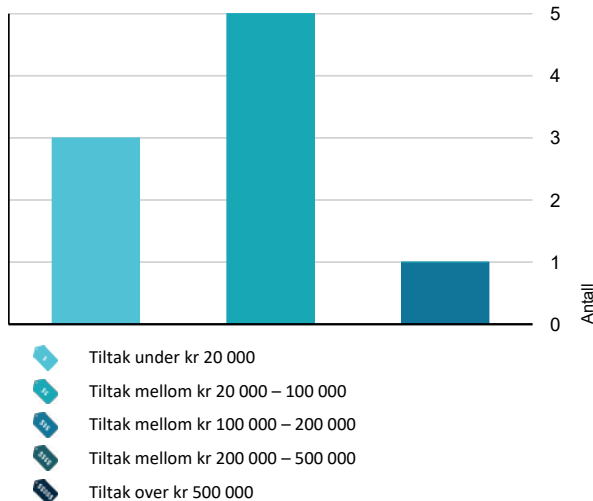
Sammendrag av boligens tilstand

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

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1945

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Modernisert tilbygget anneks med bad og ett soverom. Modernisert bad hoved hytte og stedvis overflater.
------	---------------	---



Skader etter lekkasje rundt pipe.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Fritidsboligen taktekke består av lakkerte stålplater med takstein imitasjon. Undertak med trevirke og papp membran. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ble registrert på de deler som visuelt var synlig på befaringsdagen. Takplater antatt skiftet på 1990 tallet.

I følge egenerklæring har det vært lekkasje fra yttertak på hovedhus - ved kjellernedgang og ved pipa (se bilde). Det har vært fukt i yttervegg utenfor soverom, og det stammer muligens fra taket. I følge eier er det gjort tiltak og skaden er utbedret.

Tilbygget anneks med taktekke av papp membran. Ukjent alder, men antas fra 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

TG 2 på grunn av alder og begrenset videre levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utskiftning av taktekke og utbedring av eldre skade i himling rundt pipe må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takplater



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner med synlig slitasje/elde

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt bindingsverk. Utvendig fasader består av liggende trepanel fra byggeår. Innvendig plattet/tapetsert. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom, om det er isolert. Eldre trepanel fra byggeår med synlig vær slitasje. Spesielt er sørvegg værslitt med synlig slitasje/elde. Utskiftninger må stedvis beregnes av eldre del.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis værslitt trevirke/fasadepanel. Spesielt sørvegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Stedvis utskiftninger bør beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Fritidsboligens takkonstruksjon består av plassbygget sadlet takverk. Undertak består av rupanell med papp membran. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Inspisert fra loftsrom ble det ikke registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er godt kontrollert fra loft. Ved inspeksjon var deler av loft revet etter utbedring av muse angrep. Stedvis manglende isolasjon etter arbeider. Eier opplyser at det skal utbedres/ryddes før salg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utbedring etter arbeider må slutføres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende isolasjon må utføres og arbeider slutføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Fritidsboligens vinduer består av enkle vinduer fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Nytt vindu på bad skiftet til to-lags isolerglass vindu 2022.

Enkelt vindu i tilbygget anneksoverom. Eldre enkle vinduer med begrenset/utgått levetid. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

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

TG på grunn av eldre enkle vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre isolerglass vinduer må beregnes skiftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

To-fløya balkongdør i stue til uteareal med isolerglass fra 1975. Entredør består av balkong dør med isolerglass skiftet 2010. Rammer og karmen i malt trevirke.

Dør til kjeller i hovedhytte og dører i tilbygget annekset av eldre dato. Karmen og rammer i trevirke. Dører med høy alder og synlig slitasje. Utskiftninger må beregnes.

Vurdering av avvik:

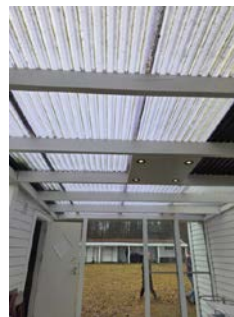
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Eldre dører med utgått levetid. Dør til kjeller vanskelig å åpne/tar i karm.

Konsekvens/tiltak

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

Stedvis utskiftninger må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fritidsboligen har etablert romslig terrasse mot vest. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Terrasse overbygget med lett takverk tekket med plastplater.

Synlig skader i i takplater. Se bilder. Ukjent hvordan terrasser er fundamentert på grunn.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Overflater med synlig skjevheter. Takplater med skader/hull i plast.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Mindre oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TC 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i fritidsboligen består av malt gulvbord og laminat på gulvflater. MDF panel, plater og malt panel på veggflater. Panel og panel i himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Fritidsboligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.



TC 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Gulvbord som bærende gulv. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm på gulv i stue/kjøkken.

Etasjeskille isolert i hulrom.

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt teglstein med ett pipeløp. Vedovn etablert i stue 2022. Feieluke i 1.etasje. Brannmur og pipe forblendet med murpuss av nyere dato. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Pipe har fått etter montert foret innvendig røykrør 2022

Årstall: 2022



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av lagrings rom med teknisk utstyr. Adkomst med egen inngang i langvegg med trapp til kjeller. Gulv i betong. Vegger i murverk. Stubbelloftsbord i himling. Gulv med synlig vanninntrengning fra grunn. Se bilder.

Trevirke nær gulv med synlig råteskader i trevirke. Himling med stedvis manglende isolasjon. Tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Synlig vann fra grunn i kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Tiltak må beregnes. Utvendig utbedring av fuktsikring må beregnes. Det anbefales etablere grunnvanns pumpe for å håndtere grunnvann fra kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt fuktverdier i trevirke/14 vektprosent.

! TG IU Kryp kjeller

Beskrivelse

Deler av fritidsboligen har kryperom. Kryperom har lav høyde/mangler adkomst og følgelig ikke inspisert. Tilbygget anneks med kryperom. Kryperom godt ventilert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av hvite fyllingsdører skiftet de senere år. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Årstall: 2022

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

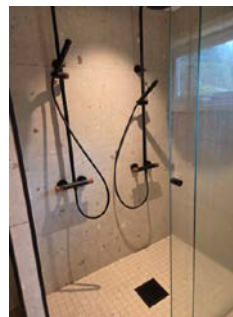
Beskrivelse

Det er etablert et nytt bad i hovedbygget på eiendommen i 2022 som opprinnelig var et soverom.

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med to servanter med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

I følge egenerklæring er arbeidene gjort som egeninnsats. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2022

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Dør mangler flomkant.

Årstall: 2022

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

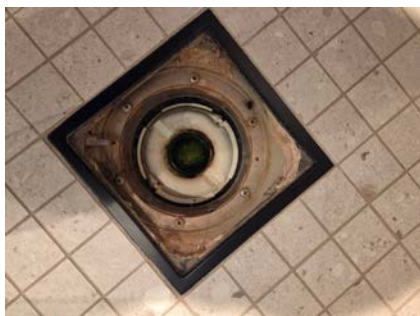
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

TG 2 pga. manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med to servanter med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører.

Årstall: 2022

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2022

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen unormale fuktverdier ble målt på bad ved bruk av fuktindikator i våtsoner.



ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Det er etablert et nytt bad i tilbygget annek i 2022 som opprinnelig var et stort soverom.

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. I følge egenerklæring er våtroms arbeidene gjort som egeninnsats. Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

Årstall: 2022



ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Merknad på gjenstående arbeider rundt dør. Se bilde.

Årstall: 2022



ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant.

Årstall: 2022

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad har etablert smøremembran under fliser. Synlig mansjett og membran i sluk. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

TG 2 pga. manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon.



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert veggmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur og dusjnise med glassdører

Årstall: 2022

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Årstall: 2022

ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen unormale fuktverdier ble målt på bad ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av slette dør og skufferonter i MDF type IKEA. Benkeplate i stål med benkebeslag i stål. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning nylig skiftet 2022. fyller sin funksjon.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk mover kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2022

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Røranlegg består av rør anlegg etablert til bad og kjøkken 2022. Synlig røranlegg i kjeller. Rørskap ikke etablert. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereeder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 2022

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Flere rom mangler ventiler.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 300 liter etablert i kjeller.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i kjeller. Beskrivelse av arbeidet: Delvis utbyttet el anlegg og sikringer 2022 av Kåre Hagen & Co. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell 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.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Noe gjenstående arbeider som bør slutføres.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn består trolig av løsmesser/leire.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fukt/Vann i kjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha redusert effekt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Tiltak må beregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong med spare stien og pilarer til grunn. På de deler som visuelt ble det ikke registrert noen vesentlig sprekker i grunnmur. Grunnmur vurderes å fylle sin funksjon.

Årstall: 1945

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt fritidsboligen er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Beskrivelse av arbeidet: Byttet avløpspumpe. Byttet opplegg for vann og avløp 2022. Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast. Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger. Kloakpumpe etablert til avløpsvann.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll. Ikke videre vurdert i denne rapport.

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

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

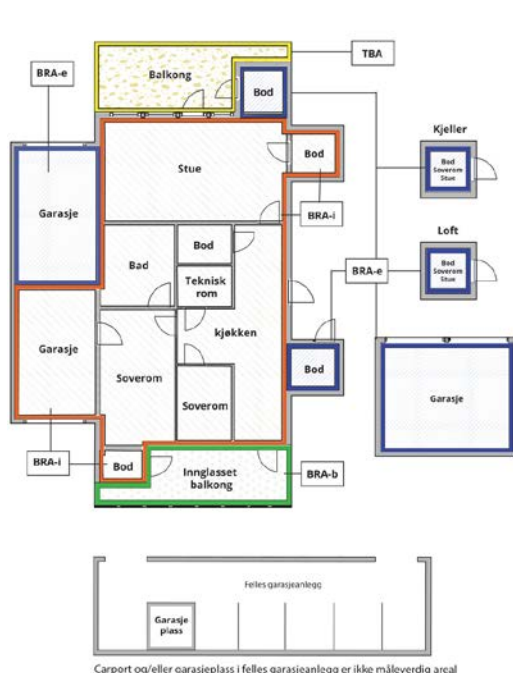
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87	12		99	20
Kjeller		21		21	
SUM	87	33			20
SUM BRA	120				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2	Bad 2, soverom 3	
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradert våtrom og stedvis overflater.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	53			53	28
SUM	53				28
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gangareal		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradert stedvis overflater.

Båthuset

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	7	7		14	
SUM	7	7			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Innredet soverom er ikke omsøkt i Porsgrunn kommune.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	18			18	
SUM	18				
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

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	99	21
Anneks	53	0
Båthuset	7	7
Uthus	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Lisbeth Sjøgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4001 PORSGRUNN	33	99		0	7125.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Oksøya 26 og 28

Hjemmelshaver

Formo Anders, Sjøgaard Lisbeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor, særpreget og solrik eiendom beliggende på Oksøya i Porsgrunn kommune. Stort gressareal som er svært godt egnet til spill og lek. Hoved eiendom fra 1945 og betydelig oppgradert de senere år. Eiendommen er bebygget med hovedhytte med anneks, Frittstående anneks uthus og sjøbod. Gangavstand til egen brygge mot nord-vest. Flott utsikt over Eidangerfjorden og innløpet til Ulesund.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare adkomst med båt eller ferje fra Brevik.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med romslig grøntareal/plen. Mot nord-vest er det etablert brygge med dypvanns adkomst. Tomten er bebygget med beskrevet hovedhytte med tilbygget anneks. Frittstående anneks, uthus og sjøbod innredet med sovemulighet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1945

Kommentar

Standard

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

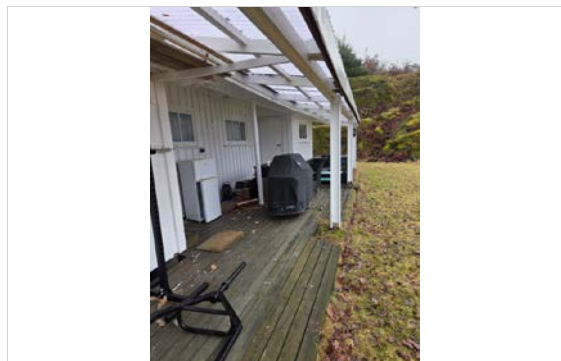
Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Frittstående anneks oppført i trekonstruksjon med areal over ett plan. Inneholder 3 seksjoner med soverom og gangareal. Anneks er etablert med pilarer til grunn/løsmasser. Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel utvendig. Innvendig panelt. Plassbygget pulttak tekket med papp membran.

Oppgraderinger må beregnes på grunn av elde og slitasje. TG 2.



Utvendige forhold

Yttervegger i bindingsverk tekket med stående trepanel. Overbygget terrasse med lett tak i plastplater. Ukjent hvordan terrasse er fundamentert til grunn. Synlig vær slitasje på bygningselementer som vurderes som normalt sett med tanke på alder.



Innvendige forhold

Innvendig overflater består av panel og malt overflater. Malt belegg og gulvbord på gulvflater. De fleste overflater malt de senere år.

Vinduer består av enkle vinduer med rammer og karmen i malt trevirke fra byggeår.



Tekniske installasjoner

Innlagt strøm. Nytt el-skap med automat sikringer. Fremlagt ny el-tilførsel, men ikke tilkoblet el-skap. Obs på noe gjenstående arbeider.

Båthuset



Anvendelse

Byggeår

1945

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Båthuset etablert med gulv på grunn med innredet soverom og bod. Yttervegger i reisverk tekket med trepanel utvendig. Innvedige overflater panel. Plassbygget pulttak tekket med stålplater. Innlagt strøm.

Båthuset fyller sin funksjon, men har synlig slitasje/elde på fasadepanel og takplater. Ukjent bruk av isolasjon i hulrom. Trolig kun hulrom.

TG 2.

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



Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

1945

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Frittstående uthus/bod etablert med pilarer til grunn. Yttervegger i bindingsverk teknet med stående trepanel. Plassbygget sadlet takverk teknet med papp tekke. Uthus inneholder 3 lagrings rom. Uthus med stor elde og synlig skjevheter, men fyller sin funksjon til lagring. TG 3.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 33, Bruksnr 99	Kommune:	4001 Porsgrunn
Adresse:		Grunnkrets:	210 Øyene
Veiadresse:	Oksøya 26, gatenr 5623 3950 Brevik	Valgkrets:	13 Sandøya/Øyene
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5100703 Eidanger
Veiadresse:	Oksøya 28, gatenr 5623 3950 Brevik		
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solhøy	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	23.11.1943	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	7 125,3 kvm	Skyld:	0,09		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4001/33/99	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4001/33/99	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Jordskifte	Forretning:	08.10.1964	Berørt	4001/33/3	0,0
		25.01.2011	Berørt	4001/33/4	0,0
	Berørt	4001/33/6	0,0		
	Berørt	4001/33/7	0,0		
	Berørt	4001/33/19	0,0		
	Berørt	4001/33/22	0,0		
	Berørt	4001/33/23	0,0		
	Berørt	4001/33/25	0,0		
	Berørt	4001/33/82	0,0		
	Berørt	4001/33/83	0,0		
	Berørt	4001/33/99	0,0		
	Berørt	4001/33/114	0,0		
	Skylddeling	Forretning:	31.03.1960	Avgiver	4001/33/99
Matrikkelført:			Mottaker	4001/33/173	1 300,0
Skylddeling	Forretning:	23.11.1943	Avgiver	4001/33/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4001/33/99	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oksøya 26	Fritidsbolig	88,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	88,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	88,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	164112357			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				88,0	88,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Oksøya 28	Fritidsbolig	54,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	54,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	54,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	164112365			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				54,0	54,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: 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:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	164112349			Antall etasjer:		

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

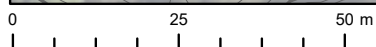
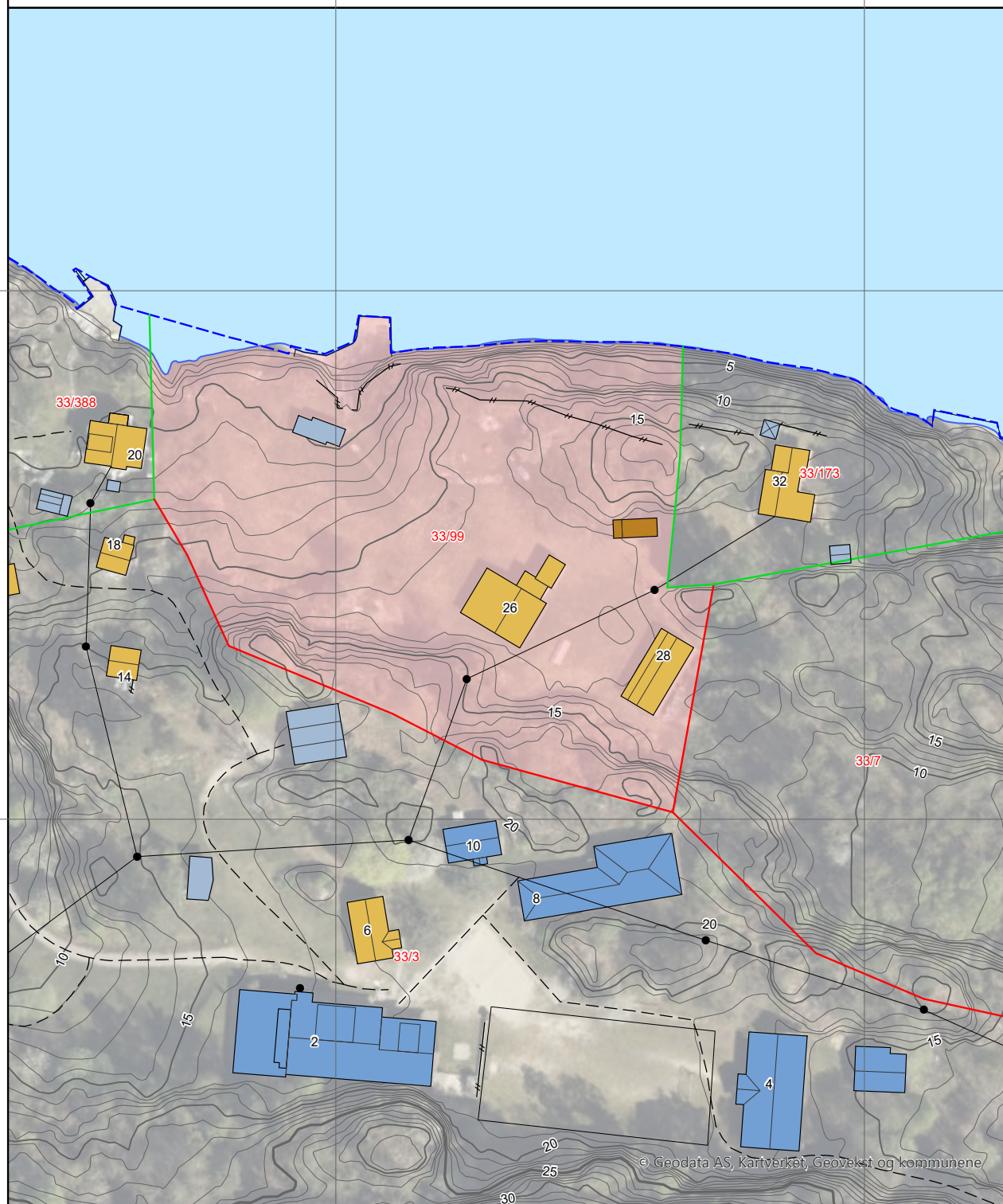
Kommune: 4001 Porsgrunn
 Eiendom: 4001/33/99/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
 Dato: 5.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

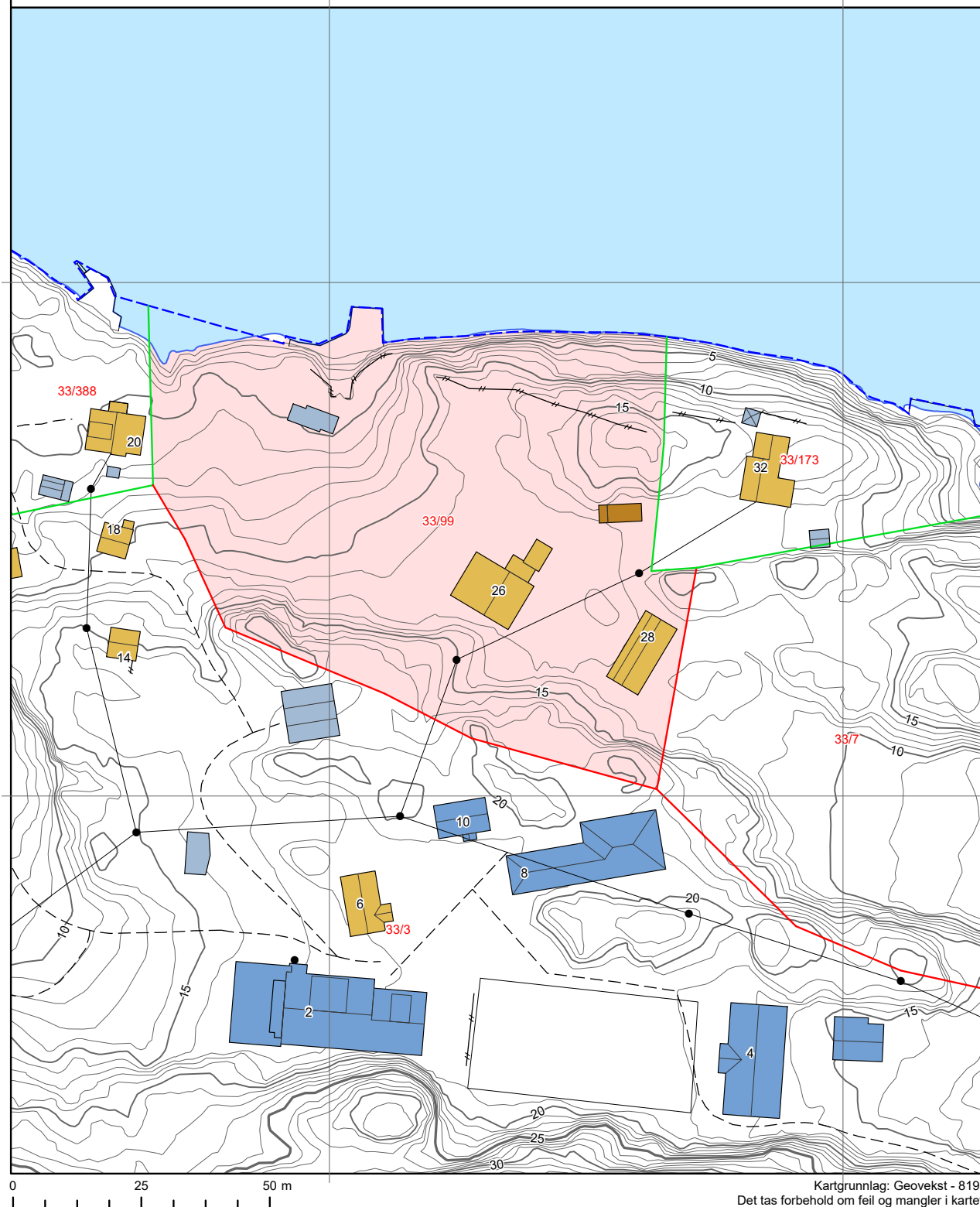
Kommune: 4001 Porsgrunn
 Eiendom: 4001/33/99/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste




















Målestokk 1:1000
 Dato: 5.3.2026









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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



Porsgrunn kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4001 - Porsgrunn kommune	33	99	0	0	Oksøya 26, 3950 BREVIK Oksøya 28, 3950 BREVIK

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Flomfare	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	479.8m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (13.6.2019)	7060.16m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
Ja	
4001 906	Del av Oksøya (18.3.1999)

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



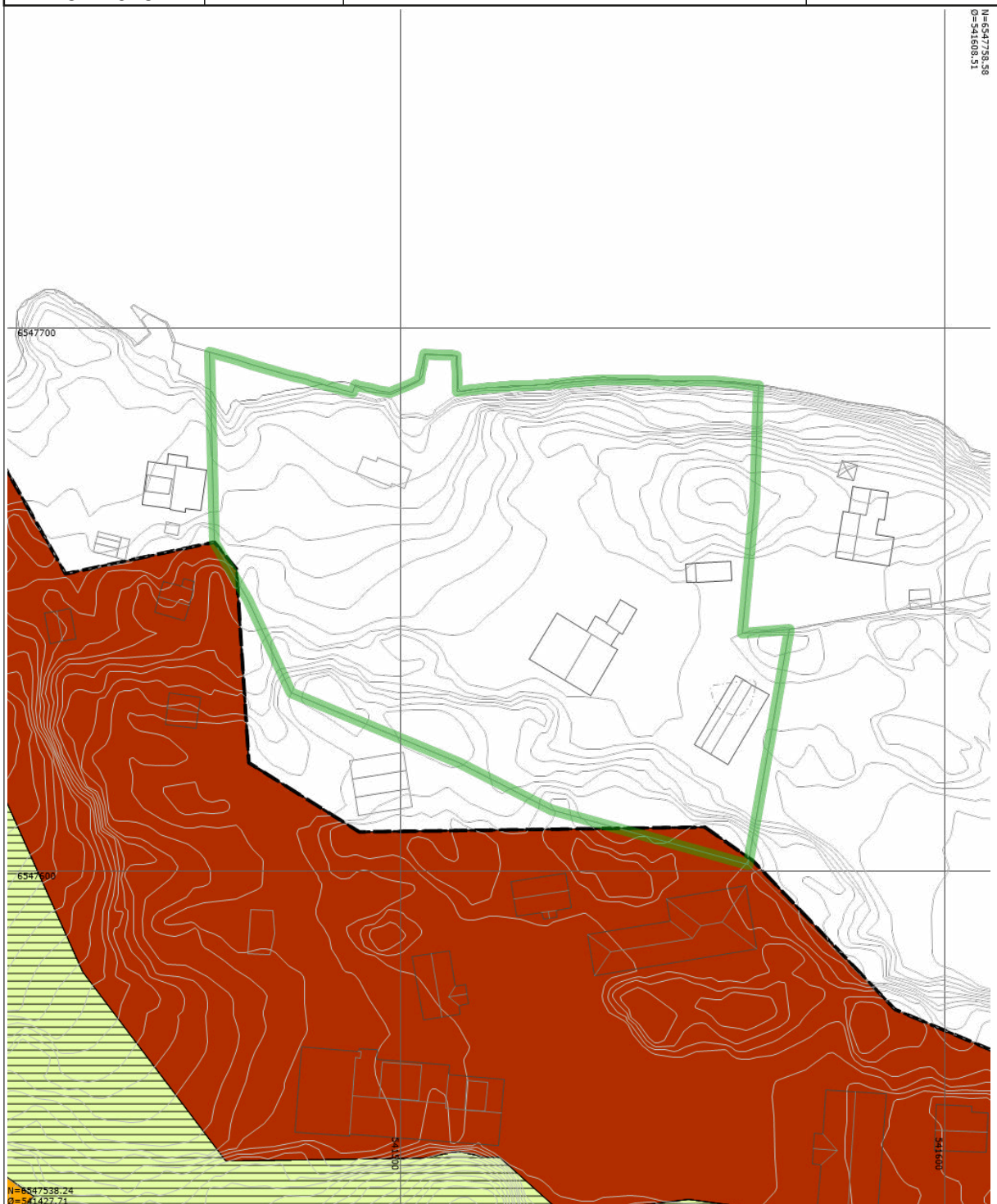
Porsgrunn
kommune

Reguleringsplaner






Eiendom:	Gnr: 33	Bnr: 99	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Oksøya 26 3950 BREVIK, m.fl.			
Annen info:	Del av Oksøya			







Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå  Mønelinje  Udefinert bygning  Høydekurve  RpGrense  Allmennyttig formål	 Eiendomsgrense  TakoverbyggKant  Bygning  Forskningskurve  RbFormålOmråde  Friluftsområde	 Bygningslinje  Taksprang  Havflate  RpFormålGrense  Fritidsbebyggelse  Eiendomsteig
--	---	---

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

Kvikkleire - risiko

 Risikoklasse 5
 Risikoklasse 4
 Risikoklasse 3
 Risikoklasse 2
 Risikoklasse 1



PORSGRUNN KOMMUNE
Innbyggertorg

Dato: 06.03.26
Referanse:
Saksbehandler: EB

Megleropplysninger for Porsgrunn kommune

Gnr: 33

Bnr: 99

Adresse: Oksøya 26

Ferdigattest

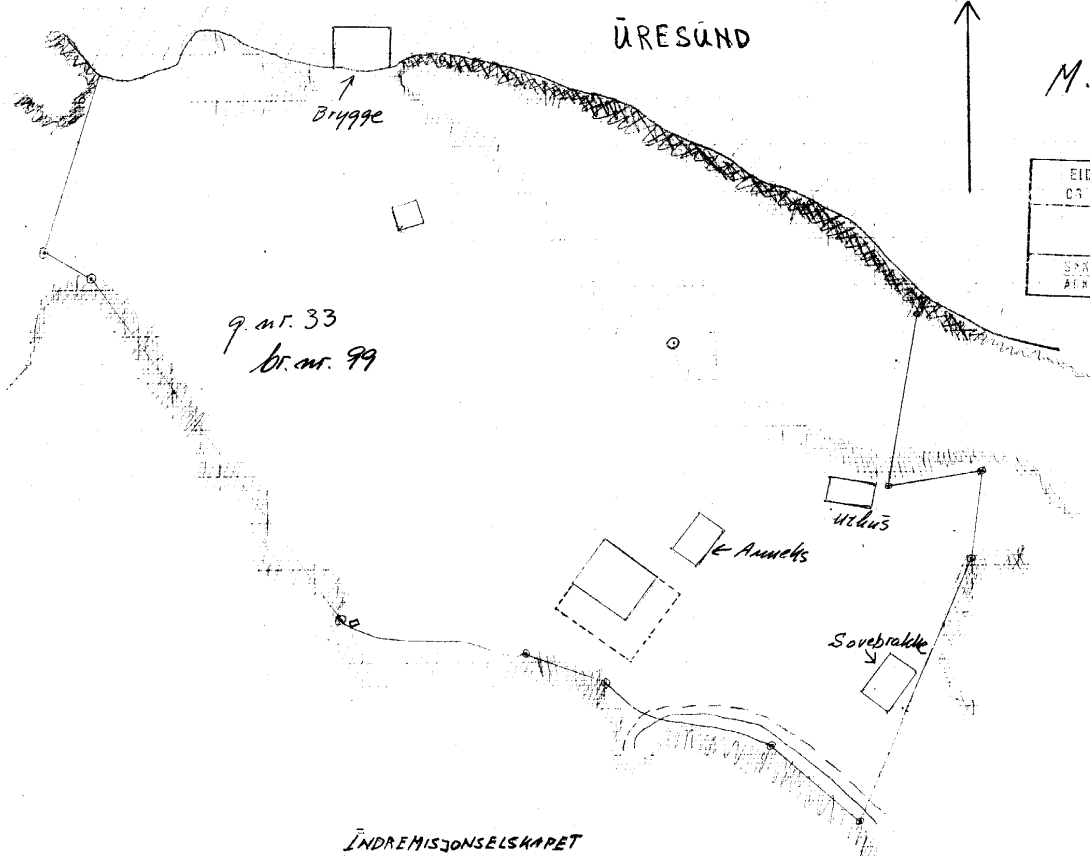
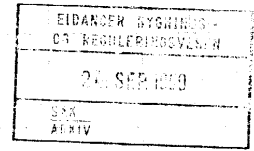
Det foreligger ingen ferdigattest for eiendommen.

EIDANGER FJORDEN.

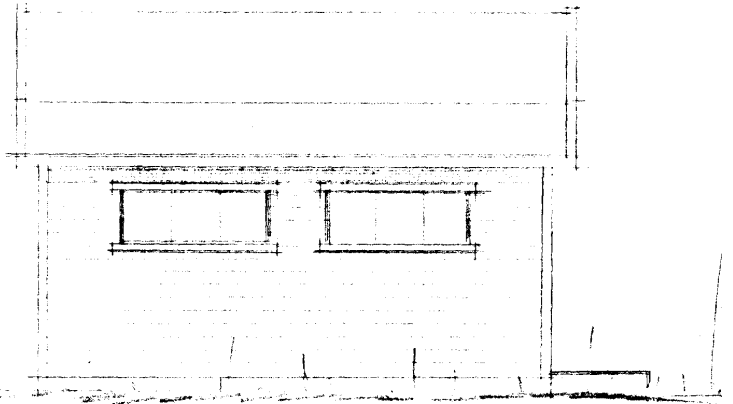
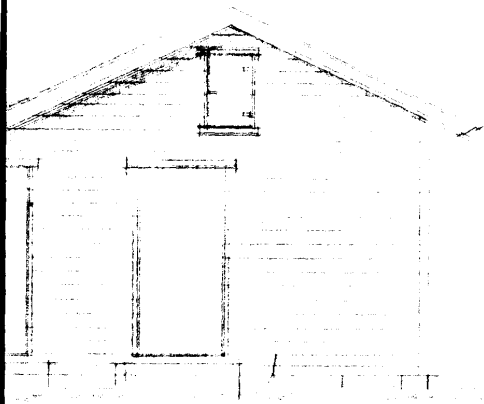
ÜRESUND



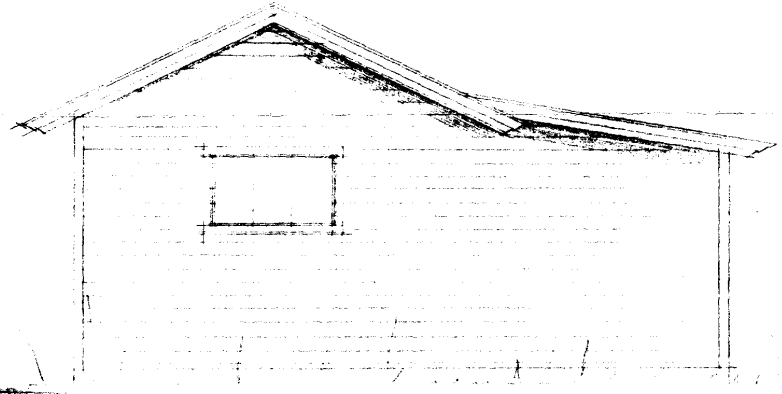
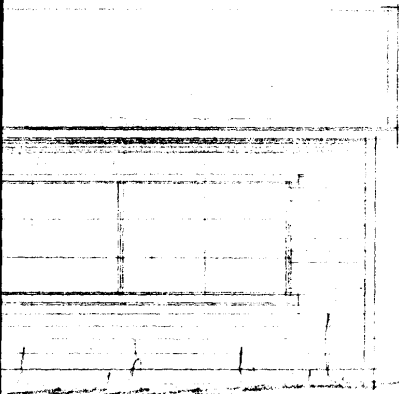
M: 1:500



INDREMISJONSSELSKAPET



/ FASADE MED SNE /



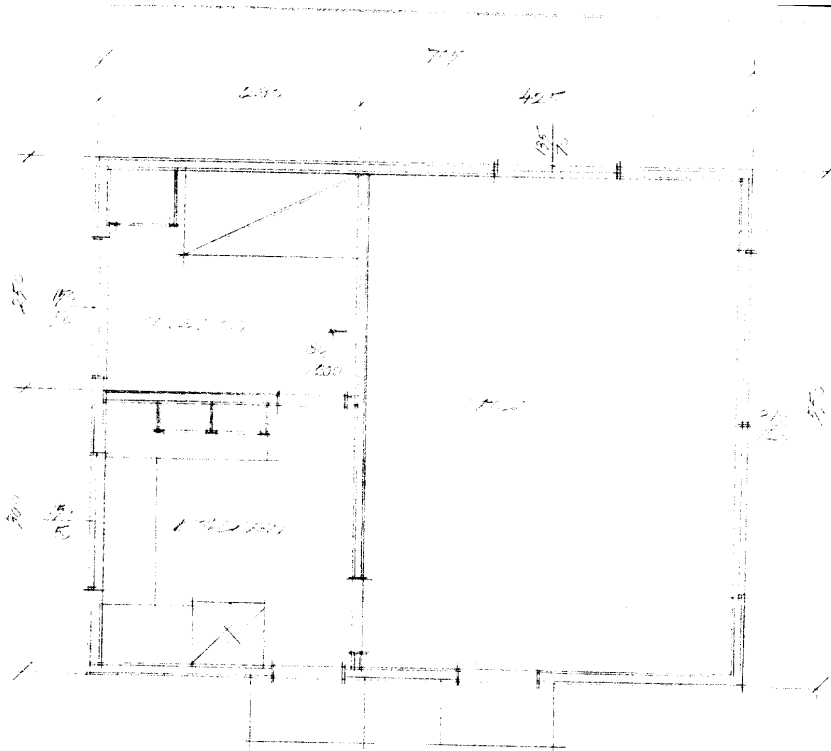
/ X-SEK. /

/ FASADE MED TAK /

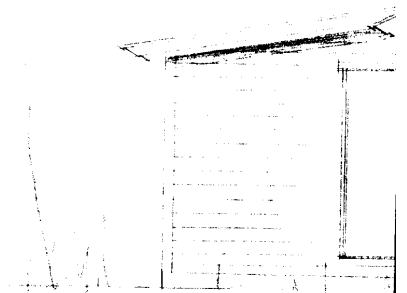
EIDANGER BYGNINGS- OG REGULERINGSEKSEN	
24. APR. 1959	
SÆK	103/59
ARKIV	33-99

10. EN-TALE 1400 TERTIUM
 BYTTE TIL GULV
 OPHÆVING

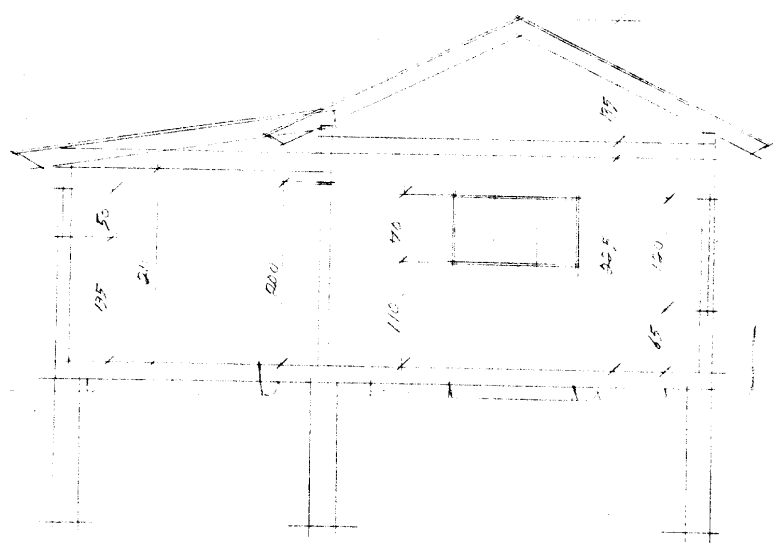
11. EN. SEPT. 1959 11.150 - BLAD 1. /78



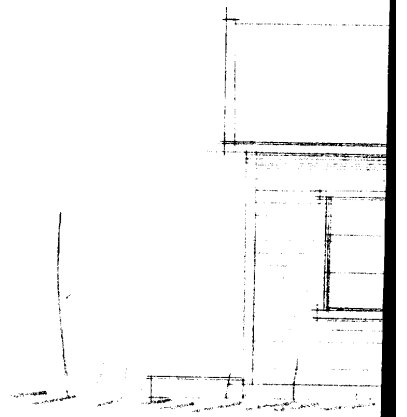
PLAN BY [unclear]



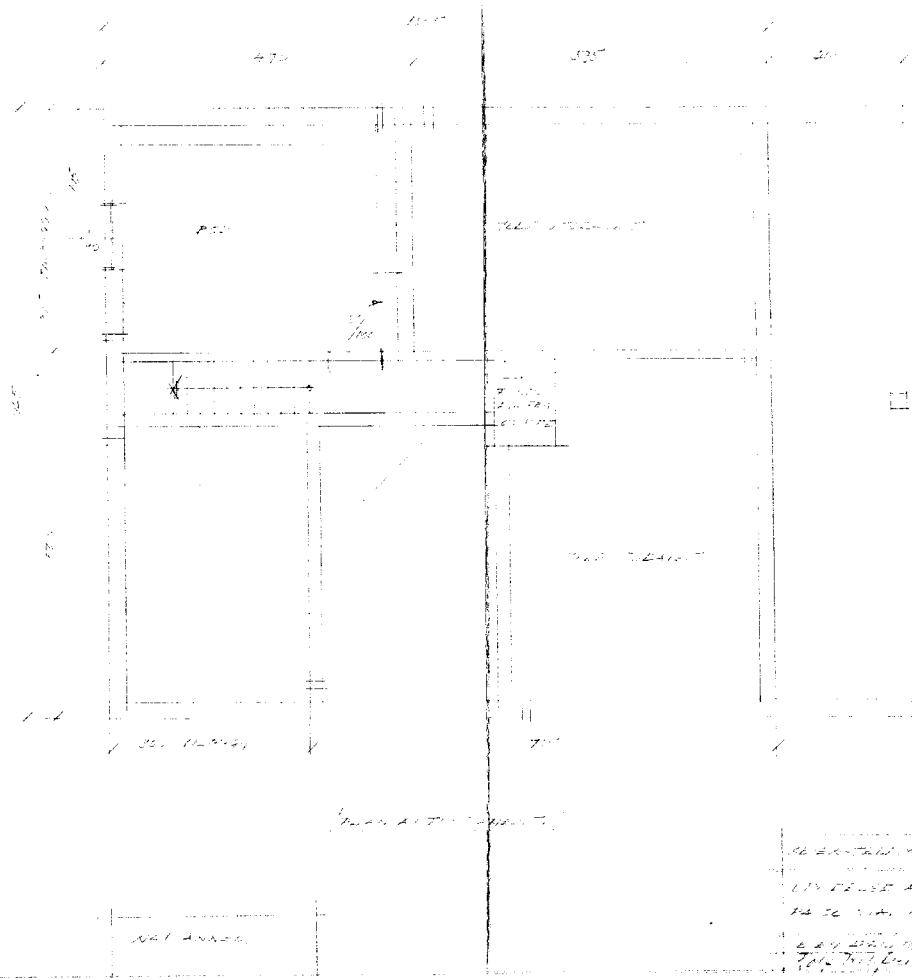
ELEVATION BY [unclear]



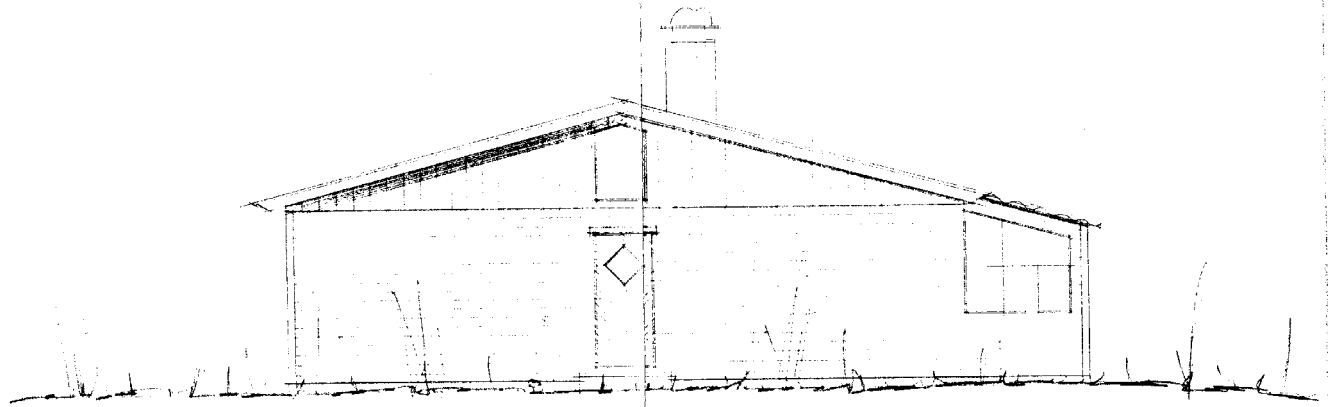
ELEVATION BY [unclear]



ELEVATION BY [unclear]



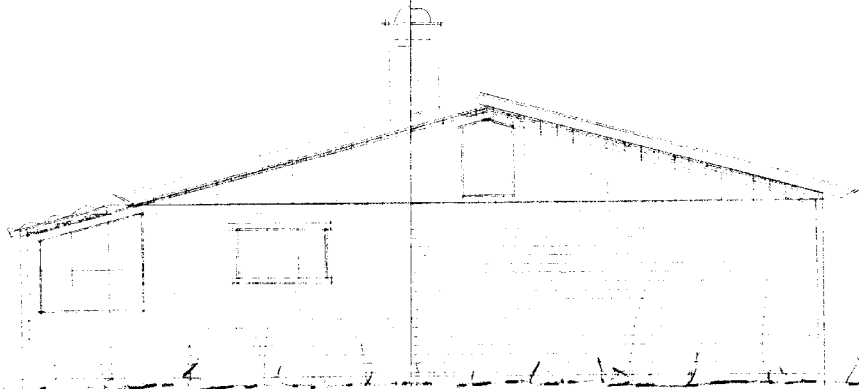
RE EXAMINE THIS DOCUMENT FOR
 ALL INFORMATION CONTAINED
 HEREIN IS UNCLASSIFIED
 DATE 10/11/01 BY 603/8



17.11.1938

EIDANGER BYGNINGS-
 OG SKOLEBYGNINGSSEN
 24. APR. 1938
 SÆK 103/38
 PRÆM 33-99

SEEN TILBAGE OVERSØGNING UTILDELSE AF TILDELINGSBREVET TIL SEEN TILBAGE OVERSØGNING	BETTET 1938
---	--------------------

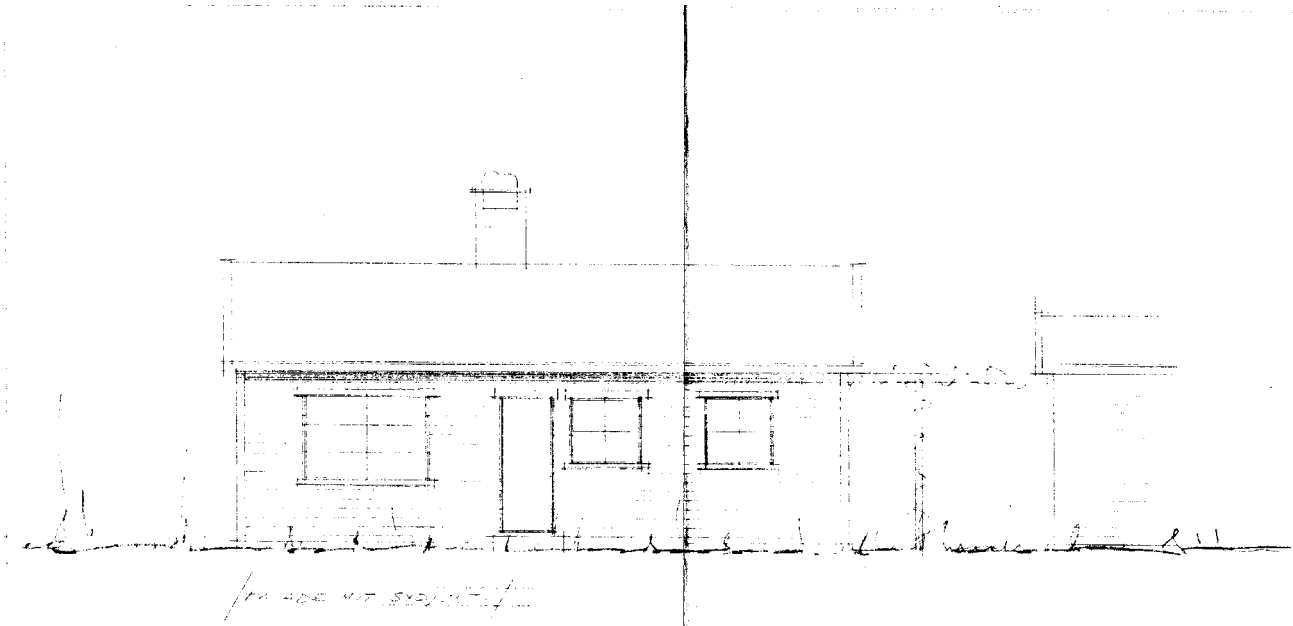


Handwritten notes or measurements along the bottom edge of the drawing, possibly indicating dimensions or site details.

Handwritten text, possibly a title or description of the drawing.

EIDANGER DYGNINGO - OG REGULERINGSVESEN
24. APR. 1959
SIV. 10 3/59
AKTIV 33-99

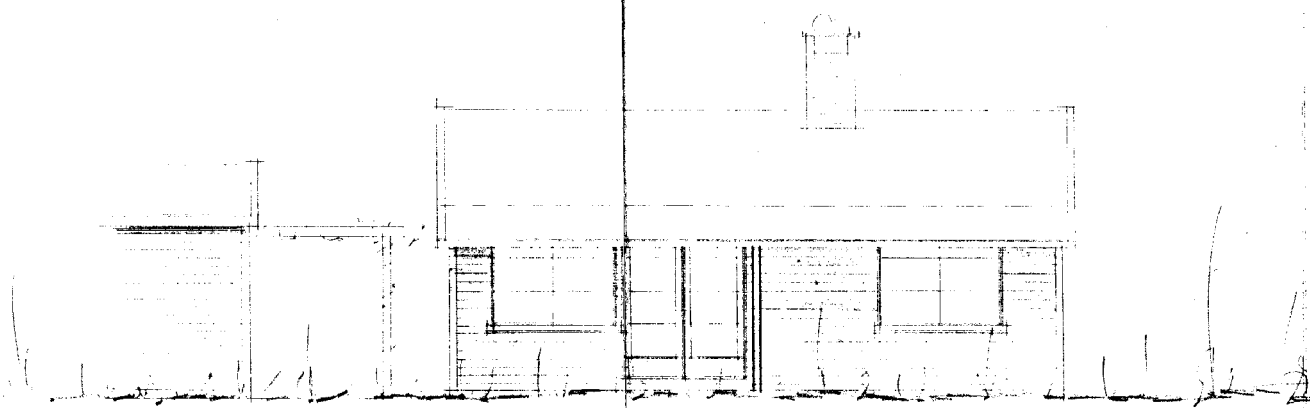
Handwritten notes in a rectangular box, likely providing additional details or instructions related to the drawing.



Handwritten text, possibly a title or description of the drawing.

PUBLIKAAR DYNAMIS -	
OO. TROUPEPINSV. STN	
OL. 1971. 1170	
VEE	10 3/64
ANIV	33-89

Faint, mostly illegible text, possibly a stamp or administrative note.



Handwritten text, possibly a title or description of the drawing.

EIDANGER BYGNING
OS BYGNINGSBYRÅDET
24. APR. 1968
SÅ 103/68
BYGN 32-99

Faded handwritten text, possibly a note or signature.

Nr. 859 a
PÅ LAGER, SEM & STEINERSEN N:o 0510
8-54.

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 1537/1955.
Bamble sorenskriveri

Skylddelingsforretning

Her dag, den 27/8 1955 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården *Salthøy* *Rehke forfalt 4/12 1955*
g.-nr. 33 br.-nr. 7 av skyld mark 0,40 i Eidanger *99 Ek*
herred. Forretningen er forlangt av *M. Eriksen Brevik*

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Alle.

Ved forretningen møtte³⁾ *De interesserte parter.*

Mennene valgte til formann *Marselius Nicolaisen*
Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.¹⁾

Delet begynner i parsellens østre side i en velt i fjell, velt no. 1, går i syd retning til velt no. 2 i veltet har tiltakvisende retning over velt no. 1 ut i sjøen, går i vest retning til velt no. 3, går i nord retning til velt no. 4, går i samme

- 1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

retning hit bolt no. 5 og videre
ret ut i sjøen.

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

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *Nei*

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. ~~Eller finner skylddelingsmennene~~ *finnes* det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å ~~oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?~~

7. ~~Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsatesretten av 26. juni 1821?~~

Det bevitnes:

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

~~kan nyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾~~

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *1 are*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *mark 0,39*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Polia*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1925 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Marcelius Nicolaisen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Søren Abrahamson.
Ingvall Eriksen
Marcelius Nicolaisen

Antatt til tinglysing 2. september 19 55.
Kr. Randmel.

Tinglyst ved

De n fraskilte del har fått g.nr. 33 br.nr. 173.

Hovedbrukets skyld for delingen: Mark 0,10
" " " " " " 0,09
Dette er befreit
4/12.1964. Egil Hovde
Land.

Doknr: 5545 Tinglyst: 03.05.1996 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

R E T T S B O K

F O R

REKISTRERT
3 MAI 1996
Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: 5545

S K I E N O G P O R S G R U N N B Y R E T T

År 1996 den 25. april ble rett holdt i rettssal 3, Tinghuset,
Gjerpensgt. 16, Skien.

Dommer: Dfm. Tor-Ove Horstad m. alm. bem. av
11.05.95

Protokollfører: Dommeren

Sak nr.: A 95-01310

Saksøker: Gunnar Haug Kristiansen og Bjørg Aas
Kristiansen, Nensetveien 16, 3736 Skien

Prosessfullmektig: Advokat Johan Kr. Falk Pedersen,
postboks 2478 Solli, 0202 Oslo

Saksøkt:

- 1 Ellen Dyrbing, Raskenlundveien 51,
3928 Porsgrunn
- 2 Sturla Rising, Raskenlundveien 51,
3928 Porsgrunn
- 3 Inger Lise Dyrbing og Jørgen Dyrbing,
Rødsåsen 99, 3928 Porsgrunn

Prosessfullmektig: Advokat Nils Juel, postboks 14, 3745
Ulefoss

Saken gjelder: Tvist om rett til ferdsel over fast eiendom
Til stede: Gunnar Haug Kristiansen, Bjørg Aas
Kristiansen og advokat Falk Pedersen. Ellen
Dyrbing med fullmakt fra Sturla Rising,
Jørgen Dyrbing med fullmakt fra Inger Lise
Dyrbing og advokat Juel.

Retten erklærte seg habil. Det fremkom ingen innvendinger mot dette.

Advokat Falk Pedersen hadde ingen innvendinger mot fullmaktene fra Sturla Rising og Inger Lise Dyrbing.

Advokat Falk Pedersen fikk ordet til innledningsforedrag. Han dokumenterte dok. 1, bilag 1, 2, 4, 5, 6, 9, 11 og 12, dok. 3, bilag 1, dok. 4 bilag 1 og 2, dok. 8, bilag 4, dok 13, bilag 1. Han fastholdt påstanden nedlagt i stevningen.

Advokat Juel fikk deretter ordet til innledningsforedrag. Han fremla festebrev mellom M. Eriksen og K. Madsen. Han fremla skjøte av 31.10.1985 og målebrev av 14.11.1985. Han fastholdt påstanden nedlagt i tilsvaret.

Partene Gunnar Hauge Kristiansen, Jørgen Dyrbing og Ellen Dyrbing avgav partsforklaring.

Retten, partene og vitner foretok befaring på gnr. 33 bnr. 99 og gnr. 33 bnr. 173, begge i Porsgrunn.

Det ble deretter inngått slikt

r e t t s f o r l i k :

1. Hjemmelshaverne til gnr. 33 bnr. 99 i Porsgrunn, Bjørg Aas Kristiansen og Gunnar Hauge Kristiansen gir stedsevarig rett til ferdsel til fots over det sydøstre hjørne av bnr. 99 for trafikk til og fra bnr. 173 som anvist i vedlagte kartskisse.
2. Ferdsel skal i størst mulig grad skje mot grensen til bnr. 7. Gangveien skal ha en bredde på ca. 1,10 meter.
3. Partene er enige om at ferdselsretten skal utøves til minst mulig sjenanse for den tjenende eiendom, (jfr.servituttl. § 2).
4. Ellen Dyrbing, Sturla Rising, Inger Lise Dyrbing og Jørgen Dyrbing frafaller tidligere krav om vegrett fra bnr. 173 og over tunet mellom hovedhuset og store anneks på bnr. 99.
5. Partene er enige om å begjære saken hevet som forlikt. Hver av partene bærer sine saksomkostninger.

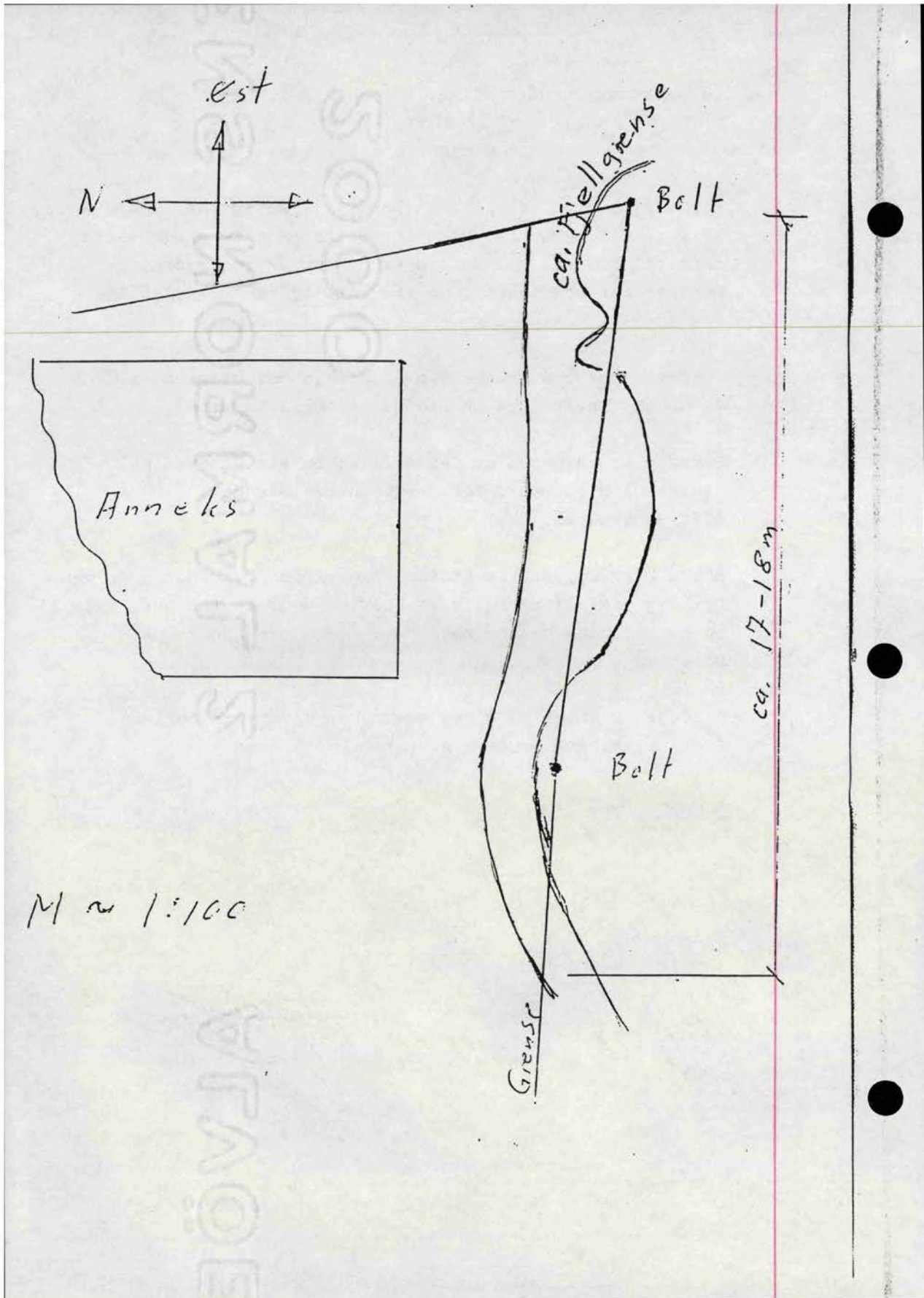
J. Dyrbing

*Gunnar Hauge Kristiansen
Bjørg Aas Kristiansen*

Ellen Dyrbing

*Inger Lise Dyrbing
adv.*

*Johannes Fjellheim
Adv.*



Fullmaktene fra Sturla Rising og Inger Lise Dyrbing innebærer at deres representanter kan inngå rettsforlik.

Partene har begjært saken hevet fra retten som forlikt, jf. rettsforliket punkt 5.

Dommeren orienterte om hva et rettsforlik innebærer.

Det ble avsagt slik

K J E N N E L S E :

Partene har inngått rettsforlik, og begjært saken hevet fra retten. Det følger av rettsforliket at hver av partene bærer sine egne saksomkostninger.

Retten tar begjæringen til følge.

S L U T N I N G :

1. Sak A 95-01310 heves.
2. Hver av partene bærer sine saksomkostninger.

R E T T E N H E V E T

Tor-Ove Horstad
Tor-Ove Horstad
dfm.

Kjennelsen blir å forkynne for partene ved deres prosessfullmektiger



*Rettskopi
bekreftes*



10/3 Avskrift av dagbok nr. 637 1966
Vedlegg til
Bamble sorenskriveri

Utskrift av rettsbok nr. 30 for Grenland jordskifterett.

År 1964, den 8.oktober, ble det holdt jordskifterett på Oksøya, gnr.33, bnr.3 i tidligere Eidanger herred i huset til Langesundsfjordens Indremisjonsselskap.

Rettens formann: jordskiftedommer Alv Vik.

Jordskiftemenn:

1. Sekretær Jørgen Tangvald, Porsgrunn.
2. Kirketjener Olav Dorrud, Brevik.

Protokollfører: jordskiftetekniker Olav Bakken.

Sak nr.16/1961, krav om grensegangssak for gnr.33, bnr.3, 24 og 29 mot tilstøtende eiendommer i tidligere Eidanger herred.

Saksøker: Langesundsfjordens Indremisjonsselskap eier av gnr.33, bnr.3, 24 og 29.

Saksøkte:

1. Skien Krets av Norsk Postforbund, leier av tomt under gnr.33, bnr.3.
2. Brevik I.U.F.v/Olaf Halling, eier av gnr.33, bnr.25.
3. Brevik Kr. ungdomsfor. v/Olav Skjellaug, eier av gnr.33, bnr.19.
4. Politibetj. John Frogner, eier av gnr.33, bnr. 114.
5. Dr. Eiv. Hegge, " " " 33, " 22.
6. Leiv Grundseth, " " " 33, " 82.
7. Helge Halvorsen, leier av tomt under gnr.33, bnr. 3.
8. Kjøpmann Erik Eriksen, eier av gnr.33, bnr. 23.
9. Fru Condrup, " " " 33, " 83.
10. Konstanse Jansen, Lovise Jansen og Karl Jansen, leier av tomt under gnr.33, bnr.3.
11. Einar Skifjeld, leier av tomt under gnr. 33, bnr.3.
12. Marthin Eriksen, eier av gnr. 33, bnr.7.

- 2 -

13. Paul Opran, eier av gnr.33, bnr.6.

14. Nils Amundsen, " " " 33, " 4.

15. Skien Telemark Døvefore-
ning v/form.Olaf Haug " " " 33, " 99.

Frammøtt idag er: For saksøkeren møter sekretær Tor Snel-
tvedt, Alf Gusland, Andreas Buer, Efraim Halling og Gullik
Sørbo.

Saksøkte nr.2 møter ved viseformann Olaf Halling. Saksøkte

nr.3 møter ved Olav Skjellaug iflg. skriftlig fullmakt.

Nr. 4 og 5 og 6 møter personlig. For nr. 9 møter Rolf M.

Condrup. For nr.10 møter alle 3 eierne. Nr. 12 og 14 møter
personlig. For nr.15 møter formann Olav Haug.

Lovlig innkalt, men ikke frammøtt var:

saksøkte nr. 1,7,8,11 og 13.

Hverken partene eller jordskiftemennene visste om
forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer ugilde
etter §§ 106-108 i domstollova.

Jordskiftemennene har ikke tidligere gjort tjeneste
som jordskiftemenn. De ble av rettens formann gjort kjent
med de plikter en jordskiftemann har, og de skrev under på
slik

f o r s i k r i n g:

.....

På spørsmål kom ingen merknad til rettens sammensetning.

Rettens formann la fram:

1. Krav om grensegangssak, dat.30/6-1961, fra Langesundsfjor- 1.
dens Indremisjonsselskap v/ o.r.sakf. Stavdahl.
2. Gjenpart av innkalling til møte idag, vedhefta postkvit- 2.
tering for rek. brev til de oppgitte parter, dat. 29/7-
1964.
3. Fullmakt for Olav Skjellaug fra B.K.U.F. 3.

Saksøker og de saksøkte fikk ordet for å forklare saka,

- 3 -

etter at de var foreholdt ansvaret med slik forklaring.

Murmester Buer forklarte saka for saksøkeren og bad om at grensegangssaka ble gjennomført mot alle naboer. I tillegg til de oppgitte og innstevnte parter oppgav han Gunnar A. Svendsen.

Han mente at de fleste grenser var greie. Det kunne muligens være noe usikkert mot Martin Eriksen og det kunne komme på tale å regulere denne grense.

De andre parter ville forklare seg under markbefaringen.

Retten sammen med partene tok til med synfaring av grensene for gnr.33, bnr. 3, 24 og 29.

Grensene mot de parter som møtte ble påvist og godkjent av partene. Når det gjelder grensa mot Marthin Eriksens eiendom gnr.33, bnr.7, var det en del diskusjon for å få regulert denne grense. Representanten for Døveforeningen, Olaf Haug, påpekte at Døveforeningen hadde forkjøpsrett og han tok forbehold om å samråd seg med sitt styre om dette spørsmålet.

De oppgatte grenser og grensepåstander ble foreløpig merket med nummererte peler og maling på fjell og grenseforholdene ble skissert i måleboka.

Jordskifteretten fant enstemmig at det ville være til fordel for alle parter at denne grensesaka ble gjennomført, da grensene tildels er dårlig avmerka i marka.

V e d t a k.

Den av Langesundsfjordens Indremisjonsselskap krevde grensegangssak blir å fremme.

Saka ble deretter utsatt på ubestemt tid til arbeidet med grenseavmerkinga er gjennomført. Partene ble pålagt å skaffe arbeidshjelp til dette arbeidet.

Varsel til neste møte blir gitt ved vanlige brev

- 4 -

minst ei veke føre møtedagen.

.....

Protokollen opplest.

Tilstede var: Tor Sneltvedt, Alf Gusland, Andreas Buer, Efraim Halling, Gullik Sørbe, Einar Skifjeld, Nils Amundsen, Olav Skjellaug, R. Condrup og Martin Eriksen.

På spørsmål kom ingen merknad til møteleiinga eller til det som var ført inn i rettsboka.

Møtet slutt.

Oksøya, den 8. oktober 1964.

Alv Vik.

J. Tangvald. O. Dorrud.

År 1965, den 17. desember, ble det igjen holdt jordskifterett i sak nr.16/1961-grensesak for Oksøya.

Jordskifterettens møte ble idag holdt i Østsiden Bedehus, Porsgrunn.

Saka ble påbegynt den 8/10-1964.

Rettens sammensetning er som i det tidligere møte i saka.

Rettens formann la fram:

4. Gjenpart av innkallingsbrev til møte idag, dat. 9. desember 1965. 4.
5. Skriv fra advokat Stavdal, dat. 22. juni 1965 vedheftet erklæring, dat. 3/6-1965 fra Martin Eriksen. 5.

Til behandling idag:

1. Den oppsatte grensebeskrivelse vil bli gjennomgått.
2. Det vil bli fastsatt regler og frister som trengs for å gjennomføre saka.
3. Kostnadene med saka vil bli oppgjort og fordelt.
4. Ved slutten av møtet vil saka bli slutta og kunngjort

- 5 -

ved å lese opp et utdrag av rettsboka.

De grenser som behandles i denne saka, og som partene er blitt enige om, er nå avmerka i marka etter jordskifteverkets reglement. Jordskiftetekniker Olav Bakken har ledet avmerkingsarbeidet. Paul Birger Opran har oppholdt seg utenlands og har ikke latt seg representere ved fullmektig. Grensemerkene er avlagt på kopi av kommunens kart, blad 14-D-8 og 14-D-12.

G r e n s e b e s k r i v e l s e .

Retningene eri forhold til sant nord. De observerte retninger er redusert med 3^{g} - 400^{g} sirkeldeling. Avstandene er horisontale mål. Det er slått kryss i grenserøysene.

Grenser for Oksøya, gnr.33, bnr.3, 24 og 29, eier Langesundsfjordens Indremisjonsselskap mot tilstøtende eiendommer.

1. grense, mot gnr.33, bnr.83,

eier: fru Mimi Condrup.

Grensa begynner i sjøen og går fra strandlinja i retning 166^{g} til bolt i fjell (grense merke nr.1) ca. 5 m fra sjøen, samme retning $48,7$ m til bolt i fjell (2). Videre i retning 212^{g} $22,3$ m til bolt i fjell (3). Herfra går grensa i retning 301^{g} $17,7$ m til bolt i fjell (4), og tilslutt i retning 398^{g} $28,8$ m til bolt i fjellnese (5) der grensa ender og gnr.33, bnr.22 støter i mot.

2. grense, mot gnr.33, bnr.22,

eier: Eivind Hegge, Drangedal.

Grensa begynner i endepunktet av 1. grense, grensemerke nr.5, og går i retning 237^{g} $56,8$ m til bolt i fjellvegg (6) ved sjøen der denne grense ender.

- 6 -

3. grense, mot leietomt under gnr.33, bnr.3,
leier: Einar Skifjeld.

Denne grense begynner i endepunktet av 2. grense, bolt i fjellvegg nr.6, og går i retning 77^{E} 34,3 m til bolt i fjell (7). Videre i retning 182^{E} 17,0 m til bolt i fjell (8), og til slutt går denne grense i retning 258^{E} 21,2 m til bolt i fjellvegg (9).

4. grense, mot leietomt under gnr.33, bnr.3,
leier: Konstanse Jansen, Lovise Jansen og
Karl Jansen.

Denne grense begynner i endepunktet av 3. grense grensemerke nr.9, og går i retning 197^{E} 20,6 m til bolt i fjell (10) og videre i retning 283^{E} 20,7 m til bolt i fjell (11) ca. 5 m fra sjøen. Grensa går videre ut i sjøen i samme retning.

5. grense, mot gnr.33, bnr.25,
eier: Brevik Indremisjons Ungdomsforening.

Denne grense tar til i sjøen, og går til bolt i fjell (12) oppå en fjellpalle ca. 7 m fra sjøkanten, videre går grensa i samme retning 127^{E} 16,0 m til bolt i fjell (13). Herfra går grensa i rett linje med retning 195^{E} 15,8 m til bolt i fjell (14), og 32,3 m til bolt i fjell (15). Herfra går grensa videre i retning 283^{E} 10,0 m til galvanisert rør i fjell (16), der denne grense slutter og gnr.33, bnr.23 støter i mot.

6. grense, mot gnr.33, bnr.23,
eier: Erik Eriksen, Brevik.

Denne grense begynner i endepunktet av 5. grense, jernrør i fjell nr.16, og går i retning 180^{E} 21,7 m til bolt i stein (17). Herfra i retning 266^{E} 20,6 m til bolt i fjell (18) og videre ut i sjøen.

- 7 -

7. grense, mot gnr.33, bnr.19,

eier: Brevik Kristelige Ungdomsforening.

Denne grense tar til i sjøen, og går i rett linje fra strandlinjen i retning 102^{g} ca. 4 m til bolt i fjell (19) og 10,4 m til bolt i stein (20), videre i retning 120^{g} 10,5 m til bolt i fjell (21). Herfra i retning 176^{g} 36,3 m til bolt i fjell (22), retning 179^{g} 35,8 m til bolt fjellvegg (23). Herfra i rett linje til sjøen i retning 196^{g} 11,8 m til bolt i fjell (24) og videre ut i sjøen.

8. grense, mot leietomt under gnr.33, bnr.3,

leier: Skien Krets av Norsk Postforbund.

Denne grense tar til i sjøen, og går i rett linje fra sjøen med retning 47^{g} til bolt i fjell (25) ca. 6 m fra sjøkanten, og samme retning 34,0 m til bolt i fjell (26). Videre går grensa i retning 127^{g} 29,1 m til bolt i fjell (27), retning 145^{g} 24,6 m til bolt i fjell (28), retning 179^{g} 21,0 m til bolt i fjell (29), retning 199^{g} 17,0 m til bolt i fjell (30). Til slutt går denne grense i retning 190^{g} 21,4 m til bolt i fjell (31), der denne grense ender og gnr.33, bnr.4 støter i mot.

9. grense, mot gnr.33, bnr.4,

eier: Nils Amundsen.

Denne grense begynner i endepunktet av 8.grense, grensemerke nr.31, og går i retning 105^{g} 45,3 m til bolt i fjell (32), retning videre 96^{g} 32,0 m til bolt i fjell (33), retning 105^{g} 26,6 m til bolt i fjell (34). Herfra går grensa i rett linje med retning 93^{g} 35,7 m til bolt i fjell (35) og 42,0 m til bolt (36) i flat fjellblokk i en fjellvegg, der denne grense ender og gnr.33, bnr.6 støter i mot.

- 8 -

10. grense, mot gnr.33, bnr.6,

eier: Paul Birger Opran.

Denne grense begynner i endepunktet av 9. grense, grensemerke nr.36, og går i forlengelse av siste retning for 9. grense (93^{g}) 6,6 m til bolt i jordfast stein (37). Her vinkler grensa skarpt og går videre i retning 10^{g} , 23,8 m til røys (38), og videre i retning 4^{g} 47,0 m til bolt i fjell (39). På strekningen mellom grensemerke nr. 38 og 39 tilstøter en leietomt mot gnr.33, bnr.3, leier Gunnar Svendsen, og det gjelder en leietomt under gnr. 33, bnr.6. Fra bolt i fjell nr.39 går grensa videre i retning 393^{g} 40,8 m til delestein (40), retning 3^{g} 57,3 m til tidligere nedslått rundtjern (41), retning 5^{g} 30,8 m til delestein (42), retning 9^{g} 41,0 m til delestein (43), retning 3^{g} 38,8 m til røys (44) i lia, retning 0^{g} (rett nord) 35,7 m til kryss i en låg fjellpalle (45), retning 15^{g} 14,0 m til bolt i fjell (46). Til slutt går grensa i retning 101^{g} 45,1 m til bolt i fjell (47) der denne grense ender og gnr.33, bnr.7 støter i mot.

Gunnar Svendsen har godkjent den del av grensa som vedkommer han.

11. grense, mot gnr.33, bnr.7,

eier: Martin Eriksen.

Denne grense begynner i endepunktet av 10. grense, bolt i fjell nr.47, og går i retning 19^{g} 25,7 m til nedslått maskinbor (48). Herfra går grensa videre i rett linje med retning 310^{g} 44,1 m til nedslått jern (49) og 50,5 m til bolt i fjell (50), retning 320^{g} 56,2 m til bolt i fjell (51), retning 37^{g} 34,0 m til bolt i stein (52), retning 317^{g} 37,9 m til bolt i fjell (53), retning 329^{g} 19,1 m til bolt i fjell (54), retning 323^{g} 34,1 m til

- 9 -

bolt i fjell (55). Herfra går grensa til slutt i retning 372^g 19,3 m til bolt i fjell (56), der denne grense ender og gnr.33, bnr.99 støter i mot.

Denne grense er regulert i samsvar med avtale mellom partene, framlagt dok. nr.5. Avtalen er godkjent av Skien-Telemark Døveforening, som er oppgitt å ha forkjøpsrett til endel av det grunnareal som er regulert inn i bnr.3. Denne grenseregulering har ingen innvirkning på matrikkelskylden for bnr. 3 og 7.

12. grense, mot gnr.33, bnr.99,

eier: Skien Telemark Døveforening.

Denne grense begynner i endepunktet av 11. grense, grensmerke nr.56, og går i retning 380^g 14,2 m til bolt i fjell (57) og til slutt går grensa videre i retning 379^g 18,9 m til bolt i fjell (58) og videre samme retning ut i sjøen.

13. grense, mot gnr.33, bnr.114,

eier: overbetjent John Frogner.

Denne eiendom (hytte med tomt) ligger inne i gnr.33, bnr.3. For grensa blir det vist til skylddelingsforretning for parsellen, datert 5. juli 1947 og tinglyst 15. juli 1947. Det er kontrollert at de oppskrivne grensebolter er på plass.

14. grense, mot gnr.33, bnr.82,

eier: Leiv Grundseth.

Denne eiendom (hytte med tomt) er også omringet av gnr. 33, bnr.3. For grensa blir det vist til Grunnbrev, datert 24. august 1939 og tinglyst 5. september 1939. Det er kontrollert at de oppførte bolter er på plass.

15. grense, mot leietomt under gnr.33, bnr.3,

leier: Helge Halvorsen.

- 10 -

Denne leietomt med hytte er også omringet av gnr.33, bnr. 3. For grensa blir det vist til kontrakt, datert 30. juli 1928. Det er nå jernbolter i alle 4 hjørner på tomta. 2 av disse er nedsatt nå.

Med dette er grensebekrivelsen gjennomført.

Forskjellige bestemmelser:

U t s k r i f t.

Den tinglyste utskrift av rettsboka for saka skal eieren av gnr.33, bnr.3 ta vare på, og den skal være til felles bruk for alle interessente.

I v e r k s e t t i n g a v s a k a.

Denne grensegangssak som vedkommer gnr.33, bnr. 3,4,6,7,19,22,23,24,25,29,82,83,99,114 og 4 leietomter under gnr.33, bnr.3 i tidligere Eidanger herred er rettskraftig den 17. februar 1966.

K o s t n a d e r m e d s a k a.

.....

Tilsammen kr. 477,30

som etter rettens skjønn ble fordelt og pålagt betalt av partene i samsvar med kostnadsliste som blir framlagt som dokument nr.6.

Nils Amundsen betalte sine kostnader. Resten av kostnadene ble pålagt forskottert av Langesundfjordens Indremisjonselskap. De andre som er pålagt kostnader betaler sin pålagte del til Langeundfjordens Indremisjonselskap innen 15 - femten - dager fra idag, jfr. jordskiftelovens § 102.

De som står til rest med kostnader er:

Skien Krets av Norsk Postforbund for leietomt under gnr. 33 bnr.3	med kr. 80,-
Brevik Indremisjons Ungdomsforening for gnr.33, bnr.25	med kr. 80,-

- 11 -

Brevik kristelige Ungdomsforening for
gnr.33, bnr.19 med kr. 80,-
Helge Halvorsen, for leietomt under gnr.33,
bnr.3 med kr. 20,-
Paul Birger Opran, for gnr.33, bnr.6 med kr.150,-

K u n n g j ø r i n g.

Saka ble kunngjort ved å lese opp rettsboka.
Partene er i innkallingsbrevet gjort kjent med kunn-
gjøringsmåten. Paul Birger Opran er varslet ved sin
far, men heller ikke han møter.

Rettenns formann ga opplysning om ankereglene.
Til stede ved kunngjøringa var: For Langesundfjordens
Indremisjonsselskap møter Tor Sneltvedt, videre møter
for sine eiendommer: Leiv Grundseth, John Frogner, Einar
Skifjeld, Konstane og Lovise Jansen.

Juul Eilertsen møter for Postforbundet. For Døve-
forbundet møter Olaf Haug. Fru Amundsen møter for
Nils Amundsen.

Saka slutt.

Porsgrunn, den 17. desember 1965.

Alv Vik.

Olav Dorrud. J. Tangvald.

Rett utskrift:

Alv Vik



Skjøtebrevet 200,- kroner.

Avskrift av dagbok nr. 1519 1955.
Vedlegg til

Nr. 41. a
Forlagt av SEM & STENERSEN 75, Oslo
Enerett 9-51

Bamble sorenskriveri

Skjøte.

Undertegnede Thorstein Eriksen,

født 6/9.1907.
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til

Skien - Telemark Døveforening født
(Datum og årstall)

minnsvår eiendom "Solhøy"

g.nr. 33. br.nr. 99. av skyld mkl 0 ørei Eidanger herred¹⁾

matr.nr. i ¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 19.500.- Nittentusenfemhundre 0/00..

som er avgjort på omforenet måte.

Hele kjøpesummen betales kontant.

Eieren av bruksnr. 99 har forkjøpsrett til den del av
bruksnr. 7 som ligger mellom bruksnr. 99 og bruksnr. 3.

Eieren av bruksnr. 7 har rett til vei over det sydøstre
hjørne av bruksnr. 99.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Brevik den 30/8.55.

Th. Braksen
(Utstederens underskrift)

Vil jeg bekrefter herved at Thorstein Braksen
har underskrevet dokumentet i vårt ~~hjem~~ nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Johan Huriksen

Korleiv Olsen

(Attesten undertegnes, enten av to vittner eller av notarius, lensmann,
forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Brevik den 30/8.55.

Marie Braksen.

Til vittnerhet

1. Gerd Gulliksen

2. Lonya Löberg

¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Stempelmerker 200 kroner.

S K J Ø T E .

Underskrevne Martin Eriksen, født 3/12.1891, erkjenner å ha solgt, likesom jeg herved skjøter og overdrar gnr. 33 bnr. 99 "Solhøy" av skyld 10 øre i Eidanger herred til herr Thorstein Eriksen, født 6/9.1907, for en kjøpesum av kr. 4.000,-, som er betalt kontant.

Eieren av bnr. 99 har forkjøpsrett til den del av bnr. 7 som ligger mellom bnr. 99 og bnr. 3.

Eieren av bnr. 7 har rett til vei over det sydøstre hjørne av bnr. 99.

Brevik 23. november 1943.

Martin Eriksen.

Vi bekrefter herved at Martin Eriksen har underskrevet foranstående skjøte i vårt nærvær og at han og kjøperen er over 21 år gamle.

Handwritten initials: H. J. and O. M.

Harald Jansen.

Oscar Monsen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Okseøya 26 og 28
3950 BREVIK**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie**Telefon:** 965 00 550
E-post: jorn.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre