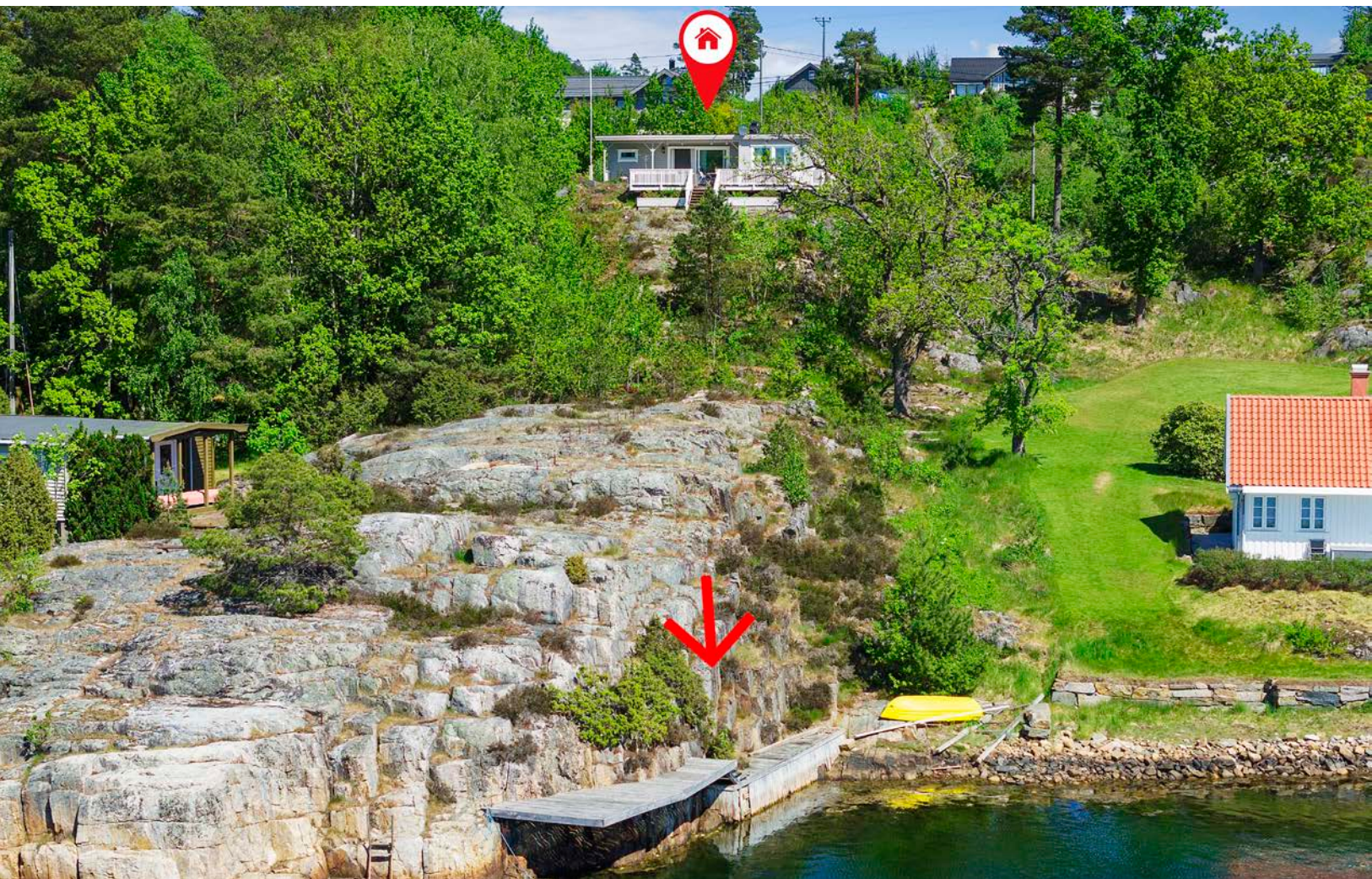


aktiv.





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 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 350,-
Total ink omk.: Kr 5 331 350,-
Selger: Marianne Krohn Markus

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 80/80 kvm
Tomtstr.: 2386 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 88, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1304250004

Flott beliggende hytte m/ tinglyst brygge/båtplass! Nydelig utsikt fra terrasse og meget gode solforhold!

Hytta ligger fint til på Kjønnøya, hvor man kan lene seg tilbake og nyte det enkle hytteliv! Her kan en i ro og mak tilbringe tid ute i flotte solforhold på den store terrassen, i usjenerte og uforstyrrede omgivelser. Hytta ligger høyt og fritt med nydelig sjøutsikt og bilvei helt frem. Nede ved vannet er det tinglyst rett til brygge-, båt- og badeplass! Kjønnøya er et populært hytteområde, med umiddelbar nærhet til sjøen og en av Norges fineste skjærgårder! Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i både langs vannet, og i skog og mark. Gangavstand til helårsåpen dagligvarebutikk.

Hytta har planløsning over en etasje og inneholder:
Entré, stue m/utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom og bad.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Egenerklæring	40
Tilstandsrapport	45
Matrikkelrapport	64
Eiendomskart	70
Planstatus	72
Reguleringsplaner	74
Ferdigattest, tilbygg	76
Tegninger	77
Tinglyst avtale om brygge og båtplass	81
Bestemmelse om vei	82
Registrering av grunn	83
Forkjøpsrett 1993	87
Forkjøpsrett 1963	89
Budskjema	97

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 80 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Stue, kjøkken, 3 soverom, gang, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

63 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2386 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet utsiktstomt på ca. 2 386 kvm. Høyt beliggende tomt, med nydelig utsikt til sjøen og særdeles gode solforhold. Tomten i stor grad naturtomt, som betyr lite innsikt fra nabohyttene og mye potensiale. Foran hytta er det opparbeidet en romslig gårdsplass med god plass til biloppstilling. Fra gårdsplassen er det trapp opp til inngangsparti og videre ut på den store, vestvendte terrassen. Her kan de gode solforholdene nytes fult ut! Meget god plass til ønsket utemøblement som sittegrupper, grillen og solseng! Fra terrassen er det trapp ned og videre ut på tomten. Langs tomtegrensen til naboene er det sti frem til brygge med plass til båten og fine bademuligheter. Retten til brygge og båtplass er tinglyst i grunnboken.

Beliggenhet

Usjenert og høyt beliggende hytte med særdeles gode solforhold og flott sjøutsikt. På vestsiden av kjønnøya ligger Trosbyfjorden, mot øst ligger Melbyfjorden og mot sør er det rett ut i havet. Skjærgården går i et med Kragerøskjærgården og er en av Norges vakreste skjærgårder! Her har man alt fra trange sund til fjorder og holmer. Kjønnøya byr på flotte tuområder, samt flere bade- og fiskemuligheter. Fra hytta er det kort vei til Havparadiset i Hafsund, Versthuset på Kjønnøya. Her er det sommeråpen restaurant/café med uteservering, kunst og kulturopplevelser og muligheter for leie av lokaler, båt, kajakk/kano sykler og seilbåter. De har også utleieenheter for leie. Handleturen kan tas på Trosby Super'n, eller på den døgnåpne Måjohamat.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Spredt fritidsboligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrevne fritidsbolig er oppført 1956 og tilbygget antatt på 1990 tallet. Areal mover ett plan. Grunnforholdene består av fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 100 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbelfalspanel). Fritidsboligens takkonstruksjon består av plassbygget pulttak. Takverk er tekket med papp membran. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner. Etasjeskille er i trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Fritidsboligens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmen i trevirke. Pipe oppført i murt teglstein etablert peis i stue. Innvendige overflater består av gulvbord, laminat og belegg på gulvflater. Malt panel og MDF panel på veggflater. Malt panel og MDF panel i himling. Fritidsboligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue, 3 soverom , bod og rom med dusj. Tilbygget romslig terrasse i impregnert trevirke. Fritidsboligen har etablert eldre brygge mot Strømsund med adkomsrett over naboeiendom.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Bad, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

Kjøkken, avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Elektrisk anlegg: El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert de senere år. Ingen feil eller mangler ble registrert på elanlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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

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

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

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

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

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 20.05.2025 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og rapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TG0 sjeldent vil forekomme og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

Hytta har planløsning over en etasje og inneholder:

Entré, stue m/utgang til terrasse, kjøkken, 3 soverom og bad.

Standard

Velkommen til Kjønnøyaveien 87!

Innvendige overflater:

Gulv: Belegg, laminat og gulvbord.

Vegger: Malt panel og MDF panel.

Tak: Malt panel og MDF panel.

Det er bilvei helt frem til hytta og en romslig gårdsplass med gode parkeringsforhold.

Fra gårdsplass er det enkel adkomst til inngangsparti og terrasse via trapp.

1. Etasje:

I stuen kan sjøutsikten nytes fra sofaen sommer som vinter! Det er fin plass til ønsket stuemøblement og peis med vedfyring for oppvarming. På sommerstid kan man åpne den store skyvedøren, og bruke den store terrassen som en forlengelse av stuen!

Enkelt hyttekjøkken med frittstående hvitevarer. Innredning med profilerte fronter og fine oppbevaringsmuligheter.

Ved kjøkkenet oppstår det en naturlig spisestue, hvor måltider kan nytes med flott utsikt til sjøen!

Det er tre soverom i hytta. Hovedsoverommet er lyst og romslig, med god plass til dobbeltseng og ønsket soverommøblement. De to øvrige soverommene er av praktisk størrelse, hvor det ene har meget gode oppbevaringsmuligheter i klesskap. Etter krav i forskrift skal det være rømnings-vinduer på annethvert soverom. Hytta har kun et soverom med godkjent rømnings-vindu, det anbefales derfor å sette inn ett til på et annet soverom.

Badet har panel på veggflater og gulvbord på gulvflater. Det er etablert frittstående dusjkabinett og servant i innredning. Enkle toalettforhold.

Fra badet er det videre adkomst til en praktisk bod!

Ute:

Mot vest og den fine sjøutsikten er det opparbeidet en stor terrasse. Her kan særdeles gode solforhold nytes uforstyrret og usjenert! God plass til flere sittegrupper og møblering i flere miljøer.

Det er trapp fra terrassen ned til terrenget. Her er det laget til en sti ned til vannet, langs nabotomtene. Hytta har tinglyst rett til brygge, båtplass og opplagsplass nede ved vannet. Her er det også fine bademuligheter for den som ønsker seg en dukkert! Den tinglyste avtalen følger vedlagt salgssoppgaven.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Fine parkeringsforhold på egen tomt like utenfor hytta! Bilvei helt frem. Deler av innkjøringen til hytta går over gnr. 88, bnr. 3, med tinglyst veirett for dette. Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

Nede ved vannet disponerer hytta brygge og båtplass. Dette er en tinglyst rettighet, og dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

Solforhold

Hytta nyter særdeles gode solforhold som virkelig kan nytes ute på terrassen!

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

7356187

Diverse

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

Det er tinglyst to forkjøpsretter på eiendommen, en i 1992 og en i 1963.

Forkjøpsretten fra 1992 vil ikke ha innvirkning på dette salget, da rettighetshaver selger hytta.

Vedr. forkjøpsrett tinglyst i 1963 har rettighetshaver fraskrevet seg forkjøpsretten for dette konkrete salget.

Energi

Oppvarming

Peis i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Rød G

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 200 000

Kommunale avgifter

Kr 11 954 for 2025.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger.

Info eiendomsskatt

Grunnlag for eiendomsskatt: 2 593 200,-.

Formuesverdi sekundær

Kr 199 590 pr. inntektsåret 2023.

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 lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 88, bruksnummer 28 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4012/88/28:

12.11.1963 - Dokumentnr: 502088 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:5

Forkjøpsrett

01.07.1992 - Dokumentnr: 8318 - Forkjøpsrett

for Tom Arnt Markus og hans barn (Thomas og Marianne).

20.01.2025 - Dokumentnr: 64839 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Grenland Eiendomsmegling AS

Org.nr: 988 796 638

Elektronisk innsendt

19.10.1956 - Dokumentnr: 501918 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:88 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1561621 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0814 Gnr:88 Bnr:28

01.01.2024 - Dokumentnr: 528230 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3813 Gnr:88 Bnr:28

17.11.1956 - Dokumentnr: 502260 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:110

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:111

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:112

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:114

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:115

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:116

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:117

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:118

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:120

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:121

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:122

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:125

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:126

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1963 - Dokumentnr: 502087 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:88 Bnr:5

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på "tilbygg til fritidsbolig", datert: 03.07.2001.

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

Megler har mottatt tegninger fra Bamble kommune. Dagens bruk av hytta samsvarer i stor grad med disse tegningene, med noen unntak. På tegninger mottatt fra kommunen er det tegnet inn to soverom der dagens spisestue er. Gangen med adkomst til de to soverommene og badet avviker også noe fra mottatte tegninger.

Vei, vann og avløp

Brønnvann. Hytta deler brønn med 2 andre hytter og har vann til vegg.

Hytta er ikke tilkoblet avløp. Det er offentlig avløp i området, men hytta er ikke tilkoblet.

Kostnader og eventuell risiko ved tilkobling til offentlig avløp tilfaller kjøper.

Regulerings- og arealplaner

Hytta ligger i et område omfattet av reguleringsplan:

PlanID: 4012 162. Plannavn: Trosby-Kjøya (9.9.2004). Reguleringsformål: Felles parkeringsplass. Areal: 41.04 kvm.

PlanID: 4012 162. Plannavn: Trosby-Kjøya (9.9.2004). Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse. Areal: 2 339,68 kvm.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

131 350 (Omkostninger totalt)

147 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

150 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 347 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 350 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 131 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

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

Oppdragsansvarlig

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

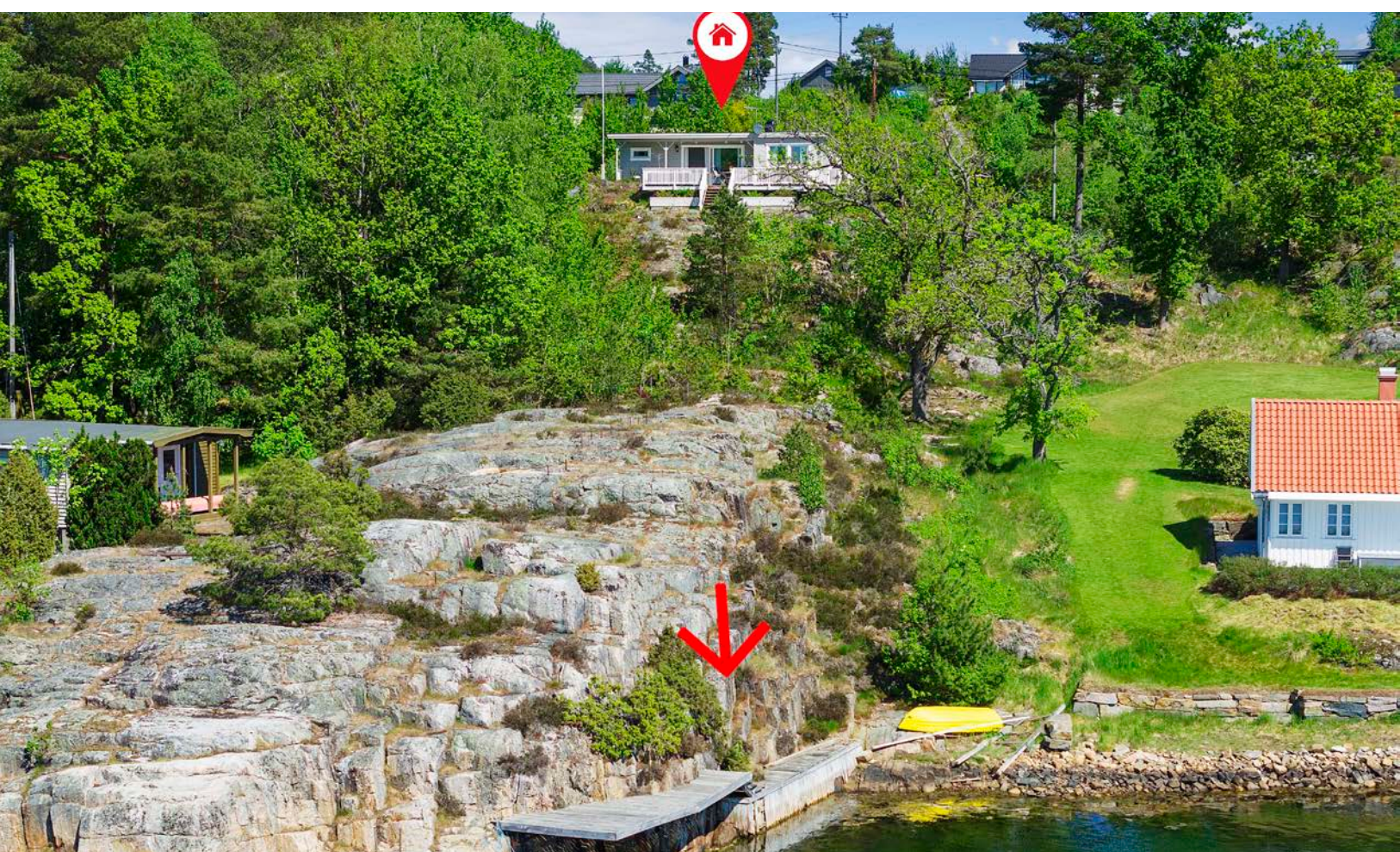
Ansvarlig megler

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

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4
3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

21.05.2025







I stuen er det fin plass til stuemøblement og stor skyvedør ut på den solrike terrassen!









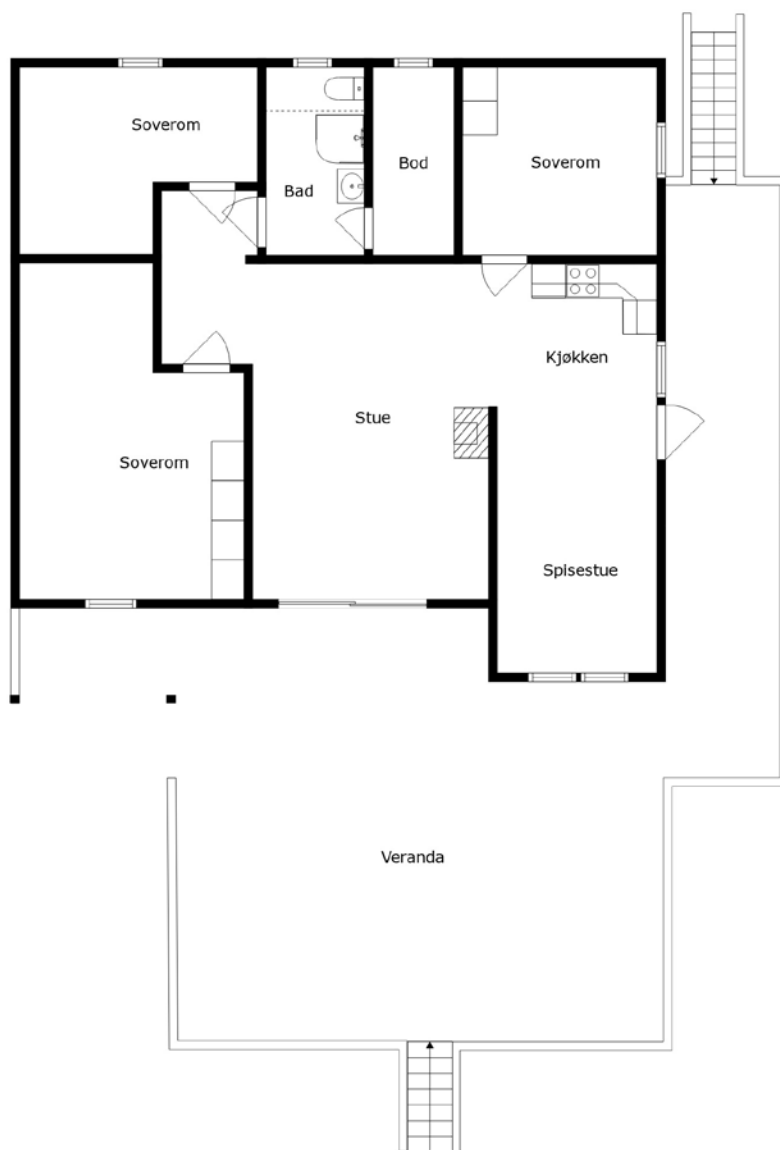
Kjøkken og spisestue ligger i åpen løsning.
Ved spisebordet kan måltider nytes med flott
utsikt til sjøen og det naturskjønne
nærområdet!











Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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



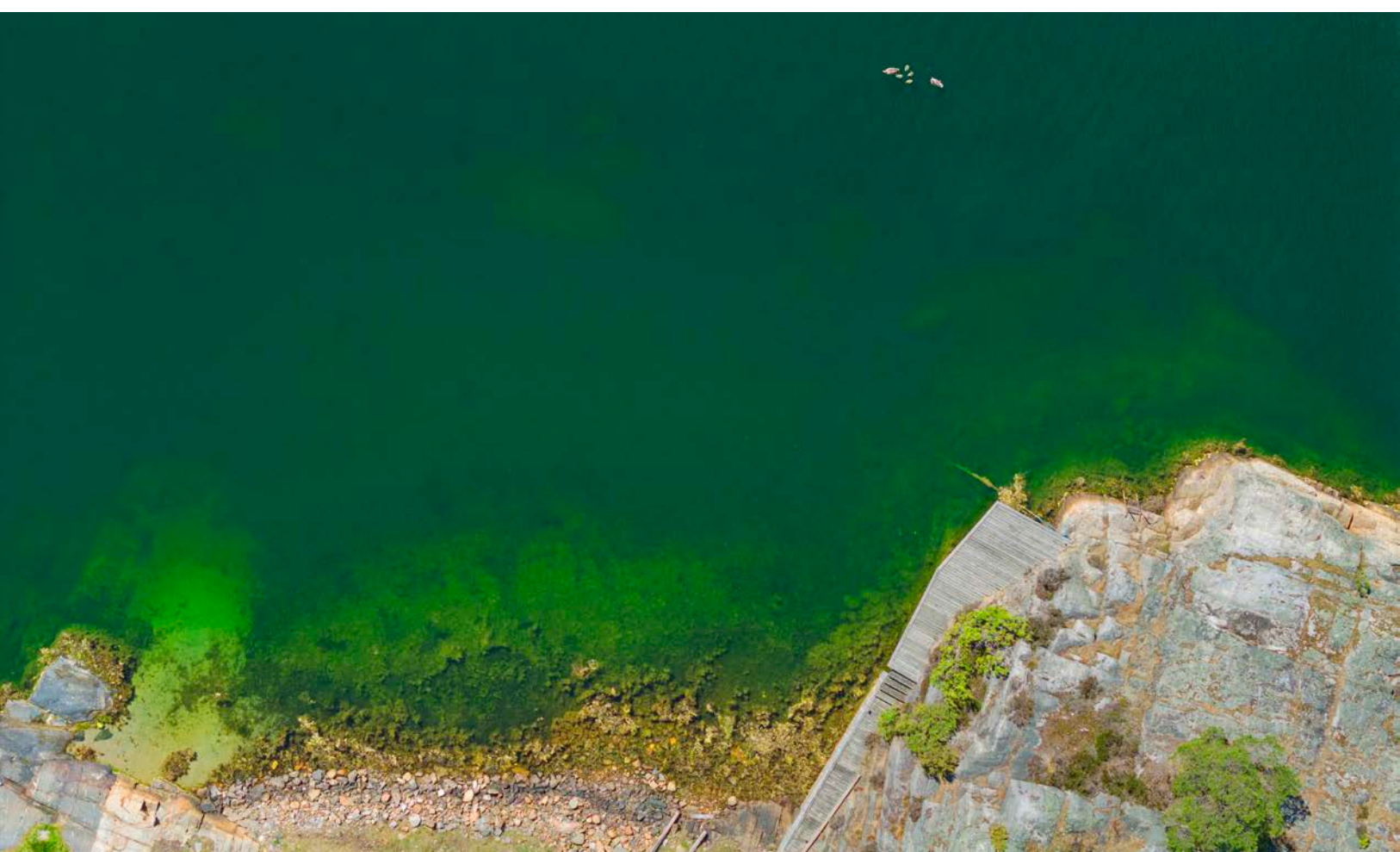
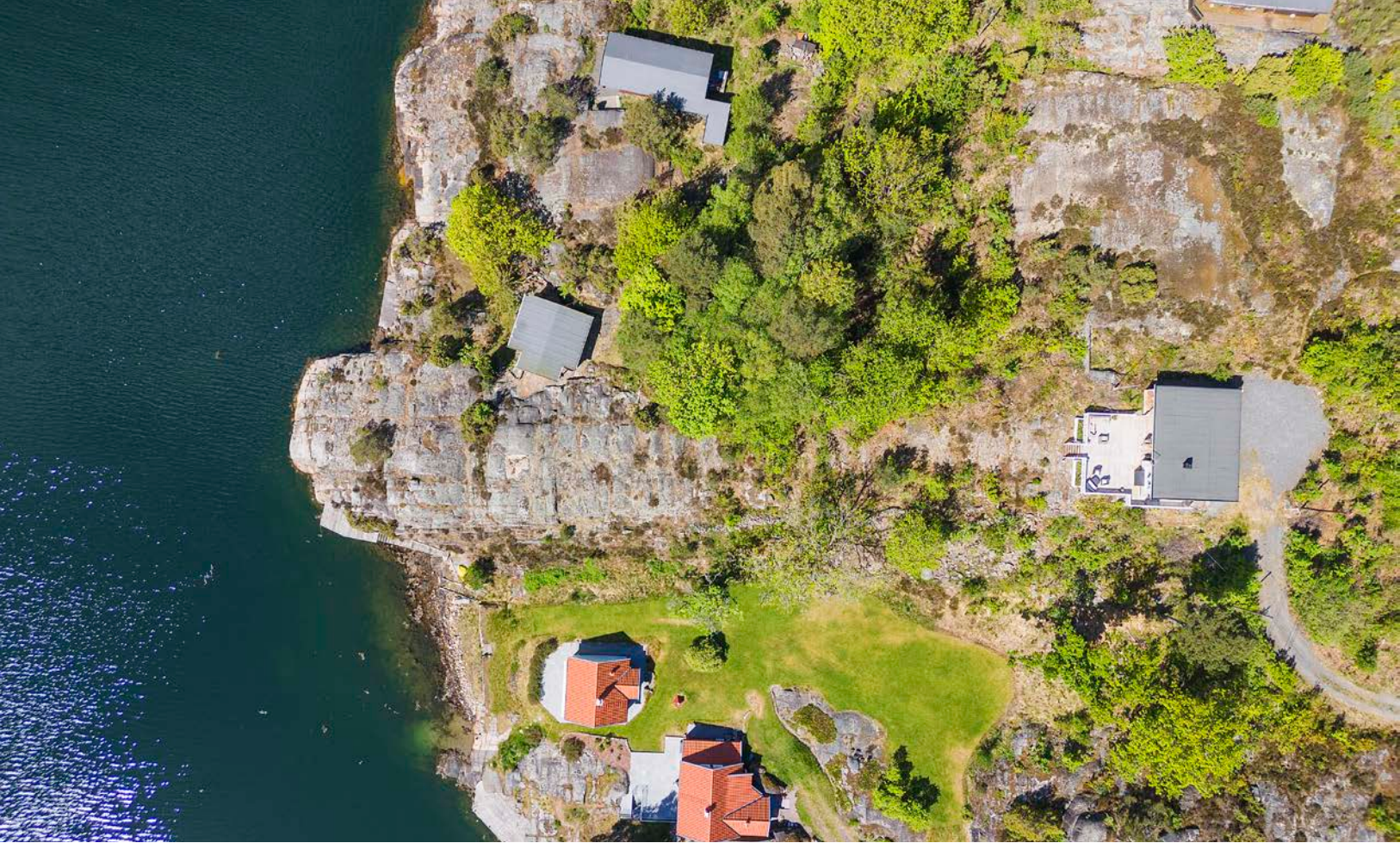












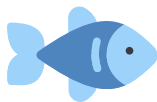
Vedlegg

Nabolagsprofil

Kjønnøyaveien 87

Avstand til sjø

88 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	59 min	🚗
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	35 min	🚗 29 km
🚊 Trosby kryss Linje 459	11 min	🚶 0.8 km
🚊 Buvollen Linje 459	20 min	🚶 1.5 km

Avstand til byer

Stathelle	19 min	🚗
Porsgrunn	36 min	🚗
Skien	45 min	🚗
Sandefjord	58 min	🚗
Oslo	2 t 14 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Vallevæien 1000	8 min	🚗
🚗 Bamble Supercharger	15 min	🚗

Havner i området

- Hafsund Gjestebrygge
- Sjøbua gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

Bamble Golfklubb	5 min	🚗
Daumannsbukta badeplass	4.4 km	
Ivarsand badeplass	9 min	🚗
Sjøterrassen	10 min	🚗
Jyplevikstangen	8 km	
Rønholt Reball & Paintball Arena	14 min	🚗
Rognstranda badeplass	17 min	🚗
Hydrostranda badeplass	20 min	🚗

Sport

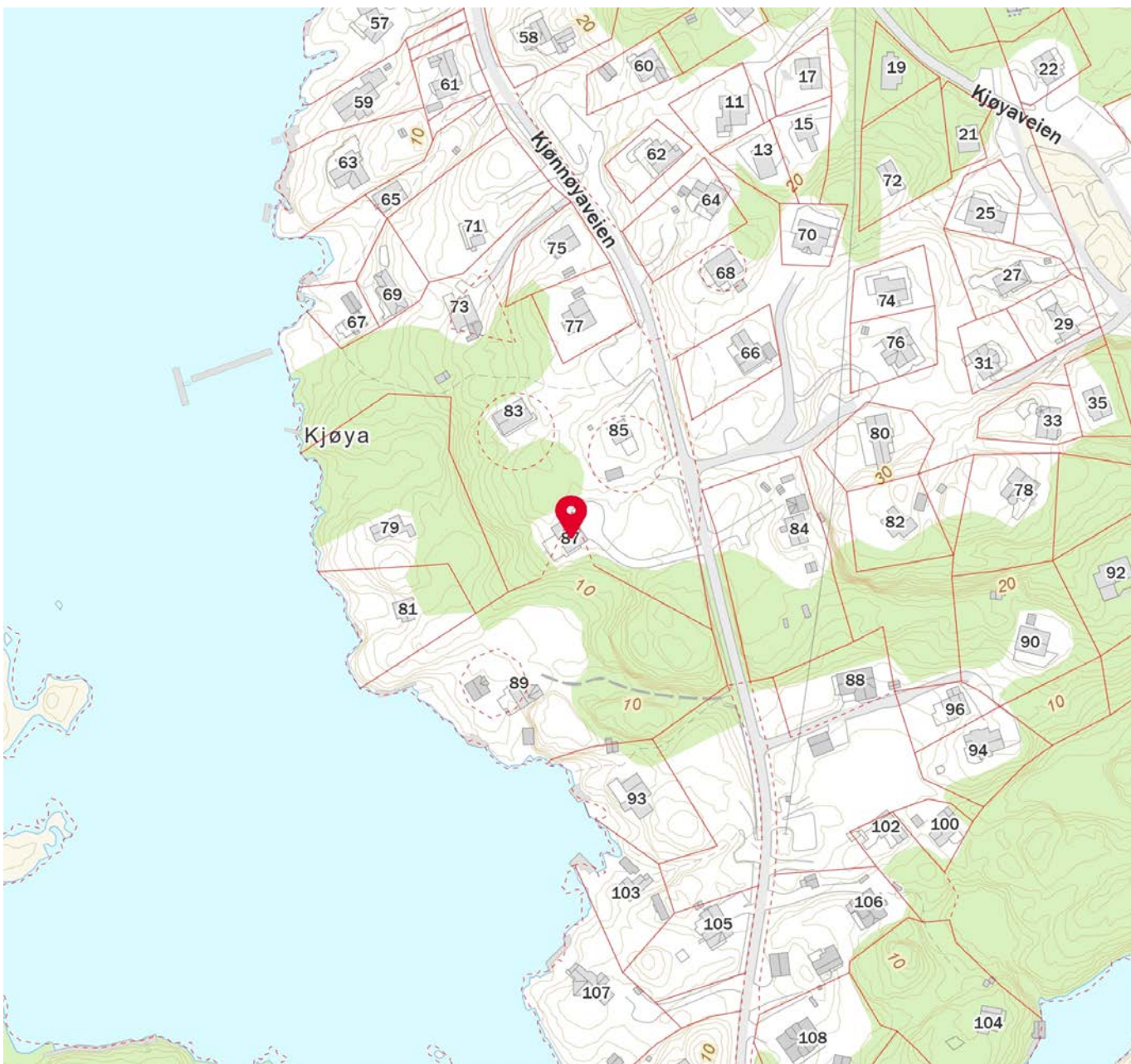
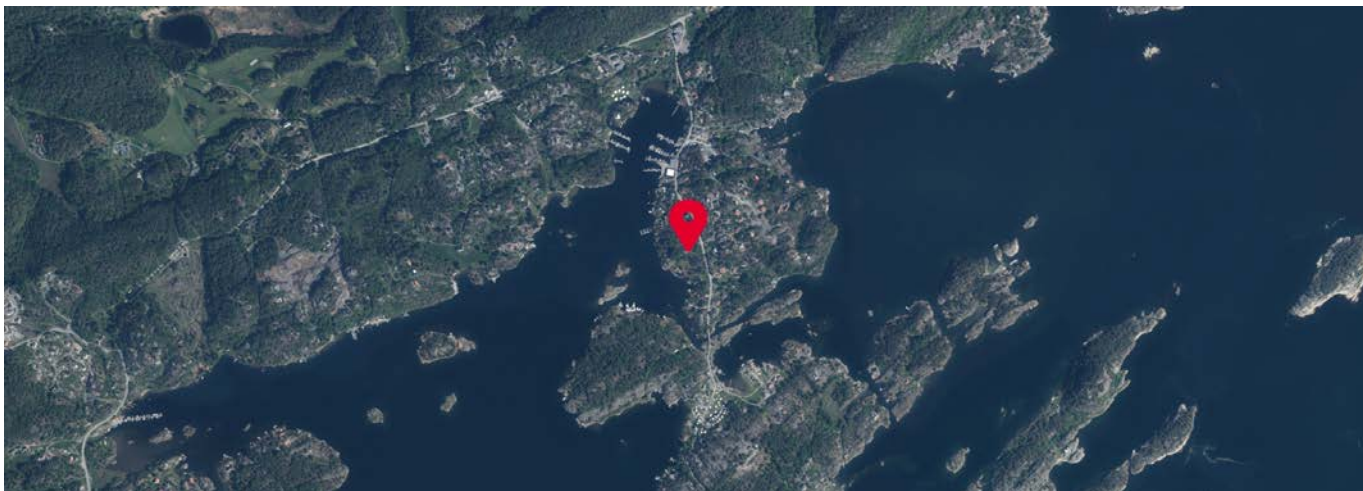
⚽ Rønholt Ballspill	14 min	🚗 11.2 km
⚽ Rønholthallen - flerbrukshall Aktivitetshall	14 min	🚗 11.2 km
🏊 MOVA Stathelle	18 min	🚗
🏊 MOVA Langesund	24 min	🚗

Dagligvare

Joker Trosby Søndagsåpent	10 min	🚶 0.7 km
Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	8 min	🚗 5.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304250004	
Selger 1 navn	
Marianne Krohn Markus	
Gateadresse	
Kjønnøyaveien 87	
Poststed	Postnr
STATHELLE	3967
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	08
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	7356187

Document reference: 1304250004

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MKM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1304250004

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1304250004

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Krohn Markus	4522908137f574a52a377b9 93d614fae0b2b4668	14.01.2025 12:01:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304250004

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kjønnøyaveien 87, 3967 STATHELLE

 BAMBLE kommune

 gnr. 88, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 18885-2636

Referansenummer: MO1126

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne fritidsbolig er oppført 1956 og tilbygget antatt på 1990 tallet. Areal mover ett plan. Grunnforholdene består av fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 100 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbelfalspanel).

Fritidsboligens takkonstruksjon består av plassbygget pulttak. Takverk er tekket med papp membran. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner. Etasjeskille er i trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Fritidsboligens vinduer består av 2-lags isolerglass vinduer. Vinduer med rammer og karmen i trevirke. Pipe oppført i murt teglstein etablert peis i stue.

Innvendige overflater består av gulvbord, laminat og belegg på gulvflater. Malt panel og MDF panel på veggflater. Malt panel og MDF panel i himling.

Fritidsboligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bod og rom med dusj. Tilbygget romslig terrasse i impregneret trevirke.

Fritidsboligen har etablert eldre brygge mot Strømsund med adkomstrekk over naboeiendom.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til 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.

Fritidsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligens takteking består av papptekke skiftet ca. 2010. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller skader. Taktekke vurderes for å fylle sin funksjon i noen år fremover i tid.

Normal levealder for takpapp er ca. 30-45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Fritidsboligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra ca. 2010. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til terreng.

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom.

Utvendig tekket med liggende trepanel skiftet 2010. Innvendig overflater består av MDF panel og malt panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2024.

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av plassbygget pulttak. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og kun forsvarlig å kontrollere med destruktive inngrep.

Ukjent hvordan konstruksjonen er ventilert og isolert.

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags og 3-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1978 til 2025. De fleste

vinduer fra 1970 årene. Vindu på soverom nylig skiftet 2025. Noen enkle vinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men utskiftninger bør beregnes. Hvit entredør av nyere dato. Skyv og hevedør i stue fra 1978. Dør med høy alder og påregnelig utskifting. Entredør fyller sin funksjon. Fritidsboligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt impregneret trevirke.

Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med dragere i front.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av belegg, laminat og gulvbord på gulvflater. På vegger er det etablert malte panel og MDF panel. I himling er det malt panel og MDF panel.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldrings slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille i fritidsboligen over kryperom består av trebjelkelag i 18-20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende undergulv.

Med bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert. Mindre avvik ble målt i stue-gang. Målt avvik utgjorde ca 15 mm.

Fritidsboligen har ventilert kryperom. Radonsperre er ikke relevant. Pipe oppført i murt teglstein. I stue er det etablert åpen peis i murt teglstein. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Fritidsboligen har etablert kryperom. Adkomst fra ringmur. Grunn består av fjell. Stubbelloftsbelegg og plater i himlinger. Deler av kryperom har lav høyde og begrenset kontrollert.

TG 2 settes på eldre del på grunn av alder og stedvis synlig åpninger i himling.

Innerdører består av fyllingsdører. Karmen i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/våtrom har etablert gulvbord på gulvflater. Panel på vegg og himlingsflater. Det er etablert tett kabinett og innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i vegg. Våtrom er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom.

Ønskes våtrom brukt vider må tiltak beregnes.

Bad har ingen soner som er utsatt for fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte dør og skuffronter i furu. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Avtrekk over kokemuligheter etablert kullfilter.

Avtrekk over kokemuligheter etablert kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Fritidsboligen har ikke innlagt vann og avløp. Kun sommervann til vegg.

Ventilasjon består av ventiler i vegg.

El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert de senere år. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på

Beskrivelse av eiendommen

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.
Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert
.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er etablert på fjell.
Grunnmur består av pilarer i murt lettklinker blokker til fjell og ringmur i betong med sparestein. Grunnmur fyller sin funksjon.
Terreng fritidsboligen er flatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

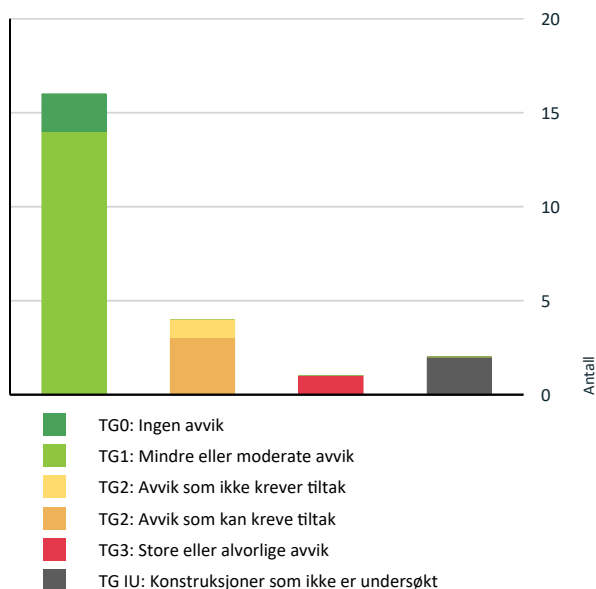
Fritidsbolig

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

Tegninger innhentet. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk

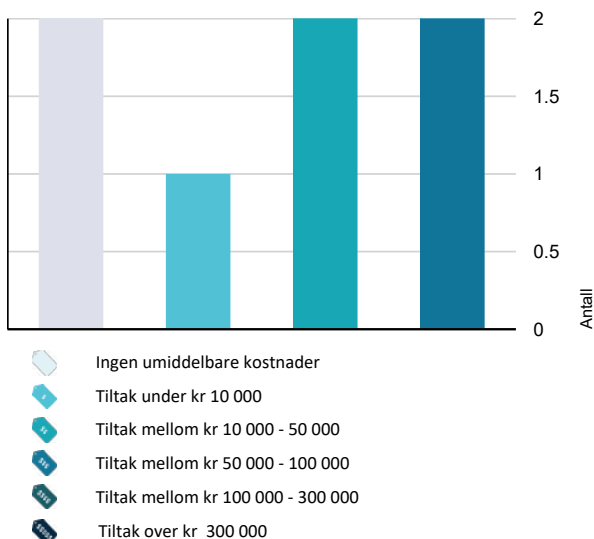
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1956

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygget de senere år

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Fritidsboligens taktekkning består av papptekke skiftet ca. 2010. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkningen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller skader. Taktekk vurderes for å fylle sin funksjon i noen år fremover i tid.

Normal levealder for takpapp er ca. 30-45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2010

Nedløp og beslag

Fritidsboligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra ca. 2010. Takhatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til terreng.

Årstall: 2010

Veggkonstruksjon

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10 cm isolasjon i hulrom. Utvendig tekket med liggende trepanel skiftet 2010. Innvendig overflater består av MDF panel og malt panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2024.

Årstall: 1956

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av plassbygget pulttak.

Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Konstruksjonen er en lukker konstruksjon og kun forsvarlig å kontrollere med destruktive inngrep.

Ukjent hvordan konstruksjonen er ventilert og isolert.

Årstall: 1956

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags og 3-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1978 til 2025. De fleste vinduer fra 1970 årene. Vindu på soverom nylig skiftet 2025. Noen enkle vinduer fra byggeår. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men utskiftninger bør beregnes.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Eldre isolerglass vinduer fra 1970 tallet med utgått levetid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

Hvit entredør av nyere dato. Skyv og hevedør i stue fra 1978. Dør med høy alder og påregnelig utskiftning. Entredør fyller sin funksjon.

Årstall: 1978

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt impregnert trevirke.

Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med dragere i front.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av belegg, laminat og gulvbord på gulvflater. På vegger er det etablert malte panel og MDF panel. I himling er det malt panel og MDF panel.
Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldrings slitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i fritidsboligen over kryperom består av trebjelkelag i 18-20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er gulvbord som bærende undergulv.

Med bruk av laser ble ingen vesentlig avvik registrert. Mindre avvik ble målt i stue-gang. Målt avvik utgjorde ca 15 mm.

Årstall: 1956

TG 1 Radon

Fritidsboligen har ventilert kryperom. Radonsperre er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. I stue er det etablert åpen peis i murt teglstein. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Årstall: 1956



TG IU Kryp Kjeller

Fritidsboligen har etablert kryperom. Adkomst fra ringmur. Grunn består av fjell. Stubbelloftsbord og plater i himlinger. Deler av kryperom har lav høyde og begrenset kontrollert.

TG 2 settes på eldre del på grunn av alder og stedvis synlig åpninger i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige dører

Innendører består av fyllingsdører. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TO 3 Generell

Bad/våtrom har etablert gulvbord på gulvflater. Panel på vegg og himlingsflater. Det er etablert tett kabinett og innredning med servant. Ventilasjon består av ventil i vegg. Våtrom er ikke bygget i henhold til dagens krav til våtrom. Ønskes våtrom brukt vider må tiltak beregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har ingen soner som er utsatt for fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte dør og skuffronter i furu. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Avtrekk over kokemuligheter etablert kullfilter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter etablert kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Fritidsboligen har ikke innlagt vann og avløp. Kun sommervann til vegg.

TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg.

Årstall: 1956

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert de senere år. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Tiltak må beregnes når våtrom og overflater oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Fritidsboligen er etablert på fjell.

Årstall: 1956

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av pilarer i murt lettklinker blokker til fjell og ringmur i betong med sparestein. Grunnmur fyller sin funksjon.

! TG 0 Terrengforhold

Terreng fritidsboligen er flatt.

Bygninger på eiendommen

Brygge



Anvendelse

Byggeår

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

Brygge i Strømsund fremstår med behov for oppgradering.

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

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	80			80	63
SUM	80				63
SUM BRA	80				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom mangler rømnings vinduer.

Brygge

Romfordeling

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

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	74	6
Brygge	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Marianne Krohn Markus	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	88	28		0	2386.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kjønnøyaveien 87

Hjemmelshaver

Markus Marianne Krohn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne fritidsbolig er beliggende langs Kjønnøyaveien i Bamble kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende fritidsboliger med spredt bebyggelse og har liten innsyn av nærliggende bebyggelse. Flott utsikt over nærområdet med Trosbyfjorden i det fjerne. Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt. Biloppstillingsplass på egen tomt. Tomten består av svafjell og noe nåletrær.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	
2	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MO1126>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 88, Bruksnr 28	Kommune:	4012 Bamble
Adresse:		Grunnkrets:	506 Kjørstad
Veiadresse:	Kjønnøyaveien 87, gatenr 1043	Valgkrets:	5 Rønholt
	3967 Stathelle	Kirkesogn:	5090304 Bamble og Herre
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Trosby - Solvik 2	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.10.1956	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 386,4 kvm	Skyld:	0,03		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.12.2024	Berørt	4012/88/3	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2025	Berørt	4012/88/5	0,0
			Berørt	4012/88/18	0,0
			Berørt	4012/88/28	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.12.2024	Berørt	4012/88/5	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2025	Berørt	4012/88/28	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.12.2024	Berørt	4012/88/3	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2025	Berørt	4012/88/18	0,0
			Berørt	4012/88/28	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4012/88/28	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4012/88/28	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	14.09.2018	Berørt	4012/88/3	0,0
	Matrikkelført:	14.09.2018	Berørt	4012/88/5	0,0
			Berørt	4012/88/28	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.12.2015	Berørt	4012/88/3	0,0
	Matrikkelført:	03.12.2015	Berørt	4012/88/5	0,0
			Berørt	4012/88/28	0,0
			Berørt	4012/88/32	0,0
			Berørt	4012/88/42	0,0
			Berørt	4012/88/47	0,0
			Berørt	4012/1043/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	02.12.2015	Berørt	4012/88/3	0,0
	Matrikkelført:	21.12.2015	Berørt	4012/88/5	0,0
			Berørt	4012/88/28	0,0
			Berørt	4012/1043/1	0,0
Feilretting	Forretning:	05.10.2011	Berørt	0814/88/3/6	0,0
	Matrikkelført:	05.10.2011	Berørt	4012/88/3	0,0
			Berørt	4012/88/3/16	0,0
			Berørt	4012/88/5	0,0
			Berørt	4012/88/19	0,0
			Berørt	4012/88/28	0,0
			Berørt	4012/88/30	0,0
			Berørt	4012/88/32	0,0
			Berørt	4012/88/42	0,0
			Berørt	4012/88/47	0,0
			Berørt	4012/88/52	0,0
			Berørt	4012/1043/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	02.05.2011	Berørt	0814/88/3/6	0,0
	Matrikkelført:	05.10.2011	Berørt	4012/88/3/16	0,0
			Berørt	4012/88/5	0,0
			Berørt	4012/88/28	0,0
			Berørt	4012/88/30	0,0
			Berørt	4012/88/60	0,0
			Berørt	4012/1043/1	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	01.01.2010	Berørt	4012/88/5	0,0
	Matrikkelført:	14.01.2011	Berørt	4012/88/28	0,0
			Berørt	4012/88/31	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.10.1956	Avgiver Mottaker	4012/88/3	0,0
	Matrikkelført:			4012/88/28	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjønnøyaveien 87	Fritidsbolig	88,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	88,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	88,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	88,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	165219600			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.

Oversiktskart



- Nøyaktighet (standardavvik)
- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

- Hjelpelinjer
- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 2 386,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 534 833,55	535 709,35	0,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 534 806,06	535 729,79	0,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 534 819,03	535 692,88	0,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 534 811,95	535 677,59	0,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 534 804,17	535 663,53	60,34m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 534 843,66	535 642,70	0,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 534 860,58	535 673,48	0,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Kommune: 4012 Bamble
Eiendom: 4012/88/28/0/0

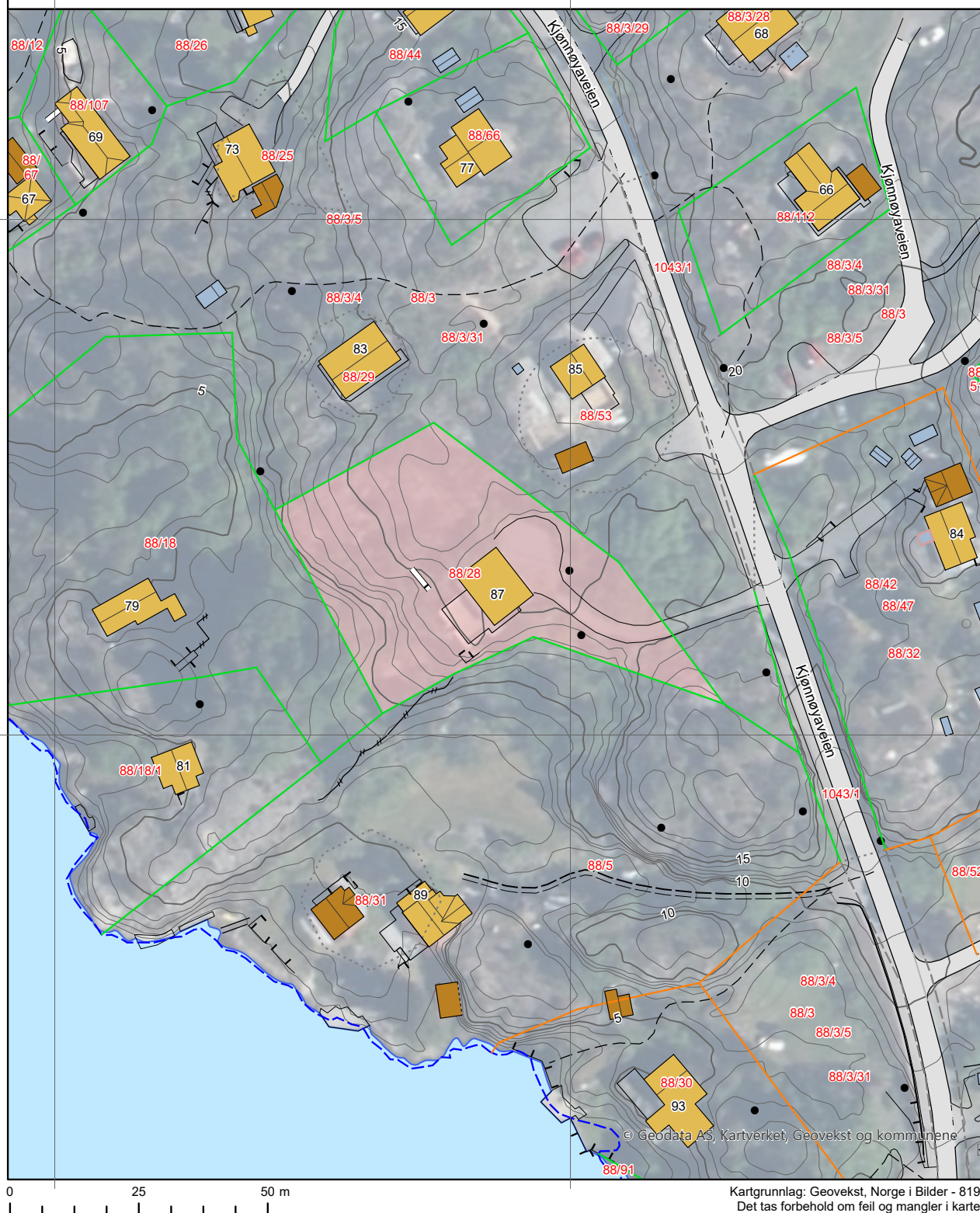
Eiendomsgrenser

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

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



Målestokk 1:1000
Dato: 10.1.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

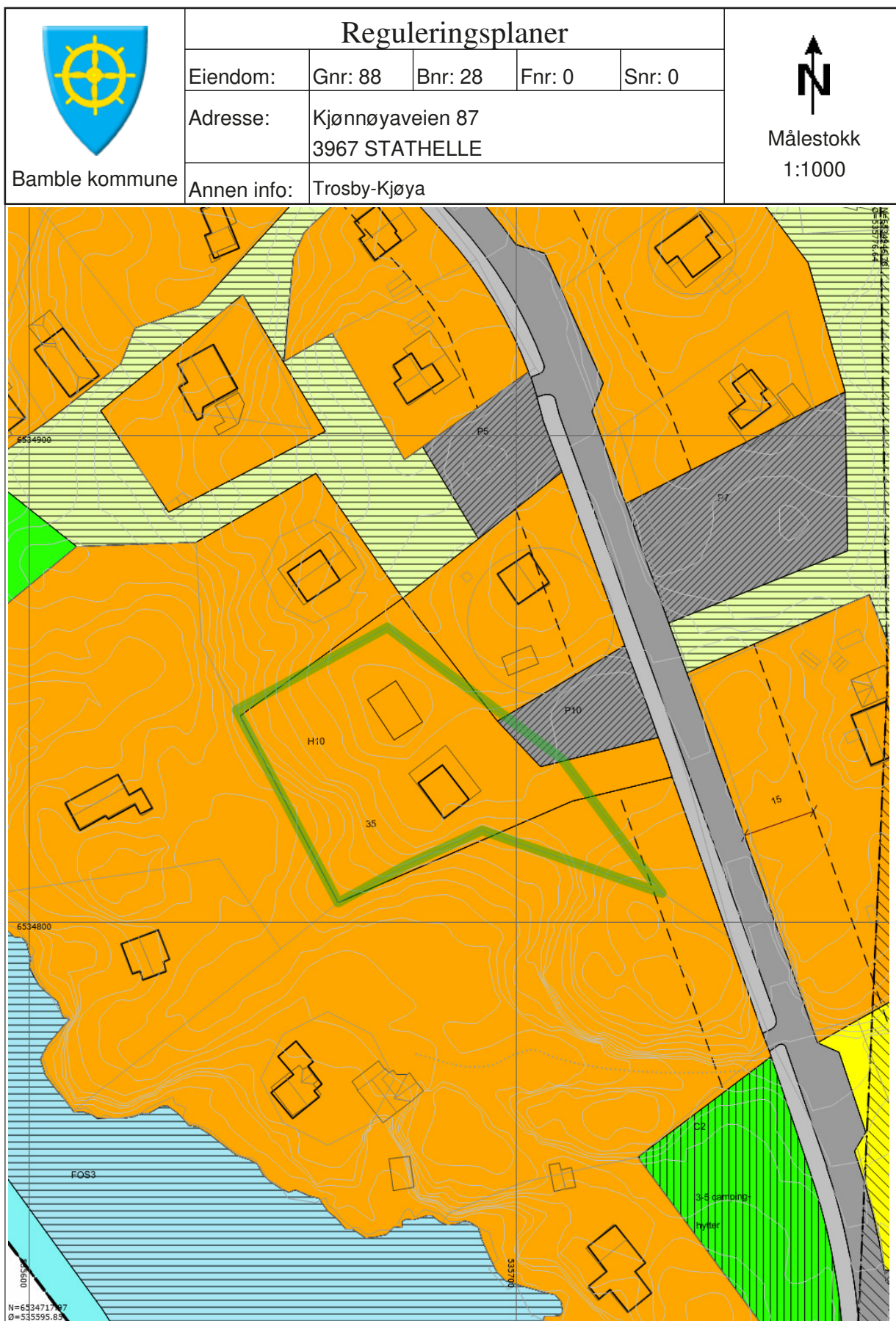
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

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

	Planstatus					
Bamble kommune						
MATRIKKELENHET						
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
4012 - Bamble kommune	88	28	0	0	Kjønnøyaveien 87, 3967 STATHELLE	
KOMMUNEPLAN/KOMMUNDELPLAN						
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til				Plan (vedtaksdato)		Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende						2345.34m ²
Parkering - Nåværende						41.04m ²
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						2386.38m ²
GJELDENDE REGULERING						
Ligger eiendommen i et regulert område?		Plannavn (vedtaksdato)		Reguleringsformål		Areal
Ja						
4012 162	Trosby-Kjøya (9.9.2004)		Felles parkeringsplass		41.04m ²	
4012 162	Trosby-Kjøya (9.9.2004)		Fritidsbebyggelse		2339.68m ²	
RELATERTE PLANER						
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)					
204	Trosby-Kjøya tomt 24 og 26 (3.11.2011)					
BEBYGGELSESPLAN						
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?						
PLANID	Plannavn					
Nei						
REGULERING UNDER ARBEID						
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?						
PLANID	Plannavn					
Nei						

PLANFORSLAG	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
KOMMENTARFELT:	

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		Taksprang		Traktorveg midtlinje
	Udefinert bygning		Bygning		Havflate
	Høydekurve		Forsenkingskurve		Påskrift reguleringsplan
	Byggegrense		Planlagt bebyggelse		Bebyggelse som inngår i planen
	Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense		RpFareGrense
	RpGrense		Høyspenningsanlegg		RbFormålOmråde
	Boliger		Fritidsbebyggelse		Kjørevei
	Gang-/sykkelvei		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Offentlig friområde
	Campingplass		Friluftsområde		Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Felles parkeringsplass		Eiendomsteig		



Bamble Kommune

Tom Markus
Storgt. 1

3970 LANGESUND

Areal og byggesak

Administrasjon areal og byggesak

Rådhuset
3970 Langesund
postmottak@bamble.kommune.no

Tlf.: 35 96 50 00
Fax: 35 96 50 10

Org.nr. 940 244 145 MVA

Bankgiro: 2601.08.00527

Postgiro: 0808 55 77507/0827 58 08149 (skatt)

Vår ref.:
01/03505-023613/01

Arkiv:
BS 88/28

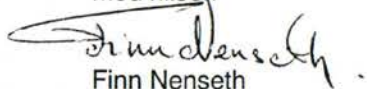
Dato:
03.07.01

**FERDIGATTEST FOR TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG PÅ GNR. 88 BNR.28,
TROSBY.**

ARBEIDSSTED: Trosby
ARBEIDETS ART: Nybygg
BYGGETS ART: Tilbygg til fritidsbolig

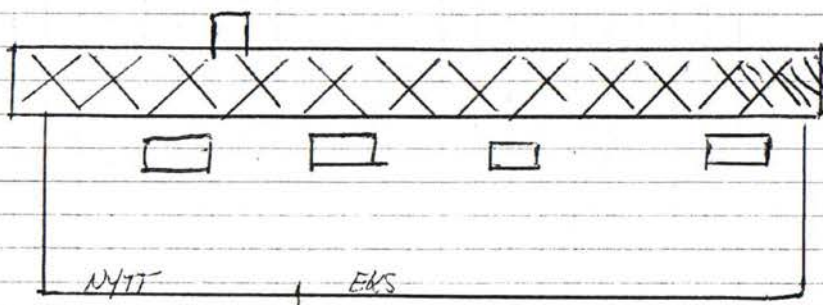
Ferdigattesten gjelder for tilbygget.

Med hilsen


Finn Nenseth
bygn.kontrollør
35 96 50 96

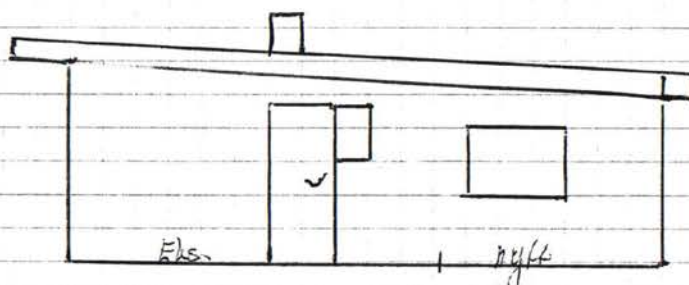
Kopi til:
Bamble Folkeregister.

Nx Fasade Øst



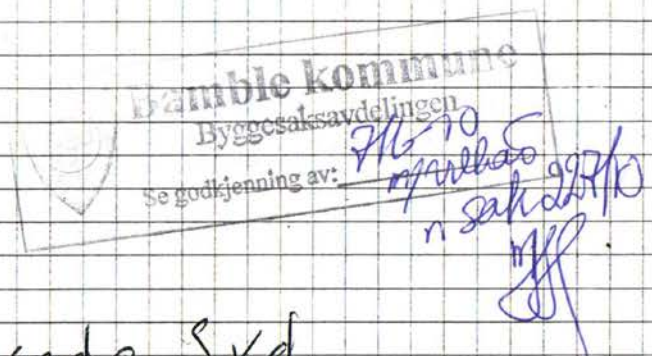
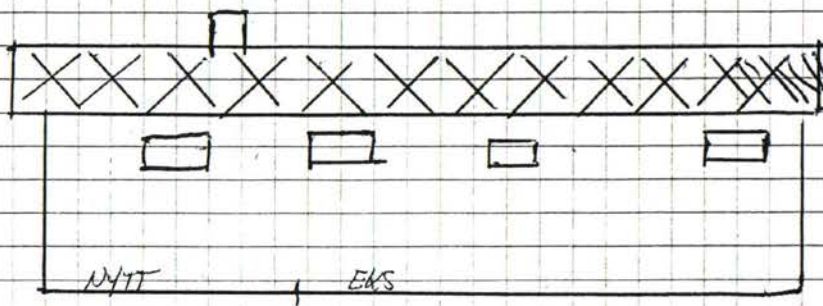
BAMBLE KOMMUNE		S
Arkivnr.	101/1829	Løpnr. 14902/10
27 MAI 2010		
Ark.kode P	88/28	
Ark.kode S		
Avd.	OU	Sbh. HLT/V

Nx Fasade Syd.

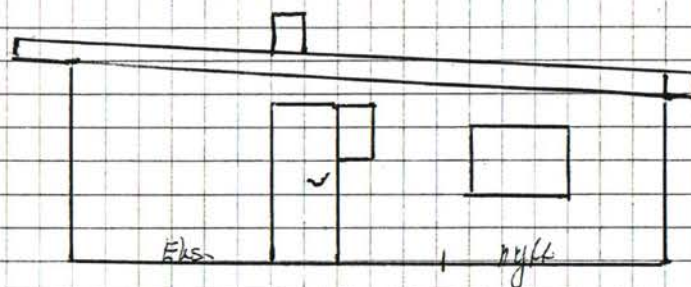


Godtar tegningene.
Rolf Husjød

Ny Fasade Øst

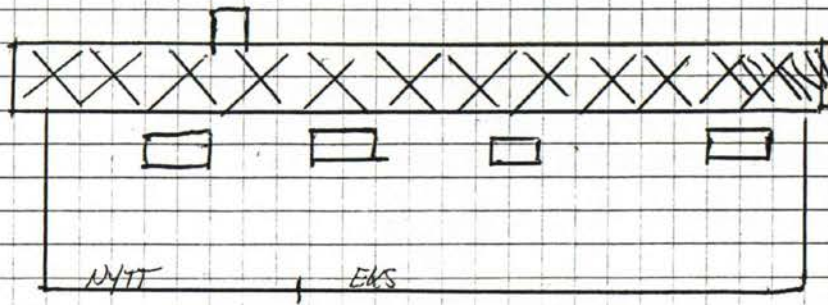


Ny Fasade Syd.



MOTTATT
18 MAI 2010

Ny Fasade Øst



Ny Fasade Syd.



*Samplet hu 12/11-63
med hu 30. -*

Avskrift av dagbok nr. 208719 63.
Vedlegg til

Bamble sorenskriverl

12/11

V

S K J Ø T E

Undertegnede, kjøpmann Markus Olsen, Langesund, skjøter
og overdrar herved til sin sønn, kjøpmann Ragnar Markus,
Langesund

eiendommen Solvik 2 gnr. 88 bnr. 28 i Bamble

Kjøpesummen, kr. 3.000.-kronertretusen 0/00 er avgjort på
omforenet måte.

Kjøperen skal ha følgende rettigheter over min eiendom
Solvik gnr. 88 bnr. 5 i Bamble:

1. Rett til adkomst til sjøen ved Gulodden langs eiendommens
vestgrense.
2. Rett til å oppføre brygge på Gulodden samt rett til båt-
plass og oppfyllingsplass for båt ved denne bryggen.
3. Rett til badeplass ved Gulodden.

Langesund, den 23. oktober 1963.

Markus Olsen.

Vi kan bekrefte av kjøpmann Markus Olsen egenhendig
har skrevet under dette skjøtet i vårt overvær og at han
er over 21 år.

Langesund, den 23. oktober 1963.

..... Lars Aspeflaten/sign.

h. s. adv.

*Skjæpelmærker
15,- kroner.*

17/11 Avskrift av dagbok nr. 2260 19 56.
~~Vedlegg til~~
Bamble sorenskriveri

S K J Ø T E

Reinh. Trosby selger, skjøter og overdrar med dette gårds nr 88 bruks nr 28 Solvik 2 av skyld 3 øre i Bamble herred til Markus Olsen for kjøpesum kr 1.200.00 som er avgjort etter overenskomst.

Den solgte parsell har rett til veg over bruks nr 3 Trosby såvel i parsellens nordvestre som i parsellens sydøstre hjørne.

Videre gis eieren av bruks nr 28 Solvik 2 adgang til å grave brønd på bruks nr 3 for parsellens vannforsyning.

Trosby i Bamble 14 november 1956

REINH TROSBY

Vi bekrefter at Reinh Trosby i vårt nærver har skrevet under skjøtet.

Maren Trosby

Hans Trosby

Som gift med Reinh Trosby samtykker jeg i skjøtningen.

D.s.o

ASBORG TROSBY

Til vitterlighet:

Maren Trosby
Hans Trosby

Nr. 859 a
 PÅ LAGER. SEM & STENERSSEN 1/2 OSLO
 8-54.

19/10 Avskrift av dagbok nr. 1918 19 06
 Vedlegg til
 Bamble sorenskriverl

Skylddelingsforretning

19. 22. dag, den 29/9 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
 menn skylddelingsforretning over gården *Trosby*
 g.nr. 88 br.nr. 3 av skyld mark 1.40 i *Bamblø*
 herred. Forretningen er forlangt av *Riink Trosby*

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

Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ *Min Riink Trosby, samt
 Kjetil Kjetil. Morten Olund*

Mennene valgte til formann *Hans Trosby*
 Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

*Dette her sin begyndelse i en nedrett
 jumbelt i borkens sydvestre hjørne
 i dele med Solvite gnr. 88 br. 5,
 derfra i nordlig ret. 45 m til balt 2,
 vinkel i øst ret. 35.5 m til balt
 3, derfra i sørlig ret. 43.5 m til balt
 4, enden i samme ret. 36 m til*

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

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt 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 godkjort 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



felt nr 5 som står i dette med
gms. 88 bms. 5, vidlen i nord vestlig
ret. a følger fornuddte dele tilbake
til utgangspunkt.

(Tomten er under 2 dekar)

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Ja*
 2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?
 3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?
 4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. ~~Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?~~
 6. ~~Eller finner skylddelingsmennene det godt gjort, 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 åsætesretten 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 de *3* fraskilte del ble bestemt til *3*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *1.32 mark*

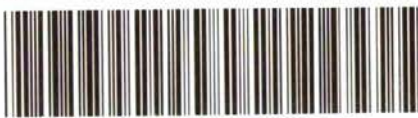
De *3* fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Satvika 2*

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 1923 nr. 2 § 21).

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



Doknr: 8318 Tinglyst: 01.07.1992 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT

Skjøte¹⁾

- 1 JUL 1992
Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: *8318*

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0814	Bamble	88	28		
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☒ Ja ☐ Nei					
Beskaffenhets:					
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg					
Anvendelse av grunn:					
☐ B Bolig-eiendom	☒ F Fritids-eiendom	☐ V Forretning/kontor	☐ I Industri	☐ L Landbruk	☐ K Off. vel
Type bolig:					
☒ FB Frittligg. enebolig	☐ TB Tomannsbolig	☐ RK Rekkehus/kjede	☐ BL Blokk-leilighet	☐ AN Annet	

2. Kjøpesum	
Kr 50.000,-	Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype:	
☐ 1 Fritt salg	☒ 2 Gave (helt eller delvis)
☐ 3 Ekspropriasjon	☐ 4 Tvangsauksjon
☒ 6 Skifteoppgjør	☐ 8 Annet
Kjøpesummen er oppgjørt på avtalt måte	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 300.000,-

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn
03 01 19 [redacted]	Ragnar Markus

5. Til	
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn
22 01 48 [redacted]	Marit Markus

6. Særskilte avtaler ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Ved salg skal min sønn, Tom Arnt Markus og hans barn ha forkjøpsrett.

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
 "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☒ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Bamble, 29. juni 1992

Usteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ragnar Markus

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

1. vitneunderskrift

Lars Aspeflaten
Høyesterettsadvokat

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lars Aspeflaten

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Julie Markus

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

1. vitneunderskrift

Lars Aspeflaten
Høyesterettsadvokat

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lars Aspeflaten

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

12/11 Avskrift av dagbok nr. 2088 1963
Vedlegg til
Bamble sorenskriveri

ERKLÆRING

Som eier av eiendommen Solvik 2, gnr. 88 bnr. 28 i
Bamble erklærer jeg herved at eieren av Solvik, gnr. 88
bnr. 5 skal ha forkjøpsrett i tilfelle salg.

Forkjøpsretten kan dog ikke benyttes ved arvefall
eller salg til slektning i rett oppstigende eller nedstigende
linje.

Langesund, den 8. november 1963.

Ragnar Markus



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Lavere strømregning og bedre rente?

Har du gjennomført eller vurderer å gjøre miljø-/energitiltak i boligen, kan du få bedre lånebetingelser hos oss.

Se www.skagerraksparebank.no for mer informasjon om våre grønne boliglån!

Avtal et møte med
en rådgiver i dag!





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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kjønnøyaveien 87
3967 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jørn Amlie

Oppdragsnummer:

Telefon: 965 00 550
E-post: jorn.amlie@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre