





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

## Barbro Trotland

**Mobil** 954 85 113

**E-post** barbro.trotland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 950 000,-  
**Omkostn.:** Kr 100 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 050 140,-  
**Selger:** Liv Ingrid Tvester Eckhoff  
Elisabeth Ada Tvester Alnæs

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1990  
**BRA-i/BRA Total** 60/60 kvm  
**Tomtstr.:** 312.2 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 85, bnr. 302  
**Oppdragsnr.:** 1304250070

# Koselig familiehytte med fin sjøutsikt og solrik tomt med flere uteplasser. Båtplass og parkering

En koselig og innbydende familiehytte som ble oppført i ca. 1990. Hytta ligger høyt og fritt, svært usjenert med fin sjøutsikt og gode solforhold. Stor veranda som strekker seg rundt hytta og flere uteplasser. Rolig og tilbaketrukket, ca. 70 meter i luftlinje fra båtplass.

Planløsning over to etg. med bl.a. stor stue med utg. til veranda, bad fra 2021, kjøkken og 3 soverom

Det medfølger båtplass i bryggeanlegget på Finmarkstrand samt parkering til to biler ved hytta.

Fra båtplassen har man umiddelbar adkomst til en av Norges vakreste skjærgårder som går i ett med Kragerøskjærgården. Skjærgården er svært variert med uttallige trange sund, fjorder og naturhavner.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	42
Selgers egenerklæringsskjema .....	44
Tilstandsrapport fra takstmann .....	50
Matrikkelrapport .....	70
Planstatus .....	72
Grunnkart .....	74
Reguleringskart .....	76
Bygningstegninger .....	78
Midlertidig brukstillatelse .....	80
Referat årsmøte velforening .....	81
Budskjema .....	89

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 60 kvm

BRA totalt: 60 kvm

TBA: 38 kvm

## Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré/gang, kjøkken, stue, bad og soverom

BRA-i: 12 kvm To soverom og gang

## Ikke målbare arealer

Ikke målbart areal på 8 kvm i 2. etg.

## Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 312 kvm. Det disponeres to biloppstillingsplasser ved adkomst til hytta (avtale med grunneier - se pkt om parkering). Herfra er det etablert trapp med adkomst til tomt/hytte.

Tomten består i all hovedsak av gressplen og beplantning, med flere uteplasser og miljøer. Både på bakkeplan og stor veranda med fin sjøutsikt og plass til flere sittegrupper. Veranda strekker seg langs to av veggene, med to terrassemarkiser. På veranda er det svært gode solforhold, med den tidligste morgensolen og helt frem til ca. kl. 20 (midtsommers).

Ved inngangsparti er det en koselig uteplass i tilknytning til overbygget inngangsparti.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger på Finmarkstrand, midt i mellom Brevikstranda og Valle. Svært attraktiv og sjønær beliggenhet med sjøutsikt og kort gange ned til sjøen med småbåthavn (båtplass nr. 15 medfølger) og badestrand. Hytta ligger ca 70 meter i luftlinje fra bryggeplass, et par minutters gange unna. Hytta ligger i et område som byr på mange opplevelser, utover late dager ved sjøen eller på terrassen. Ved hytta er det en flott badestrand, med sandstrand, gressplen med sittebenker, brygge man kan både bade fra og fiske krabber mm. Tilgang til felles naust med mulighet for lagring.

For øvrig kort vei til golfbanen, som er en fin 9 hulls bane. Det er også kort vei til restauranten på Sjøterrassen (inn ved Fjordglimt), Valle (med gjestehavn, marina, dagligvare mv.) og Trosby/Kjønøyøya (med dagligvare). Med taxibåt kommer man seg enkelt rundt til hele skjærgården. Det er ca. 25 min. med bil til både Stathelle, Langesund og Kragerø med kulturtilbud, "alt" av servicefunksjoner og yrende liv sommerstid.





Fra båt-plassen har man umiddelbar adgang til en av Norges vakreste skjærgårder som går i ett med Kragerøskjærgården. Skjærgården er svært variert med uttallige trange sund, fjorder og naturhavner. Med båt (egen eller taxibåt) er det også kort overfart til fantastiske steder som Jomfruland, Stråholmen og Langesund.

Kyststi: Kyststien i Bamble er totalt 60 km. Den dekker hele kyststrekningen mellom Stathelle og grensen til Kragerø i Fossing. Stien er tilrettelagt av Bamble Turlag i perioden 2010 - 2012 og er videreutviklet etter dette. Den henger direkte sammen med kyststien i Porsgrunn og Kragerø.

<https://ut.no/turforslag/115373/kyststien-i-bamble-trosby-valle>

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

I all hovedsak spredt, frittliggende hyttebebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Jan Tore Eriksrød

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Beskrevne fritidsbolig er oppført ca. 1990 med areal over to plan. Fritidsboligen er en tradisjonelt bygget hytte fundamentert med grunnmur og pilarer til fjell.

Grunnforholdene består av fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 100- 150 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende og stående trepanel. Fritidsboligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med lakkert stålplater med takstein imitasjon. 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 lett klinker elementer tilkoblet peisovn i stue. Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt panel og MDF panel på vegg og himlings flater. Vinylbelegg på bade gulv med Våtromsplater på veggflater. Fritidsboligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad og soverom i 1.etasje. 2 soverom og gang i 2.etasje. Utvendig terrasser i impregnert trevirke.

Oppgraderinger de senere år:

\* Etablert våtrom/bad og innlagt vann/avløp ca. 2020-21.

\* Skiftet kjøkkeninnredning 2021.

\* Malt utvendig fasader 2025.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Ingen.

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

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

Radonspærre:

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller: Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist andre

avvik: Merknad på stedvis løse stubbeloftsplater.

Konsekvens/tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Bedre ventilering må etableres. Utbedring av løse stubbelofts plater bør beregnes.

Ventilasjon bør forbedres.

Bad - Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp

membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i

forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for

brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til

sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Såfremt tett dusjkabinett er etablert vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til

dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

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

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Stedvis noe synlig rustskader.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få

tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er

nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

nedløp/beslag. Takrenner og beslag bør beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Vinduer: 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.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter: Obs på stedvis preg av lite fagmessig arbeider.

Konsekvens/tiltak:

Merknad på provisoriske støter i kryperom under bjelkelag.

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.

Fuktsikring og drenering: Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke etablert noen drenering. Det er ikke etablert noen rom under terreng.

### **Innhold**

Hytta har planløsning over to etasjer samt. kjeller med lagringsmuligheter -

Første etasje:

Entré og gang, kjøkken, romslig stue med trapp til 2. etg. og dør til veranda, kjøkken, bad og et soverom

Andre etasje:

To soverom - Et med utg. til balkong

Kjeller (i all hovedsak krypkjeller) med gode lagringsmuligheter.

### **Standard**

Velkommen til Finmarksåsen 24 -

En svært koselig familiehytte med fin sjøutsikt og solrik tomt med flere uteplasser.

Hytta har gjennomgående god og moderne standard, det medfølger båtplass samt parkerings til to biler ved adkomst til hytte.

Fra biloppstillingsplass (avtale med grunneier om to plasser) er det trapp med enkel adkomst til hytte. Opp til tomten møter man en romslig gressplen og et hyggelig inngangsparti.

Mulighet for en liten uteplass ved overbygget inngangsparti.

Inn kommer man til lys entré med dør til bad og videre til gang med dør til kjøkken, et soverom og stor stue. Overflatene i hytta består i all hovedsak av laminat på gulv, panel på vegg og i himling.

Stue gir en god romfølelse med åpen himling, store vinduer og gjennomgående lys. Her er det god plass til både spisestue og koselig sofakrok. Vedfyring og dør til veranda som strekker seg langs to av hyttas vegger med fin sjøutsikt og gode solforhold. Fra stue er det trapp til 2. etasje med to soverom.

Kjøkkenet har en pen, slett innredning fra IKEA (2021). God med skap- og benkeplass, vindu med fin utsikt mot sjøen.

Av hvitevarer medfølger integrert mikro. Det er montert waterguard på kjøkken.

Badet ble renoveret i 2021 med belegg på gulv, våtromsplater på vegg og panel med spotter i himling. Innredet med dusjkabinett, toalett og servant i innredning med over- og underskap.

Det er tre soverom i hytta, et i 1. etg. og to i 2. etg. Soverommet i 1. etg. har lyse overflater og er innredet med tre sengeplasser men har mulighet for fire (to køyesenger).

Begge soverom i 2. etg. har plass til dobbeltseng og klesoppbevaring. Det største soverommet har utg. til koselig balkong med fin sjøutsikt.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgssoppgaven. Listen følger vedlagt salgssoppgaven. 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 salgssoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Hytta har internett fra Global Connect.

### **Parkering**

Nåværende eier har avtale med grunneier om båtplass (plass nr. 15) samt. avtale om parkering til to biler ved hytte.

Pris for båtplass samt 2 parkeringsplasser ble regulert i 2025 - kr. 3250,- pr. år. Prisen blir regulert hvert 10'ende år.

Det er innhentet skriftlig bekreftelse fra grunneier at avtalen videreføres til neste eier (grunneier skriver tilsvarende avtale med ny eier).

### **Solforhold**

Svært gode solforhold, med den tidligste morgensolen (fra 05-05.30) og utover dagen og kvelden helt til ca. kl. 20 midtsommers.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

LO Favør, polisenummer 28230106

### **Diverse**

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Vedfyring i stue. For øvrig elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 950 000

### Omkostninger kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

100 140 (Omkostninger totalt)

117 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 050 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 067 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 069 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### **Kommunale avgifter**

Kr 18 667 for år 2025

#### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at kommunale avgifter er innhentet for 2025 og det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 36 588 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Nåværende eier har avtale med grunneier om båt plass (plass nr. 15) samt. avtale om parkering til to biler ved hytte.

Pris for båt plass samt 2 parkeringsplasser ble regulert i 2025 - kr. 3250,- pr. år. Prisen blir regulert hvert 10'ende år.

Det er innhentet skriftlig bekreftelse fra grunneier at avtalen videreføres til neste eier (grunneier skriver tilsvarende avtale med ny eier).

### **Velforening**

Finmarksollen velforening. Referat fra årsmøte ligger vedlagt i salgsoppgave.

Årlig velavgift kr 1 000

### **Tilbud om 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 85, bruksnummer 302 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:

4012/85/302:

08.11.2023 - Dokumentnr: 1250978 - Jordskifte

Sak nr. 22-055823REN-JTEL/JSKN Finmark Østre

Oppretting av lag og vedtekter. Driftsselskap

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1990 - Dokumentnr: 7750 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:85 Bnr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 03.10.1990. Det er innhentet bygningstegninger fra Bamble Kommune som stemmer overens med dagens bruk - med unntak av bad som er tegnet inn som vask/wc men nå gjort om til et større bad.

Nåværende eier har innhentet tegninger på tilbygg (oppført av 2. etg.) som kan fås ved henvendelse til megler. Tegninger er ikke godkjent av kommunen.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og avløp, med stikkledninger frem til kommunal tilknytning.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse, jf. "Detaljreguleringsplan for Finmarkstrand" med PlanID 4012 216.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

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

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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





Aktiv Eiendomsmegling v/ Barbro Trotland har gleden av å presentere Finmarksåsen 24!



Koselig familiehytte med fin sjøutsikt og solrik tomt med flere uteplasser. Båtplass, parkering, innlagt vann/avløp





På veranda er det svært gode solforhold, med den tidligste morgensolen og helt frem til ca. kl. 20 (midtsommers).



Her er det plass til flere sittegrupper og miljøer med mulighet for å flytte seg etter solen (eller skyggen)







Velkommen inn!



Inn kommer man til lys entré med dør til bad og videre til gang med dør til kjøkken, et soverom og stor stue.









Kjøkkenet har en pen, slett innredning fra IKEA (2021).



Av hvitevarer medfølger integrert mikro. Det er montert waterguard på kjøkken.





Badet ble renoveret i 2021 med belegg på gulv, våtromsplater på vegg og panel med spotter i himling.



Innredet med dusjkabinett, toalett og servant i innredning med over- og underskap.



Det er tre soverom i hytta, et i 1. etg. og to i 2. etg. Her er det soverom i 1. etg.



Begge soverom i 2. etg. har plass til dobbeltseng og klesopbevaring.



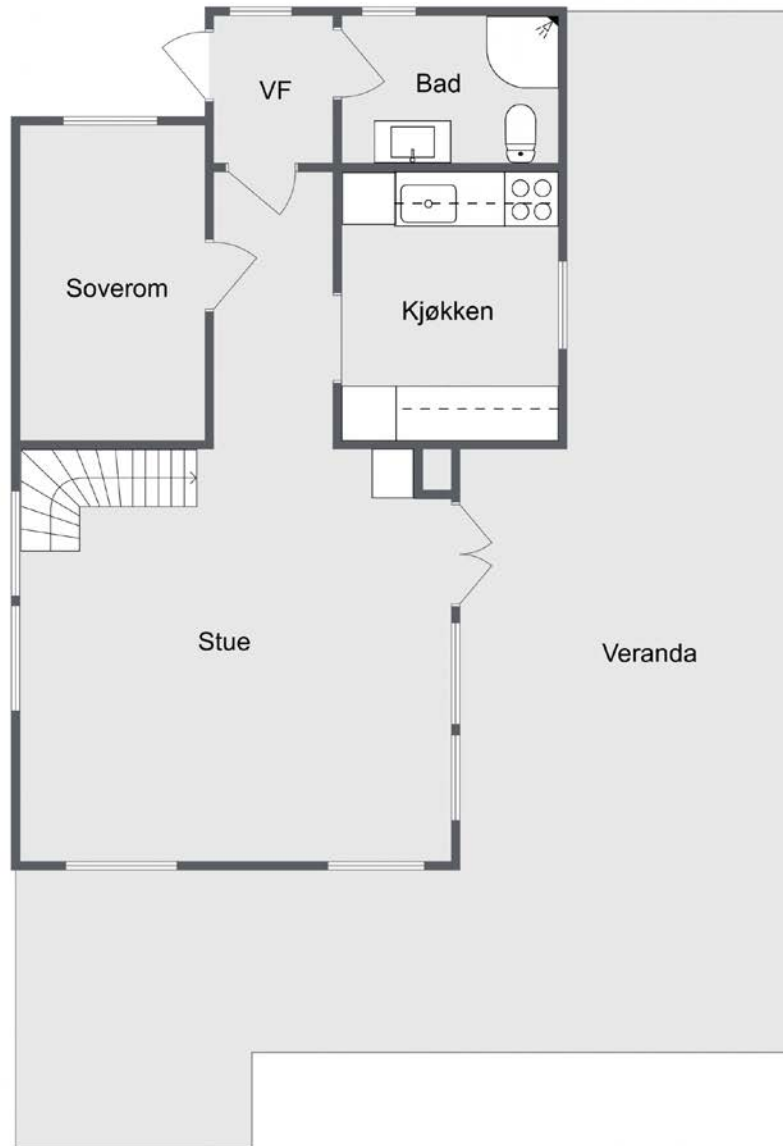
Det største soverommet har utg. til koselig balkong med fin sjøutsikt.





Utsiktsbilde fra balkong

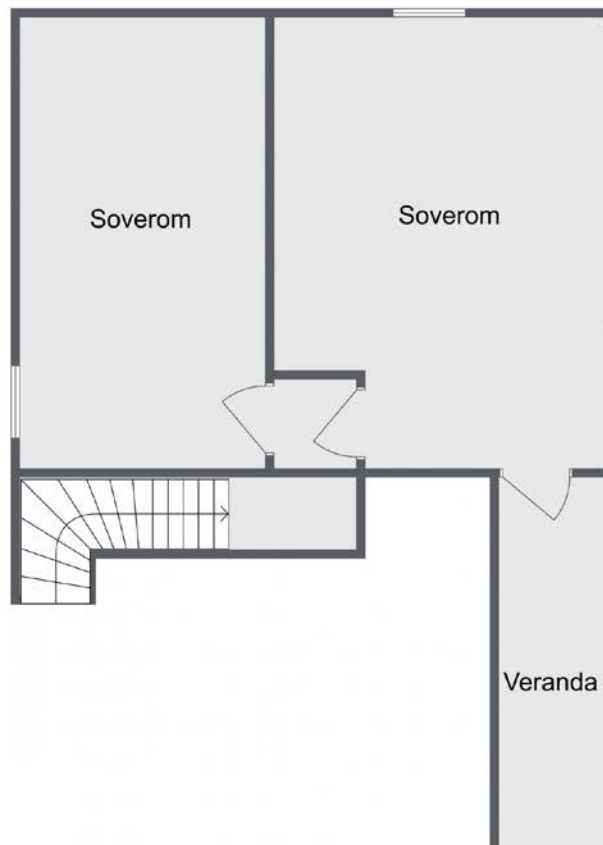
## 1. Etasje



**aktiv.**

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

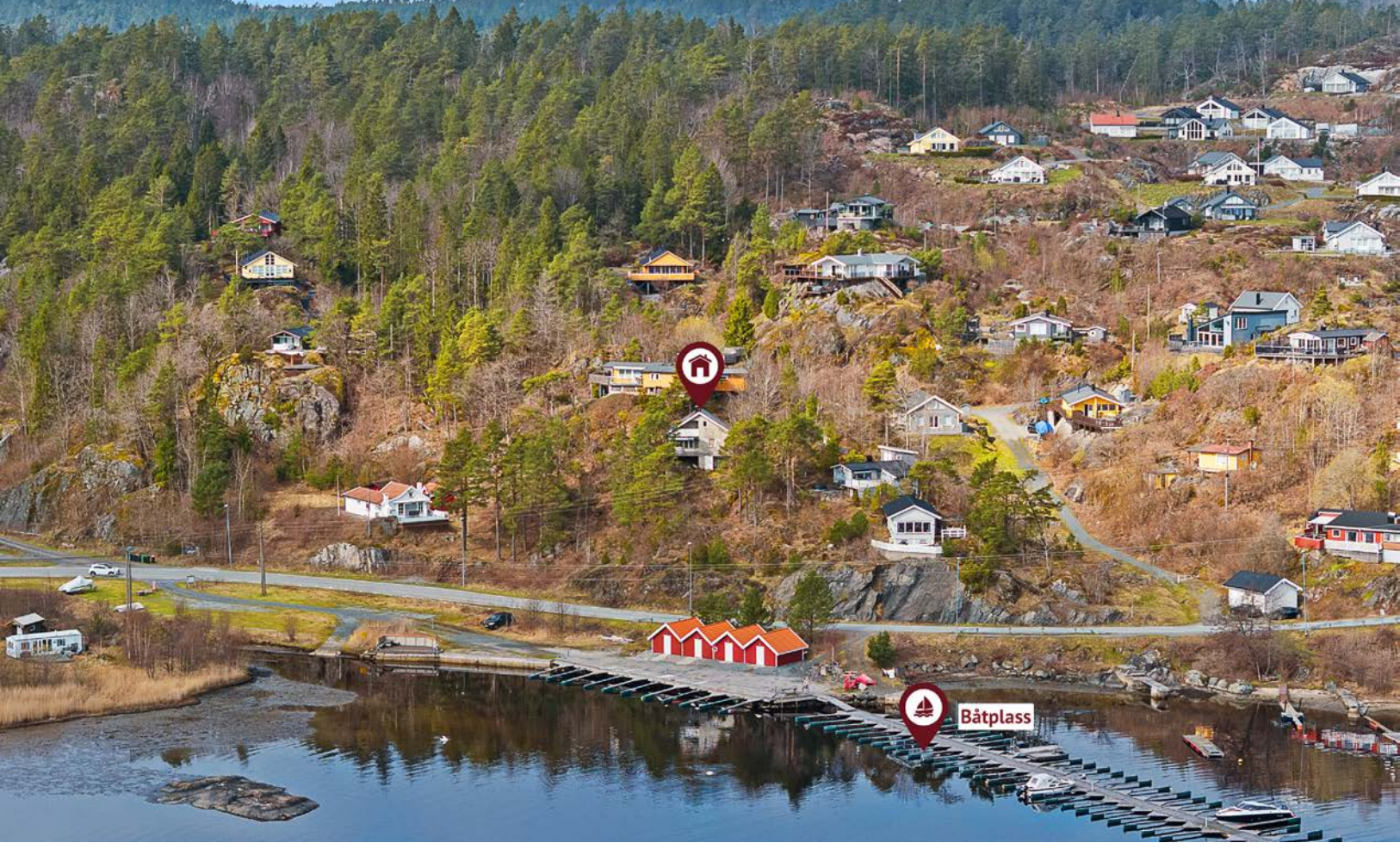
## 2. Etasje



**aktiv.**

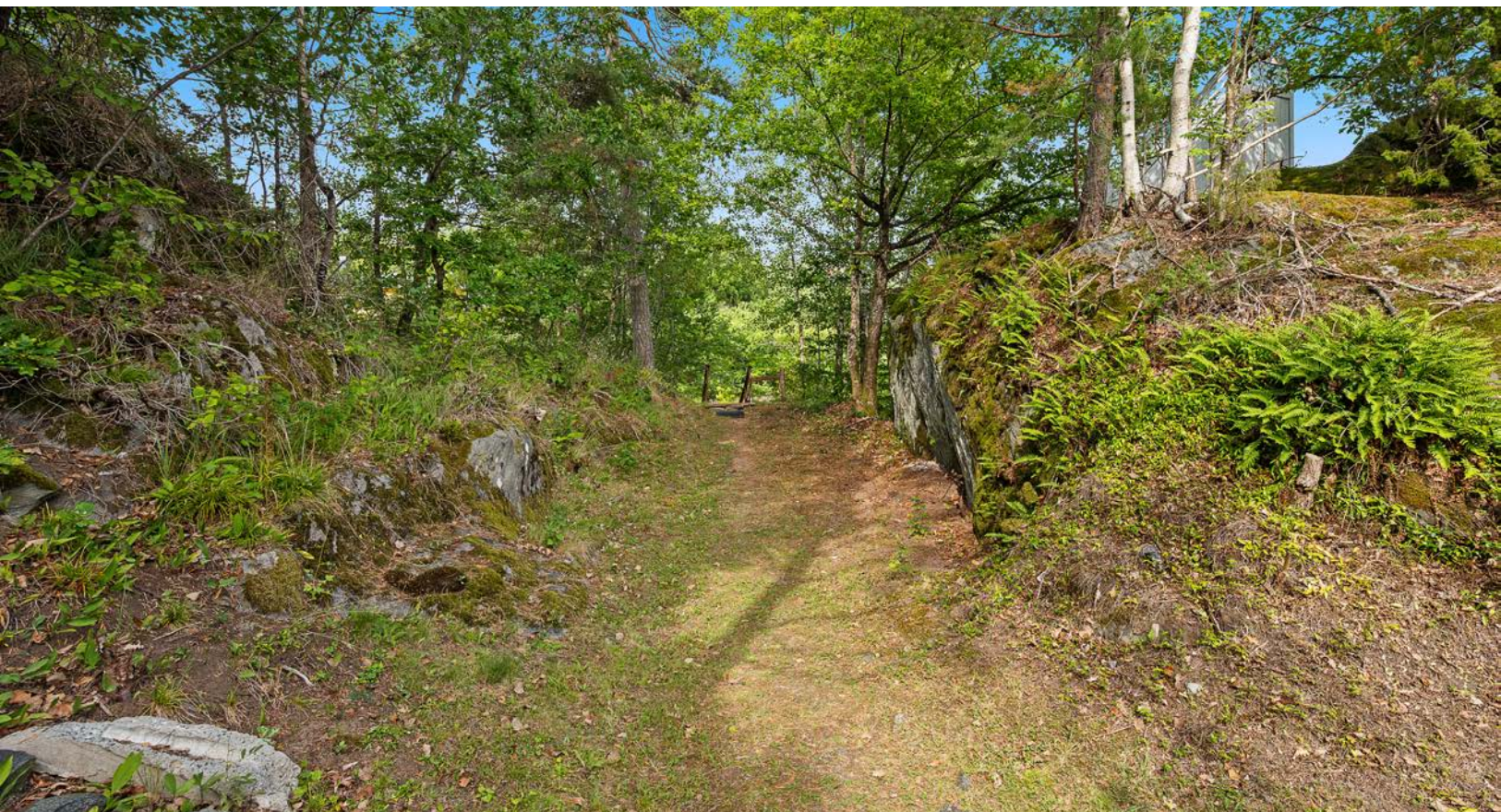
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



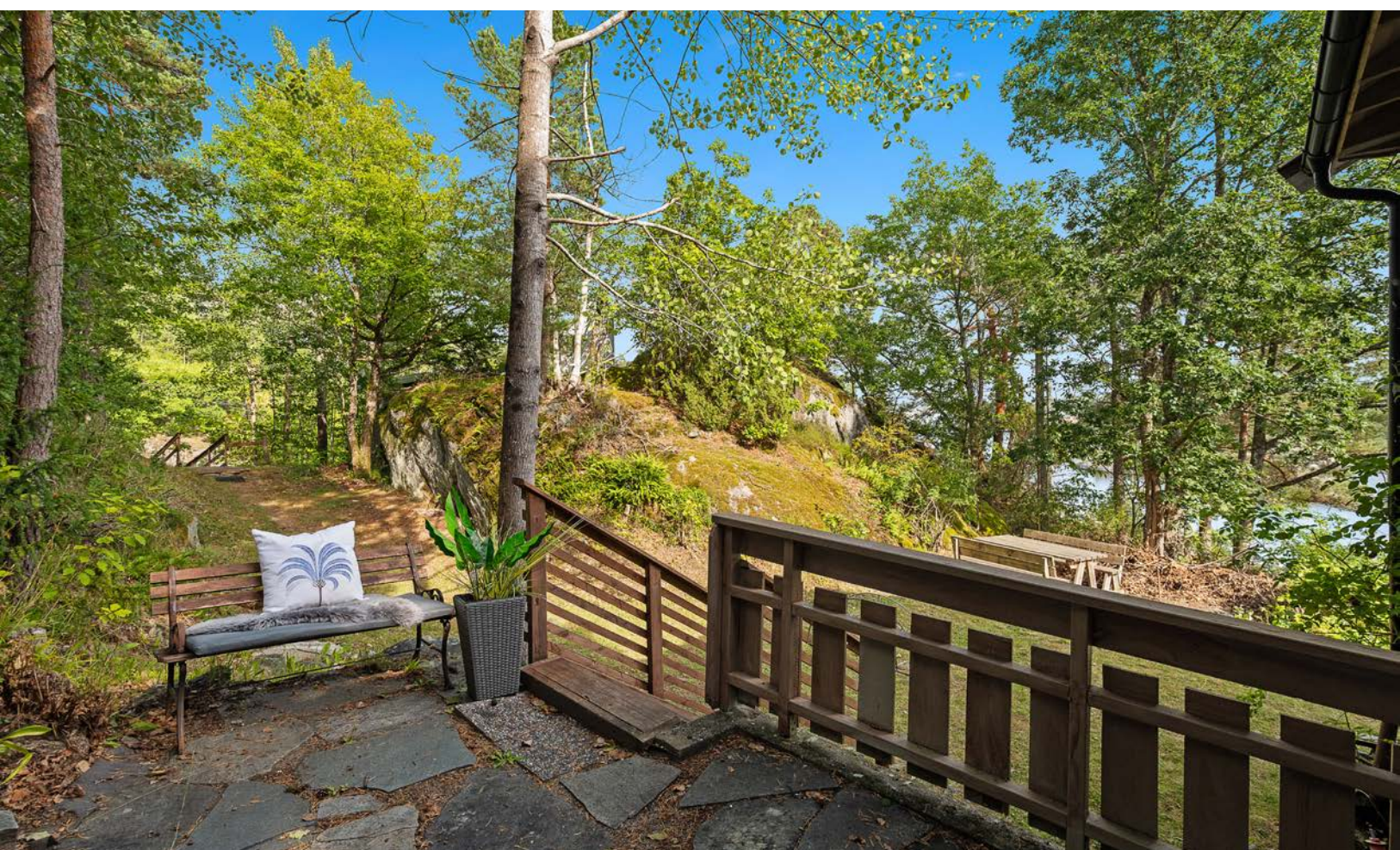




Det medfølger leie av to biloppstillingsplasser og båt plass. Parkering med trapp til tomtegrense



Enkel adkomst fra parkering like ved hytta









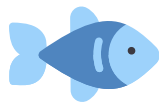
# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Finmarksåsen 24

## Avstand til sjø

76 m



## Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	55 min	🚗
🚏 Finmarkstranda Linje 459	6 min	🚶 0.5 km

## Avstand til byer

Stathelle	22 min	🚗
Porsgrunn	35 min	🚗
Skien	46 min	🚗
Sandefjord	54 min	🚗
Oslo	2 t 4 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Valleveien 1000	4 min	🚗
🚗 Bamble Supercharger	13 min	🚗

## Havner i området

- Hafsun Gjestebrygge
- Sjøbua gjestehavn  
Drivstoff, matvarer



## Aktiviteter

Bamble Golfklubb	12 min	🚶
Sjøterrassen	4 min	🚗
Ivarsand badeplass	9 min	🚗
Rønholt Reball & Paintball Arena	13 min	🚗
Daumannsbukta badeplass	14 min	🚗

## Sport

🏀 Rønholhallen - flerbrukshall Aktivitetshall	13 min	🚗 6.7 km
🏀 Rønholt Ballspill	13 min	🚗 6.7 km
🏊 MOVA Stathelle	21 min	🚗
🏊 MOVA Langesund	23 min	🚗

## Dagligvare

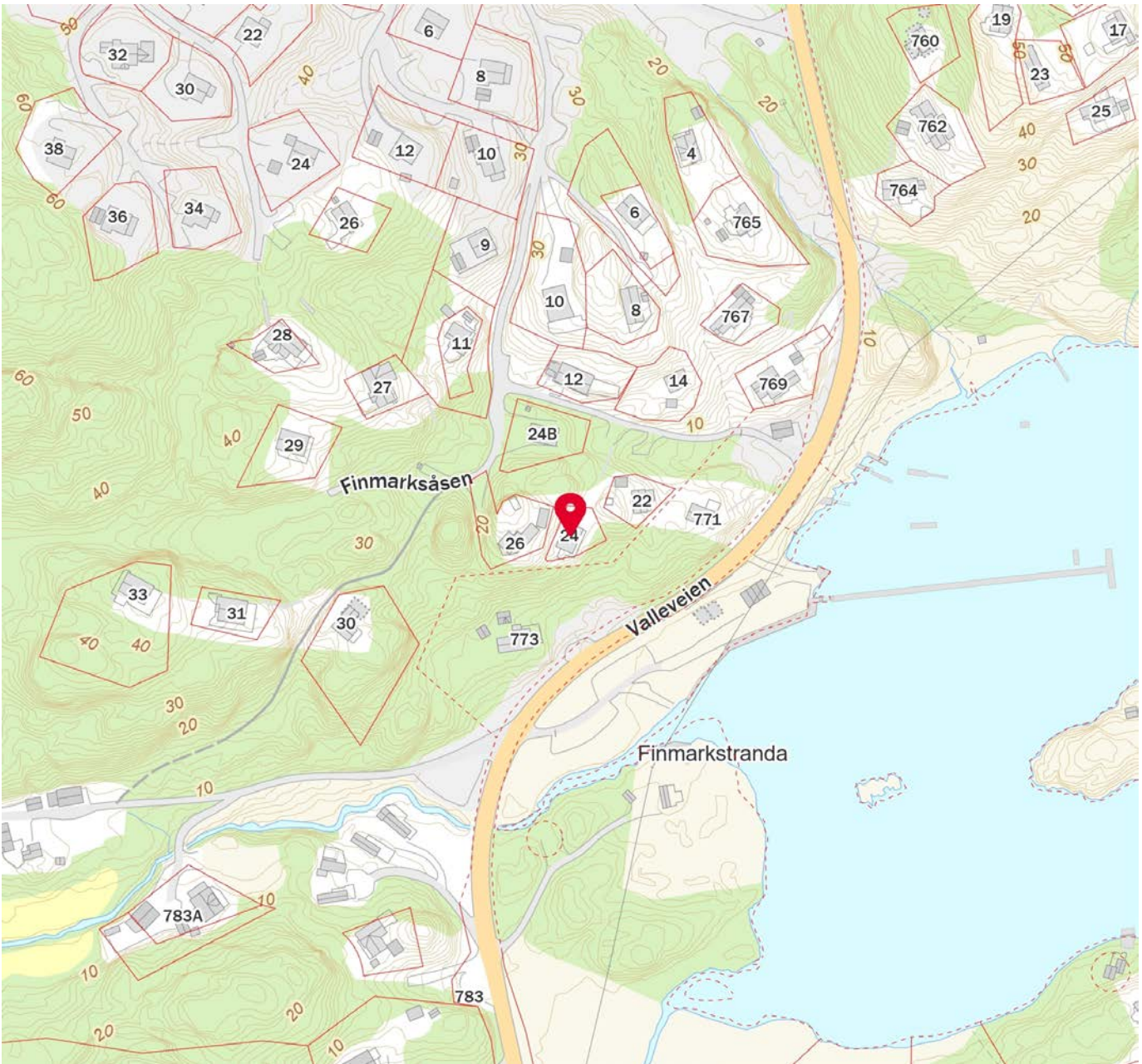
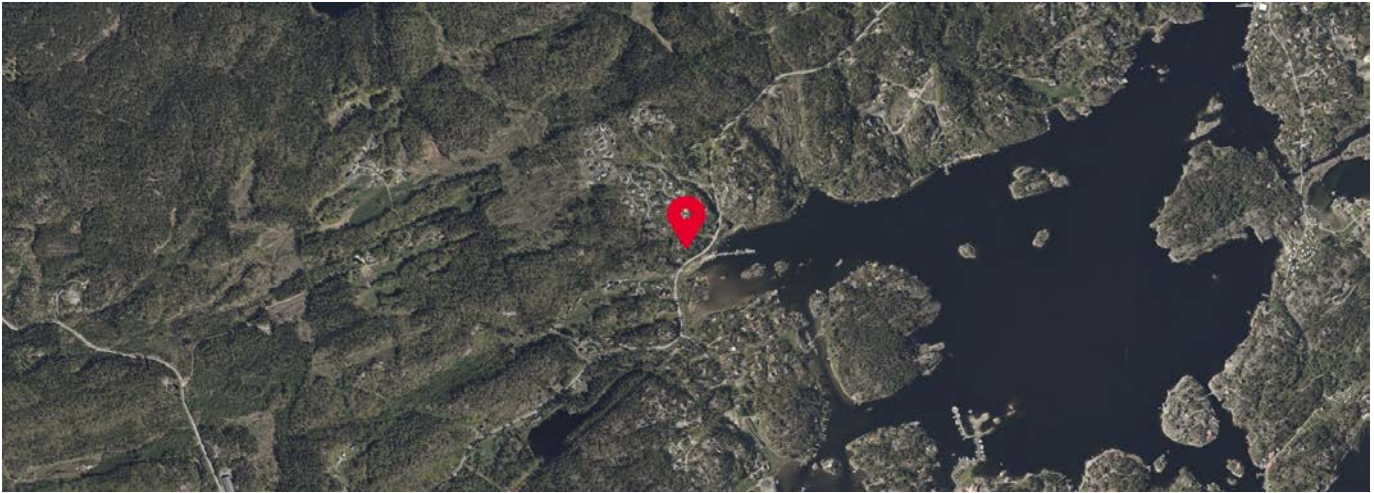
Joker Trosby Søndagsåpent	3 min	🚗 2.6 km
Spar Sjøbua Valle Søndagsåpent	4 min	🚗 2.9 km

## Varer/Tjenester

📦 ALTI Brotorvet	21 min	🚗
🏪 Boots apotek Brotorvet	21 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Liv Ingrid Tvetter Eckhoff

Elisabeth Ada Tvetter Alnæs

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Finmarksåsen 24

3967 Stathelle

4012-85/302/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Per Simen Olsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Vegger ,Intriør ,rør  
OSV

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

♦ **Ja**

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

Det ble utført av fagmann Per Simen    Telef 90132460  
Har faktura

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Brevik elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt ble byttet og satte inn masse ,  
usb

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring





Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

-  Fritidsbolig
-  Finmarksåsen 24, 3967 STATHELLE
-  BAMBLE kommune
-  # gnr. 85, bnr. 302

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m<sup>2</sup> BRA-i: 60 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.08.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 18885-2831

Referansenummer: PZ1699

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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 bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 ca. 1990 med areal over to plan. Fritidsboligen er en tradisjonelt bygget hytte fundamentert med grunnmur og pilarer til fjell. Grunnforholdene består av fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 100-150 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende og stående trepanel.

Fritidsboligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med lakkert stålplater med takstein imitasjon. 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 lett klinker elementer tilkoblet peisovn i stue.

Innvendige overflater består av laminat på gulvflater. Malt panel og MDF panel på vegg og himlings flater. Vinylbelegg på bade gulv med Våtromsplater på veggflater.

Fritidsboligen inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad og soverom i 1.etasje. 2 soverom og gang i 2.etasje. Utvendig terrasser i impregnert trevirke.

Oppgraderinger de senere år:

- \* Etablert våtrom/bad og innlagt vann/avløp ca. 2020-21.
- \* Skiftet kjøkkeninnredning 2021.
- \* Malt utvendig fasader 2025.

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: 1990

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligens takteking består av lakkerte stålplater med takstein imitasjon. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes for å fylle sin funksjon noen år fremover i tid.

Normal levealder for lakkert stålplater med underlagspapp og lekter er ca. 30-45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

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

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100-150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10-15 cm isolasjon.

Utvendig tekket med liggende og stående trepanel. Innvendig overflater består av malt panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Noe værslitt panel på sørvegg. Fasader er overflatebehandlet i 2025.

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting

ved raft. Inspisert fra loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglass vinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. Synlig slitasje i trevirke.

Utvendig synlig slitasje i trevirke.

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. To-fløya balkongdør med isolerglass etablert i stue. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Balkongdør fremstår værslitt. TG 2.

Fritidsboliger har etablert romslig med terrasser i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasser er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Gulvbord med noe synlig slitasje.

Fritidsboligen har også etablert luette balkong med adkomst fra soverom. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt panel og MDF panel. I himling er det malt panel og MDF panel.

Bad med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Arbeidene bærer stedvis preg av egeninnsats/lite fagmessig utførelse.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. 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 består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater/gulvbord som bærende gulv. Stubbelofts plater mot kryperom. Med bruk av laser ble det ikke registrert vesentlig avvik på overflater.

Fritidsboliger bygget i 1990 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17).

Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer peisovn etablert i stue/kjøkken. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbar trevirke.

Fritidsboligen har etablert kryperom. Adkomst fra dør under terrasse. Grunn består av fjell. Stubbelofts plater i himling. Ingen tegn til skader eller fuktproblematikk ble registrert. Kryperom har god høyde og godt kontrollert. God ventilasjon er ivarettatt. Merknad på stedvis løse stubbeloftsplater. Synlig isolasjon. Tiltak må beregnes.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.

Innerdører består av malt fyllingsdører. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon. Stedvis justeringer må beregnes,.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg.

# Beskrivelse av eiendommen

Våtromsplater på veggflater. Det er montert tett dusjkabinett, innredning med servant og gulvmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Bad etablert 2021.

Målt med laser ble det målt feil fall på gulv. Gulv heller mot vegg med ett mot fall på ca.10 mm til sluk.

Gulvflater tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk består av plast sluk type Joti sluk.

Bad har våtsone mot yttervegg og hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulvflater. Malt veggflater.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Røranlegg synlig i kryperom.

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

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

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

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

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

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

Ventilasjon består av ventil i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

VV tank på 200 liter etablert i kryperom.

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/Gang. El-anlegget er fra byggeår. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er etablert på fjell.

Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke etablert noen drenering. Det er ikke etablert noen rom under terreng.

Grunnmur består av murt lettklinker blokker og betong blokker/pilarer til fjell. Noen provisoriske forstøtninger under bjelkelag i trevirke. TG 2.

Terreng rundt fritidsboligen er skrånende. Det er ikke etablert noe rom under terreng. Kun åpnet kryperom.

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra ca. 2020. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Pumpe kum etablert til nett etablert i kryperom. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er ett privat vann og avløpsnett felles eiet. Anlegget er tilkoblet kommunalt nett.

Anlegget er kun visuelt kontrollert.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

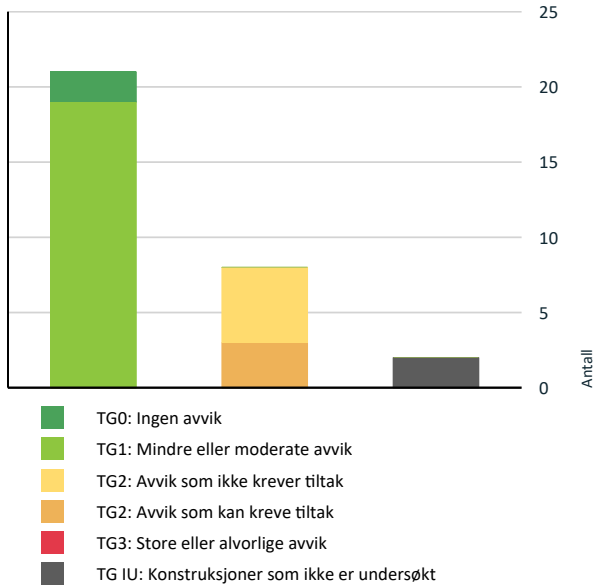
## Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger innhentet.

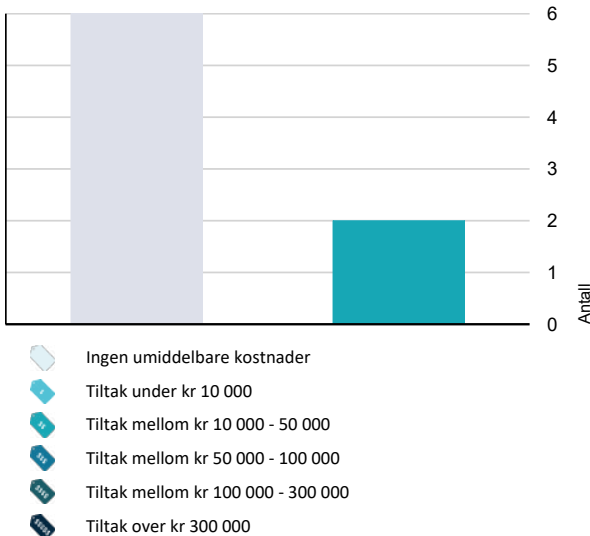
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
1990

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Fritidsboligens takteking består av lakkerte stålplater med takstein imitasjon. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes for å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levealder for lakkert stålplater med underlagspapp og lekter er ca. 30-45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

**Årstall:** 1990

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Stedvis noe synlig rustskader.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### TG 2 Nedløp og beslag

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

**Vurdering av avvik:**

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

Takrenner og beslag bør beregnes skiftet når taktekke omlegges.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Veggkonstruksjon

Fritidsboligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100-150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 10-15 cm isolasjon. Utvendig tekket med liggende og stående trepanel. Innvendig overflater består av malt panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Noe værslitt panel på sørvegg. Fasader er overflatebehandlet i 2025.

**Årstall:** 1990



### TG 1U Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Fritidsboligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft. Inspisert fra loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråhimlinger. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

**Årstall:** 1990

**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**

### TG 2 Vinduer

# Tilstandsrapport

Fritidsboligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglass vinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder. Synlig slitasje i trevirke.

Utvendig synlig slitasje i trevirke.

Årstall: 1990

#### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Dører

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. To-fløya balkongdør med isolerglass etablert i stue. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Balkongdør fremstår værslett. TG 2.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslette 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**

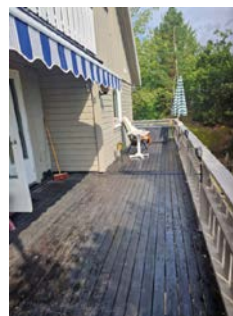
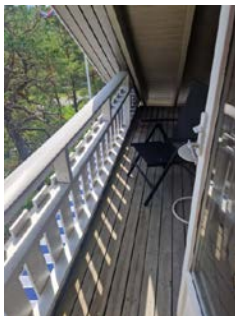
## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fritidsboliger har etablert romslig med terrasser i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Terrasser er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Gulvbord med noe synlig slitasje.

Fritidsboligen har også etablert luette balkong med adgang fra soverom.

Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Rekkverk i malt trevirke.



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malt panel og MDF panel. I himling er det malt panel og MDF panel.

Bad med belegg på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.

Arbeidene bærer stedvis preg av egeninnsats/lite fagmessig utførelse. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje.

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 består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater/gulvbord som bærende gulv. Stubbellofts plater mot kryperom. Med bruk av laser ble det ikke registrert vesentlig avvik på overflater.

### TG 2 Radon

Fritidsboliger bygget i 1990 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer peisovn etablert i stue/kjøkken. Pipe og ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

# Tilstandsrapport



## 📍 TG 2 Kryp Kjeller

Fritidsboligen har etablert kryperom. Adkomst fra dør under terrasse. Grunn består av fjell. Stubbelofts plater i himling. Ingen tegn til skader eller fuktproblematikk ble registrert. Kryperom har god høyde og godt kontrollert. God ventilasjon er ivarettatt. Merknad på stedvis løse stubbeloftsplater. Synlig isolasjon. Tiltak må beregnes.

Årstall: 1990

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Merknad på stedvis løse stubbeloftsplater.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Bedre ventilering må etableres.

Utbedring av løse stubbelofts plater bør beregnes. Ventilasjon bør forbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse stubbelofts plater.

## 📍 TG 1 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon.



## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malt fyllingsdører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon. Stedvis justeringer må beregnes.,

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad har etablert belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Våtromsplater på veggflater. Det er montert tett dusjkabinett, innredning med servant og gulvmontert toalett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Bad etablert 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. MDF panel i himlinger.

Årstall: 2021

## 1. ETASJE > BAD

### TO 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble det målt feil fall på gulv. Gulv heller mot vegg med ett mot fall på ca. 10 mm til sluk.

Årstall: 2021

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det bør etableres forskriftsmessig fall til sluk. Dør mangler forskriftsmessig flomkant på 25 mm over sluk.

Se vedlegg forskrift:

Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

- a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
- b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
- c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

- a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
- b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvflater tekket med vinylbelegg med oppkant på vegg. Sluk består av plast sluk type Joti sluk.

Årstall: 2021



## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2021

## 1. ETASJE > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg og hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Fritidsboligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulvflater. Malt veggflater.

Årstall: 2021



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2021

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2021



#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventil i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

#### TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i kryperom.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



## 1 TO 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.*

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/Gang. El-anlegget er fra byggeår. 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1990**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Oppgradert bad og kjøkken.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## 1 TO 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 bygningsakkyndig 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.*

# Tilstandsrapport

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**

Terreng rundt fritidsboligen er skrånende. Det er ikke etablert noe rom under terreng. Kun åpnet kryperom.

Årstall: 1990

## ! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra ca. 2020. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Pumpe kum etablert til nett etablert i kryperom. Bra vanntrykk ved funksjonstest. Anlegget er ett privat vann og avløpsnett felles eiet. Anlegget er tilkoblet kommunalt nett. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Årstall: 2020

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Fritidsboligen er etablert på fjell.

## ! TG IU Fuktsikring og drenering

Slik fritidsboligen er fundamentert er det ikke etablert noen drenering. Det er ikke etablert noen rom under terreng.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av murt lettklinker blokker og betong blokker/pilarer til fjell. Noen provisoriske forstøtninger under bjelkelag i trevirke. TG 2.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Obs på stedvis preg av lite fagmessig arbeider.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merknad på provisoriske støtter i kryperom under bjelkelag.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 0 Terrengforhold

# 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

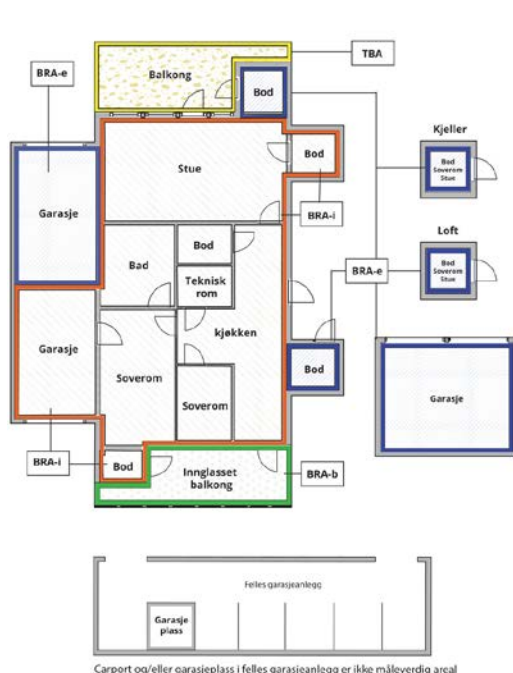
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	48			48	33		48
2.Etasje	12			12	5	8	20
<b>SUM</b>	<b>60</b>				<b>38</b>	<b>8</b>	<b>68</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>60</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang/gang, kjøkken, stue, bad, soverom		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, gang		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Tegninger innhentet.

### 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:*

## 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	60	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.8.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Elisabeth Ada Tveter Alnæs	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	85	302		0	312.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Finmarksåsen 24

### Hjemmelshaver

Alnæs Elisabeth Ada Tveter, Eckhoff Liv Ingrid  
Tveter

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beskreve fritidsbolig er beliggende på Finmarksåsen i Bamble kommune. Flott beliggenhet med utsikt over Trosbyfjorden og nærområdet. Kort vei til Valle med dagligvarebutikk og restaurant.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Gangsti fra biloppstillingsplass på ca. 80-100 meter til fritidsboligen.

### Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet fritidsboligen Tomten består stort sett av naturtomt. Mindre opparbeidet grøntareal/plen. Romslig opparbeidet terrasser i impregnert trevirke.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Gave

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaringer	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Fakturaer		Fakturaer mottatt for oppgraderinger	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktinnhold 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 godkjennelse 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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/P21699>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



Bamble kommune

## Eiendomsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4012 - Bamble kommune	85	302	0	0	Grunneiendom		Ja	312,2	313	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
26.04.1990	Nei	Nei	Nei			Nord: 6534131.59 Øst: 533801.72 System: EPSG:25832

### FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			85/302	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			85/302	0
Kart- og delingsforretning	26.04.1990		53-1990	Mottaker	85/302	313
				Avgiver	85/2	-313

### BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8577048	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	76	76

### ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Finmarksåsen	24			Nord: 6534131 Øst: 533799 System: EPSG:25832		Kirkesøkn 4-Bamble og Herre SKOLEKRETS 5-Rønholt Grunnkrets 506-Kjørstad Postnummerområde 3967-STATHELLE Stemmekrets 5-RØNHOLT

### KOMMUNAL TILLEGGSEDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom		

### KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
312,2	Nord: 6534131,59007423 Øst: 533801,71999838 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Bamble kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	85	302	0	0	Finmarksåsen 24, 3967 STATHELLE

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Nåværende		312.24m <sup>2</sup>
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		312.24m <sup>2</sup>

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	4012 216	DETALJREGULERINGSPLAN FOR FINMARKSTRAND (27.3.2019)	Fritidsbebyggelse-frittliggende	312.24m <sup>2</sup>

### 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

 Vegbom	 Vegsperring	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Masteomriss	 Trase
 Teiggrense god nøyaktighet	 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Traktorveg
 Merket sti	 Sti	 Bygning tiltak - areal
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Fritidsbolig
 Garasje og uthus	 Flaggstang	 Annet gjerde
 Kai- og bryggekant	 Loddrett mur	 Kai og brygge
 Trapp	 Veg	 Elvekant
 Kanal og grøft	 Kystkontur tekniske anlegg	 Kystkontur
 Forskningskurve	 Høydekurve 5m	 Høydekurve
 Elv	 Havflate	 Anleggsområde
Eiendomsteig	Husnummer	Husnummer med bokstav
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	



Bamble kommune

# Reguleringsplaner

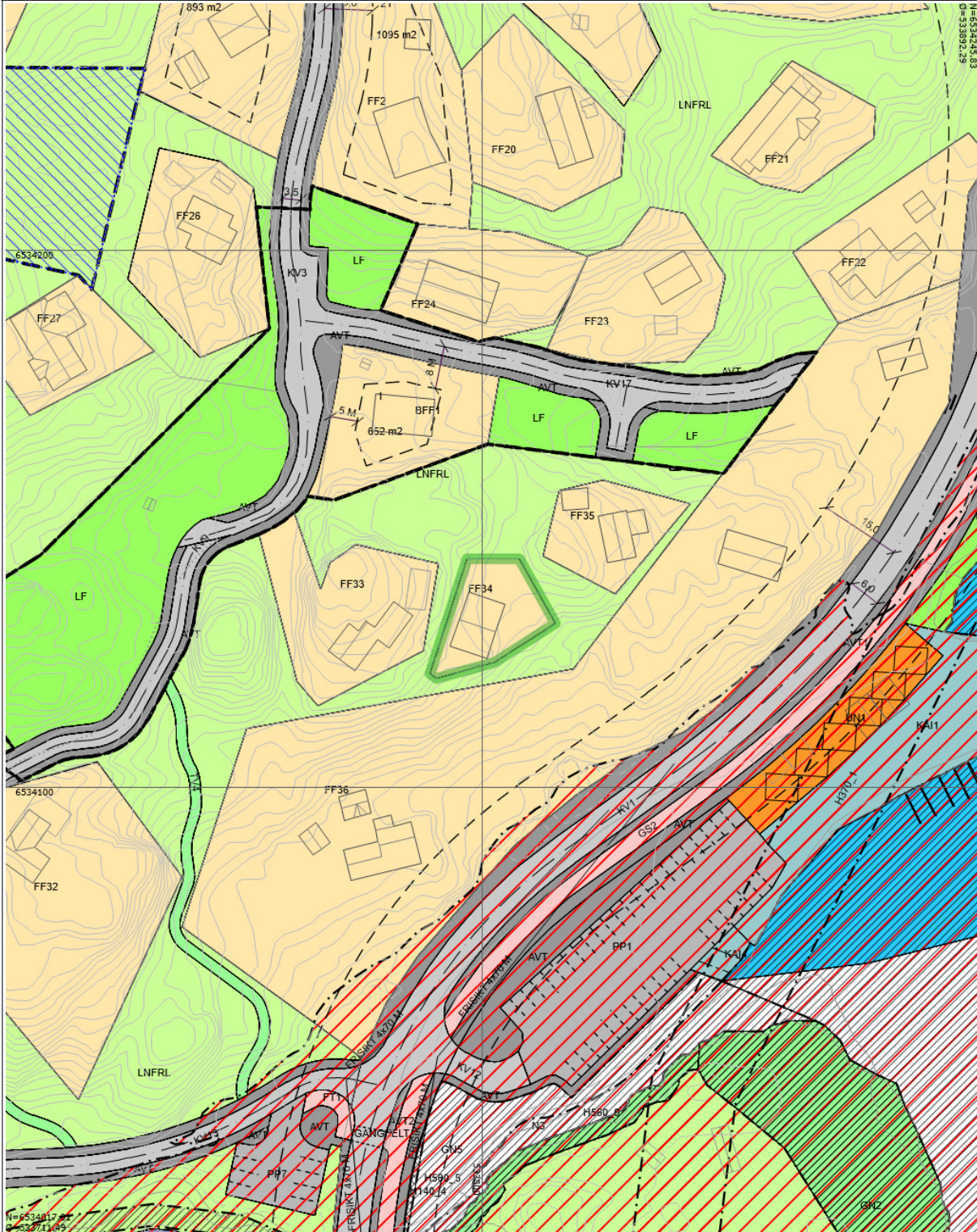
Eiendom: Gnr: 85 Bnr: 302 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Finmarksåsen 24  
3967 STATHELLE

Annen info: DETALJREGULERINGSPLAN FOR FINMARKSTRAND



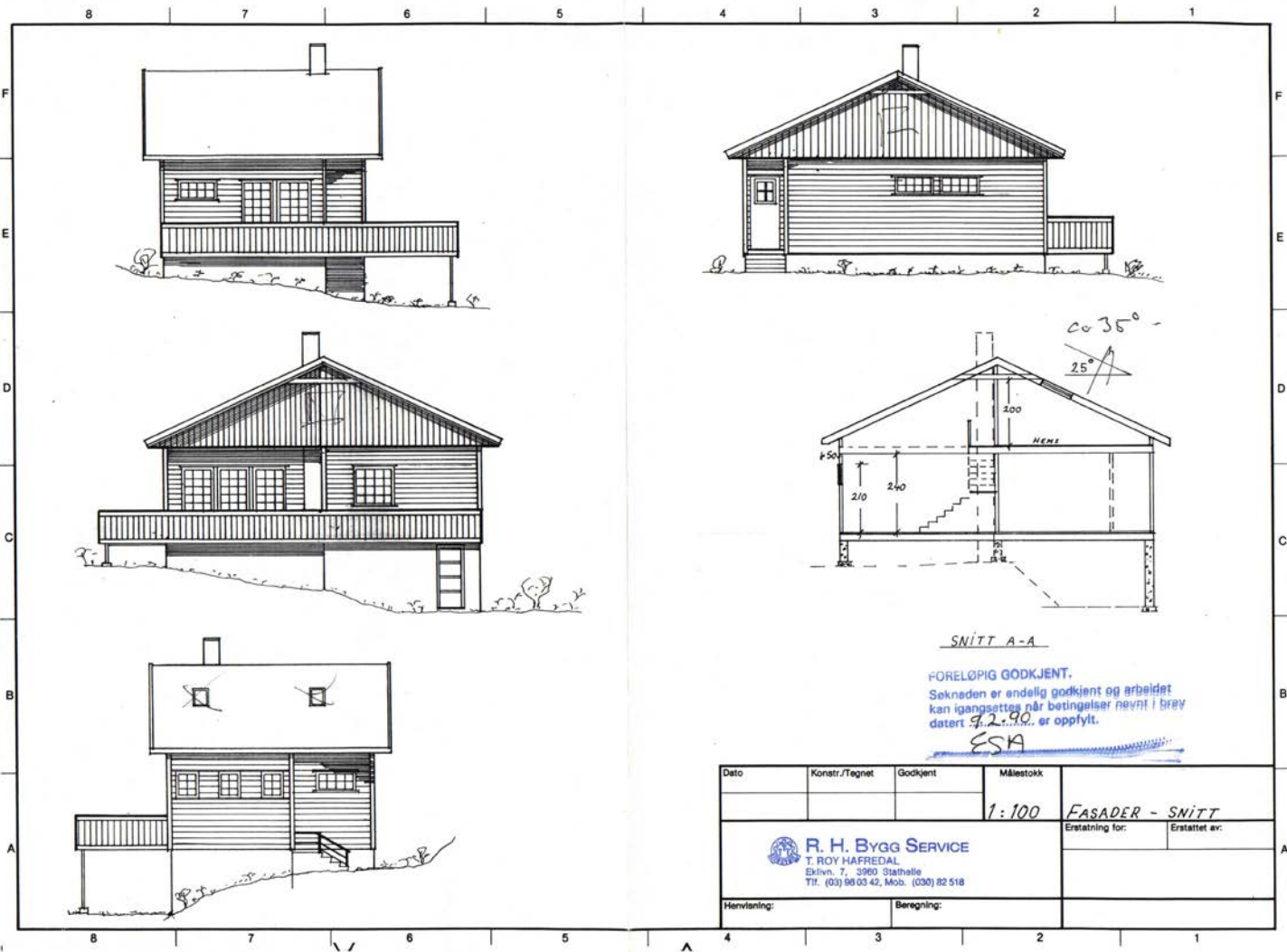
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

 RpOmråde igangsatt	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Traktorveg midtlinje
 BygningTiltakAreal	 Udefinert bygning	 Bygning
 Kanal og grøft	 Elv	 Havflate
 Høydekurve	 Forskningskurve	 RpGrense
 Påskrift reguleringsplan	 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Regulert parkeringsfelt	 Regulert fotgjengerfelt	 Måle- og avstandslinje
 Vegstengning	 RpFormålGrense	 RpAngittHensynGrense
 RpFareGrense	 RpGrense	 RpSikringGrense
 Bevaring naturmiljø	 Flomfare	 Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler)
 Frisikt	 RpArealformålOmråde	 Fritidsbebyggelse-frittliggende
 Campingplass	 Uthus/Naust/Badehus	 Kjøreveg
 Fortau	 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Kai	 Parkeringsplasser	 Naturområde
 Turveg	 Landbruksformål	 Friluftformål
 Småbåthavn	 Eiendomsteig	

1:1, A, DE, 1447, NO, 1448, NO, 1449, NO, 1450, NO, 1451, NO



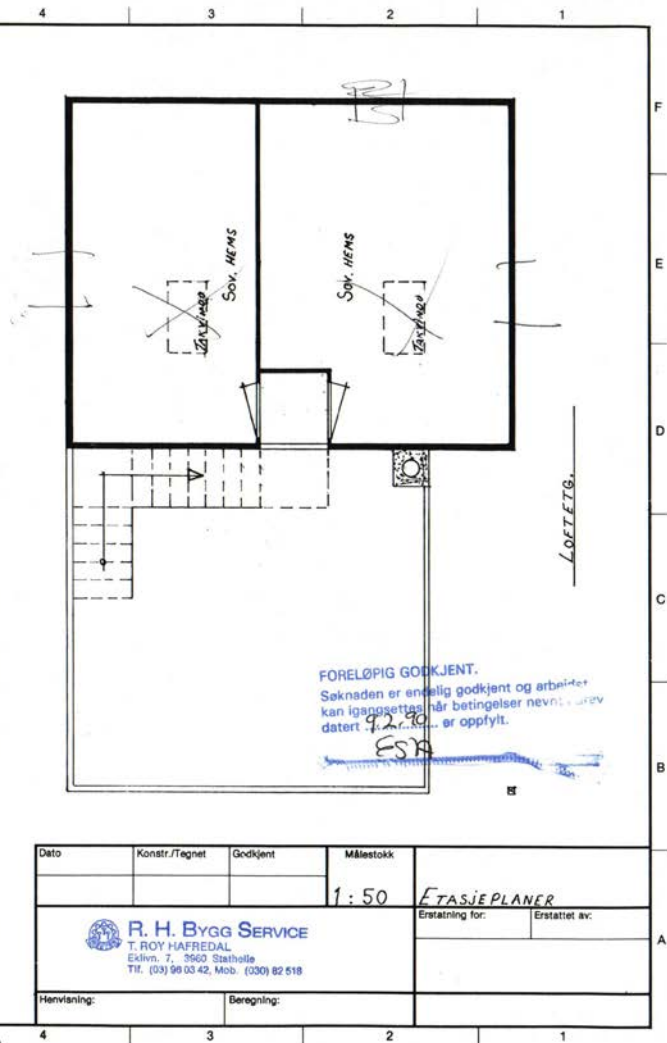
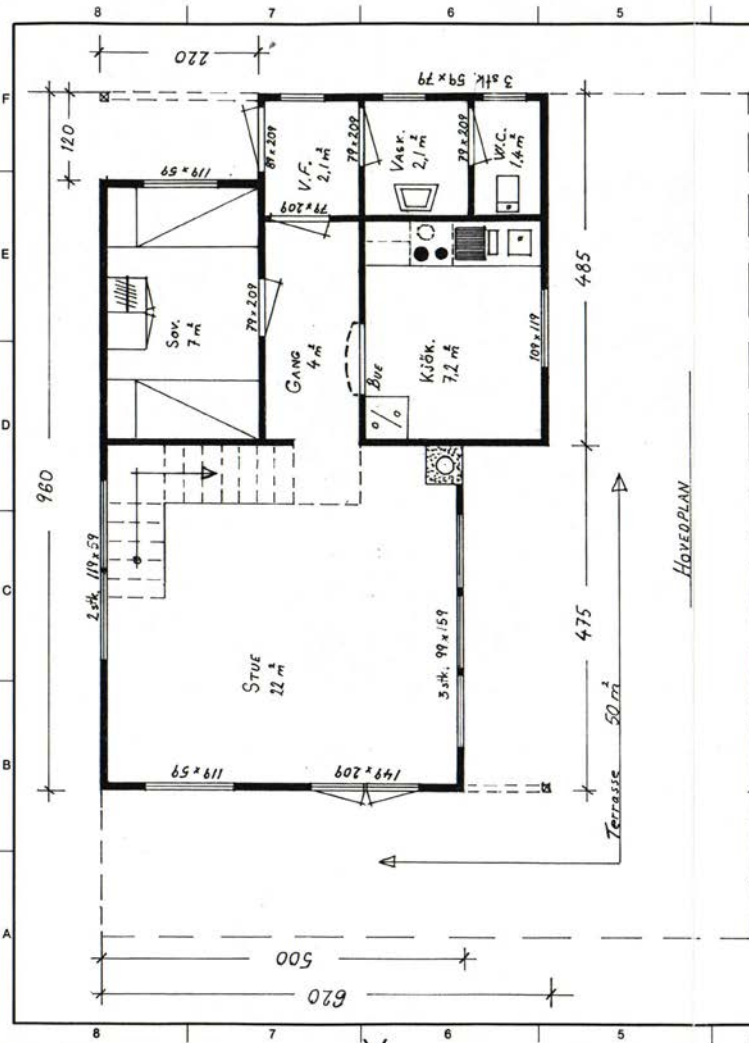
ca 35°  
25°

SNITT A-A

FORELØPIG GODKJENT.  
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet kan igangsettes når betingelser nevnt i brev datert 9.2.90, er oppfylt.

ESK

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	FASADER - SNITT	
			1:100	Estatning for:	Estatlet av:
<b>R. H. BYGG SERVICE</b> T. ROY HAFREDAL Esklvn. 7, 3960 Stathelle Tlf. (03) 98 03 42, Mob. (030) 82 518					
				Henviøning:	Beregning:



Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	ETASJEPLANER	
			1:50		
<b>R. H. BYGG SERVICE</b> T. ROY HAFREDAL Eklvn. 7, 3660 Statholte Tlf. (03) 98 03 42, Mob. (030) 82 618				Erstattet for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:			

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE  
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

100/205

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr. (Gnr./bnr./festnr./evt. underf.nr.)		
Finnmarksstrand		85/2		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Hytte	15.01.90	0902.90	ref.sak
Byggherre		Adresse		Tlf.
Tore Hafredal		Ekelivn.7 3960 STATHELLE		963742
Anmelder		Adresse		Tlf.
Roy Hafredal		" " " "		
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.
" "		" " " "		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

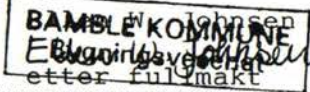
hele bygget  følgende del av bygget: **Hytterrenovasjon?**

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Rev. tegning innsendes.
2. Slå på feieluke - feieluke 30 cm fra treverk.
3. Lufting av WC vurderes.
4. Avtrekk fra snurrassen vurderes v/ ferdigattest.  
(monteringsanv. ikke fulgt.)
5. Håndlist anbefales på innv. trapp.
6. Noe pussarb. av grunnmur gjenstår.

Arbeidet må være utført innen: 1 - ett - år fra dato.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Langesund 3.oktober 1990	
	Underskrift

Sendes til					Komm.rev.
<input checked="" type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input checked="" type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggesøknadsmyndighet	<input checked="" type="checkbox"/>	Folkereg.

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2128  
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

## Referat fra årsmøtet i Finmarkskollen Velforening

Sted: Sjøterassen, Hafsundveien 10, 3976 Stathelle

Dato: Lørdag 11.4.26 kl. 10.30 – registrering av fremmøtte ble utført ved oppstart

### Agenda:

1. Velge møteleder og referent
2. Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste, og fremmøtte representanter
3. Velge to personer som sammen med møteleder skal underskrive protokollen
4. Årsmelding fra styret
5. Regnskap – revidert
6. Innkomne forslag
7. Planer for kommende år og budsjett, herunder fastsette kontingent
  - Dugnad lørdag 13.juni 2026
8. Valg

### Saksliste:

1. Velge møteleder og referent
  - a. Jørn Mastervik ble valgt til møteleder.
  - b. Ingvild Larsen Dahle ble valgt som referent.
2. Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste, og fremmøtte representanter:
  - o Godkjent innkalling, fullmakter og sakliste og fremmøtte representanter. 39 oppmøtte og 31 stemmeberettigede av totalt 58 hytter.
3. Velge to representanter – underskrive protokollen:
  - a. Diane Daviknes og Øyvind Grut ble valgt til å underskrive protokollen.
4. Årsberetning:
  - a. Jørn Mastervik (leder) fremførte årsmelding for 2025.
  - b. Gunnar Li orienterte om at Bamble kommune ennå ikke har fått forslag til ny reguleringsplan fra Roy Hafredal
  - c. Gunnar Li orienterte om sikrere kryssing av Vallevegen

*Vedtak: Årsberetningen ble godkjent.*

5. Regnskap – revidert:
  - a. Heidi Vien (kasserer) gjennomgikk revidert regnskap og viste til kr 17.566,85 i overskudd i 2025.
  - b. Balanse på kr 205.450,53 (saldo pr 31.12.25).

*Vedtak: Regnskapet ble godkjent*

6. Innkomne forslag
  - Montere hjertestarter utenpå pumpehuset

*Vedtak: Hjertestarter monteres på pumpehuset*

7. Planer kommende år – budsjettforslag og medlemskontingent:
  - a. Dugnad lørdag 13.juni kl 9. Innspill:

- o Forslag om å rydde gammelt skrot på fellesområdene (gamle rør, tromler etc og gammelt pumpehus Finmarksåsen kan fjernes). Dette vil kjøres bort etter dugnaden. Styret sender mail med info om oppsamlingssted på parkeringsplass ved bom.
- b. Oppgradering av to gangstier på området. Innspill:
  - o Involvere hyttene med tilgrensende tomter
  - o Dokumentere/ta bilder før utbedringer, utbygger har ikke gjort god jobb med grunnarbeid. Unngå at dette gjentar seg ved evt. utbygging
  - o Innhente tilbud fra ytterligere en entreprenør, i tillegg til Asbjørn Hegna (forslag: Trond Arne Jensen). Årsmøte gjennomførte en avstemning for om det skulle innhentes tilbud fra minst to entreprenører. 20 hytter stemte «ja».
  - o Ramme for oppgradering av gangsti er kr 115.000

*Vedtak: Rammene for oppgradering av gangstiene ble godkjent. Styret innhenter tilbud fra en entreprenør i tillegg til innhentet tilbud fra Asbjørn Hegna.*

- c. Heidi Vien (kasserer) gjennomgikk forslag til budsjett og medlemskontingent

*Vedtak: Budsjett godkjent. Kontingent opprettholdes på kr. 1000 for 2026 (en hytte kr 500). Brøytekostnad uendret.*

## 8. Valg

- a. Valgkomiteén ved Diane Daviknes, Anne Marie Øverhaug og Helge Simonsen fremla sitt forslag til styre, revisor og valgkomité for 2026
- b. Ingvild Larsen Dahle går ut av styret.

*Vedtak: Styret, revisorer og valgkomité sammensetning blir da:*

FV Årsmøtet 2026				På valg
Styreleder	Jørn Mastervik	Finmarkskollen 24	1 år	2027
Styremedlem	Torhild Heibø Bratset	Finmarkskollen 34	Ikke på valg	2027
Styremedlem	Lill Heidi Vien	Finmarkskollen 30	Ikke på valg	2027
Styremedlem	Gunnar Li	Finmarkskollen 61	2 år	2028
Styremedlem	Diane Daviknes	Finmarkskollen 11	2 år	2028
Varamedlem	Vibeke Onshuus	Finmarkskollen 19	1 år	2027
Revisor	Wilhelm Matheson	Finmarkskollen 59	Ikke på valg	2027
	Ole Kristian Dalen	Finmarkskollen 63	2 år	2028
Valg komite	Anne Marie Øverhaug	Finmarkskollen 45	Ikke på valg	2027
	Helge Simonsen	Finmarkskollen 57	Ikke på valg	2028
	Øyvind Grut	Finmarkskollen 8	3 år	2029

Møtet ble avsluttet kl. 11.30

Godkjent:

19-04-26

Signed by:  
  
 963A7AF9E5D242E  
 Diane Daviknes (sign.)

20-04-26

Signed by:  
  
 8BA757A30074457  
 Øyvind Grut (sign.)

20-04-26

Signed by:  
  
 D41B32EBC81E4E6  
 Jørn Mastervik, leder (sign.)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Finmarksåsen 24  
3967 STATHELLE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Barbro Trotland**Telefon:** 954 85 113  
**E-post:** barbro.trotland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre