



PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

KJØNNØYAVEIEN 112

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

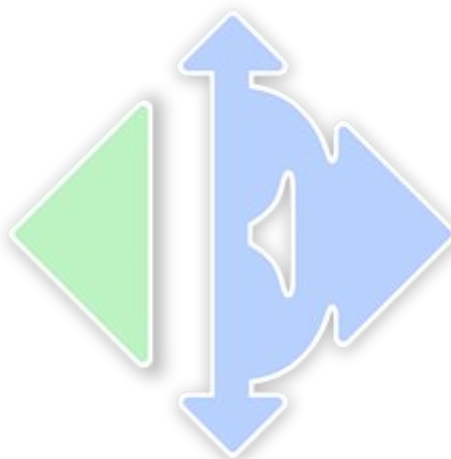
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hytte med båthus og brygge
Kjønnøyaveien
3967 Stathelle



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Per Simen Olsen

Dato: 23/08/2025

Elvikveien 2

Stathelle 3967

90132460

bmpsolsen@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjestående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:87, Bnr: 63
Hjemmelshaver:	Carrl Christian Hansen/bo
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	11038 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Kommuneplan
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1957

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.08.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Monica Stendal Hansen
Tilstede under befaringen:	Monica Stendal Hansen og Dag Engtuft
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:

Egen øy på ca 11 mål, nær land og båtplass. Det er egen dypvannsbrygge i betong og båthus, Naturtomt med naturlig vegetasjon. Det er satt opp nettinggjerd mot skrent mot farled. Parkering ved leid båtplass på landsiden.

OM BYGGEMETODEN:

Hytte bygget ca 1957, med tilbygg 1988.

Oppført på ringmur med krypkjeller, gulv med bjelkelag av tre. Vegger av bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Saltak av trekonstruksjoner, teknet med dobbeltrund betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

ANNET:**OPPVARMING:**

- Peis i stue
- Stråleovn på bad,
- Panelovn i stue.

VANN OG AVLØP:

Vannledning med varmekabel er ført fra vannkanten og inn til hytta. Vann- og avløpsløsningen er samlet i et eget rom på ca. 2 m², med kvernpumpe og varmtvannstank. Rommet er bygget som en selvstendig, isolert konstruksjon, med adkomst via luke i vegg og avtagbart tak.

ROMHØYDER:

- Hytte: 2,4m
- Båthus, soverom: 2,27m

PARKERING:

Leid, båtplass med parkering ca 200m fra øya.
Eiet privat dypvannsbrygge på eiendommen.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt samsvarserklæring for:

El arbeider:

17.04.2017 Jordfeilautomat på kurs til kvernpumpe er byttet til en ny som egner seg til å forsyne kurser med frekvensdrift.

10.06.2021 Kursopplegg til ny komfyr 25A kurs til komfyr. Montere ny kurs med jordfeilbryter levert av kunde. Komfyrvakt montert.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Hytte: Gulvbelegg på bad. Malt tregulv på ett soverom. Furugulv i øvrige rom
Båthus: Malt tregulv på soverom

VEGGER:

Hytte: Malt panel på ett soverom, gang og bad. Ubehandlet furupanel i øvrige rom.
Båthus: Malt panel på soverom

TAK/HIMLING:

Hytte: Malt panel på ett soverom, gang og bad. Ubehandlet furupanel i øvrige rom.
Båthus: Malt panel soverom

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Det ble opplyst at det har vært mink i kjelleren for ca. 2 år siden (2023).
- Det har tidligere vært registrert stokkmaur i båthuset, ca. 10 år siden.
- I hytta er det observert store maur, men usikkert om dette er stokkmaur.
- Det er registrert mus på tomten, men ikke inne i bygningene.

Disse forholdene vurderes som vanlige i eldre fritidsboliger beliggende i kyststrøk. Det er ikke observert eller opplyst om pågående aktivitet som tilsier skade. Skadedyr som maur tiltrekkes ofte av fuktig treverk. For å redusere risikoen anbefales det å fortsatt holde eiendommen ryddig i krypkjellere og utendørs, samt å fuktsikre krypkjellere ved behov. Ved eventuelle nye angrep bør nødvendige tiltak iverksettes, inkludert reparasjon av skader og tetting av konstruksjoner.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Verdivurdering og salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- 1988: Ferdigstilt tilbygg/påbygg hytte. Opplyst at det kun er brukt impregnerte materialer.
 - 2010: Badet ferdigstilt.
 - 2010: Ny kledning på brygga.
 - 2010: Oppussing av gjesterom i båthuset.
 - 2015: 4 stk. nye vinduer.
 - 2023: Ny balkongdør i stue nye blandebatterier og utekran ny sensor i kvern.
 - 2024: Oppusset ett soverom og gang. Montert spotlights i taket.
-

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etasje	79			27		
Utvendig bod		3				
SUM BYGNING	79	3				
SUM BRA	82					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Soverom båthus		12				
Båthus		25				
SUM BYGNING		37				
SUM BRA	37					

BRA-i:

Entré, gang stue/kjøkken, bad og 3 soverom

BRA-e:

Utvendig bod og båthus.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkomstforhold og målemetode kan det forekomme avvik i arealangivelsene. Det kan være vanskelig å fastslå nøyaktig tykkelse på innervegger, og bygningsmessige elementer som skråvegger, karnapp, buer og vinkler kan gjøre måling krevende. Eiendommens verdi kan ikke fastsettes utelukkende ut fra rapportert areal. Måleverdige arealer følger definisjoner og regler i NS 3940. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, selv om enkelte kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen.

Takstmannen tar hensyn til egen HMS ved måling og inspeksjon. Rom med lav takhøyde, manglende gulv, eller fare for fall vil normalt ikke måles eller inspiseres fullt ut. Arealet er målt med laser/3D skanning. Arealene for hver etasje/bygningsdel og oppgis i hele tall og avrundes matematisk.

GARASJE / UTHUS:

Båthus på 36,8 m², hvorav 12,3 m² er innredet som soverom. Resterende areal brukes som båthus med mulighet for opplag.

Beskrivelse:

Båthuset er oppført på ringmur, med vegger av bindingsverk kledd med liggende trekledning. Innredet rom har bjelkelag av tre med kryperom. Saltak av trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Vurdering:

Bygningen fremstår i god stand og godt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Det ble registrert 18 vkt% ved fuktmåling i bjelkelag. Når fuktinnhold overstiger 17 vkt% er det grunnlag for utvikling av sopp og råte. Det ble ikke registrert synlige tegn til råte eller skader. Det bør likevel sørges for at kryperom holdes ryddig og har tilstrekkelig lufting.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Per Simen Olsen

Byggmester og Takstmann

23/08/2025



Per Simen Olsen

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Beskrivelse:

Hytta er fundamentert direkte på fjell. Grunnmuren består av ringmurer i betong og murt steinmur på den eldste delen, samt lecablokker på nyere del.

Vurdering:

Det er ikke registrert setningsskader eller sprekker av betydning og fundamentet fremstår som stabilt

Merknader: Ingen øvrige merknader.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Hytta har kryperom under hele konstruksjonen. Utformingen varierer mellom gammel og ny del:

– Eldste del har luke i stuegulv, bart fjell som underlag og stubbeloft av tre. Høyden varierer fra ca. 80 cm til lavere partier.

– Nyere del har tilkomst fra gulv i soverom, underlag av pukk og stubbeloft av asfaltplater. Høyden skråner fra ca. 50–60 cm til ca. 80 cm. Eier opplyser at det er benyttet impregnerte materialer i nyere del.

Vurdering:

Målinger viste 18,1 vkt% i den eldste delen og 22,5 vkt% i den nye delen. Når fuktinnhold overstiger 17 vkt% er det risiko for sopp- og råteutvikling, selv om skader ikke ble registrert ved befaringen. Observasjon av mange edderkoppkonger, spesielt i den nyere delen, bekrefter høy luftfuktighet.

Utvidede klimamålinger viste duggpunkt 14,6 °C ved 23,2 °C og 58 % RF i kryperommet, mot duggpunkt 11,6 °C ved 23,5 °C og 46,8 % RF i stuen over. Relativ luftfuktighet (RF) angir hvor mye fuktighet luften inneholder i forhold til metningspunktet, og verdiene viser at kryperommet har betydelig høyere fuktbelastning enn oppholdsrommet.

Risiko for kapillær oppsug vurderes som liten, siden underlaget hovedsakelig består av bart fjell og pukk.

Anbefaling:

Det anbefales å legge fuktsperre på bakken og forbedre ventilasjonen i kryperommet for å redusere fuktinnholdet.

Tiltakene mot skadedyr bør følges opp jevnlig.

Tilstandsgrad:

TG2 vurderes grunnet forhøyede fuktverdier og delvis lav høyde i kryperom

Merknader: Byggeforskrift 1949 stilte krav om at kjeller- og kryperom bør ha en fri høyde på minst 0,8 m. Kravet ble videreført i Byggeforskrift 1985, hvor det fremgår at kryperom skal ha minimum 0,8 m fri høyde og være tilgjengelig for inspeksjon og vedlikehold.



TG 2 1.3 Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger på naturtomt med fjell i dagen. Terrengtet skråner under hytta, særlig under den nyere delen.

Vurdering:

Regnvann renner ned mot og gjennom kryperommet ved nedbør.

Anbefaling:

Tiltak for å redusere fuktbelastningen er omtalt under punkt 1.2 (Kryperom).

Tilstandsgrad:

TG2 vurderes grunnet risiko for vanninntrengning i kryperom.

Merknader: Ingen øvrige merknader

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Beskrivelse:

Yttervegger er oppført i bindingsverk, kledd med tømmermannspanel. Kledningen har tette lusinger og er ikke luftet.

Vurdering:

Kledningen fremstår uten store skader eller råte og kan vurderes å vedlikeholdes videre. Sørvegg har tydelig værslitasje med tørkesprekker og vridning, og har redusert restlevetid (ref. Byggforskserien 700.320).

Erfaring viser at det ofte kan avdekkes råte i trekonstruksjonen under vinduer i forbindelse med utskifting, og dette kan medføre utskifting av kledning og deler av konstruksjonen. Dette krever imidlertid destruktive undersøkelser for å fastslå, noe som ikke ble utført under befaringen.

Øvrige vegger virker i god stand og godt vedlikeholdt.

Anbefaling:

Det anbefales normalt vedlikehold av kledningen. Ved fremtidig utskifting av vinduer bør man være forberedt på at råte kan avdekkes og at utskifting av deler av fasaden kan bli nødvendig.

Tilstandsgrad:

TG2 vurderes grunnet manglende lufting og tydelig værslitasje på sørvegg.

Merknader: Forventet levetid for utvendig trekledning er 40-50 år.

**3. Vinduer og ytterdører****TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer:

- Vinduer på soverom og ett på bad produsert 2015
- Ett vindu på bad produsert 2007
- Øvrige vinduer produsert 1987
- Vinduer på sørvegg er punktert
- Vindu utvendig på terrasse er råttent. Dette ligger ikke i ytterveggkonstruksjonen, men skaden kan føre til skade på skjermvegg under dersom det ikke utbedres

Ytterdører:

- Ytterdør fra 1987
- Balkongdør i stue fra 1987
- Balkongdør i stue mot sørøst skiftet i 2022

Innvendige dører:

- Innvendige heltre dører med 3 speil.

Vurdering:

Vinduer fra 1987 har lavere isolasjonsevne enn dagens standard og er nær forventet levetid. Flere glassfelt på sørvegg er punktert, noe som gir kondens i hulrommet mellom glassene og redusert isolasjonsevne og lysinnslipp. I tillegg ble det registrert råteskade på et vindu ved terrasse. Begge forhold krever tiltak.

Nyere vinduer (2007 og 2015) og balkongdør fra 2022 fremstår i god stand. Innvendige dører fungerer normalt, med behov for mindre justering enkelte steder.

Anbefaling:

Eldre vinduer og ytterdør fra 1987 bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold. Punkterte vinduer på sørvegg bør skiftes på grunn av redusert isolasjonsevne og svekket lysinnslipp. Det råte vinduet ved terrasse må skiftes for å hindre videre skade på konstruksjonen under. Utskifting av øvrige eldre vinduer bør vurderes grunnet alder og lav isolasjonsevne.

Tilstandsgrad:

- TG3: Punkterte vinduer på sørvegg samt råttent vindu ved terrasse. Disse forholdene krever utskifting.
- TG2: Vinduer og ytterdør fra 1987 grunnet høy alder og nær forventet levetid (ca. 40 år).
- TG1: Vinduer fra 2007 og 2015, balkongdør fra 2022 og innvendige dører.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Beskrivelse:

Saltak av trekonstruksjon. Det ble ikke registrert svikt eller nedbøyning. Eier opplyser at pipen er forlenget med ca. 50 cm på grunn av dårlig trekk. Teglmur for pipen er synlig og utgjør en del av yttervegg, der sotluke er plassert.

Vurdering:

Takkonstruksjonen fremstår i god stand, uten tegn til deformasjon eller svekkelser. Forlengelsen av pipen vurderes som et funksjonelt tiltak for å bedre trekken. Synlig teglmur på yttervegg gir enkel tilgang til sotluke. Det er ikke fremlagt rapport fra branntilsyn

Anbefaling:

Det anbefales jevnlig kontroll av skorsteinens trekk og tetthet. For å redusere risiko for vanninntrengning og frostsprengning i teglsteinen, bør pipen impregneres.

Merknader: Ingen øvrige merknader

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Taket er tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Undertak er ikke inspisert fra utsiden på grunn av HMS-hensyn.

Vurdering:

Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller fuktskjolder ved tilgjengelig inspeksjon fra loft. Tekkingens alder er usikker, men det antas at den kan være fra tilbygget i 1988. Dersom dette er korrekt, nærmer taksteinene seg forventet levetid.

Anbefaling:

Videre jevnlig vedlikehold anbefales, inkludert kontroll av stein, lekter og undertak fra takflaten dersom det kan utføres forsvarlig. Det bør også vurderes å innhente dokumentasjon eller bekreftelse på tekkingens alder, for å bedre kunne vurdere behovet for fremtidig utskifting.

Tilstandsgrad:

TG2: Taktekking vurderes grunnet usikker alder og at forventet levetid for betongtakstein nærmer seg.

Merknader: Forventet levetid på takstein, sløyfer, lekter og undertaksbelegg er 50 år

5. Loft**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Beskrivelse:

Begge tak har sperrekonstruksjon av moderne type, trolig etablert i forbindelse med tilbygget fra 1988. Den eldste delen har adkomst via luke på terrasse, uten gangbart gulv. Nyere del har tregulv med tilgang fra luke i yttervegg.

Vurdering:

Det ble utført fuktmåling med normale verdier. Ved inspeksjon ble det observert dagslys rundt skorsteinen, noe som kan medføre at vann og snø blåser inn. Skorsteinen er plassert ved takfot, og konstruksjonen rundt var ikke tilgjengelig for fuktmåling. Det ble observert enkelte skjolder i vekslingen, men uten sikre tegn på lekkasje.

I nyere del ble det registrert et vepsebol (ikke aktivt) i ventilen i yttervegg. Det ble også vurdert at luftingen i raft (langs langveggene) er mangelfull, noe som kan gi redusert ventilasjon og høyere fuktbelastning i konstruksjonen.

Anbefaling:

Tetthet rundt skorstein bør utbedres for å hindre innblåst vann og snø. Vepsebol i ventil bør fjernes. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i raft for å sikre tilstrekkelig utlufting av loftsrommet.

Tilstandsgrad:

TG2: Loft vurderes grunnet synlig inntrenging av dagslys ved pipe, mangelfull lufting i raft og registrerte skjolder i konstruksjonen.

Merknader: Ingen øvrige merknader



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse:

-Terrasse mot vest, opparbeidet med natursteindekke, ca. 28 m². Rekkverk høyde målt til 86,5 cm. Høydeforskjell til terreng ca. 2 m på sørside.

-Balkong mot sørøst, oppført i tre, ca. 16,5 m². Rekkverk høyde målt til 75,5 cm. Høydeforskjell til terreng 20–50 cm.

-Terrasse på mark, ca. 10,3 m², oppført i tre tilpasset fjellformasjonen. Uten rekkverk. Nettinggjerde er montert mot skrent noen meter fra hytta.

Vurdering:

Alle terrasser og balkonger fremstår som godt vedlikeholdt, uten registrerte skader eller tegn på svikt. Natursteinsdekket virker stabilt, og treverk fremstår i god stand. Rekkverkene er solide, men høydene på 86,5 cm og 75,5 cm er lavere enn dagens forskriftskrav (90 cm).

Anbefaling:

Rekkverk bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Det kan vurderes å heve rekkverkshøyden ved en senere oppgradering for å tilpasse dagens krav.

Tilstandsgrad:

TG2: Rekkverk vurderes grunnet høyder lavere enn dagens forskriftskrav. Øvrige forhold vurderes som TG1.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Beskrivelse:

Vegger og himling med malt trepanel, himling med spotter. Innredning med slette fronter og toppmontert servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Vannrør av kobber for dusj og toalett er montert synlig på vegg.

- Gulvmontert toalett
- Dusjkabinett med glassdører
- Opplegg for vaskemaskin
- Elektrisk vifte på vegg

Vurdering:

Våtrommet er opplyst oppført i 2010 i forbindelse med installering av vann og avløp. Det ble ikke registrert skader eller avvik på innredning eller overflater. Trepanel er imidlertid ikke et vannbestandig materiale i våtsoner, og utgjør en risikofaktor ved langvarig fuktbelastning.

Anbefaling:

Treverk i våtsoner bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold og med jevnlig rengjøring og funksjonstest av vifte.

Tilstandsgrad:

TG2 vurderes grunnet bruk av trepanel i våtsoner som ikke oppfyller dagens krav til vannbestandige materialer.

Merknader: Våtrommet oppfyller ikke krav til vannbestandige materialer i våtsone. (TEK97 § 8-37)

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse:

Gulvet har belegg. Det er målt et fall på ca. 10 mm fra dør til slukrist over en avstand på ca. 2,5 meter. Det er fall rundt sluket, mens øvrige deler av gulvet er uten fall mot sluk. Døren har ikke flat terskel for tilluft.

Vurdering:

Det observeres små ujevnheter i belegget, typisk fra skruer eller spiker i undergulvet. Det er installert varmekabel med termostat, men denne er opplyst å ikke være i bruk og uten funksjon. Manglende fall på store deler av gulvet samt defekt varmekabel vurderes som risikofaktorer

Anbefaling:

Varmekabelanlegget bør enten utbedres eller fjernes, da defekte elektriske anlegg kan utgjøre risiko.

Tilstandsgrad:

TG2 vurderes grunnet manglende fall mot sluk på deler av gulvet og defekt varmekabel.

Merknader: TEK97 krevde fall mot sluk i dusjsone, men ikke på hele gulvet. Krav om fall på hele gulvet og 25 mm oppkant ved rør kom først med TEK10. Vurderes som risikofaktor etter dagens standard.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse:

Gulvbelegget fungerer som membran/tettesjikt. Sluk av plast med klemring. Rør for vaskemaskin er ført opp gjennom gulv uten oppkant.

Vurdering:

Belegget fremstår å være klemt i sluk, men dette kan ikke visuelt bekreftes da beleggets kant ikke er synlig ved klemringen. Hulltaking fra tilstøtende rom viste normale fuktverdier. Rørgjennomføring uten oppkant innebærer redusert sikkerhet mot tilbakeslag/søl på gulv.

Anbefaling:

Sluk og overgang til belegg bør følges opp med jevnlig kontroll og rengjøring. Det anbefales å etablere tett løsning med mansjett/oppkant ved rørgjennomføring for vaskemaskin (nyere praksis tilsier minimum 25 mm), eller alternativt føre opplegg i vegg / inkassing med oppkant

Tilstandsgrad:

TG2 vurderes grunnet rørgjennomføring uten oppkant og usikkerhet om beleggets tilslutning i sluk.

Merknader: Forventet levetid for vinylbelegg på våtrom er 30 år

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter. Heldekkende benkeplate av stål med oppvaskkum og utslagsvask. Øvrige benkeplater av heltre furu. Nyere 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Frittstående kjøleskap og komfyr med sprutplate på vegg. Det er ikke montert avtrekksvifte.

Vurdering:

Innredningen fremstår i alminnelig stand alder tatt i betraktning. Det er registrert normal slitasje og elde. Manglende avtrekksvifte gir redusert ventilasjon og økt risiko for fukt- og luktproblemer i kjøkkensonen.

Anbefaling:

Videre bruk er mulig, men innredningen har begrenset restlevetid. Det anbefales montering av avtrekksvifte for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Tilstandsgrad:

TG2 vurderes grunnet manglende avtrekksvifte og alder på innredningen.

Merknader: Forventet levetid for kjøkkeninnredning ca. 20 år

9. Rom under terreng**9.1 Ingen rom under terreng****Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Boligen har ikke rom under terreng

Merknader:**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Boligen har ikke rom under terreng

Merknader:

Boligen har ikke rom under terreng

Merknader:**10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:

Vann- og avløpsanlegg er tilkoblet kommunalt vann og septiktank med kvern, etablert i 2010. Avløpsrør er ført til separat bygg på eiendommen med egen installasjon. Innvendige vannrør er av kobber og kan være eldre enn anlegget for vann og avløp. Utvendige vannrør har varmekabler.

Vurdering:

Anlegget fremstår i normal stand uten registrerte lekkasjer eller avvik ved befaring. Det er opplyst at sensor for septikkvern er byttet av autorisert elektriker, med tilhørende samsvarserklæring. Vannrør i kobber har begrenset levetid og kan være nær forventet utskifting, avhengig av faktisk alder og vannkvalitet.

Anbefaling:

Septikkvern er en komponent som er avhengig av jevnlig tilsyn og service, og feil kan gi driftsstans i avløpssystemet. Det anbefales jevnlig tilsyn og planlegging for utskifting av eldre rørinstallasjoner.

Tilstandsgrad:

TG2 vurderes grunnet usikker alder på kobberør som kan ha passert forventet levetid.

TG1 for avløpsanlegget fra 2010, inkludert dokumentert oppgradering med ny sensor og samsvarserklæring.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vannrør av kobber er 30 år.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2009

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder produsert i 2009, plassert i utvendig teknisk rom sammen med vann- og avløpsinstallasjon.

Vurdering:

Berederen fungerer etter sin hensikt, men har passert forventet levetid. Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige tegn til svikt ved befaring.

Anbefaling:

Det anbefales jevnlig tilsyn med rørtilkoblinger og sikkerhetsventil, samt planlegging av utskifting da berederen har overskredet normal levetid.

Tilstandsgrad:

TG2 vurderes grunnet alder, da berederen nærmer seg forventet levetid

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme

Merknader:**Ingen 10.4 Varmesentraler**

Boligen har ikke varmesentraler

Merknader:**TG 2 10.5 Ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger. På bad er det montert elektrisk vifte. Ett soverom mangler ventil i yttervegg. Det er ikke ventilator på kjøkken, og badet mangler tilluft ved terskel eller ventil.

Vurdering:

Som fritidsbolig, primært brukt på sommerstid, kan behovet for ventilasjon delvis ivaretas ved lufting gjennom vinduer og dører. Ventilasjonsløsningen vurderes som enkel, og ved oppføring ble det ikke stilt krav til ventilasjon.

Anbefaling:

Det anbefales å etablere veggventil på soverom uten ventil. Ventilasjonen på bad bør forbedres ved å etablere tilluft (ventil eller spalte i dør). Manglende kjøkkenventilator bør vurderes utbedret dersom boligen skal brukes mer helårs.

Tilstandsgrad:

TG2 vurderes grunnet manglende tilluft til bad, fravær av ventil i ett soverom og manglende kjøkkenventilator

Merknader: Ingen øvrige merknader

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Beskrivelse:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang og har 12 kurser i henhold til kursoversikt. Inntakssikringer (også automatsikringer) er plassert på loft. Jordfeilautomat er installert på kurs til kvernpumpe (2017) og 25 A kurs til komfyr.(2020)

Vurdering:

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført etter 2017. Det er ikke opplyst om det har vært gjennomført el-tilsyn. Anlegget fremstår ellers som ryddig ved visuell inspeksjon.

Det understrekes at undersøkelsen er ikke utført av elektrofaglig person.

Anbefaling:

En tilstandsvurdering av anlegget bør gjennomføres ved en utvidet el-kontroll av autorisert elektroforetak.

Merknader: Ingen øvrige merknader

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Bygningsdeler uten tilstrekkelig synlighet eller tilkomst gis TGIU dersom de ikke har overskredet forventet levetid. TG2 kan benyttes selv uten synlige skader, dersom bygningsdelen har marginal eller usikker restlevetid.

Skjulte forhold som tetthet, isolasjon og konstruksjonsskader kan ikke påvises uten destruktive undersøkelser (som hulltaking), og dette må forhåndsgodkjennes av eier. Mindre avvik eller slitasje som ikke vurderes å påvirke bygningens verdi, dokumenteres ikke særskilt.

Kontroll av byggesøknader, ferdigattest og andre godkjenninger inngår ikke i dette oppdraget, men kan innhentes ved behov. Tak og ventilasjon vurderes visuelt fra tilgjengelige områder – full vurdering av utlufting er sjelden mulig. Skjulte feil kan derfor ikke utelukkes.

Dersom det ligger snø på bygningsdeler under befaring, reduseres muligheten for observasjon. Våtrom vurderes primært visuelt og eventuelt med hullboring i tilstøtende vegger, dersom det er praktisk mulig og godkjent av eier. Selgers opplysninger inngår som en del av vurderingsgrunnlaget.

Sluk og overgang til membran er ofte vanskelig å kontrollere visuelt på grunn av belegg, smuss eller alder. Opplysninger om årganger og utførte arbeider bygger på eierens informasjon, med mindre annet er dokumentert. I tilfeller med mangelfulle opplysninger benyttes takstmannens erfaringsbaserte vurdering.

Boenheten er vurdert etter gjeldende forskriftsnivå. Fuktverdier måles som vektprosent (% vkt). Ved mistanke om fukt benyttes både overflate- og kjernevedmåling for å vurdere utvikling. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier under 7,9 % vkt oppgis ikke. Relativ luftfuktighet (RF) og duggpunkt (°C) kan angis ved behov som referanseverdier.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

Risikorapporten viser usikker/ukjent aktsomhet (grå sone). Det anbefales radonmåling i bygget i tråd med Strålevernforskriftens krav, særlig dersom eiendommen skal leies ut eller brukes til varig opphold.

Byggegrunn:

Området består av jord- og fjellgrunn (AR5-kart). Det anbefales vurdering av fundamenteringsforhold ved eventuelle utvidelser eller terrenginngrep. Kommuneplanens bestemmelser stiller krav om byggegrenser mot LNF-områder og strandsone (100-metersbeltet mot sjø og vassdrag).

Fritidsbolig – areal, høyde, byggegrenser og erstatningsbygg:

Eiendommen ligger innen område for fritidsbebyggelse.

- Maks tomtestørrelse: 700 m²
- Maks BRA fritidsbolig: 100 m² (inkl. basseng/stamp)
- Kun ett bygg pr. tomt, evt. frittliggende bod inntil 15 m²
- Terrasse maks 30 m², inntil 20 m² kan overbygges
- Maks byggehøyde 5 m (4 m ved flatt tak)
- Takterrasse tillates ikke
- Material- og fargebruk skal være dempet og naturtilpasset
- Sprenging av tomt er ikke tillatt, med mindre det gir lavere og mer hensiktsmessig plassering. Skjæringer, fyllinger og murer skal unngås. Ubebygde deler skal beholdes som naturtomt.
- Eksisterende bygg kan erstattes med nytt innenfor samme omkrets som dagens bebyggelse. Nybygg må følge gjeldende bestemmelser for areal, høyde og utnyttelse.

Det anbefales å kontrollere at eksisterende bebyggelse er innenfor gjeldende rammer og eventuelt søke dispensasjon dersom tiltak overskrider krav.

Natur og miljø:

Risikorapporten viser registrering av rødlistede arter i nærområdet (Nær truet / Sårbar). Ved fremtidige tiltak bør det vurderes konsekvenser for naturmangfold i samsvar med naturmangfoldloven.

Flom og skred:

Kommuneplanen stiller krav til vurdering av stormflo, elveflom og skredfare i aktsomhetsområder. Det anbefales at eventuell videre utbygging avklares med geoteknisk kompetanse dersom tiltak ligger nær skråninger eller sjø

Kilde: PropCloud risikorapport og Kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse (Bamble kommune).

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.2	Krypekjeller
	Vedvarende høy fuktighet i kryperom kan gi økt risiko for sopp- og råteutvikling over tid, selv om skader ikke er synlige nå. Den lave høyden gjør inspeksjon og vedlikehold vanskelig, og er under minstekravet på 0,8 m som gjaldt i eldre byggeforskrifter. Manglende tiltak kan medføre behov for omfattende reparasjoner dersom forholdet vedvarer.
1.3	Terrengforhold
	Avrenning mot bygningen medfører økt fuktbelastning på kryperom og trekonstruksjoner. Dersom forholdet ikke følges opp med drenerende tiltak og forbedret ventilasjon, øker risikoen for sopp- og råteskader over tid.
2.1	Yttervegger
	Manglende lufting og værslitasje gir økt risiko for fuktopptak og skjulte skader, særlig under vinduer (jf. pkt. 3.1). Dersom vedlikehold ikke følges opp, kan det på sikt oppstå råteskader som medfører behov for utskifting av kledning og deler av konstruksjonen.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekkingen)
	Usikker alder og mulig høy alder på taksteinene innebærer risiko for fremtidig svikt i tetthet, økt vanninntrengning og skader på undertak og bærende konstruksjoner. Konsekvensen ved manglende tiltak kan være omfattende fuktskader og redusert levetid for takkonstruksjonen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Mangelfull lufting og åpninger rundt pipe øker risikoen for kondens, fuktopphopning og inntrengning av nedbør. Dette kan over tid føre til råte, soppvekst og skader på konstruksjonen. Konsekvensen ved manglende tiltak kan være kostbare utbedringer og redusert levetid for takkonstruksjonen.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverk med lavere høyde enn dagens krav gir økt fallrisiko, særlig for barn og eldre. Selv om forholdet er vanlig for bygg oppført etter eldre forskrifter, utgjør det en sikkerhetsmessig risiko dersom det ikke følges opp.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Trepanel i våtsoner kan ta opp fukt og gi økt risiko for soppvekst og skader på konstruksjonen. Selv uten synlige skader reduseres våtrommets forventede levetid.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	Defekt varmekabel kan utgjøre en sikkerhetsrisiko og gir redusert uttørring av fukt på gulvet. Manglende fall utenfor dusjsone kan medføre at vann blir stående og øker risiko for fuktskader over tid.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Gjennomføring i gulv uten oppkant øker risiko for vanninntrengning i tettesjiktet ved lekkasje eller søl. Usikker tilslutning mellom belegg og sluk kan gi lekkasjer over tid og uforutsigbar restlevetid for tettesjiktet.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	Eldre kjøkkeninnredning har usikker restlevetid, og manglende ventilasjon kan føre til fuktpåvirkning på overflater og luktproblemer over tid.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Deler av kobberør kan ha passert forventet levetid (ca. 30 år, ref. SINTEF Byggforvaltning 700.330) og innebærer økt risiko for lekkasje og følgeskader. Det anbefales jevnlig tilsyn og planlegging for utskifting av eldre rørinstallasjoner.
10.2	Varmtvannsbereder
	Beredere som har passert eller er nær forventet levetid har økt risiko for lekkasje og skade på tilstøtende konstruksjoner. Plassering i utvendig teknisk rom reduserer skadepotensialet innvendig, men vannskader kan likevel oppstå dersom lekkasje ikke oppdages i tide.
10.5	Ventilasjon
	Mangelfull ventilasjon kan over tid føre til økt fuktbelastning, spesielt i våtrom, med risiko for muggvekst og skader på bygningsdeler. På kjøkken kan fravær av ventilator medføre opphopning av matos og fukt i inneluften.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Punkterte glass skyldes svikt i rutenes forsegling, noe som gir fuktinntrengning i hulrommet mellom glassene. Dette fører til kondens, redusert isolasjonsevne og svekket dagslysinnslipp. Råteskade i terrassevindu kan medføre følgeskader på skjermvegg dersom tiltak ikke utføres. Eldre vinduer og ytterdører med høy alder gir i tillegg økt varmetap, trekk og høyere energikostnader. Utsifting er nødvendig.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260115
Adresse	Kjønnøyaveien 112		
Postnr.	3967	Sted	BAMBLE SOMMERRUTE
Selgers navn	Carl Christian Hansen		
Selgers navn	Monica Stendal Hansen		
Selgers navn	Benedicte Stendal Hansen		
Selgers navn	Jannicke Stendal Hansen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn:

Carl Christian Hansen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Monica Stendal Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

0100497

Initialer selger:
M H
B S
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

43

Når kjøpte du eiendommen?

1982

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Gulvbelegg lagt av gulvlegger.Elektrisk installasjon

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montering av vann og avløpsrør, samt varmekabler utenpå rør, under hytta.Annet snekkerarbeid

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra JC Jensen Malerfirma Faktura fra Seax El.installasjon

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Montert nytt sluk på bad.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Under oppføring av bad: elektrisk installasjon, samt spotter og lamper.

Initialer selger:

M H

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kun faktura fra Seax El.installasjon Telemark

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av sensor i avløpskvern 2024

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Sulzer Norge

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Privat pumpe og avløpskvern

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

M H
B S
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tetting av lufterør til gammelt toalett.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Dårlig trekk i ildstedet innendørs.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Noen små sprekker i gammel grunnmur.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tre punkterte stuevinduer. Et punktert vindu på badet. Råteskader på et vindu tilhørende terrassen. Sprekk i glassrute/vindskjerming ute på terrasse.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fire byttede vinduer i 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:

M H
B S
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad og pumpehus fra 2010 med installasjon av tilhørende elektrisk utstyr. Montert ny sikring, ledning, komfyrvakt og støpsel til komfyr. Montert spotter i gang og et soverom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:

M H

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv:

Defekt stråleovn på bad.

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

M H
B S
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det har vært mink i krypkjeller, utbedret hull i grunnmur, og ikke opplevd mink der siden. Det har vært stokkmaur i båthuset. Ikke registrert aktivitet de siste 10 (?) årene. En og annen maur innom hytta på sommerstid.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Se grundig tilstandsrapport.

Initialer selger:

M H

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:

M H

B S

J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato 29.06.2026

Signert av Monica Stendal Hansen

Signert av Benedicte Stendal Hansen

Signert av Jannicke Stendal Hansen

Initialer selger:

M H
B S
J S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Kjønnøyaveien 112, 3967 STATHELLE

Dato for energimerking

25.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-316365

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

165219236

Gårdsnummer

87

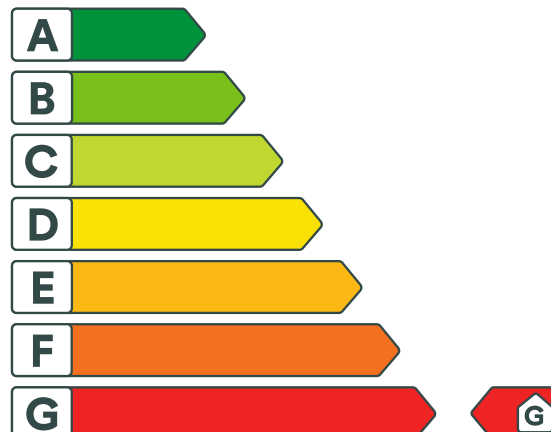
Bruksnummer

63

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1957

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

451,59 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

424,62 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 545 kWh



Kjønnøyaveien 112, 3967 STATHELLE



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kjønnøyaveien 112, 3967 STATHELLE



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnstans i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstans og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Bamble kommune

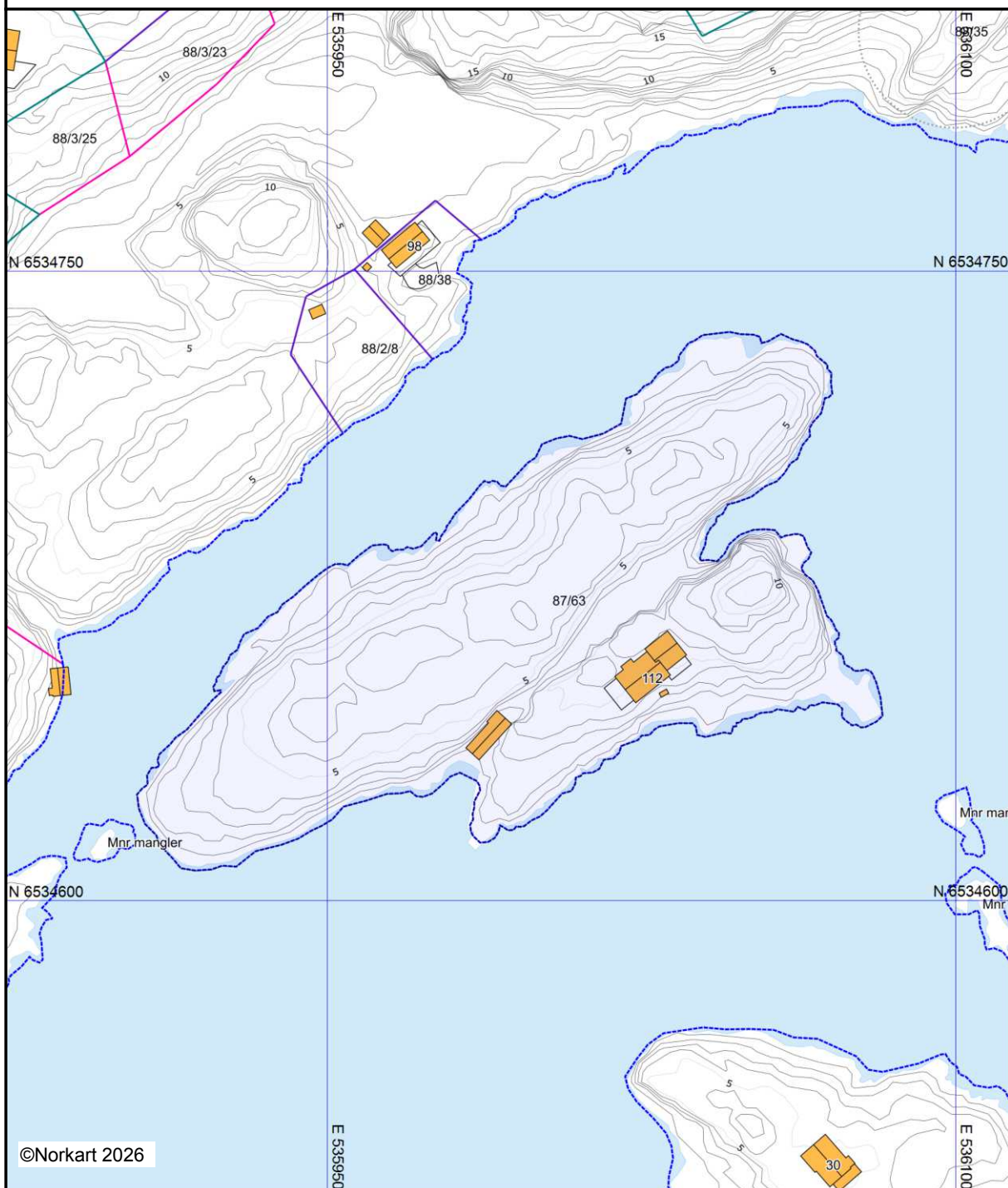
Grunnkart

Eiendom: 87/63
Adresse: Kjønnøyaveien 112
Dato: 16.06.2026
Målestokk: 1:1500

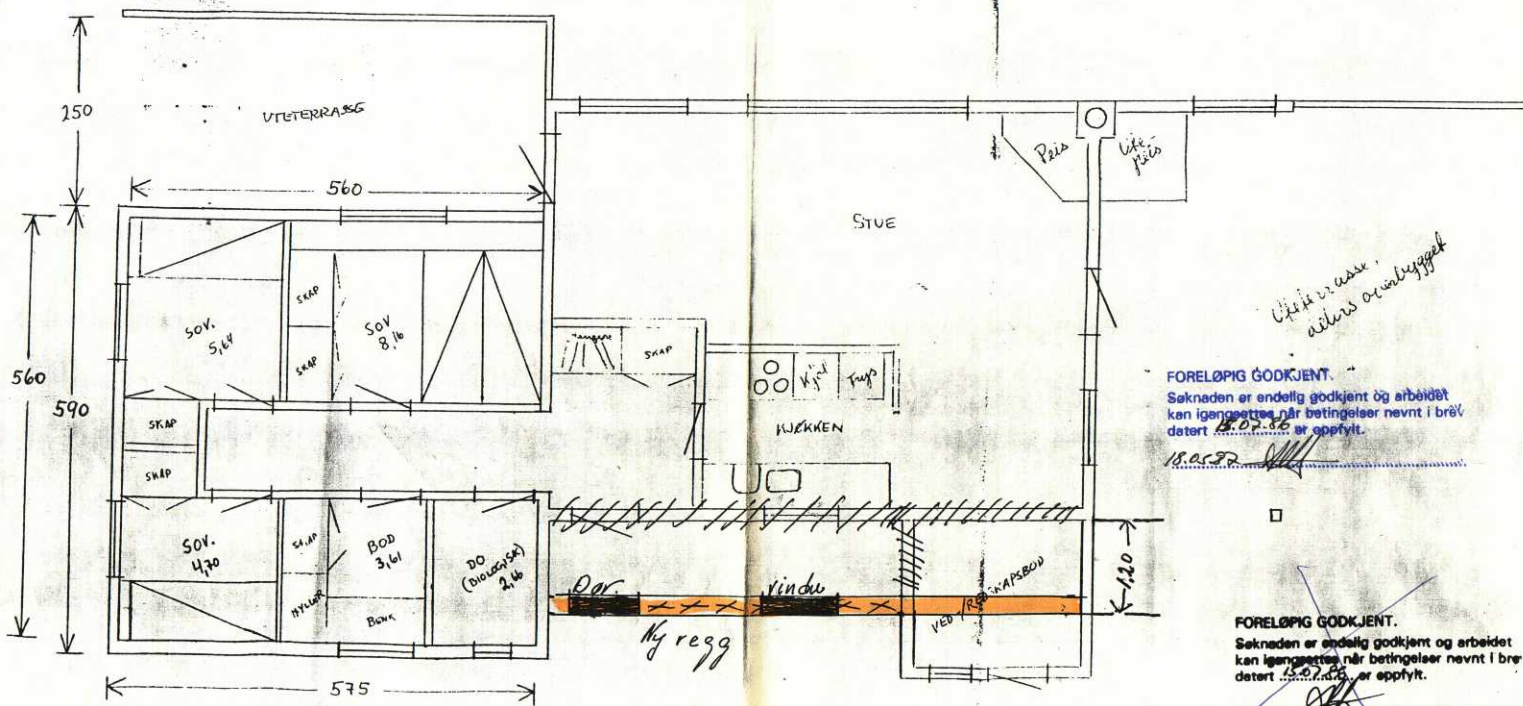
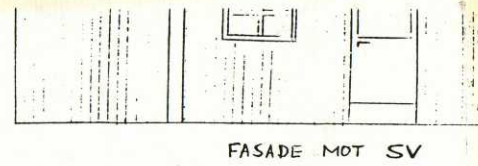
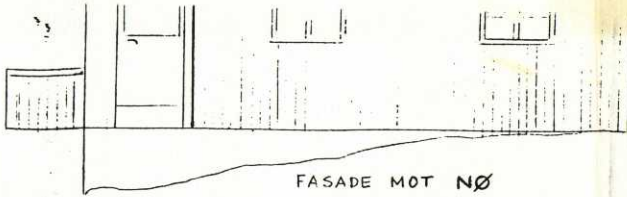


UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



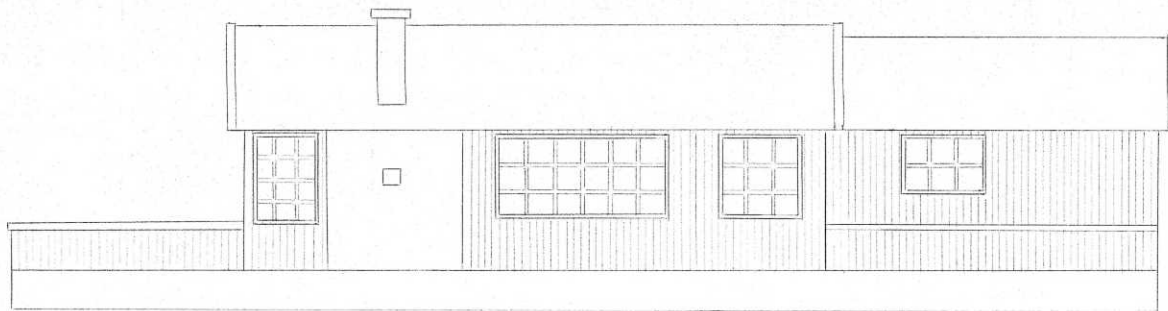
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



FORELØPIG GODKJENT.
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet
kan igangsettes når betingelser nevnt i brev
detert 20.02.82 er oppfylt.
18.05.82

FORELØPIG GODKJENT.
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet
kan igangsettes når betingelser nevnt i brev
detert 20.02.82 er oppfylt.
18.05.82

M = 1:50



FASADE MOT SØ



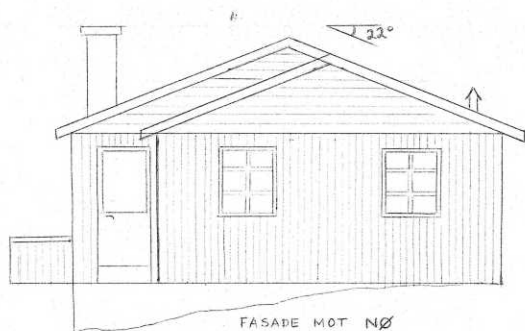
FASADE MOT NV

TILBYGG OG OMLEGGING AV TAK-
KONSTRUKSJON PÅ HYTTE, PÅ
"DE BRENTE HOLMENE", GNR. 87
BNR. 63 I BAMBLE.

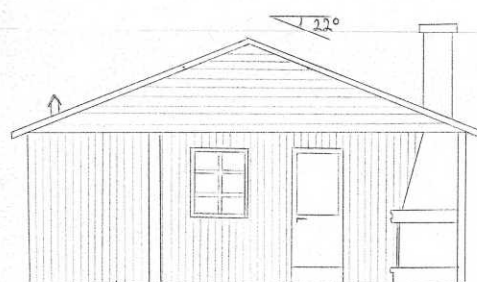
FASADER

M = 1:50

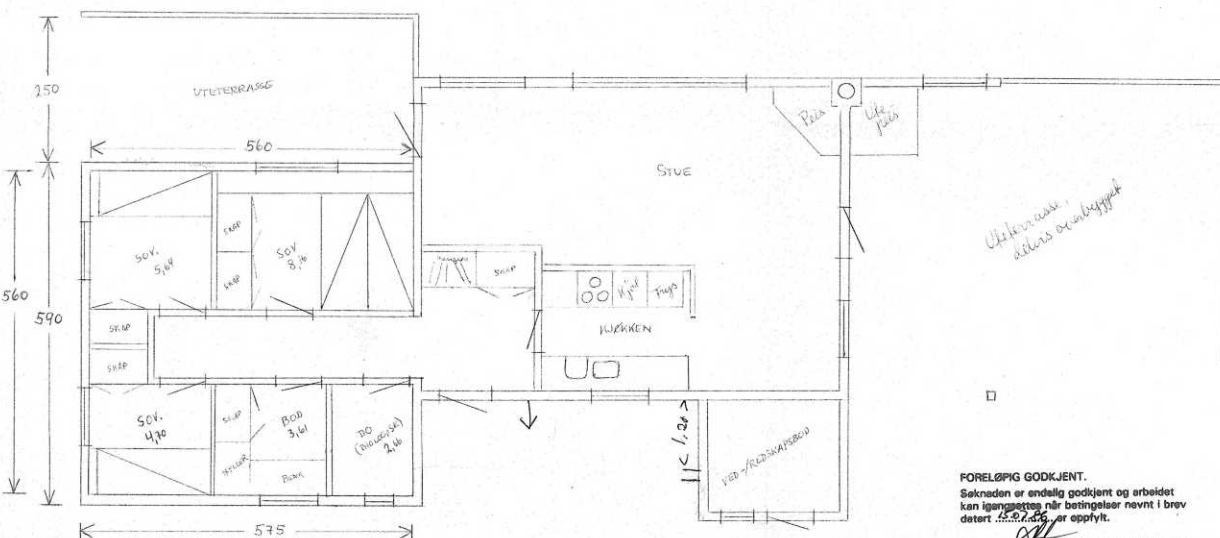
REVIDERT:
10-2-1986 CARL CHR. HANSEN



FASADE MOT NØ



FASADE MOT SV

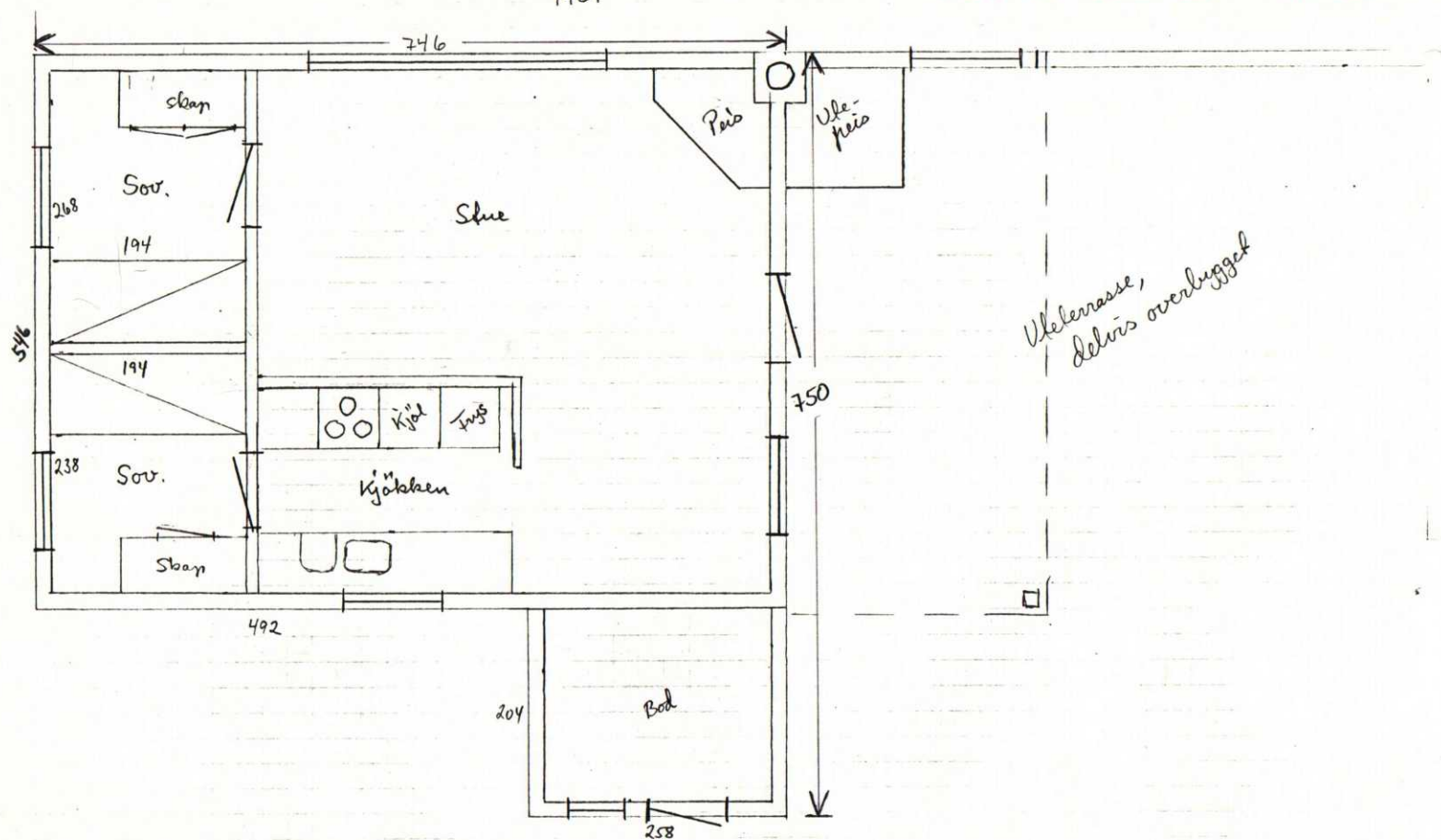


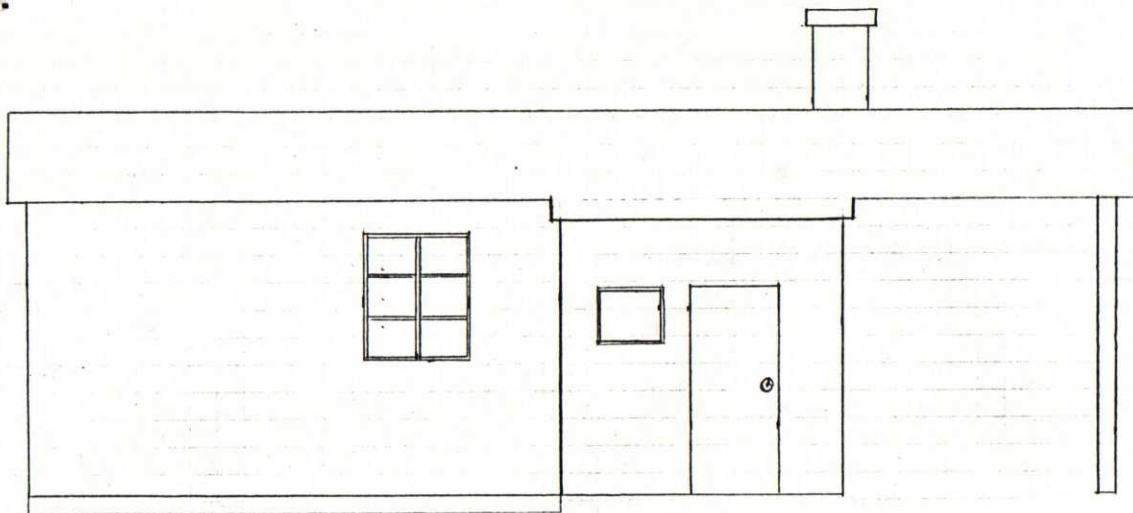
TILBYGG OG OMLEGGING AV TAK-
KONSTRUKSJON PÅ HYTTE, PÅ
"DE BRENTE HOLMENE", GNR. 87
BNR. 63 I BAMBLE.
ØVERST: FASADER
NEDERT: TILBYGG (SAMT NÅV. HYTTE).
M = 1:50
REVIDERT:
10-2-1986 CARL CHR. HANSEN

FORELØPIG GODKJENT.
Søknaden er endelig godkjent og arbeidet
kan igangsettes når betingelser nevnt i brev
datert 22.2.86 er oppfylt.

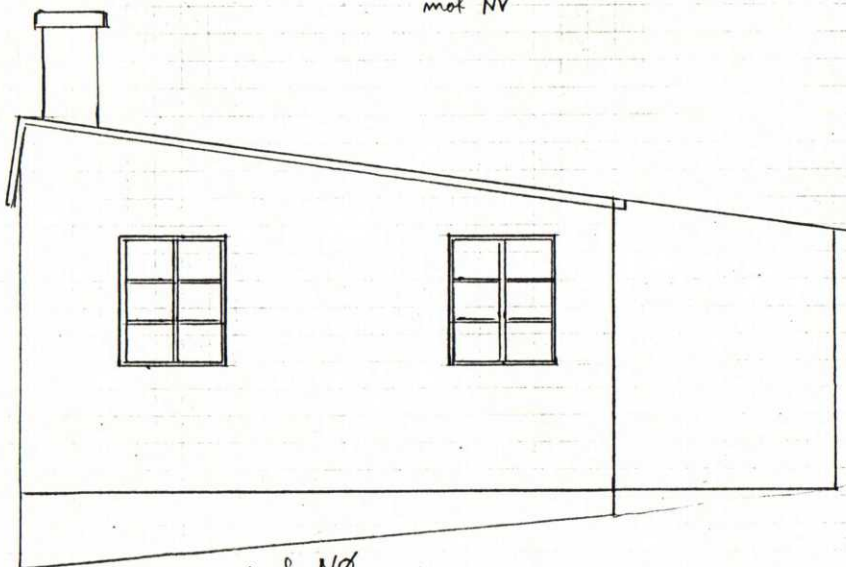
EKSISTERENDE HYTTE

DE BRENTE HOLMENE
GNR. 87 BNR. 63 I BAMBLE

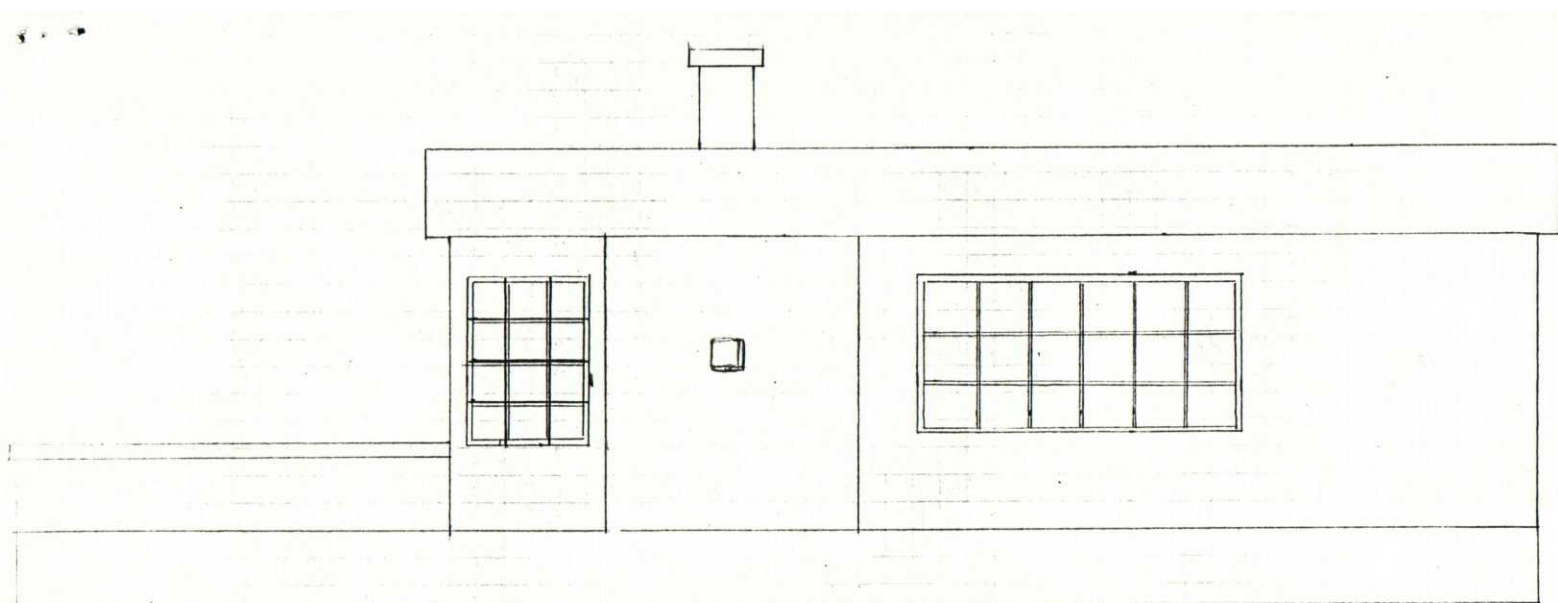




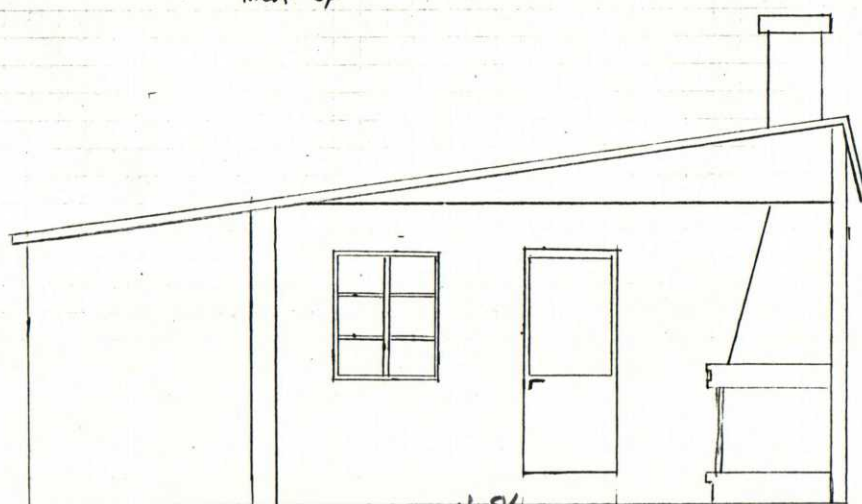
mot NV



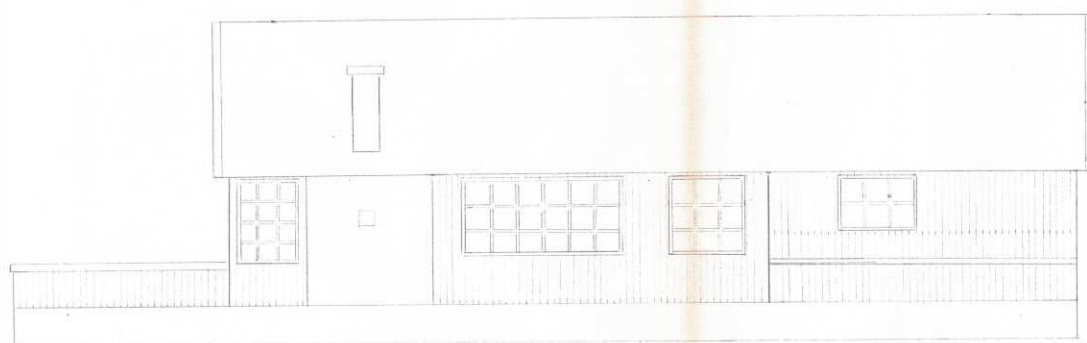
mot NØ



mot SØ

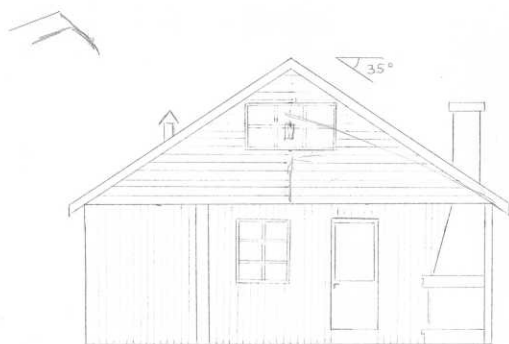


mot SV



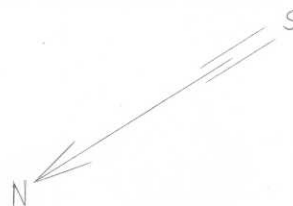
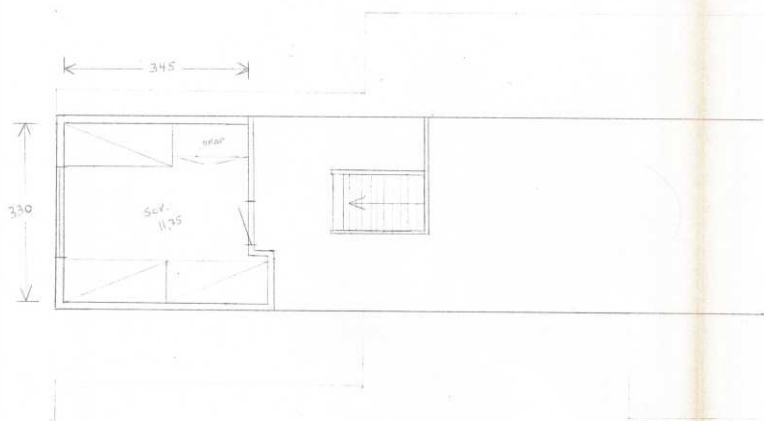
FASADE MOT SØ

TILBYGG

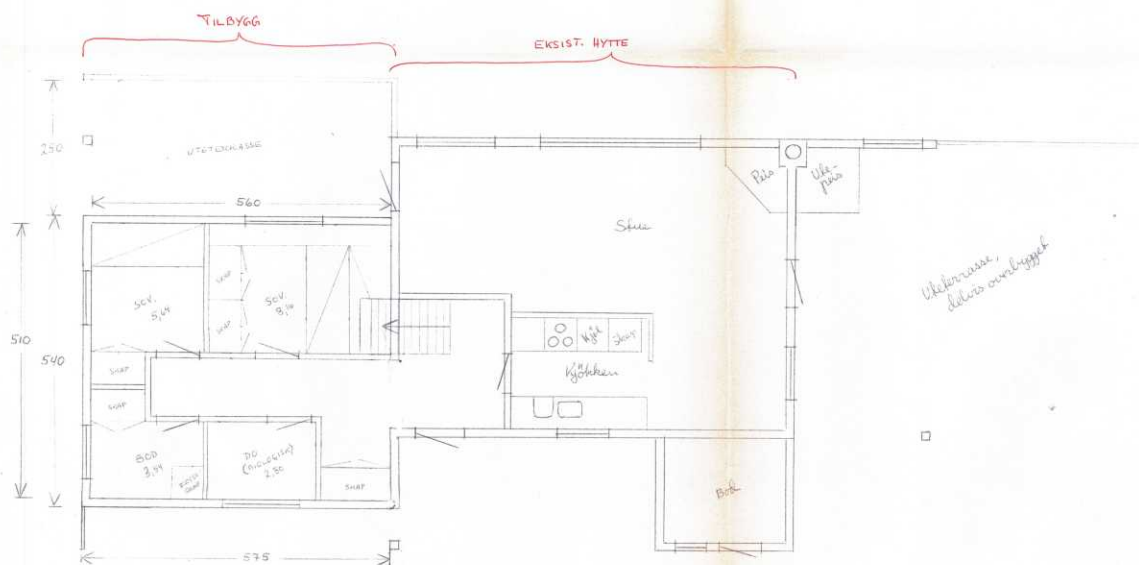


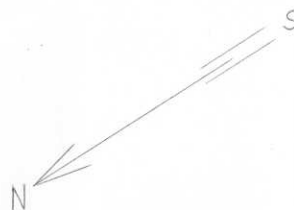
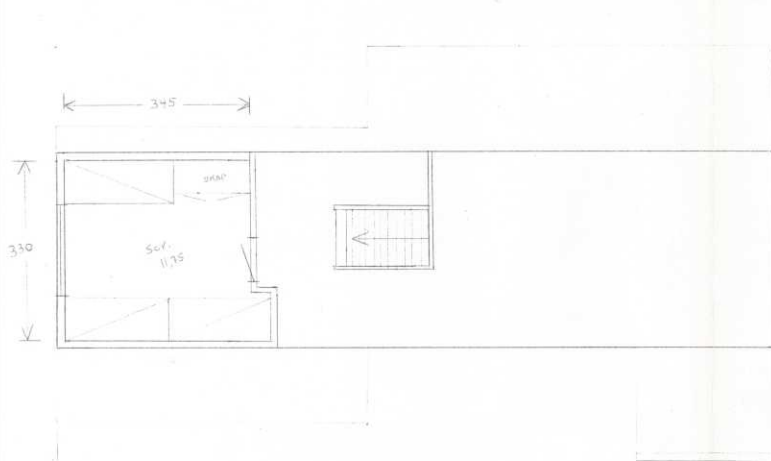
FASADE MOT SV

TILBYGG OG OMLEGGING AV TAK-
KONSTRUKSJON PÅ HYTTE, PÅ
"DE BRENTE HOLMENE", GNR 87 BNR 63
I BÅNDLE.
ØVERST: FASADE MOT SØ
NEDERST: FASADE MOT SV
M. 1:50
28-10-1985 CARL CHR. HANSEN

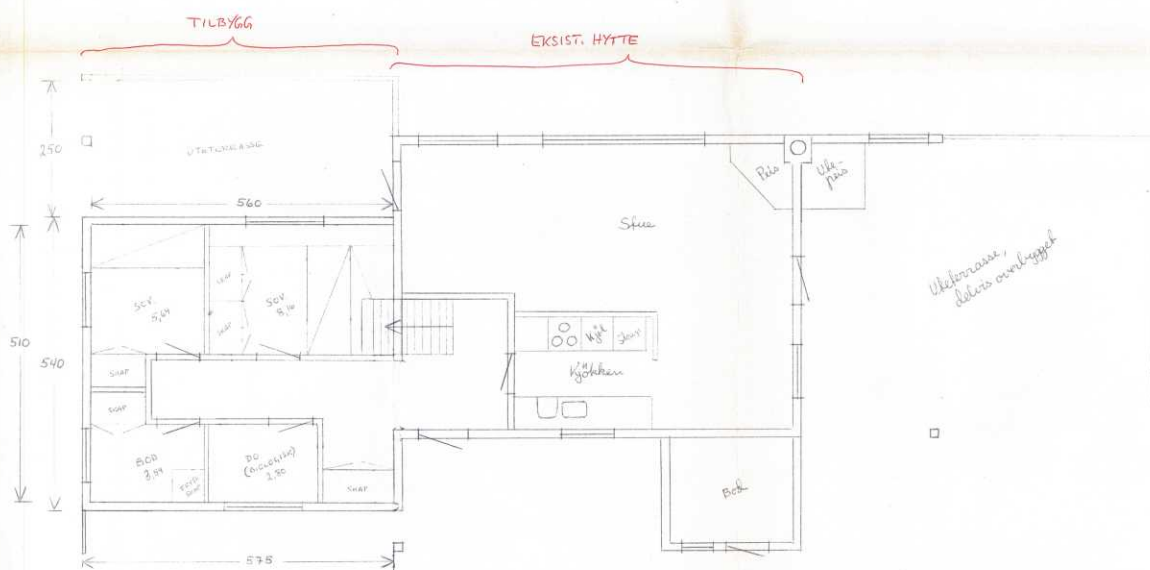


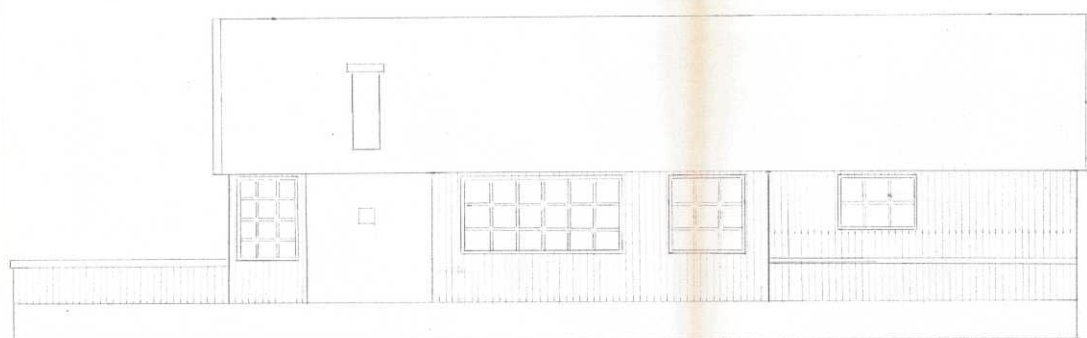
TILBYGG OG OMLEGGING AV TAK-
KONSTRUKSJON PÅ HYTTE, PÅ
„DE BRENTE HOLMENE“, GNR. 87 BNR. 63
I DAMBLE.
ØVERST: SOVEHEMS PÅ LOFT
NEDERST: TILBYGG (SAMT NÅV. HYTTE)
M.: 1:50
25-10-1985 CARL CHR. HANSEN





TILBYGG OG OMLEGGING AV TAK- KONSTRUKSJON PÅ HYTTE, PÅ "DE BRENTE HOLMEN", GNR 87 BK 63 I BAMBLE.
ØVERST: SOVEMIS PÅ LOFT
NEDERST: TILBYGG (SAMT NÅV. HYTTE)
M.: 1:50
28-10-1985 CARL CHR. HANSEN





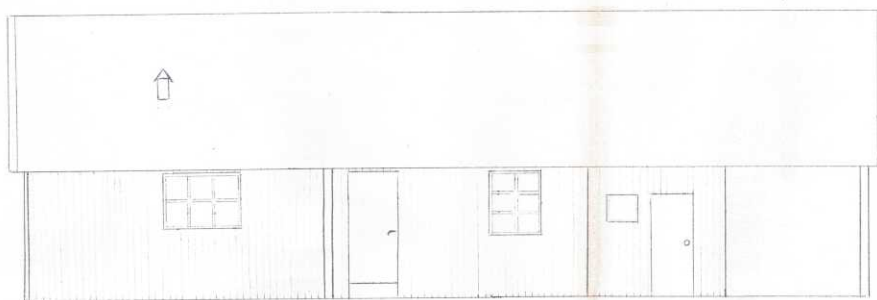
FASADE MOT SØ

TILBYGG



FASADE MOT SV

TILBYGG OG OMLEGGING AV TAK-
KONSTRUKSJON PÅ HYTTE, PÅ
„DE BRENTE HOLMENE“, GNR 57 BNR 63
I BAMBLE.
ØVERST: FASADE MOT SØ
NEDERST: FASADE MOT SV
M. 1:50
28-10-1985 CARL CHR. HANSEN



FASADE MOT NV

TILBYGG



FASADE MOT NØ

TILBYGG OG OMLEGGING AV TAK-
KONSTRUKSJON PÅ HYTTE, PÅ
"DE BRENTE HOLMENE", Gnr 87 Øst 63
I BÅMBLE.
ØVERST: FASADE MOT NV
NEDERST: FASADE MOT NØ
M. 1:50
28-10-1985 CARL CHR. HANSEN



FASADE MOT NV

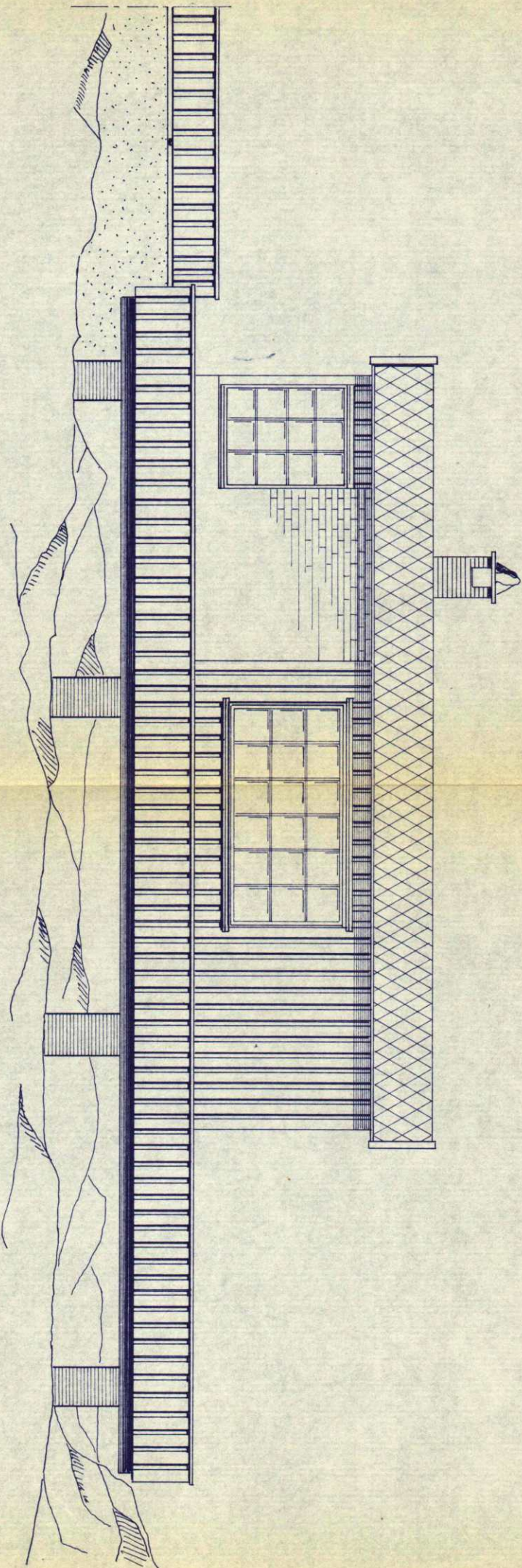
TILBYGG



FASADE MOT NØ

TILBYGG OG OMLEGGING AV TAK-
KONSTRUKSJON PÅ HYTTE, PÅ
„DE BRENTE HOLMENE“, GNR 87 BKF 63
I RAMBLE.
ØVERST: FASADE MOT NV
NEDST: FASADE MOT NØ
M.: 1:50

28-10-1985 CARL CHR. HANSEN

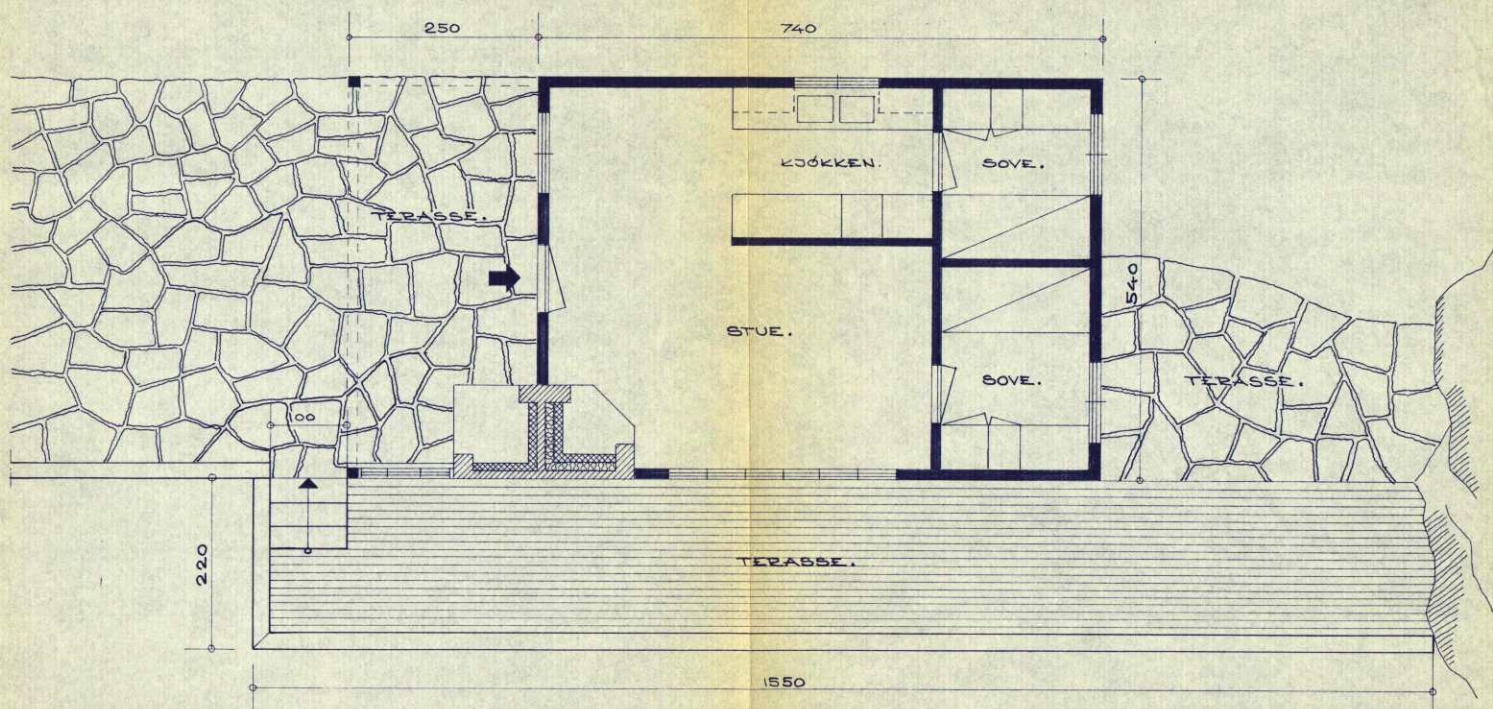


DIREKTØR CHR. HANSEN.

FASADEOPPRISS AV HYTTE.

MÅL = 1-50

ØSLO DEN 7.10.71



DIREKTØR CHR. HANSEN.
 PLAN AV HYTTE M/TERASSE-
 TILBYGG. MÅL = 1:50
 OSLO DEN 7.10.71

Carl Chr. Hansen
Brentåsveien 4 A
3200 Sandefjord

DAGBOKEFØRT
10. MAI 87 08700
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Sandefjord, 8. mai 1987

Byfogden i Porsgrunn og Skien
Sverres gate 13

3900 PORSGRUNN

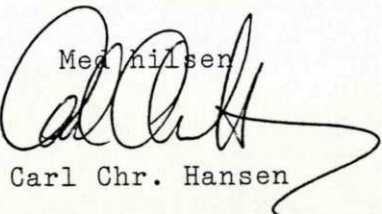
TINGLYSING AV ERKLÆRING.

Undertegnede er grunneier av eiendommen "De brente holmene", gnr. 87 bnr. 63 i Bamble. Eiendommen er bebygget med en hytte, og i juli 1986 vedtok bygningsrådet i Bamble kommune at det kunne tillates oppført et tilbygg til denne hytta. Som betingelse ble det bl.a. krevet tinglysing av en erklæring vedr. denne eiendommen.

På denne bakgrunn ber jeg med dette om å få tinglyst følgende erklæring for eiendommen "De brente holmene", gnr. 87 bnr 63 i Bamble:

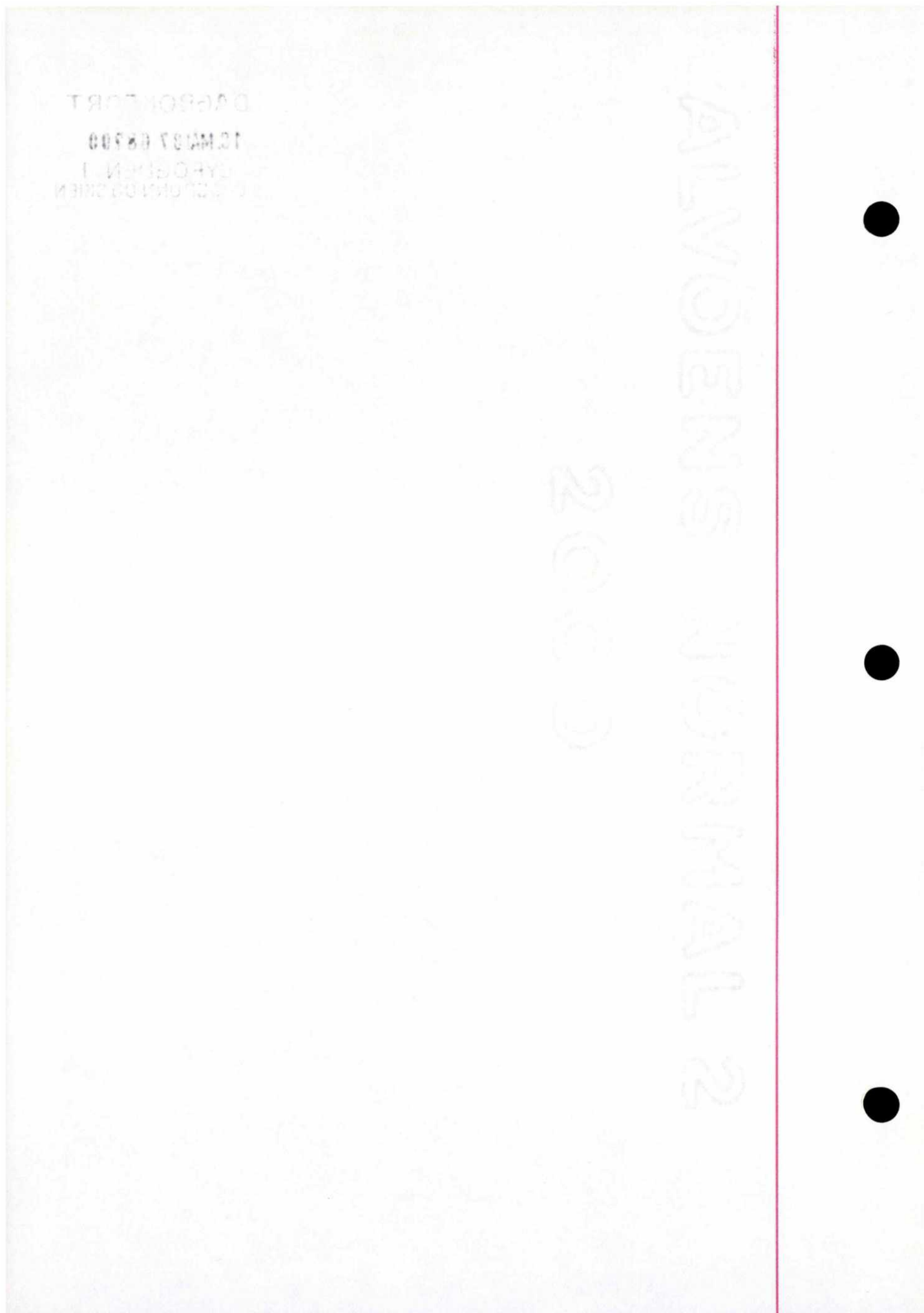
"Jeg viser til vedtak i Bamble bygningsråds møte 1. juli 1986, sak 120/86, vedr. eiendommen "De brente holmene", gnr. 87 bnr. 63 i Bamble. Som grunneier bekrefter jeg herved at tilbyggets areal, slik dette er godkjent i nevnte sak, ikke skal telle med i et eventuelt framtidig erstatningsbeløp ved gjennomføring av Kystsoneplanens intensjoner i området."

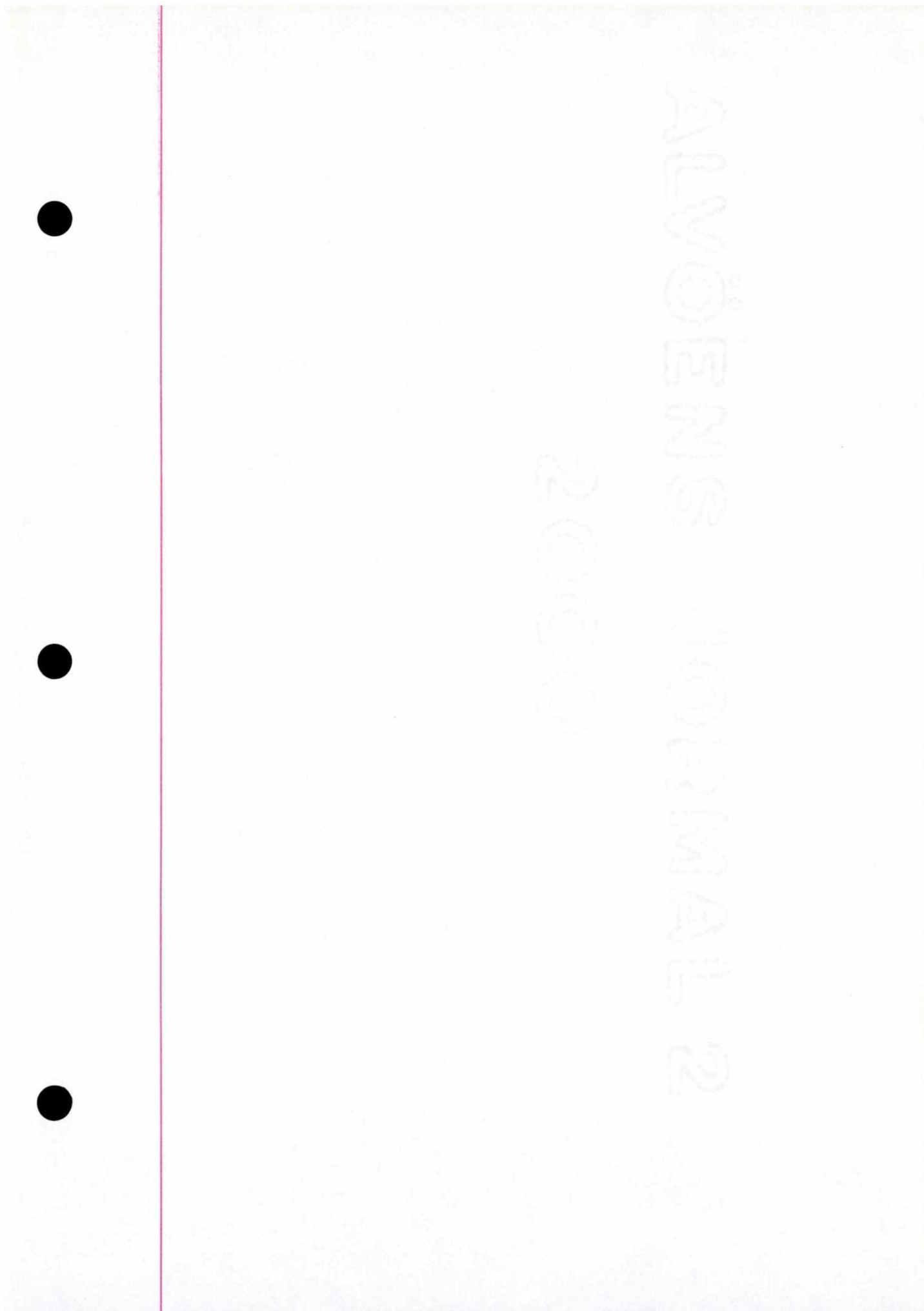
Med hilsen

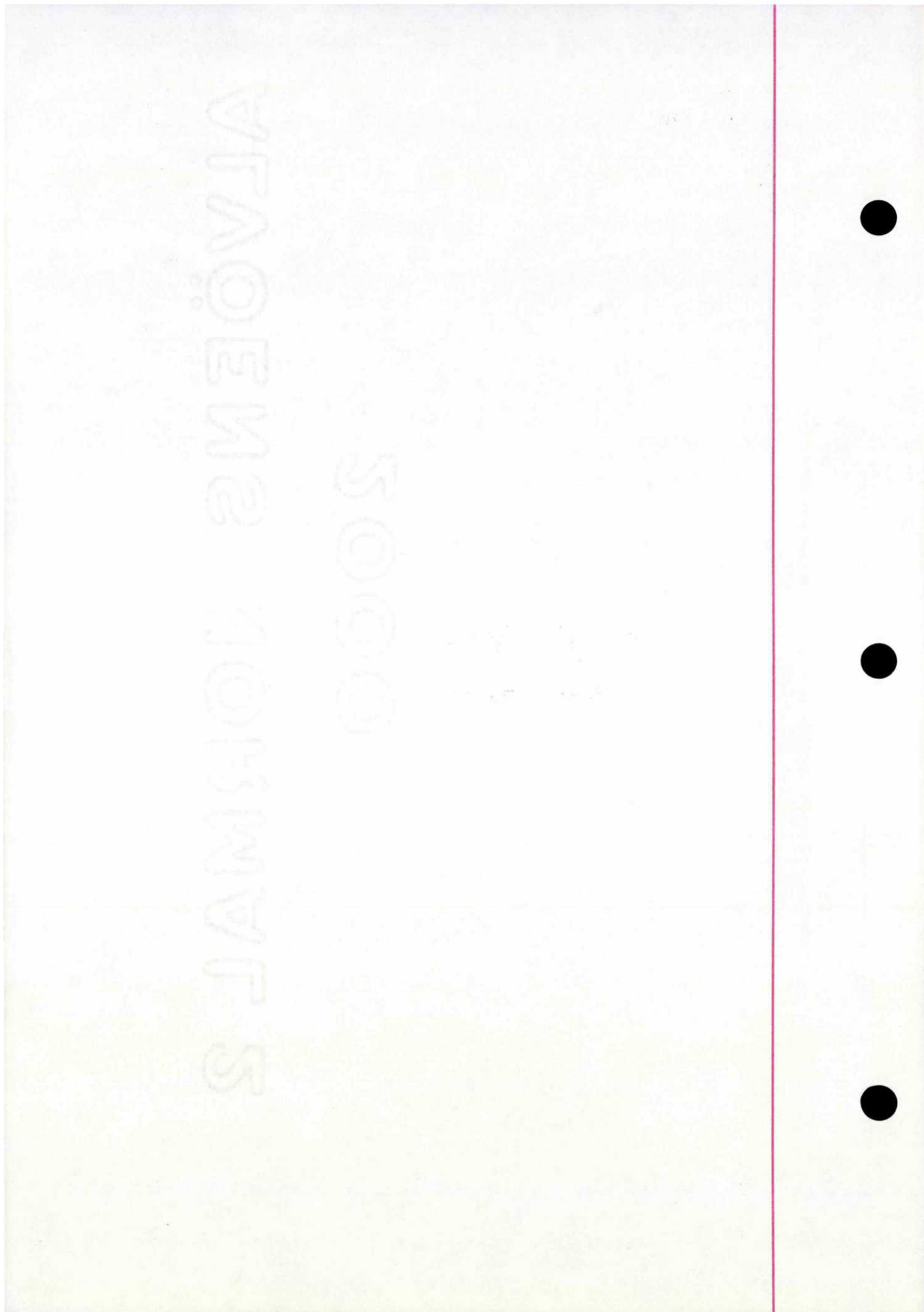


Carl Chr. Hansen

Kopi: Bygningsvesenet i Bamble kommune









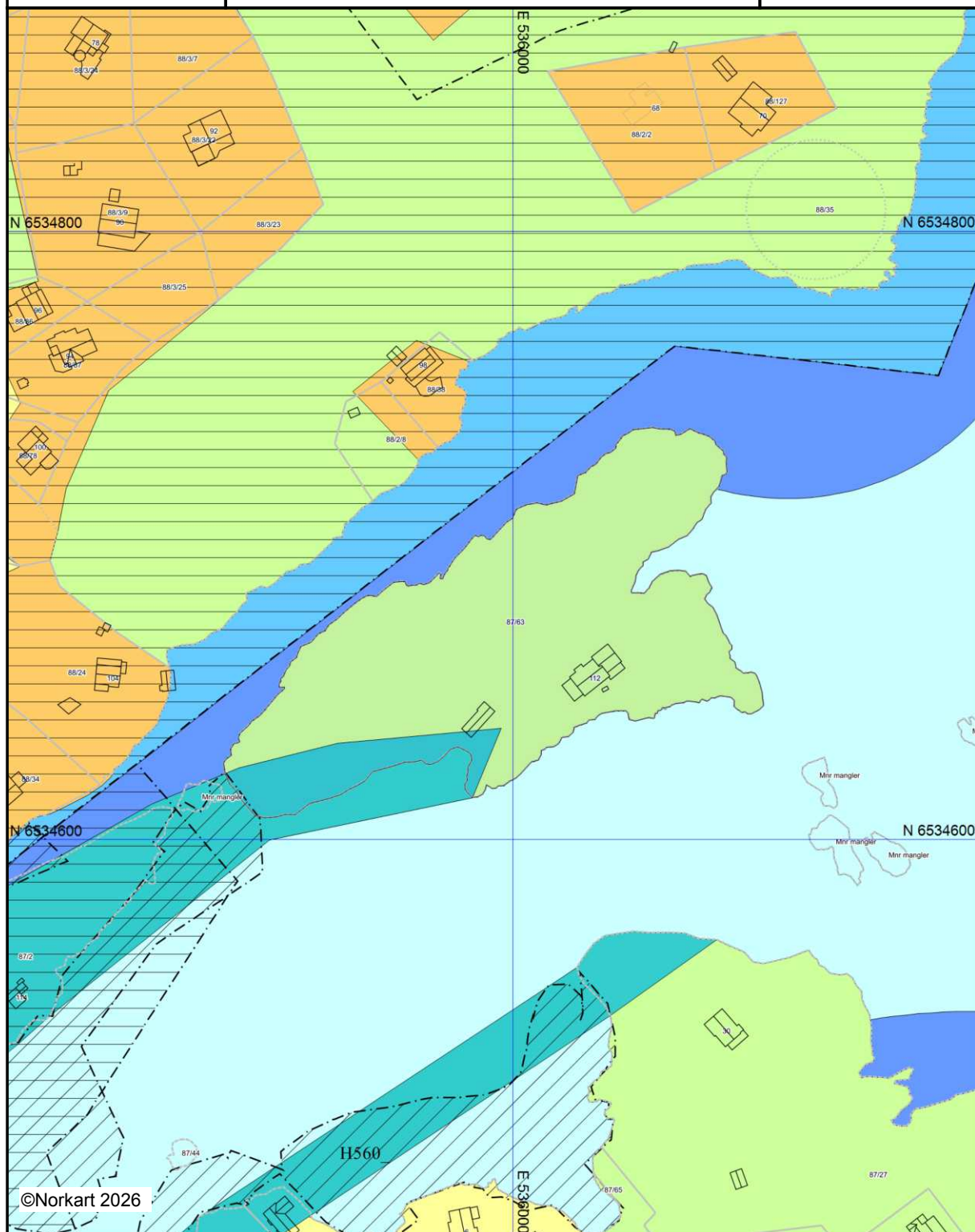
Bamble kommune

Kommuneplan

Eiendom: 87/63
Adresse: Kjønnøyaveien 112
Utskriftsdato: 16.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

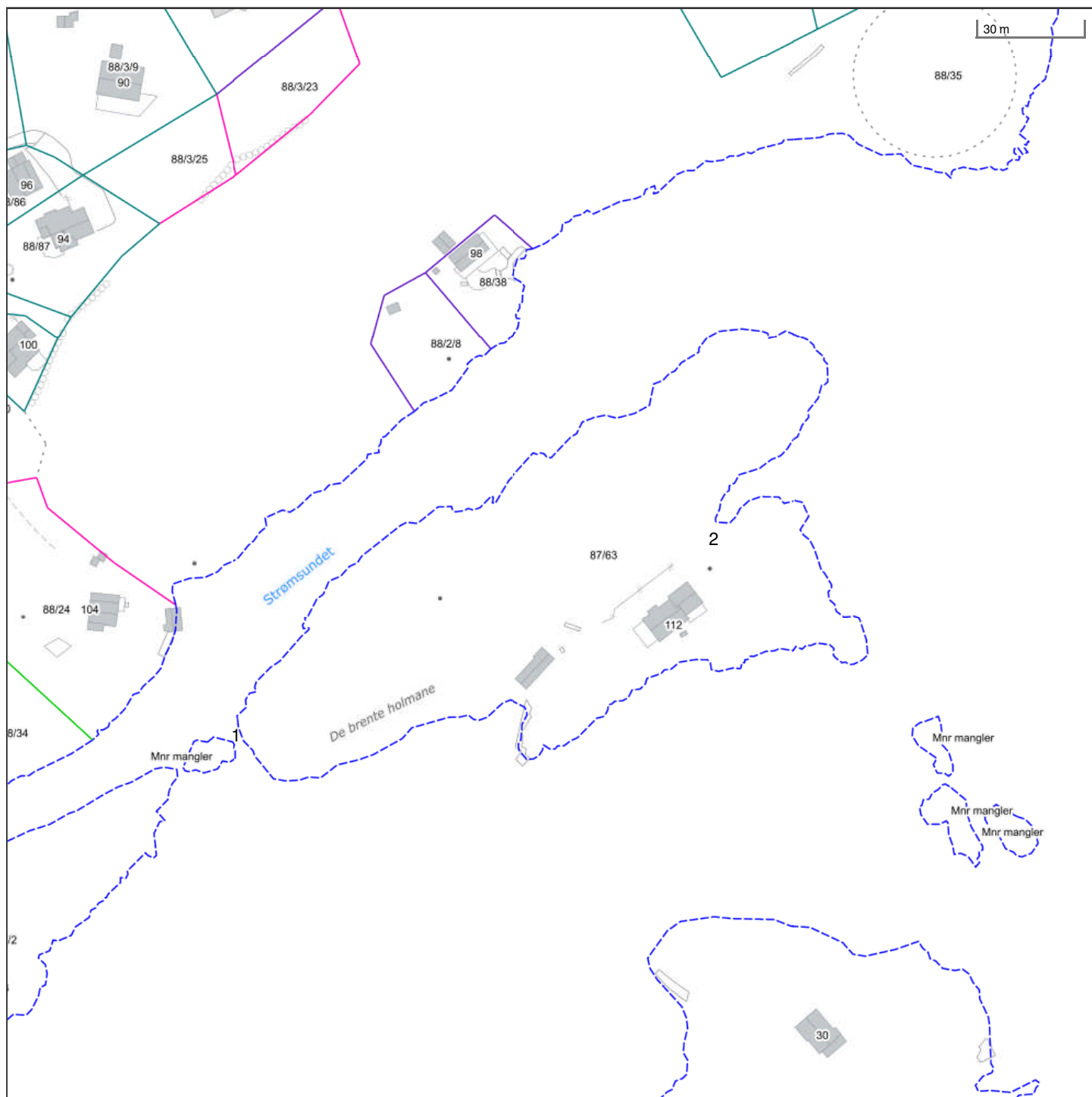
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Fritidsbebyggelse - eksisterende
-  LNFR-areal - eksisterende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Ferdsel - eksisterende
-  Småbåthavn - eksisterende
-  Fiske - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - eksisterende
-  Påskrift områdenavn

Eiendomskart for eiendom 4012 - 87/63//



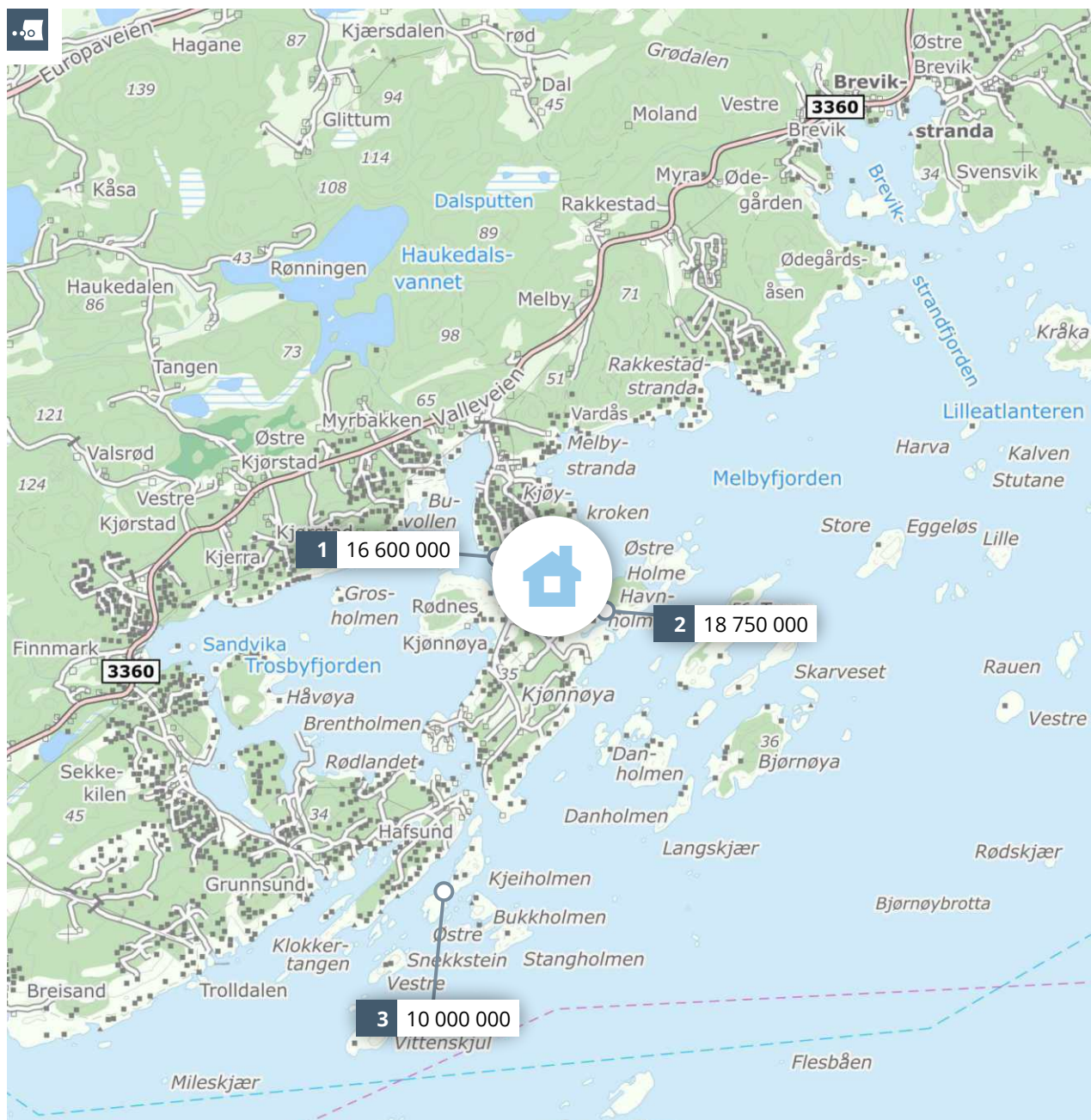
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	11 038,70 m²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6534660,88	Øst	535993,03

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6534624,47	535904,62	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	318,69	
2	6534681,03	536039,12	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	296,41	



Meglerns verdivurdering **KJØNNØYAVEIEN 112**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 29.06.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Trond Are Busk.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Kjønnøyaveien 112, 3967 STATHELLE

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 87 BNR 63 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4012 BAMBLE GRUNNKRETS KJØRSTAD

Verdivurdert til

18 000 000

- 18 000 000 227 848

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Tomt						- m ²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Kryp kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kjønnøyaveien 93 82 m ² 1950 1 959 m ² 3 sov	11.07.2022	12 600 000	16 600 000	0	16 600 000	202 439
2 Gamle Kjønnøyavei 44 101 m ² 2021 2 598 m ² 3 sov	09.06.2025	22 000 000	18 750 000	0	18 750 000	185 644
3 Klokkersundet 4 128 m ² 1929 18,8 daa 6 sov	05.04.2016	11 500 000	10 000 000	0	10 000 000	78 125

Hytta inneholder:

Entré/gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til veranda og øya ellers.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



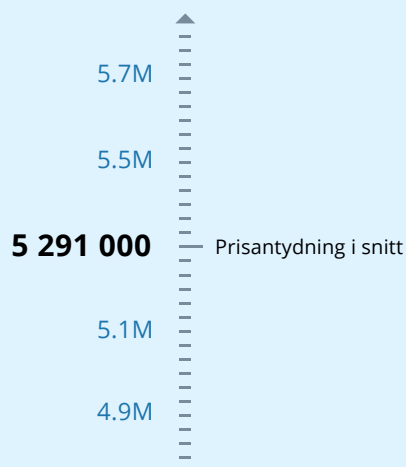
Endring av eiendom



Ingen historiske omsetninger registrert



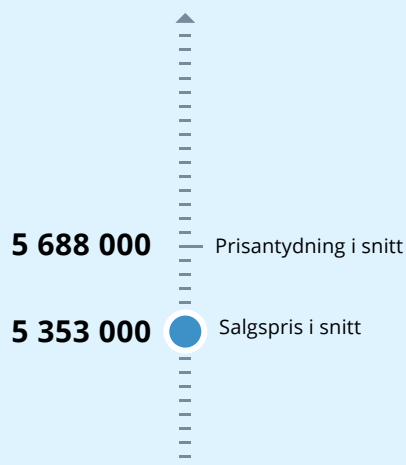
Fritidsboliger til salgs i KJØRSTAD grunnkrets nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

84
dager

Fritidsboliger solgt i KJØRSTAD grunnkrets siste 9 mnd



Solgt i snitt i løpet av

63
dager

for 4.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



m²-priser ikke relevant

Kjønnøyaveien 112

AVSTAND TIL SJØ

12 m



DAGLIGVARE

Joker Trosby	18 min	🚶
Spar Sjøbua Valle	8 min	🚗

AVSTAND TIL BYER

Stathelle	21 min	🚗
Porsgrunn	34 min	🚗
Skien	45 min	🚗
Sandefjord	54 min	🚗
Oslo	2 t 4 min	🚗

AKTIVITETER

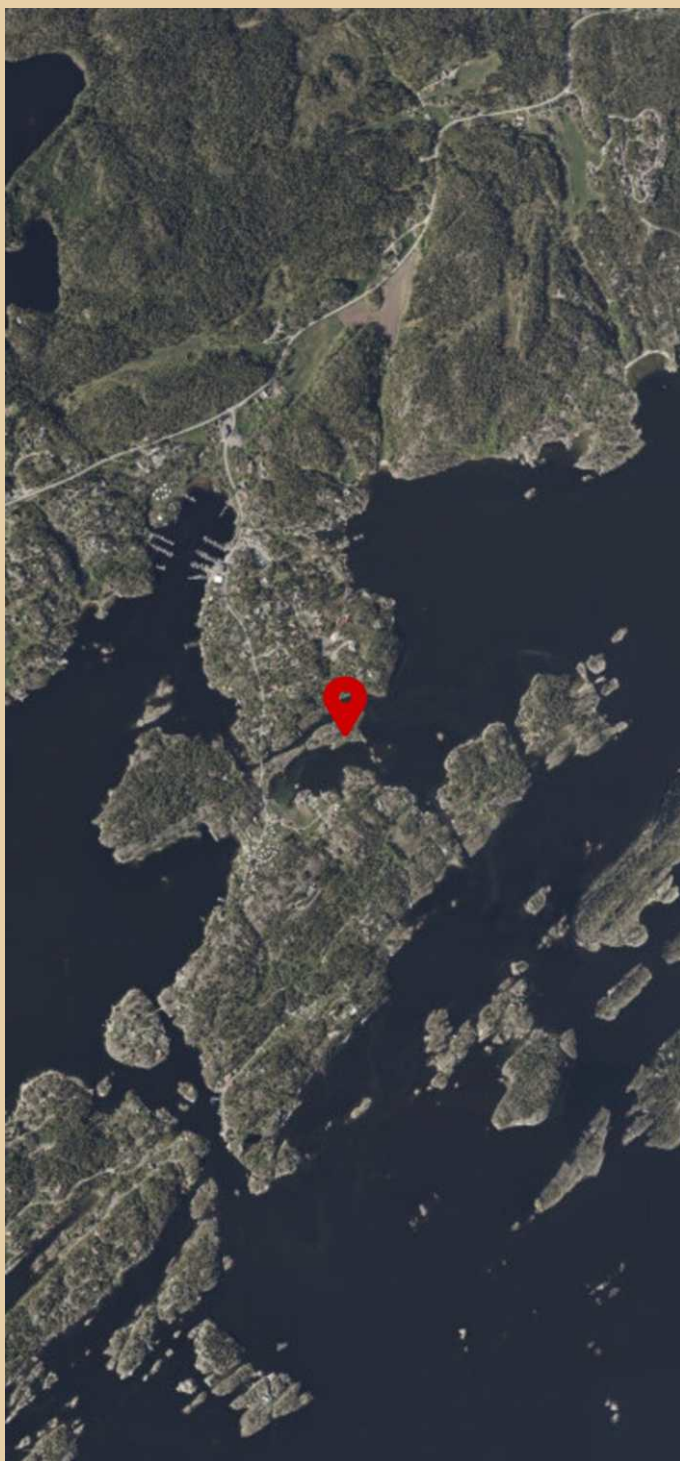
Rønholthallen - flerbrukshall	14 min	🚗
Rønholt	14 min	🚗
Rugtvedt idrettsplass	19 min	🚗
Sundby balløkke	18 min	🚗
Sundbyflata balløkke	19 min	🚗
Kjærlighetsstien, ballplass	19 min	🚗
Sundbylia balløkke	19 min	🚗
Tyskerjordet balløkke	20 min	🚗

SPORT

⚽ Rønholthallen - flerbrukshall	14 min	🚗
⚽ Rønholt	14 min	🚗
🏊 MOVA Stathelle	20 min	🚗
🏊 MOVA Langesund	23 min	🚗

OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Sandefjord lufthavn Torp	55 min	🚗
🚆 Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	33 min	🚗 29.5 km
🚆 Trosby kryss Linje 459	19 min	🚶 1.7 km
🚆 Buvollen Linje 459	3 min	🚗 2.1 km



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

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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