

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 5 638 890,-
Selger: Kari Amborg Land

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 94/96 kvm
Tomtstr.: 4000 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 237
Oppdragsnr.: 1302260035

Velholdt og skjermet fritidsbolig nær havet. Bilvei frem og 200 meter til egen brygge.

Ellingsvikveien 20 er et nydelig sommersted som ligger ved Ellingsvik, sydvest for Portør. Eiendommen er omgitt av vakker skjærgårdsnatur og har utsikt til havet. Ved sjøen, en kort gåtur unna, har eiendommen rett til båtfeste og eksklusiv bruk av brygge. Til eiendommen er det bilvei frem til parkeringsplass som er ca. 30 meter fra hytta.

Eiendommen består av fritidsbolig fra 1969, med tilbygg mot nordvest fra 1994. Hytta inneholder entre, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, toalettrom, badstue og bod. Det er også utebod på eiendommen med utedo og to boder.

Det er eiet tomt på omtrent 4 mål, rundt hytta er det vakker hage og fine uteplasser, med terrasser rundt store deler av hytta. Fra soverom, stue og uteplassen foran hytta er det utsikt til havet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Nabolagsprofil	86
Andre vedlegg	88
Budskjema	119

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 94 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 96 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 94 kvm Gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og badstue

BRA-e: 2 kvm Utebod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4000 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er ikke oppmålt, men boltet og det foreligger skylddelingsforertning fra 1968 som oppgir areal på ca. 4 mål. I samme dokument beskrives grensene. Disse er gjengitt under 'tinglyste heftelser og rettigheter' lenger ned. Ellers er dokumentet vedlagt salgsoppgave. Det gjøres oppmerksom på at tomtegrense som vist i matrikkelkart ikke stemmer med faktisk tomt.

Tomten består av fjell og naturtomt, og er opparbeidet fine uteplasser rundt hele hytta. Det er skiferplatting mot sørøst - med utsikt til havet - og mot sørvest. Plattingen er bygget i ett med fine svaberg, som en naturlig forlengelse av uteplassen. Her er det flaggstang og en stor, vakker rhododendron. Deler av plattingen har rekkverk i glass. Det er også terrasse i tre som er forbundet med plattingen og som strekker seg videre rundt hytta. Fra terrassen er det trapp ned til hage med blant annet epletre. Det er gressplen på området mellom hytta og boden. Ved inngangspartiet er det stor platting i tre med fine blomsterbed, kveldssol og adkomst til plattingen som fører til uteplassen med havutsikt.

Det er sol på eiendommen fra tidlig morgen til ca. 21:30 sommerstid.

Beliggenhet

Ellingsvikveien 20 er et nydelig sommersted som ligger ved Ellingsvik, sydvest for Portør. Eiendommen er omgitt av vakker skjærgårdsnatur og har utsikt til havet. Ved sjøen, en kort gåtur unna, har eiendommen rett til båtfeste og eksklusiv bruk av brygge. Til eiendommen er det bilvei frem til parkeringsplass som er ca. 30 meter fra hytta.

Eiendommen ligger i et rolig og naturskjønt område med fine turmuligheter, blant annet kan man gå Kyststien fra Ellingsvik til Stangnes, et vakkert friområde med lun, langgrunn sandstrand og fine svaberg. Fra Stangnes går Kyststien videre til Stabbestad. Fra Stabbestad til Ellingsvik er det ca 21,5 km.

Fra eiendommen er det kort vei til blant annet idylliske Portør og til Kragerø Resort, med blant annet 18-hulls golfbane, tennisbane, sykkelstier, restaurant og beach club. Det er butikk (Joker) på Levang og bensinstasjon ca 2,5-3 km fra hytta. Det er en fin spaser/jogge/sykkeltur dit.

Fra Ellingsvik er det ca. 40 minutter i bil til Kragerø sentrum, en by med små nisjebutikker og sjarmerende kaféer og restauranter. Det er også mulig å kjøre til Stabbestad som ligger ca. 13 minutter unna med bil, og ta bilfergen over til Kragerø sentrum. Bilfergen tar kun 10 minutter og går flere ganger daglig. Det er ca. 28 minutter med bil til Tangen, hvor det er matbutikk og kjøpesenter.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse, samt bolig- og gårdsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i bindingsverk med trekledning. Hytta er fundamentert med ringmur av lettklonkerblokker (Leca) og betong). Taket er tekket med takplater med taksteinsprofil. Det er vinduer i isolerglass og tredører, dels med isolerglass. Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Det er terrasser av betong, belagt med skifer, og terrasser i trekonstruksjon. Det er nyere terrassedør og vinduer.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.10.2025 av Thomas Kildahl for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Balkong/terrassebord er stedvis plassert nær eller inntil kledningen. Dette kan gi økt fare for fuktinntregning i kledningen og veggen. Stedvis er kledningen oppsprukket.
- Dører: På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen. Dører med alders- og værslitasje. Det er fuktsvellet dørblad på den ene døren.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Dekker og rekkverk har synlig alders- og bruksslitasje. Rekkverket på baksiden er under 90 cm høyt og har skjevheter.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt skjevheter i stuegulvet på ca. 20 mm. Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare dette rommet.
- Kryp kjeller: Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Det er ikke tilfredsstillende ventileringsav kryp kjeller. Det er to kryp kjellere. I den ene (under opprinnelig del), ble det målt fukt over 20 %. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg. Her ble det også observert fritt vann, som følger fjellet inn i kryp kjelleren.
- Innvendige dører: Enkelte dører er trege å åpne/lukke. Dørene har alders- og bruksslitasje.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er rustdannelser på ytterkappen.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom, bad/vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Forventet brukstid for våtrommet er overskredet, men rommet fungerer med dagens bruk. I fritidsboliger er det normalt lavere bruksbelastning på våtrom, noe som kan medføre lengre levetid enn forventet.

Forhold som har fått TG IU:

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

Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

1.etasje:

- Gang
- Stue/kjøkken
- 3 soverom
- Bad/vaskerom
- Toalettrom
- Badstue
- Bod

Standard

Eiendommen består av fritidsbolig fra 1969, med tilbygg mot nordvest fra 1994. Det er også utebod på eiendommen med utedo og to boder. Fritidseiendommen fremstår velholdt.

Innvendig er det entré med utgang mot nordøst og sørvest. Rommet inneholder garderobeskap, og har furugulv, malt panel på vegger og panel i himling. Det er åpent mellom kjøkken og stue, rommet er lysmalt og har store vinduer med utstikt til havet. Stua inneholder peis og har utgang til uteplassen mot havet. Det er kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er oppvaskmaskin og komfyr med induksjonstopp, som medfølger, og det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Hytta inneholder tre soverom. To av disse ligger i den opprinnelige delen av hytta, og det største soverommet har utgang til uteplassen foran hytta og har utsikt til havet. Det er malt panel på vegger og i himling. Det tredje soverommet ligger i tilbygget og inneholder vedovn og har utgang til terrasse bak hytta. Rommet har furugulv og panel på vegger og i himling.

Badet inneholder dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Det er flislagt gulv og panel på vegger og i himling. Innenfor badet er det badstue med vedfyrt ovn. Det er også et eget toalettrom med snurredo. Rommet har egen utgang. Hytta inneholder også en bod med utvendig adkomst.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Modernisert/Påkostet år

1994

Parkering

Det er mulig å parkere to biler på egen tomt. Selger har i tillegg benyttet parkeringsplasser på grunneiers tomt vederlagsfritt. Det er i tillegg tinglyst rett til parkering 150 meter nordøst for eiendommen (merket med skilt "Land").

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk.

I følge megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg er det registrert 3 avvik ved tilsyn i 2021. Dette gjelder ildsted montert for nært brennbart materiale, avstand til brennbart materiale fra skorstein og brennbart materiale for nær sotluke.

Selger engasjerte firmaet Komplette Oppvarming i 2023 for å utbedre avvikene. De muret inn et skift til med ildfaste stein i sidevanger, isolerte med steinull, slik at avstand til innvendige veggpaneler ble ca. 43 cm. Utvendig trepaneler bak vange ble fjernet, slik at det ikke lenger er noe brennbart bak grue.

Info strømforbruk

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Energiattest er vedlagt salgsoppgave.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 890 (Omkostninger totalt)

155 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 655 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 658 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 569 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Årsprognose for kommunale avgifter for inneværende år er kr 13 199,80.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 282 750 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 4 000

Velforening

Årlig avgift til velforening utgjør pt. kr 4 000,- pr. år hvorav kr 3 000,- er i fm. Ellingsvikveien og kr 1 000,- i fm. vannforsyning fra Trollvann.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 237 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen gnr. 6, bnr. 237:

- GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 332 - 19.02.1969

Skylddelingsforretning fra 1968 med følgende grensebeskrivelse: "Grensen begynner ved en bolt nedsat i fjeld på nordvestsiden av veien som går til Ellingsvik, går så langs den samme vei 27 m. til bolt nr. 2 nedsat på en hylle i fjellet, den går så herfra i vestlig retning 77 m. til bolt nr. 3 nedsat på kanten av en bratt fjeldnese, går så videre i nordvestlig retning 24 m. til bolt nr. 4 nedsat i ett skråfjeld, går så videre i nordøstlig retning 64 m. til bolt nr. 5 nedsat på sydsiden av en jordrenne. Grendsen motstøter her grenden til gr. nr. 6 br. nr. 18 og følger denne grendse og senere grenden til Hans E. Sundts tomt tilbake til utgangspunktet. Tomten består av fjeld og har ingen vegetasjon." Tomten er i alt på ca. 4 dekar. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 424085 - 01.01.2020

Gjelder endring av kommunenummer fra 0815 til 3814.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 505810 - 01.01.2020

Gjelder endring av kommunenummer fra 3814 til 4014.

- EIENDOMMENS RETTIGHETER:

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dok. nr: 1594 - 16.07.1974

Tidligere eier og rettsetterfølgere har rett til båtfeste i Ellingsviken. Retten omfatter eksklusiv bruk av brygge, og adkomstrett til bryggen over gbnr. 6/18, samt rett til å vedlikeholde bryggen. Retten er uoppsigelig. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

BESTEMMELSE OM VEG

Dok. nr: 787068 - 07.07.2025

Eieren av denne eiendommen gis rett til å kjøre bil på veien til hytta, "Myrveien", mot en avtalt årlig sum á kr. 500,- til Ellingsvik, gbnr. 6/18. Beløpet indeksreguleres.

Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir

lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 10.03.1993. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold, med unntak av en del av toalettrom er omgjort til bod med egen inngang. Tegninger er vedlagt salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei Ellingsvikveien. Det er avstikker fra Ellingsvikveien som muliggjør kjøring helt inn til egen tomt. Eiendommen har tinglyst adkomstrett på nevnte avstikker, og betaler pt. veiavgift kr 500,- pr. år. Det er mulighet for gjesteparkering i lomme langs veien (venstre side, se skilt "Land") drøye 100 meter fra eiendommen. Veiavgift/brøyting Ellingsvikveien er inklusiv i velavgift (pt. kr 4 000,-).

Eiendommen har eget borrevann, selger opplyser om at det er god kapasitet. Vannet brukes ikke som drikkevann, selger henter drikkevann på Jokerbutikk eller utenfor bensinstasjon ca. 2,5 - 3 km unna. Det er elvestadledning i rør fra borrehullet som muliggjør bruk av borrehullet hele året. Vann fra Trollvann er kun for sommerbruk. Eiendommen er ikke koblet til kloakk.

Det er mulighet for tilkobling offentlig vann/kloakk. Selger har betalt anleggsbidrag for fremføring av vann/kloakk til felles koblingspunkt nede ved Ellingsvikveien. Etter planen skal denne eiendom og to andre eiendommer koble seg til det kommunale nettet. I denne forbindelse vil det komme kommunale kostander til tilkobling ca kr 130 000,-. I tillegg vil ny eier måtte betale forholdsmessig andel av kostnader til fremføring av vann/kloakk, og kostander til egen eller felles pumpevern.

Kart ledningsnett er vedlagt salgsoppgave. Dette viser oversikt over hvor offentlige ledninger til vann/kloakk ligger i dag.

Regulerings- og arealplaner

Området er uregulert. Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030 og ligger i et område avsatt til spredt boligbebyggelse med områdenavn Sfb. Dette er en underkategori av LNFR-areal, noe som betyr at området primært skal ivareta natur- og landbrukshensyn, men tillater en begrenset utbygging av spredte hytter. Med LNFR menes landbruks-, natur- og friluftsførmål, samt reindrift. I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud.

Iht bestemmelser til kommuneplanen under 'landbrukstiltak og spredt boligbebyggelse'

og videre under 'hytter', står følgende:

"Eksisterende hytter kan bygges om og utvides opp til 100 m² BYA. For hytter i god bygningsmessig tilstand gis det normalt ikke rivetillatelse for oppføring av erstatningshytte. Eksisterende hytte skal isteden restaureres eller endres innenfor rammene av retningslinjene for hytter i LNF områder. For bygninger med pulttak eller flate tak er maksimal gesimshøyde lik mønehøyde. Hytter som ligger mellom strandlinjen og funksjonell strandsone kan ha maksimal gesims og mønehøyde på hhv. 3m og 4,5m. Bak funksjonell strandsone, der hvor terrengmessige forhold tillater det, kan hyttene ha maksimal gesims- og mønehøyde på hhv. 4m og 7m. ... Angitte høyder gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng. Terrasser kan føres opp forbundet med bebyggelsen. Høye pilarer eller grunnmur skal unngås. Kjeller kan tillates, men kjelleren skal ikke ha større areal enn hytta."

I tillegg står blant annet dette om uthus: "Til hver fritidseiendom kan det oppføres én bod/uthus på inntil 15 m² BYA, plassert i umiddelbar nærhet av hovedbygningen eller slik at det danner tun."

Utsnitt av plankart er vedlagt salgsoppgave. Bestemmelser til kommuneplanen kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Selger tar med seg personlige, og ønskede eiendeler. En del av innbo/utstyr vil medfølge. Det foretas enkel vask (ikke vask av vegger og himlinger) før overtagelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
24 000 Markedspakke
4 500 Oppgjørsvederlag

Totalt kr: 179 750

Dersom handel ikke kommer i stand har megler ikke krav på vederlag.

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad
Daglig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Ansvarlig megler bistår av

Ronny Jørstad
Daglig leder / Eiendomsmegler
ronny.jorstad@aktiv.no
Tlf: 413 20 888

Kjersti Aasgaard
Eiendomsmegler
kjersti.aasgaard@aktiv.no
Tlf: 951 12 640

Oppdragstaker

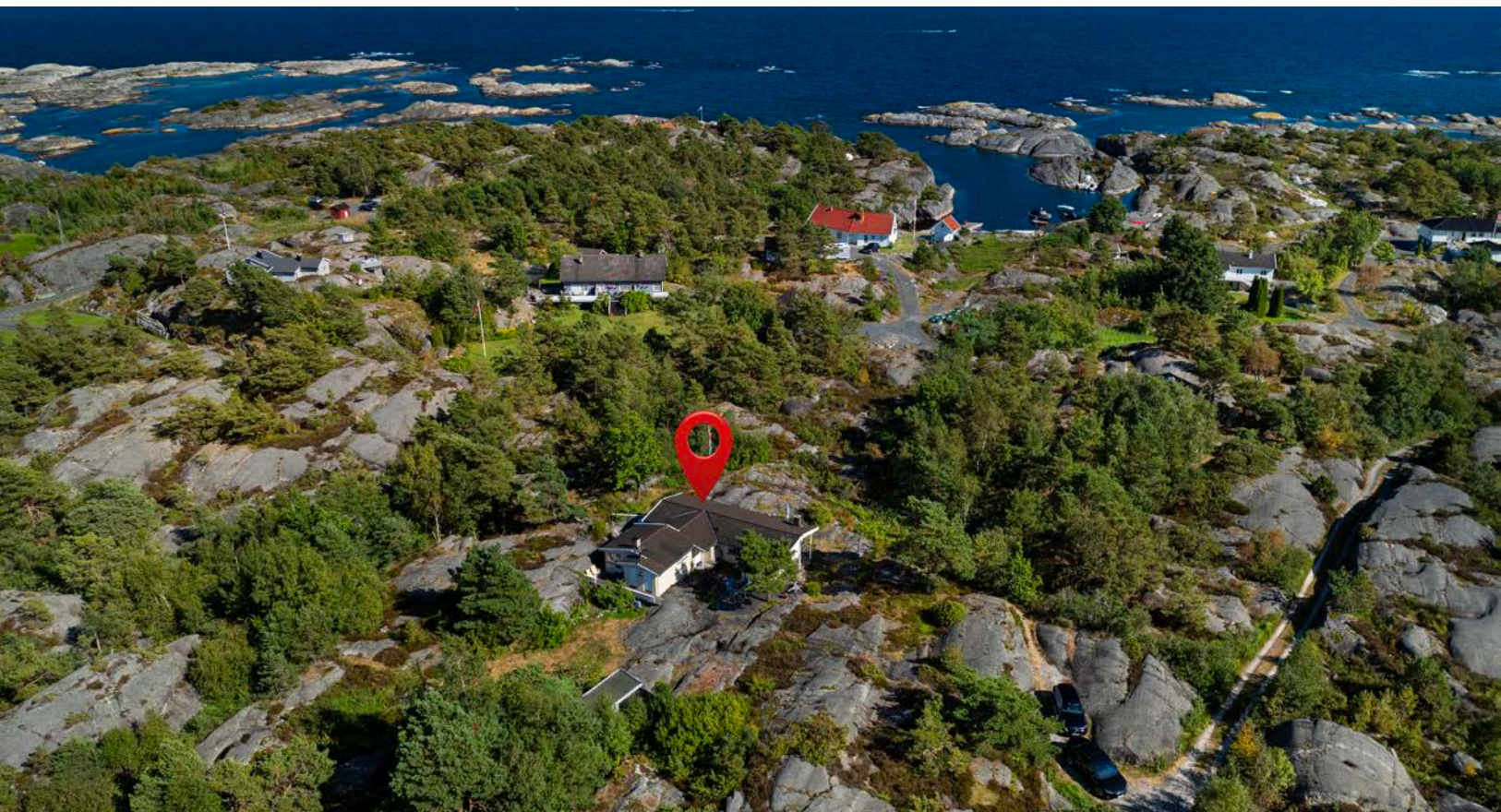
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

25.03.2026



Velkommen til Ellingsvikveien 20 - en velholdt fritidseiendom i vakre omgivelser!



Eiendommen er et nydelig sommersted som ligger ved Ellingsvik, sydvest for Portør.



Ca. 5 minutters gange fra hytta har eiendommen tinglyst rett til båtfeste og eksklusiv bruk av brygge.



Brygga ligger i Ellingsvika, ca. 200 meter fra eiendommen. Bryggeretten er uoppsigelig og eier av Ellingsvikveien 20 har rett til å utføre vedlikehold.





Eiendommen består av fritidsbolig fra 1969 med tilbygg fra 1994. I tillegg er det utebod på eiendommen.



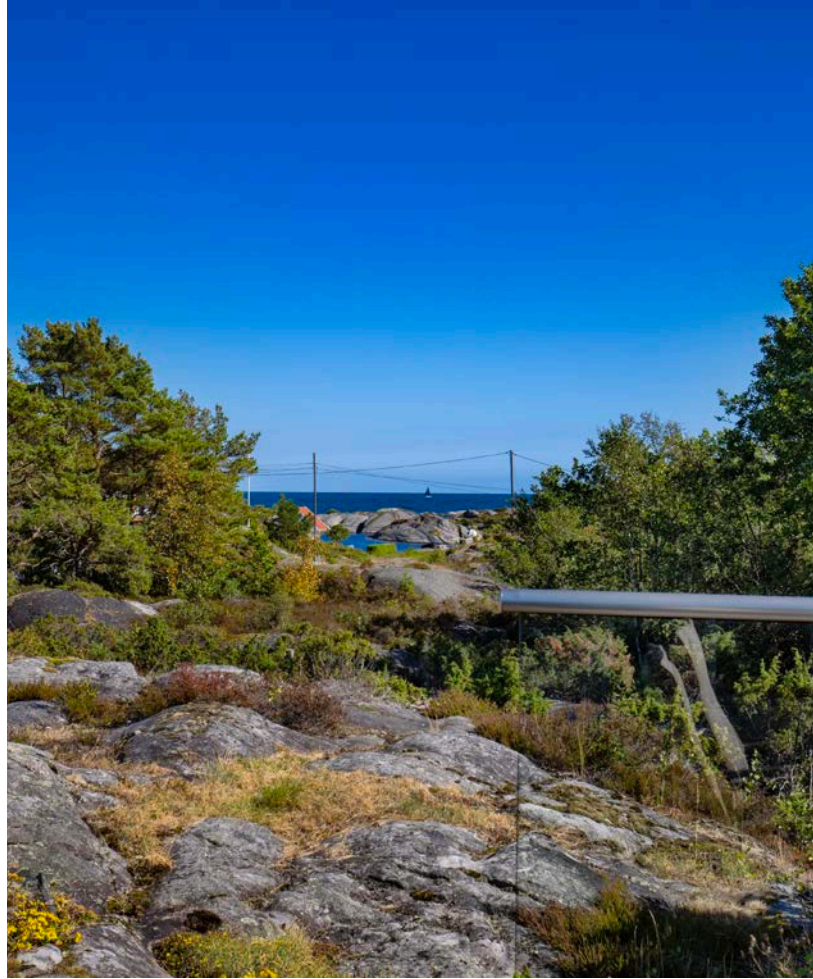
Det er eiet tomt på ca. 4 mål og rundt hele hytta er det etablert fine uteplasser.



Mot sjøen og sørøst er det platting i skifer.



Her er det fin utsikt til havet.









Det er terrasse i tre som er forbundet med plattingen og som strekker seg videre rundt hytta.

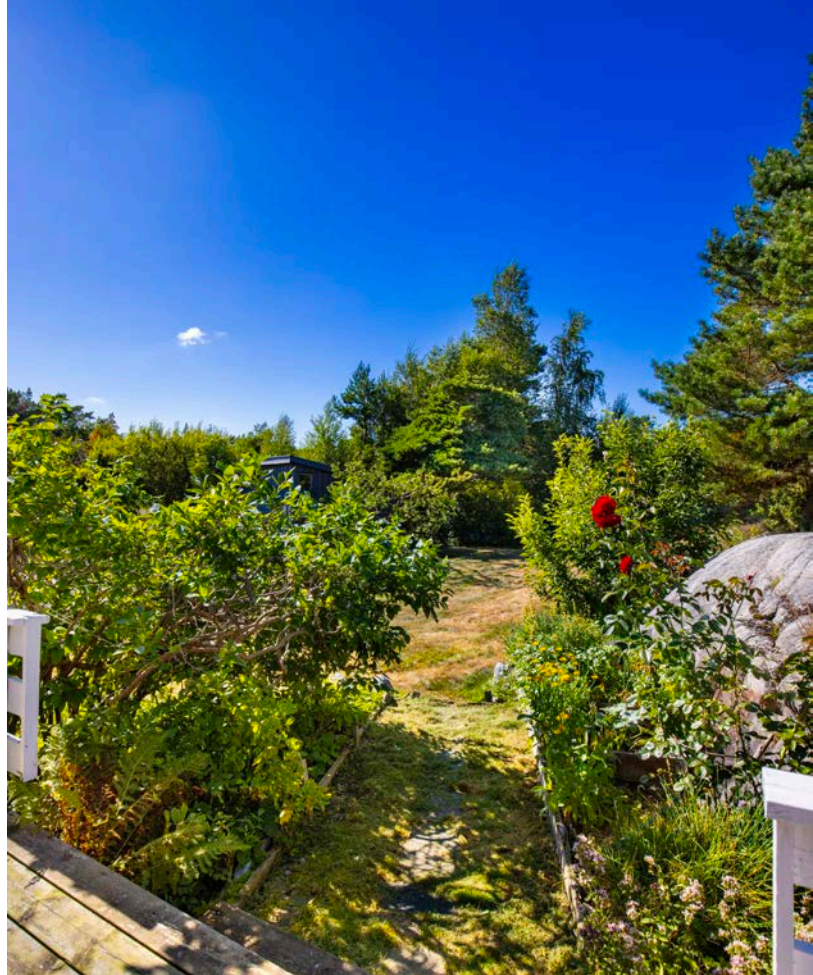


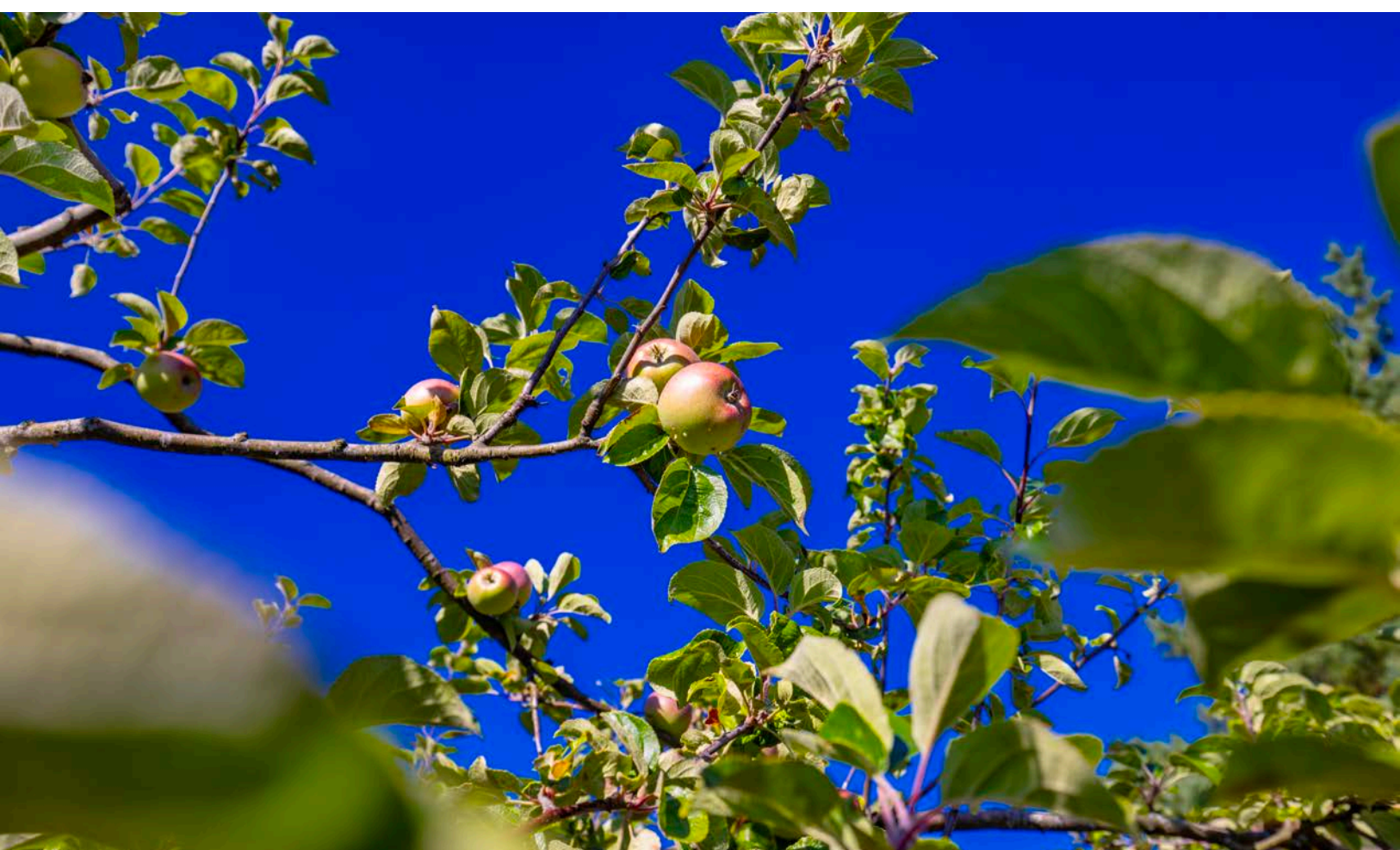


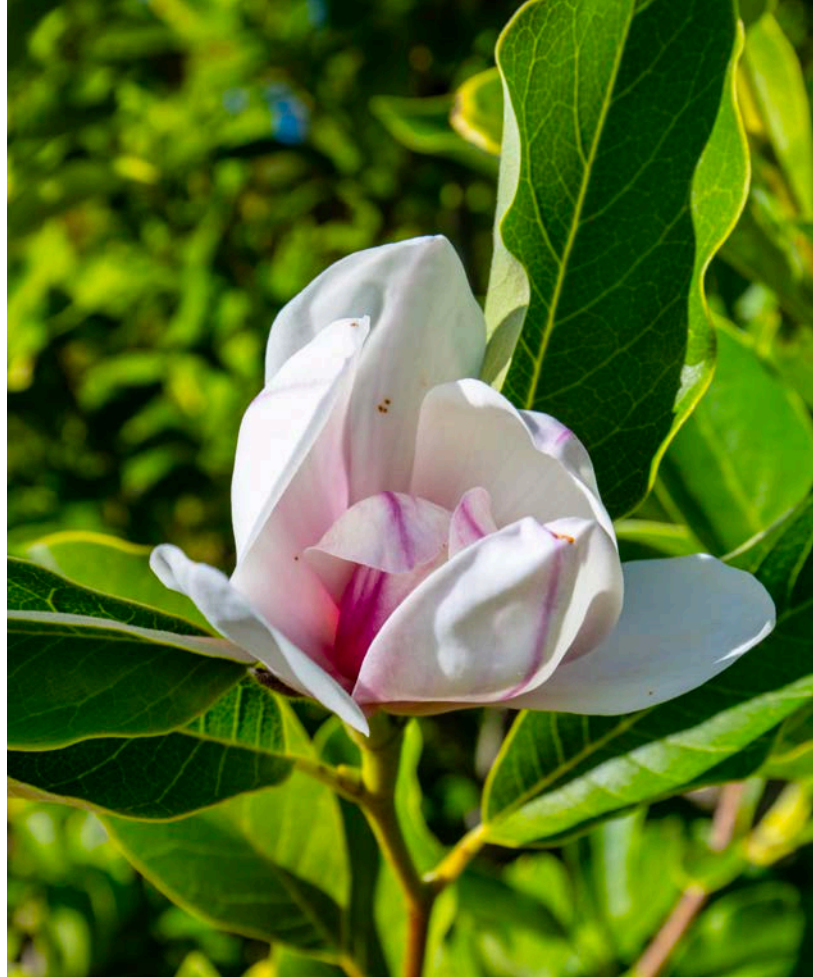
Fra terrassen er det trapp ned til hage med blant annet epletre.



Det er gressplen på området mellom hytta og boden.









Ved inngangspartiet er det stor platting i tre med fine blomsterbed, kveldssol og adkomst til plattingen som fører til uteplassen med havutsikt.







Velkommen inn! Det er åpen løsning mellom kjøkken og stue.



Stua er lysmalt og luftig, og har utgang til uteplass mot havet.











Hytta inneholder tre soverom. Dette ligger i den nyeste delen av hytta, i tilbygget fra 1994.



Rommet inneholder vedovn og har utgang til terrasse mot hagen.



Hovedsoverommet har utgang til terrasse og utsikt til havet.



Hovedsoverom med plassbygde skap.





Entré med garderobeskap, med utgang mot sørvest og nordøst.



Entré



Bad/vaskerom med servant, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.



Det er flislagt gulv og panel på vegger.

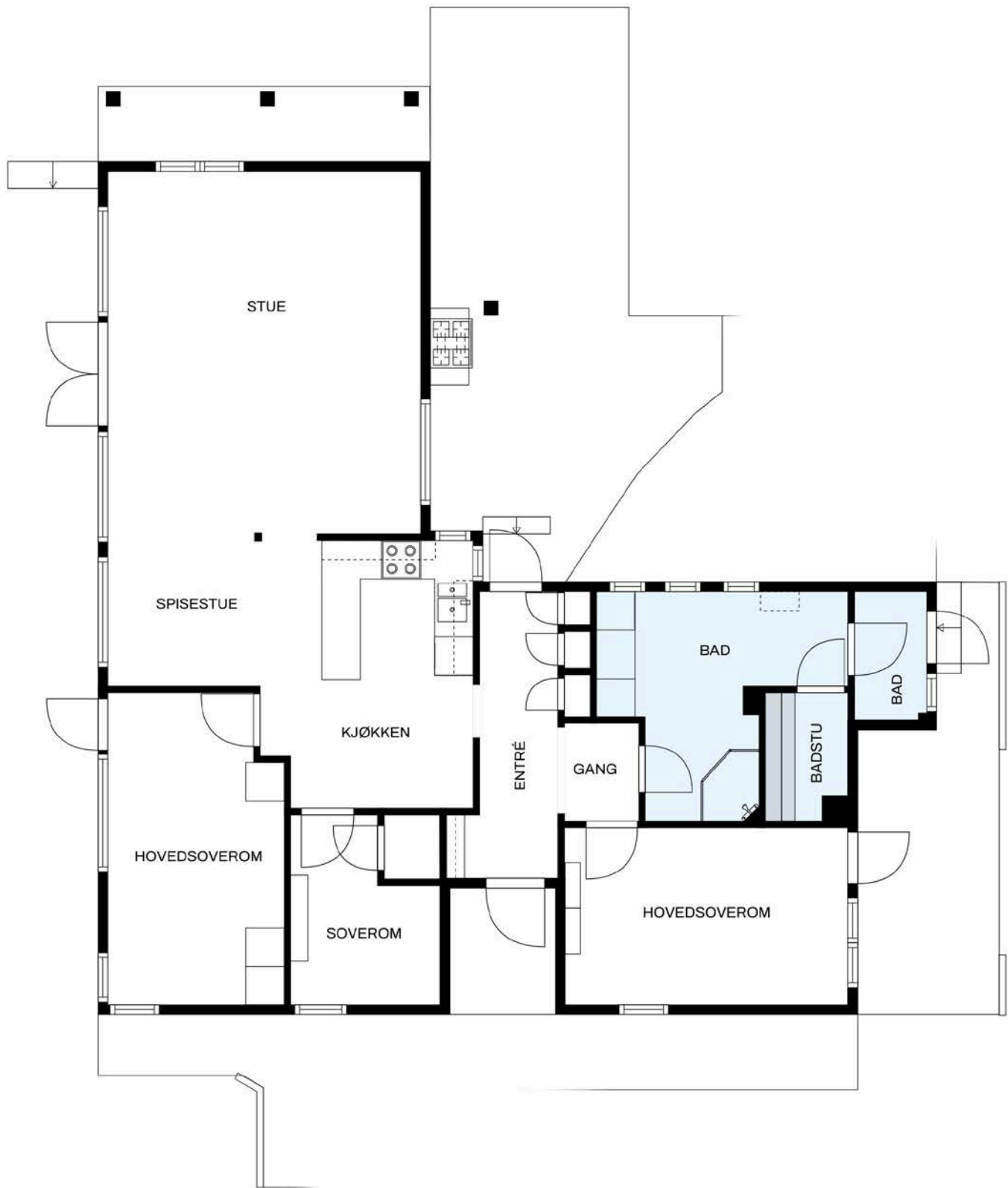




Badstue innenfor bad, med vedfyrt ovn.



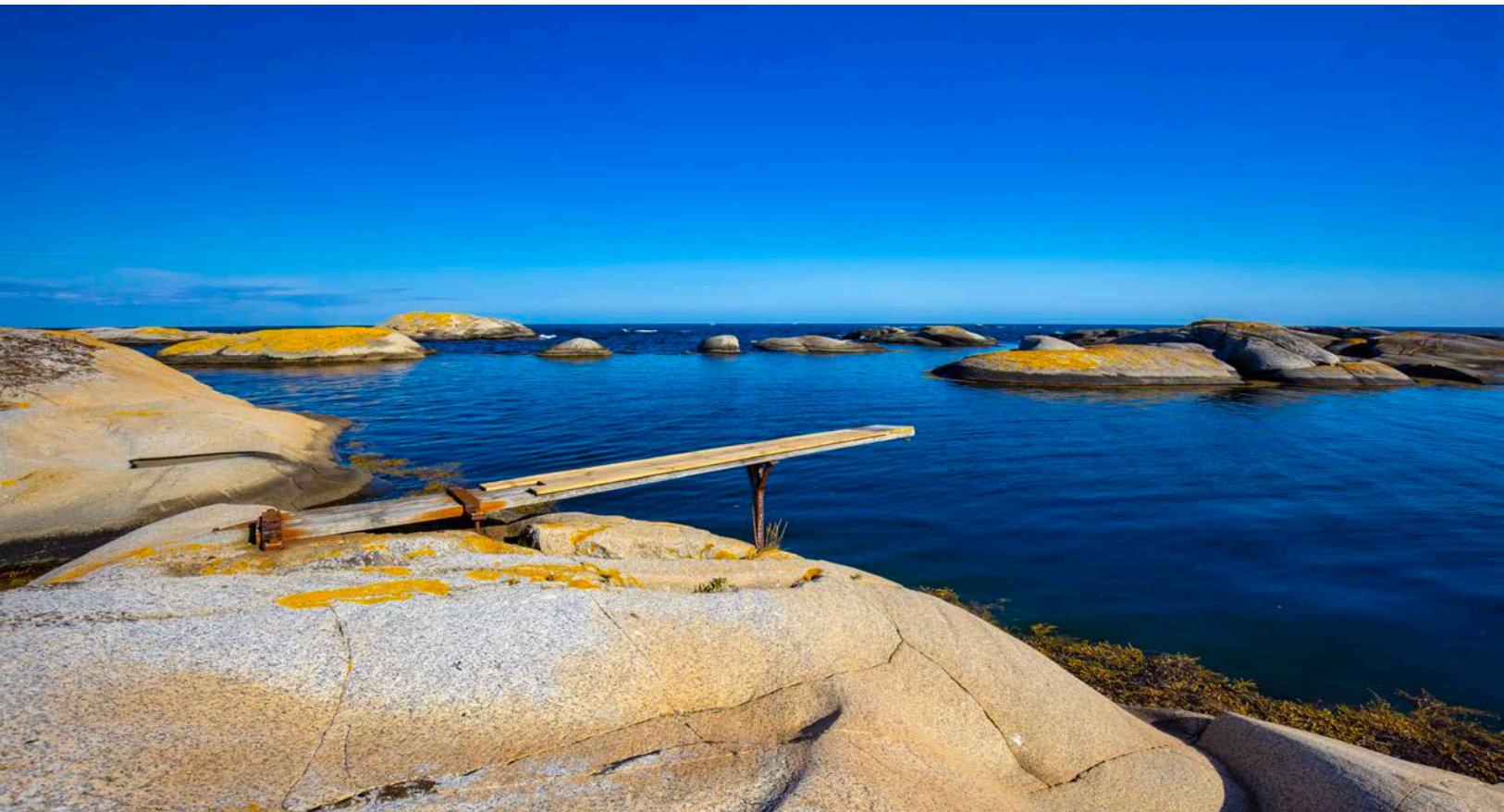
Eget toalettrom i tilknytning til bad. Rommet inneholder snurredo og har egen utgang.



Plantegning.



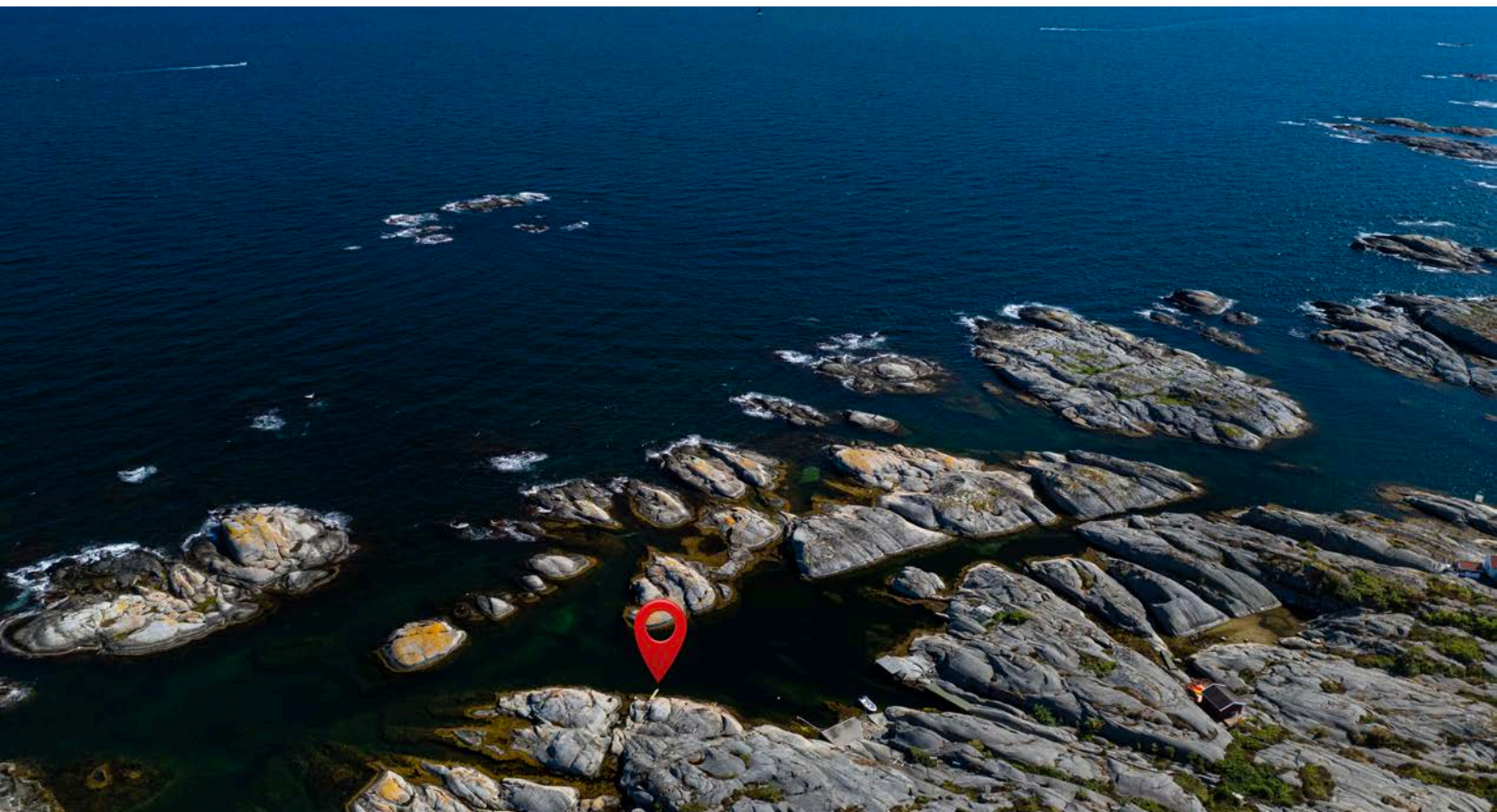
Eiendommen ligger i et rolig og naturskjønt område.



Nede ved havet er det fine bademuligheter.



Friareal nede ved sjøen med badeplass med stupebrett.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ellingsvikveien 20, 3788 STABBESTAD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 6, bnr. 237

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 03.10.2025

Rapportdato: 16.10.2025

Oppdragsnr.: 15711-2035

Referansenummer: SI8706

Autorisert foretak: SørTakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Sørtakst AS



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1969, med tilbygg fra 1994.
Det er nyere terrassedør og vinduer.
Badet har overskredet forventet brukstid og det er fuktig i deler av krypkjellere. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er dekket med takplater, med taksteinprofil.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er tredører, dels med isolerglass.
Det er nyere terrassedør.
Det er terrasser i trekonstruksjon.
Det er terrasser av betong, belagt med skifer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater har bruksslitasje.
Etasjeskillere er trebjelkelag.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Det er to piper.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det ble søkt etter fukt i krypkjeller under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Det er badstue med vedfyrst ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Hytta er fundamentert med ringmur av lettklinkerblokker (Leca) og betong.
Det er privat grunnboret brønn, samt vann fra tjern. Gråvann går til terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

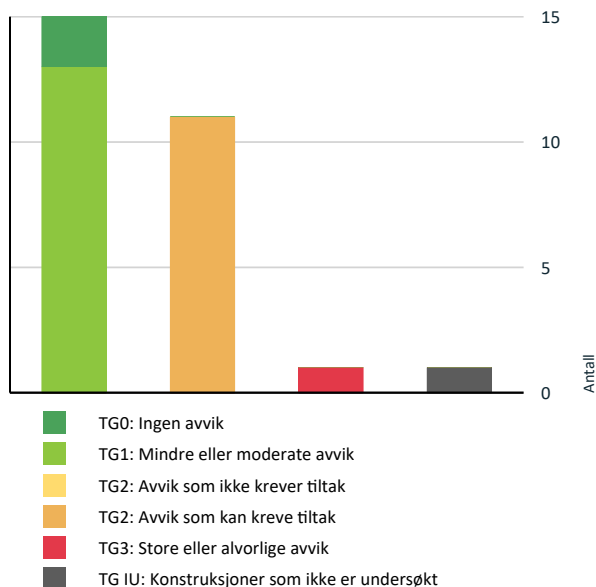
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

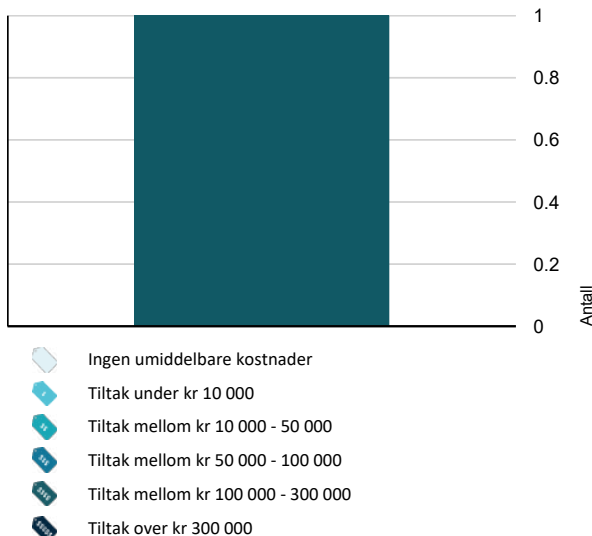
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

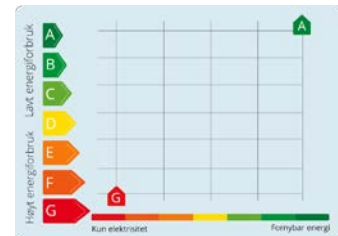
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

Tilbygg / modernisering

1994 Tilbygg

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takplater, med taksteinprofil.

Årstall: 1994

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Taket bør følges opp med jevnlig tilstandskontroll, og det må påregnes utskifting av takteking innen overskuelig fremtid for å unngå økt risiko for vanninntrenging og påfølgende fukt- og råteskader i takkonstruksjonen.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Balkong/terrassebord er stedvis plassert nær eller inntil kledningen. Dette kan gi økt fare for fuktinntregning i kledningen og veggen. Stedvis er kledningen oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Andre tiltak:

Kledningen har behov for vedlikehold og enkelte bord bør skiftes. Det bør lages større mellomrom mellom kledning og terrassedekker.



TG IJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er mønet himling.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

TG I Vinduer

Det er vinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Det er tredører, dels med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På eldre dører er det redusert/dårlig tetting mellom dørblad og karmen. Dører med alders- og værslitasje.
Det er fuktsvellet dørblad på den ene døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskiftning av dører med redusert tetting og fuktsvellet dørblad for å hindre varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Nyere dør

Det er nyere terrassedør.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasser i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

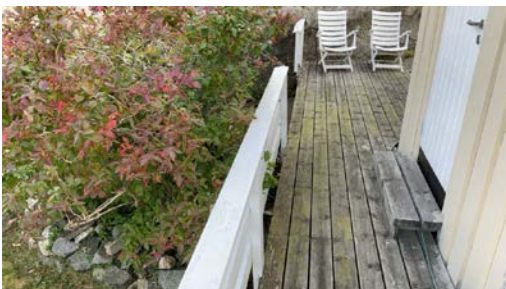
Dekker og rekkverk har synlig alders- og bruksslitasje.

Rekkverket på baksiden er under 90 cm høyt og har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Skjevheter og slitasje krever ingen umiddelbare tiltak. Dekke og rekkverk bør overflatebehandles.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er terrasser av betong, belagt med skifer.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt skjevheter i stuegulvet på ca. 20 mm. Skjevheter er ikke begrenset til å gjelde bare dette rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av skjevhetene dersom dette medfører praktiske eller estetiske utfordringer, eller dersom det planlegges nytt gulvbelegg.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være utfordringer med møblering, samt økt risiko for knirk og oppsprekking i gulvbelegg. Skjevhetene bør holdes under oppsikt for å avdekke eventuell forverring over tid.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Det er to piper.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er to krypkjellere. I den ene (under opprinnelig del), ble det målt fukt over 20 %. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg. Her ble det også observert fritt vann, som følger fjellet inn i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres bedre ventilering og fuktsikring i krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen.

Fritt vann må ledes bort fra konstruksjonen.

Høyt fuktnivå og tilstedeværelse av vann øker risikoen for mugg- og råteskader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende utbedringsbehov og redusert levetid for bygningen.

Tilstandsrapport



Måling under tilbygg.



Måling under opprinnelig del



Fritt vann som har fulgt fjellet inn i krypkjelleren.

Innvendige dører

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er trege å åpne/lukke. Dørene har alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen av dørene bør justeres og vedlikeholdes for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dørblad og karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid for våtrommet er overskredet, men rommet fungerer med dagens bruk. I fritidsboliger er det normalt lavere bruksbelastning på våtrom, noe som kan medføre lengre levetid enn forventet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må hele badet oppgraderes.

Oppgradering bør gjennomføres for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav, og for å redusere risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt i krypkjeller under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Det er badstue med vedfyrte ovn.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

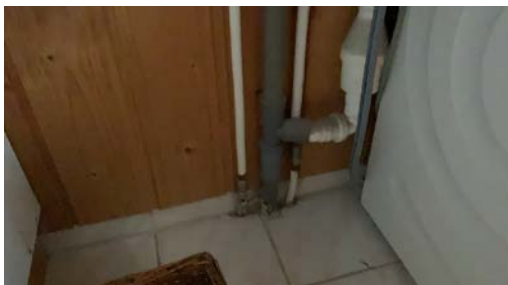
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er rustdannelser på ytterkappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør vurderes utskifting av varmtvannstanken grunnet alder og rustdannelser på ytterkappen.

Rust kan føre til lekkasje og vannskader, og eldre tanker har økt risiko for plutselig svikt.



🕒 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.



Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert med ringmur av lettklinkerblokker (Leca) og betong.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat grunnboret brønn, samt vann fra tjern. Gråvann går til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnvannet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er usikkerhet rundt vannets egnethet til konsum.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning i uisolert trekonstruksjon. Bygning med alders-/værlitasje.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

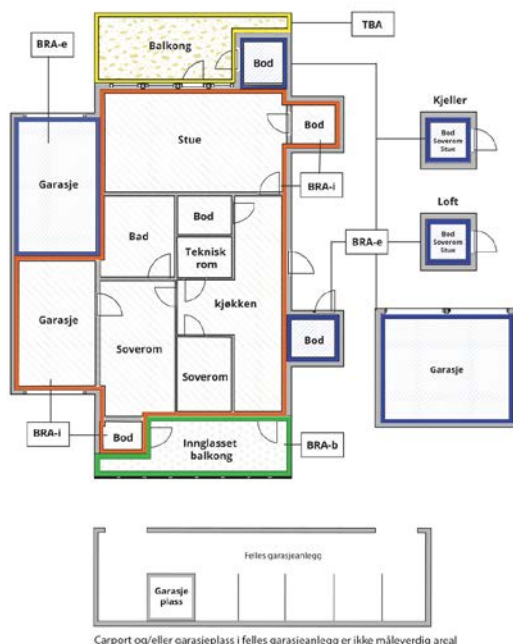
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	94	2		96	
SUM	94	2			
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken/spisestue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, badstue, toalettrom	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2, utedo	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	94	2
Bod	0	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Kari Amborg Land	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	6	237		0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Ellingsvikveien 20							
Hjemmelshaver							
Land Kari Amborg							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott til med havutsikt, ved Ellingsvik. Til eiendommen er det bilvei frem til parkeringsplass, ca. 30 meter fra hytta. Til sjøen er det kun en kort gåtur. Fra eiendommen er det kort vei til bl.a. badestranda på Stangnes, Kragerø Spa & Resort med bl.a. 18-hulls golfbane, idylliske Portør med restaurant, butikk, m.m.

Adkomstvei

Det er privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Det er privat borevann, samt vann fra Trollvann.

Tilknytning avløp

Gråvann går til terreng.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/rekvirent			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI8706>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kari Amborg Land

Boligen

Ellingsvikveien 20

3788 Stabbestad

4014-6/237/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1991
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ja - se tilstandsrapport

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

ja - Forekommer muselort inne i hytta ved åpning om vår.
Maur kommer inn fra tid til annen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det har vært mangel på avstand til brennbart i åpen peis. Rettet nå.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Komplett oppvarming

Beskrivelse av arbeidet: Det var avik til brennbart i åpen peis pga forkort avstand til brennbart materiale. Det er nå rettet. Ildstedet er trygt, og godt brannsikret. Konf. megler

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Kragerø Elverk

Beskrivelse av arbeidet: Samsvarserklæring. Målerbytte AMS

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilknytting til kommunalt ledningsnett for vann og avløp er godkjent for G.bnr 6/237.

Vi har vann fra eget borehull og fellesløsning fra Trollvann. Vi har ikke godkjent avløp.

Cisterne i glassfiber under hytta .

Vi henter drikkevann på nærbutikken.

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

♦ **Ja**

Tilbygg 1993.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggetillatelse godkjent av kommunen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

se salgsoppgave

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Nabo i sør ønsker å beholde trær på egen tomt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Utedo med vedbod og sykkelbod.

Det er skjevheter

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Kragerø brønnboring

Beskrivelse av arbeidet: Det ble boret etter vann. God kapasitet på vannet.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Parkering er delvis på grunneiers tomt - vederlagsfritt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

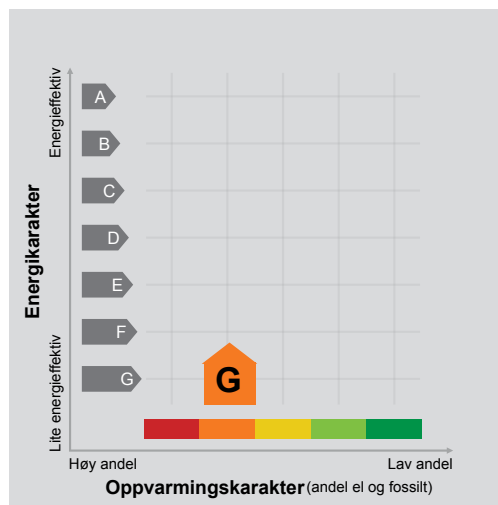
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ellingsvikveien 20
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15158093
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-177294
Dato	07.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

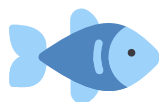
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Ellingsvikveien 20

Avstand til sjø

171 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 38 min	🚗
🚗 Levang Linje 701	2 min	🚗
	2.6 km	
🚗 Hellemyrveien Linje 701	2 min	🚗
	3 km	

Avstand til byer

Kragerø	40 min	🚗
Arendal	58 min	🚗
Skien	1 t 14 min	🚗
Oslo	2 t 33 min	🚗
Stavanger	210.1 km	
Bergen	290.1 km	

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 42 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

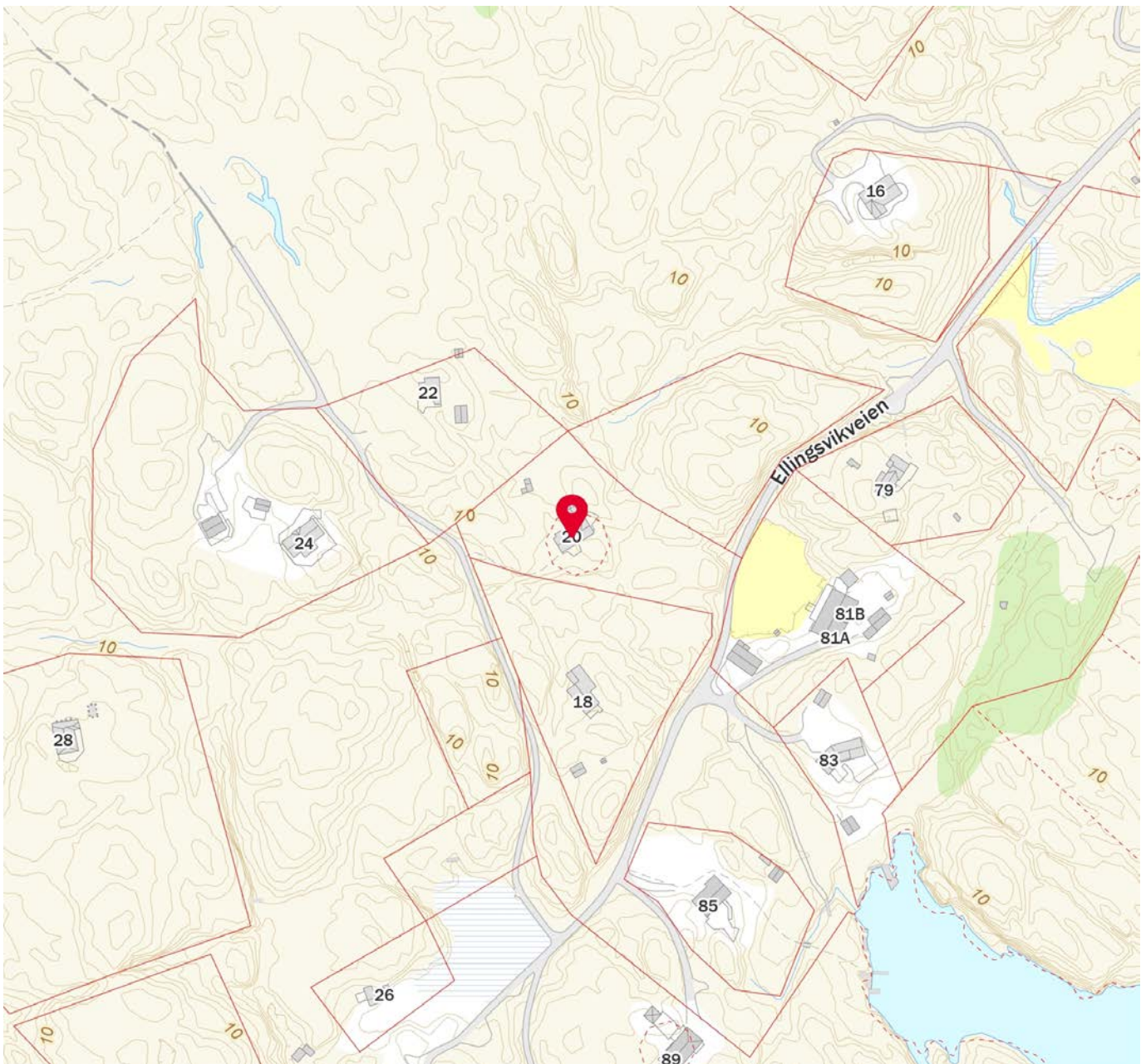
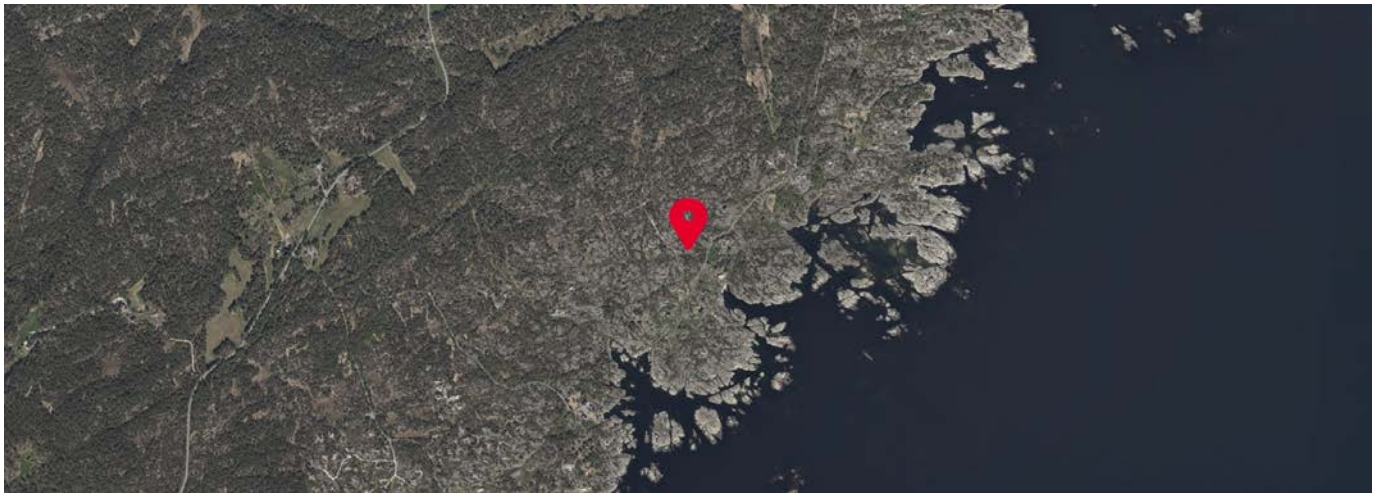
Stangnes badeplass	3 min	🚗
Guramyra Gård	7 min	🚗
Kragerø resort	10 min	🚗
Stabbestranda badeplass	10 min	🚗
Vestre Stabbestad badeplass	10 min	🚗
Kragerø Golfklubb	11 min	🚗
Jegertunet Feriesenter	12 min	🚗
Camp Skarvann	13 min	🚗

Sport

⚽ Haslumkilen Havn ballbinge Ballspill	3 min	🚗
	3.8 km	
⚽ Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	6 min	🚗
	6.5 km	

Dagligvare

Joker Westgaard	2 min	🚗
-----------------	-------	---



Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
9-67.

Dagbok nr.

332
Kragersø Sørenskriverembete

19 FEB. 1969

Skylddelingsforretning

man dag, den 15 / 7 19 68 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Sundtheia
g.-nr. 6 br.-nr. 156 av skyld mark 0/06 i Kragersø
herred. Forretningen er forlangt av Eva Ødegård

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

Ved forretningen møtte:³⁾ Eva og Nils Ødegaard

Mennene valte til formann Sverre Kjendal

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal ca. 4 dekar. I alt ca. 4 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grendsen begynner ved en bolt nedsat i fjeld på nordvestsiden av veien som går til gården Ellingsvik, går så langs den samme vei 27 m. til bolt nr. 2 nedsat på en hylle i fjellet, den går så herfra i vestlig retning 77 m. til bolt nr. 3 nedsat på kanten av en bratt fjeldnese, går så videre i nordvestlig retning 24 m. til bolt nr. 4 nedsat i ett skråfjeld, går så

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

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

videre i nordøstlig retning 64 m. til bolt nr. 5 nedsat på
sydsiden av en jordrenne. Grendsen motstøter her grenden
til gr. nr. 6 br. nr. I8 og følger denne grense og senere
grendsen til Hans E. Sundt, s tomt tilbake til utgangspunktet.
Tomten består av ~~bare~~ fjeld og har ingen vegetasjon .

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?.....
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet?.....
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket ?

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen ?

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

Hyttetomt

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0/02 mark

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0/04 mark

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar.

I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Kløfta

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Sverre Kjendal

Vi har bestemt at

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Sverre Kjendal *Ola Stole* *Sverre Bjørkjav*

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til jordstyre.¹⁾*Jordstyrets uttalelse:*

.....

.....

.....

.....

.....

..... den 19.....

.....
formann.....
sekretær

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 917/68.

Samtykke til delinga vart gjeve i møte 8. nov. 1968.

.....

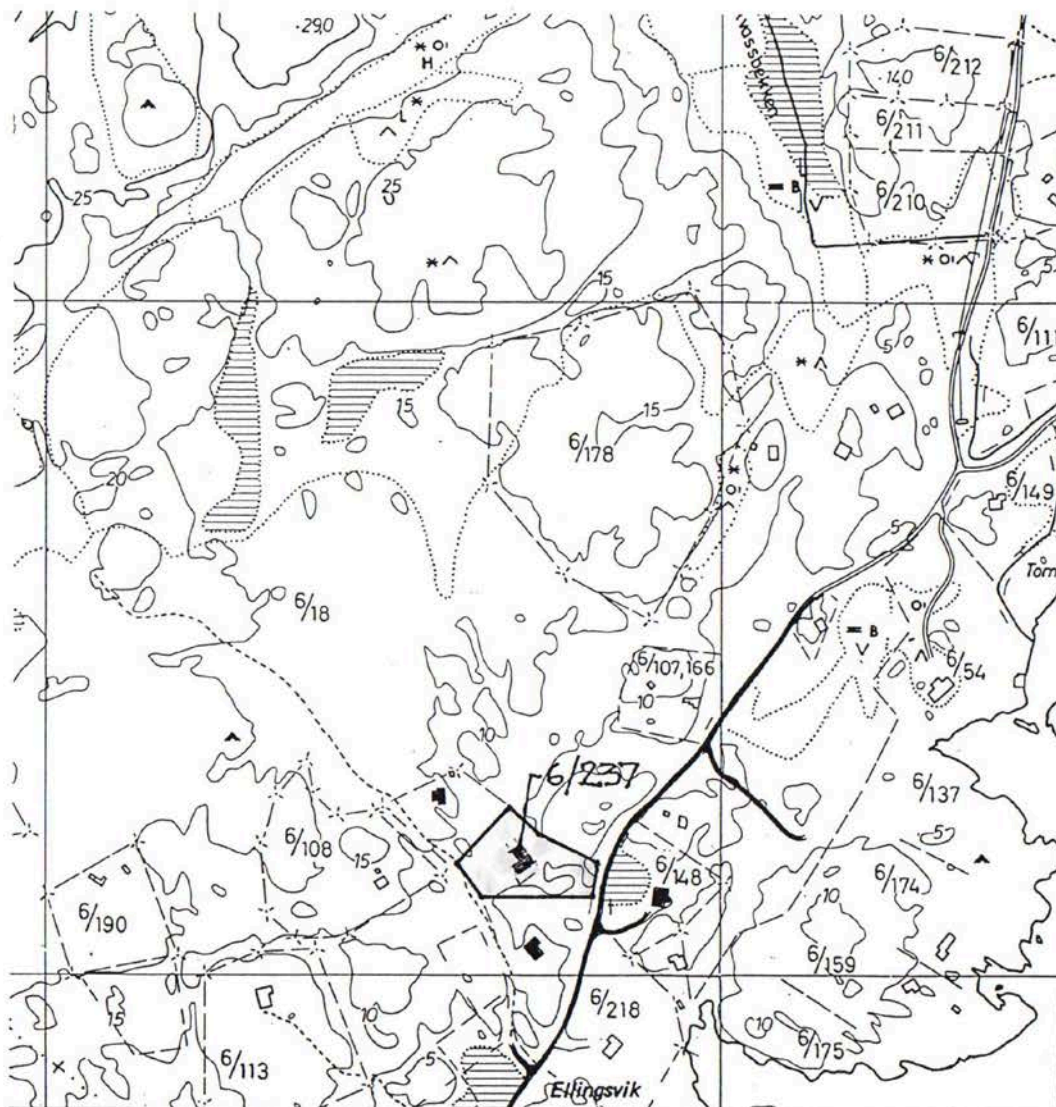
.....

Skien, den 12/11 19 68.

TELEMARK LANDBRUKSELSKAP
FYLKESLANDBRUKSTYRET
Etter fullmakt.....
formannHalvor Nordbø
fylkeslandbruksjef

De fraskilte del har fått g.nr. 6 b.nr. 237





6/237 LEVANG
KRAGERØ

1 0 03 1993

KARI OG OLAV LAND
OSLO



TILBYGG TIL HYTTE

SITUASJONSKART
M. 1 : 5000

02.93. RIE

ENGEDAHN
SIVILARKITEKT
MNAL

RÅDHUSGT. 3 3770 KRAGERØ
TELEFON 03 98 23 05
TELEFAX 03 98 31 45

6/237 LEVANG
KRAGERØ

KARI OG OLAV LAND
OSLO

TILBYGG TIL HYTTE

DATO:
ARK.NR.
TEGN.NR.

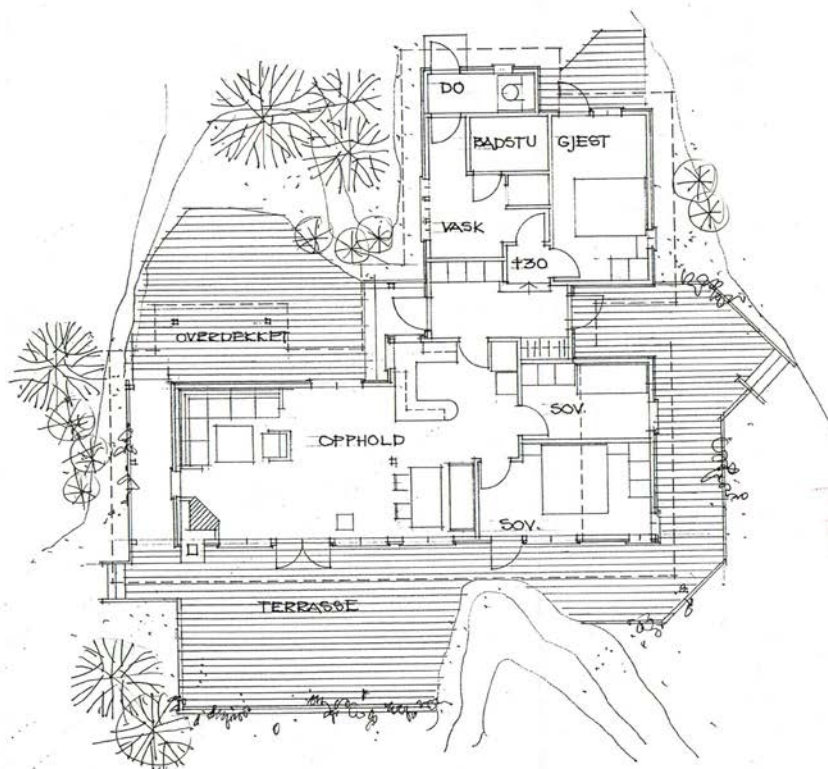
02.93-1

PLAN
M. 1:100

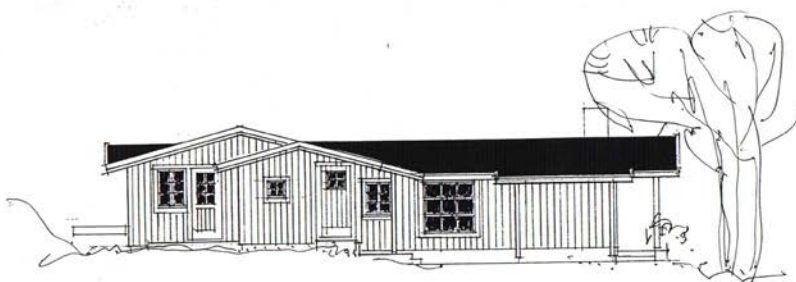
ENGEDAHL
SIVILARKITEKT
MNAL

RÅDHUSGT. 3 3770 KRAGERØ
TELEFON 03 - 98 23 05
TELEFAX 03 - 98 31 46

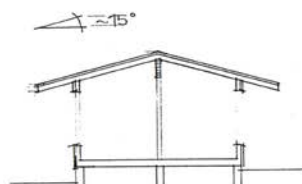
PLAN



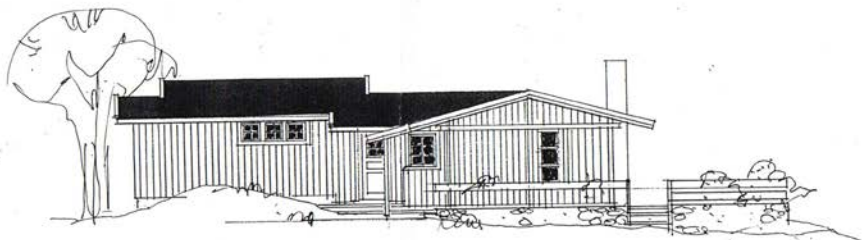
EKSIST. HYTTE (1110)
~ 1310



NORDVEST



SNITT



SYDVEST

SNITT FASADER

6/237 LEVANG
KRAGERØ

KARI OG OLAV LAND
OSLO

TILBYGG TIL HYTTE

10.05.1993

DATO:
ARK.NR.
TEGN.NR.

02.93-2

SNITT OG FASADER
M. 1:100

ENGEDAHL
SIVILARKITEKT
MNAL

RÅDHUSGT. 3 3770 KRAGERØ
TELEFON 03 - 98 23 05
TELEFAX 03 - 98 31 46

6/237 LEVANG
KRAGERØ

KARI OG OLAV LAND
OSLO

TILBYGG TIL HYTTE

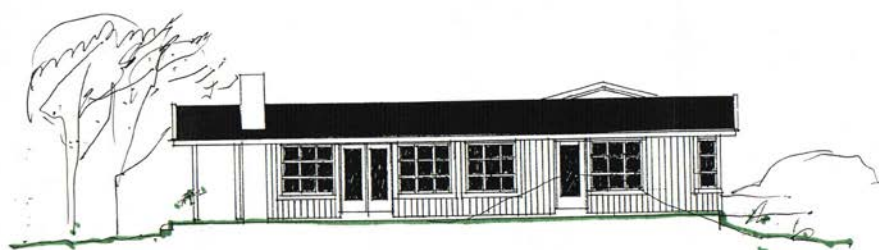
DATO :
ARK.NR.
TEGN.NR.

02.93-3

FASADER
M. 1:100

ENGEDAHL
SIVILARKITEKT
MNAL

RÅDHUSGT. 3 3770 KRAGERØ
TELEFON 03 • 98 23 05
TELEFAX 03 • 98 31 48



SYDØST



NORDØST

FASADER

Dagbok nr. 1594 16 JULI 1974
Kragerø Sørenskriverembeta

Hjelm. kv. 5. -

Dagbok nr.

Kragerø Sørenskriverembeta

5 JULI 1974

ERKLÆRING

Undertegnede Aslak Ellingsvik, som eier av eiendommen Ellingsvik, gnr. 6 bnr. 18 i Kragerø kommune, erklærer her- ved følgende:

For den hytteeiendom som er utskilt fra eiendommen "Sundtheia", gnr. 6 bnr. 156 (på ca. 4 mål med påstående hytte som C. Holst-Larsen har kjøpt av Trygve Sundt/Eva Ødegaard, og for hvilken skylddeling er begjært, men enda ikke formelt gjennomført) har C. Holst-Larsen og retts- etterfølgere rett til båtfeste i Ellingsviken. Retten om- fatter eksklusiv bruk av den brygge som ivår er oppført av Egil Ellingsvik, adkomstrett til bryggen over gnr. 6 bnr. 18, samt rett til å vedlikeholde bryggen. Retten er uopp- sigelig.

Den rett ovennevnte eiendom tidligere hadde til båt- feste (brygge eller pel) i Eskobukten i h.t. skjøte av 3.2. 1964 bortfaller i og med nærværende erklæring, men de øvrige rettigheter i h.t.skjøtet skal fortsatt bestå.

Nærværende erklæring blir å tinglyse på rettighets- haverens bekostning på gnr. 6 bnr. 18 og eventuelt også på den utskilte eiendom, når denne har fått sitt eget bruks- nummer. Dette er blitt nr. 237, altså gnr. 6 bnr. 237.

Kragerø den 13. juni 1969.

Aslak Ellingsvik

Jeg frafaller herved min rett for 1 - en - båt i Eskobukten i.h.t. skjøte av 3/2.1964.

Kovik 20/6 - 69
*Eva Ødegaard
 f. Holst-Larsen*

Denne avtalen kan tinglyses
Ellingsvika 30/6 2025 Bjørn Ellingsvik
Kari Land **Avtale** 180743 [REDACTED]
060644 [REDACTED]

Eieren av «Måkeberget» Gnr. 6 Bnr. 237 gis rett til å kjøre bil på veien til hytten, «Myrveien»,
mot en avtalt årlig sum á kr. 500,- til Ellingsvik, Gnr. 6 Bnr. 18.
Beløpet indeksreguleres.

x 404 kragerø



Dato:

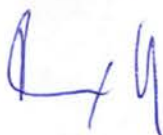
6/10 2019



Kari Land

RET kopi

KRAGERØ, 02.07.25



Eiendomsmegler/daglig leder
Ronny Jørstad
Telemarksmegleren AS
Tlf: 35 98 68 18/41 32 08 88
Org.nr: NO 985 420 765 MVA

Dato:

6/10 2019



Bjørn Ellingsvik



Doknr: 787068 Tinglyst: 07.07.2025
STATENS KARTVERK



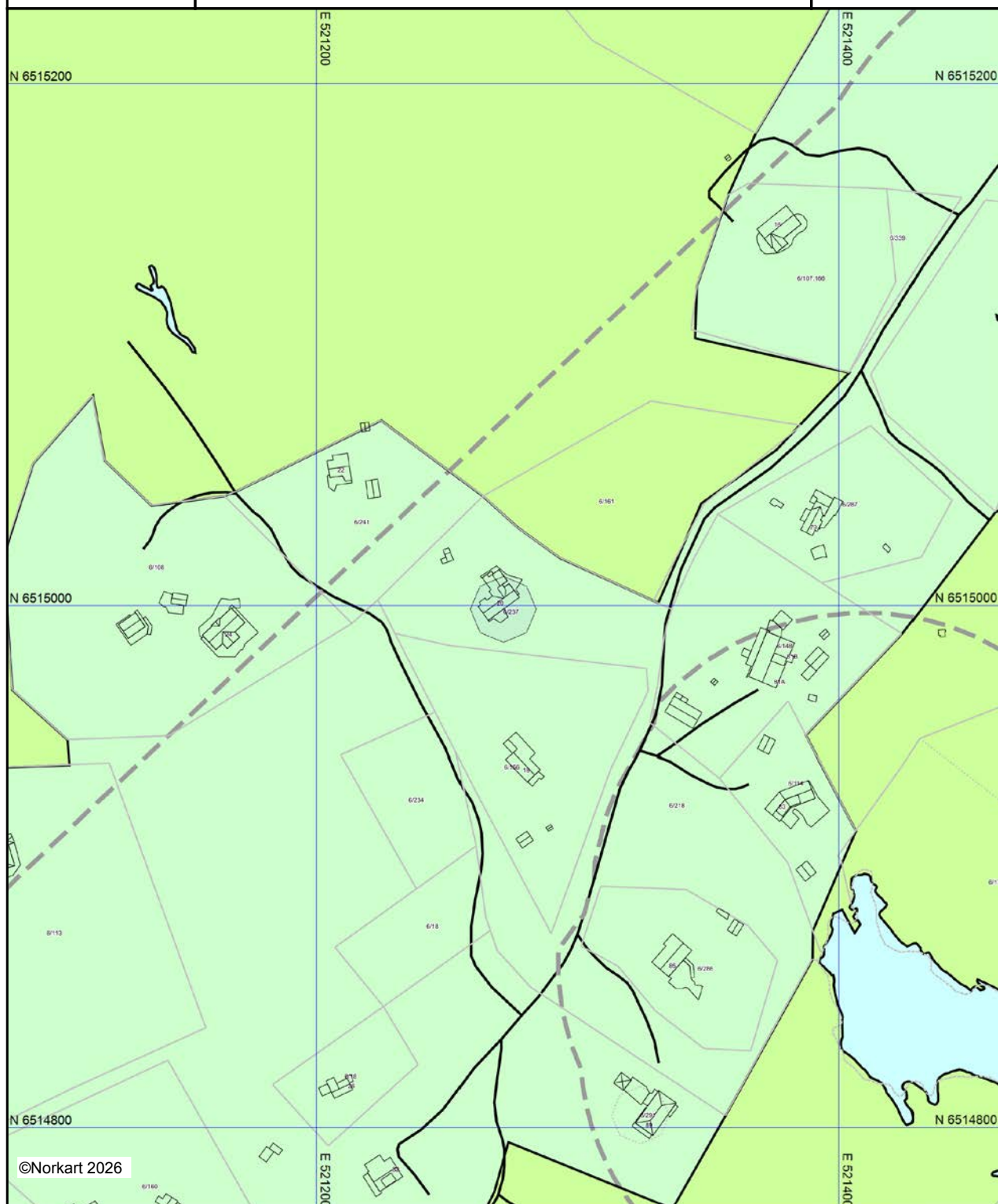
Kragørø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/237
Adresse: Ellingsvikveien 20
Dato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa

-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Båndlegginggrense
-  Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealmål
-  Adkomstveg - nåværende



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 11.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	237	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ellingsvikveien 20, 3788 STABBESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.02.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf
Delarealer	Delareal 452 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Nåværende Områdenavn Sfb

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan 2018-2030

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Land Kari Amborg

Bestumveien 99

0283 Oslo

Adresse: Ellingsvikveien 20
Eiendom: 6 / 237 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Antall avvik: 3

Dato: 12.03.2026
Saksreferanse: 2021/1146
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Thomas Aadna
Avtale nr: 380

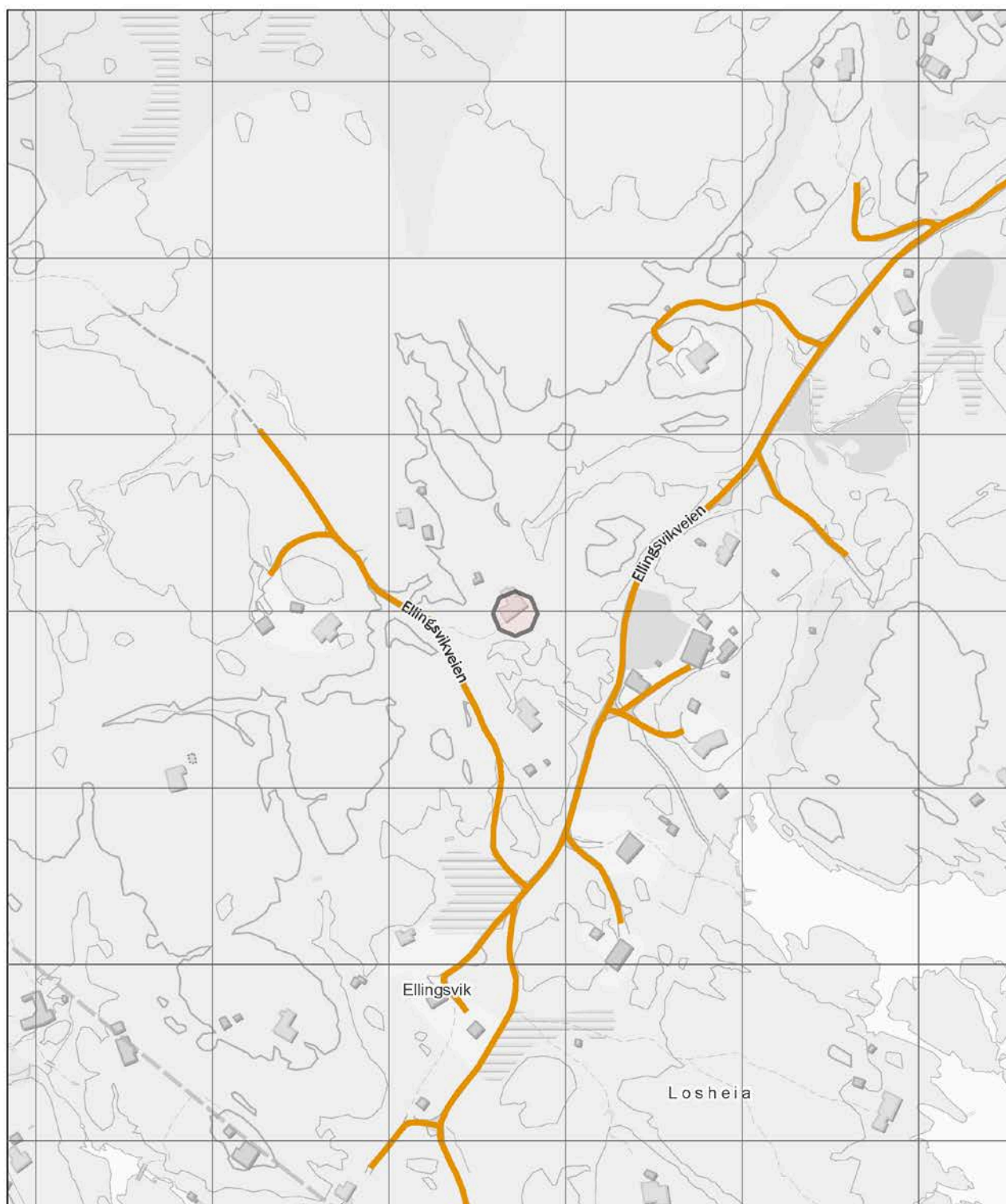
Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Ellingsvikveien 20 (H - 1 - 1) Hytter, sommerhus, fritidsbygg	21.06.2021	Utført	Hvert 3.år	1

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder
Ildsted montert for nært brennbart materiale	Der murverket støter mot brennbart materiale, må det ha en tykkelse på minst 470 mm fra ildrommet til treverket. Denne tykkelsen kan reduseres til 350 mm når det mellom murverket og det brennbare materialet legges en plate av ubrennbart materiale med varmemotstand minst 0,04 m²K/W.	Ildsted Ellingsvikveien 20 (H-1-1)
Avstand til brennbart materiale fra skorstein	Skorsteiner av tegl oppført med halvsteins vange (110mm) må krages ut til helsteins tykkelse (230mm) i etasjeggjennomføringer. Har skorsteinen minst 20 mm puss, kan man sløyfe utkraging når avstanden fra utside av pusset vange til treverk blir 100 mm og mellomrommet mellom skorstein og treverk fylles med ubrennbar isolasjon.	Røykløp Midt
Brennbart materiale for nær sotluke	Sotluke skal ha en avstand til brennbart materiale på minst 30 cm.	Røykløp Midt

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.



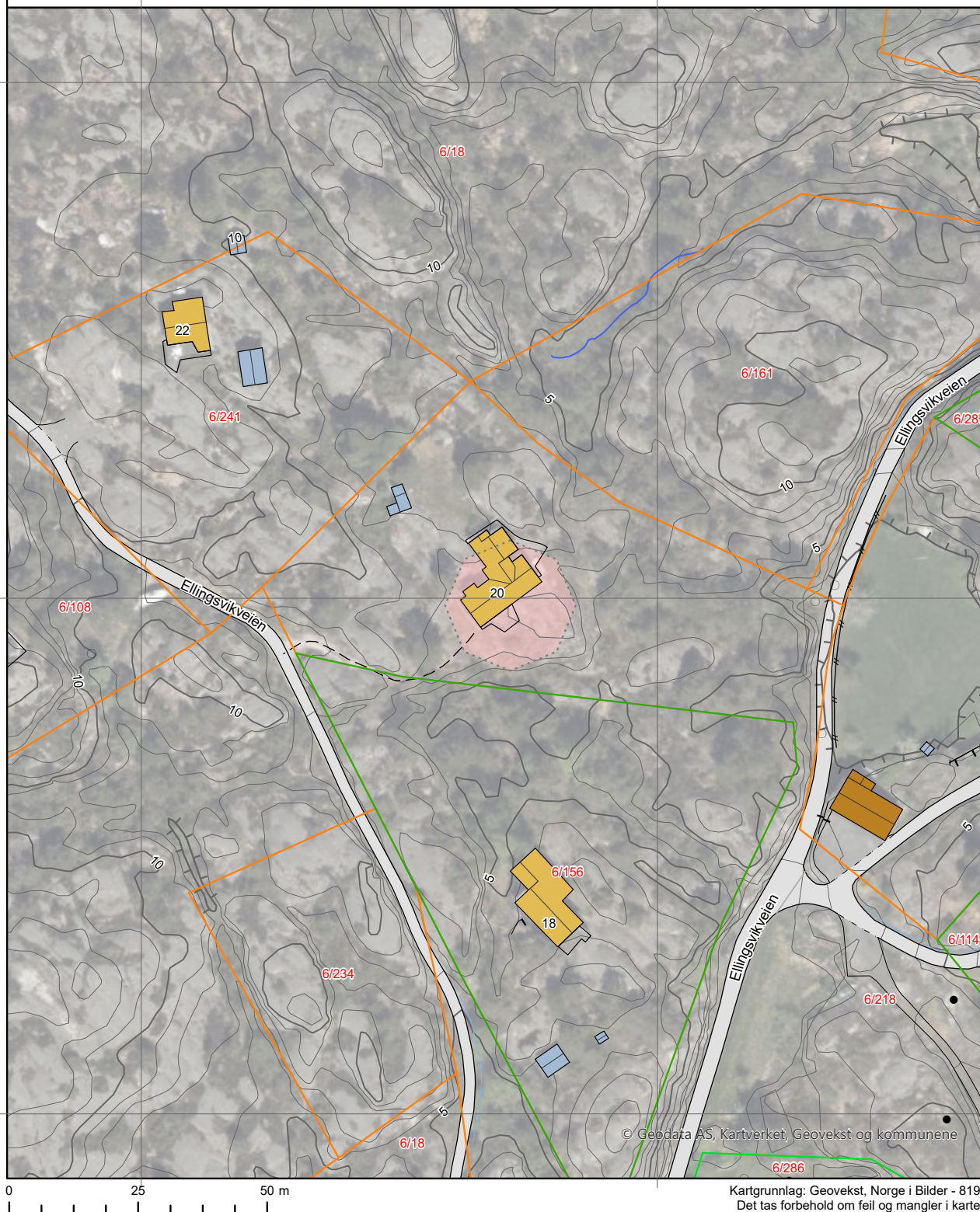
Kommune: 4014 Kragerø
Eiendom: 4014/6/237/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|---|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | --- Omtvistet grense |
| --- Middels nøyaktig 12-31 cm | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig 32-100 cm | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig 101-600 cm | ---- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet 601-5000 cm | ---- Teigdelinje |
| --- Uavklart grense over 5001-30000 cm | Punktfeste |



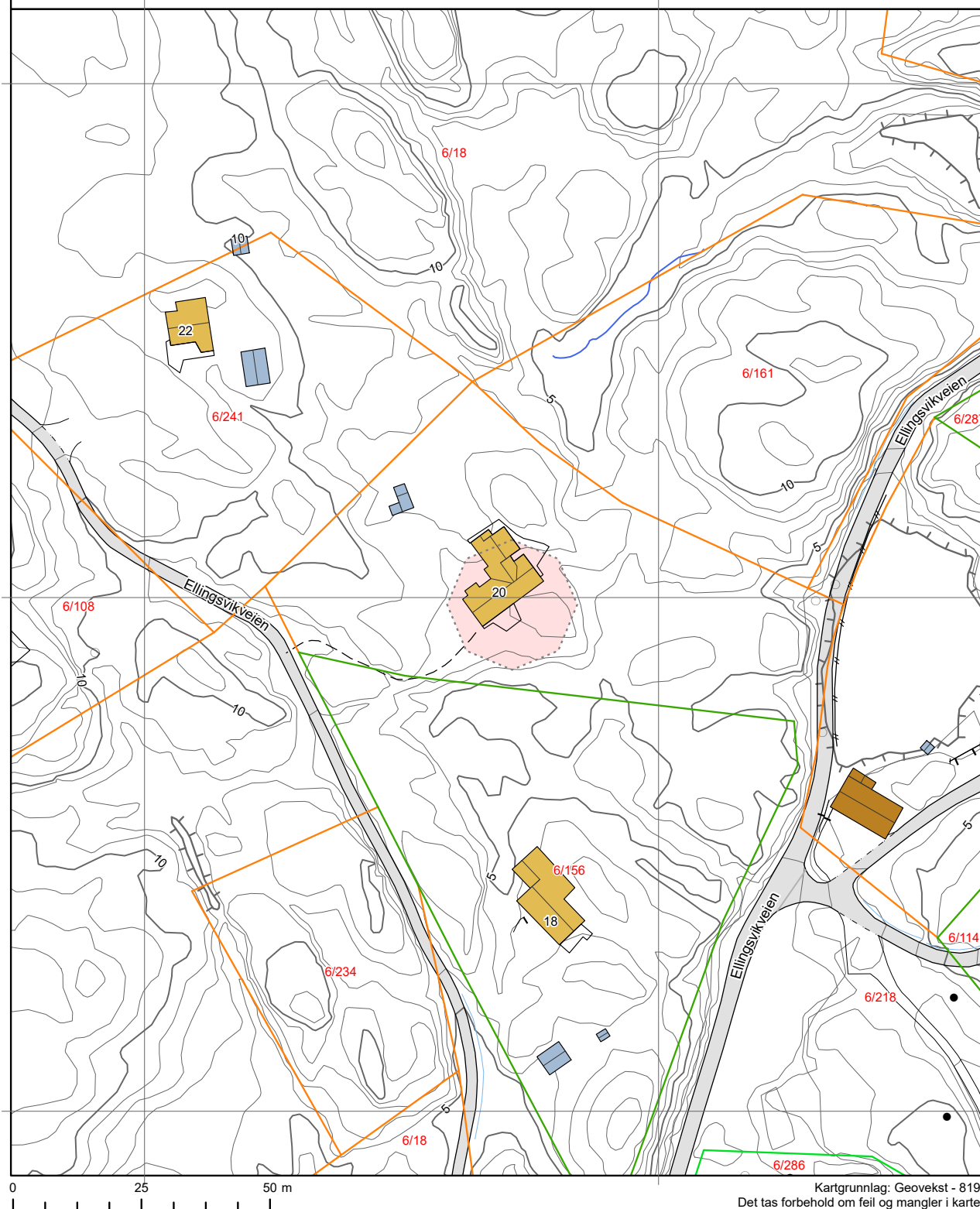
Målestokk 1:1000
Dato: 11.3.2026



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

Eiendomsgrenser

- | | |
|---|--|
| — Nøyaktig måling 3-11 cm | --- Omtvistet grense |
| --- Middels nøyaktig 12-31 cm | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig 32-100 cm | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig 101-600 cm | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet 601-5000 cm | --- Teigdelelinje |
| --- Uavklart grense over 5001-30000 cm | --- Punktfeste |



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 237	Kommune:	4014 Kragerø
Adresse:		Grunnkrets:	103 Levang
Veiadresse:	Ellingsvikveien 20, gatenr 1196	Valgkrets:	1 Levangsheia
	3788 Stabbestad	Kirkesogn:	5090102 Levangsheia
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Kløfta	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	19.02.1969	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,02		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4014/6/237	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4014/6/237	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Skylddeling	Forretning:	19.02.1969	Avgiver	4014/6/156	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4014/6/237	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ellingsvikveien 20	Fritidsbolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	94,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	94,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	15158093			Antall etasjer:		1

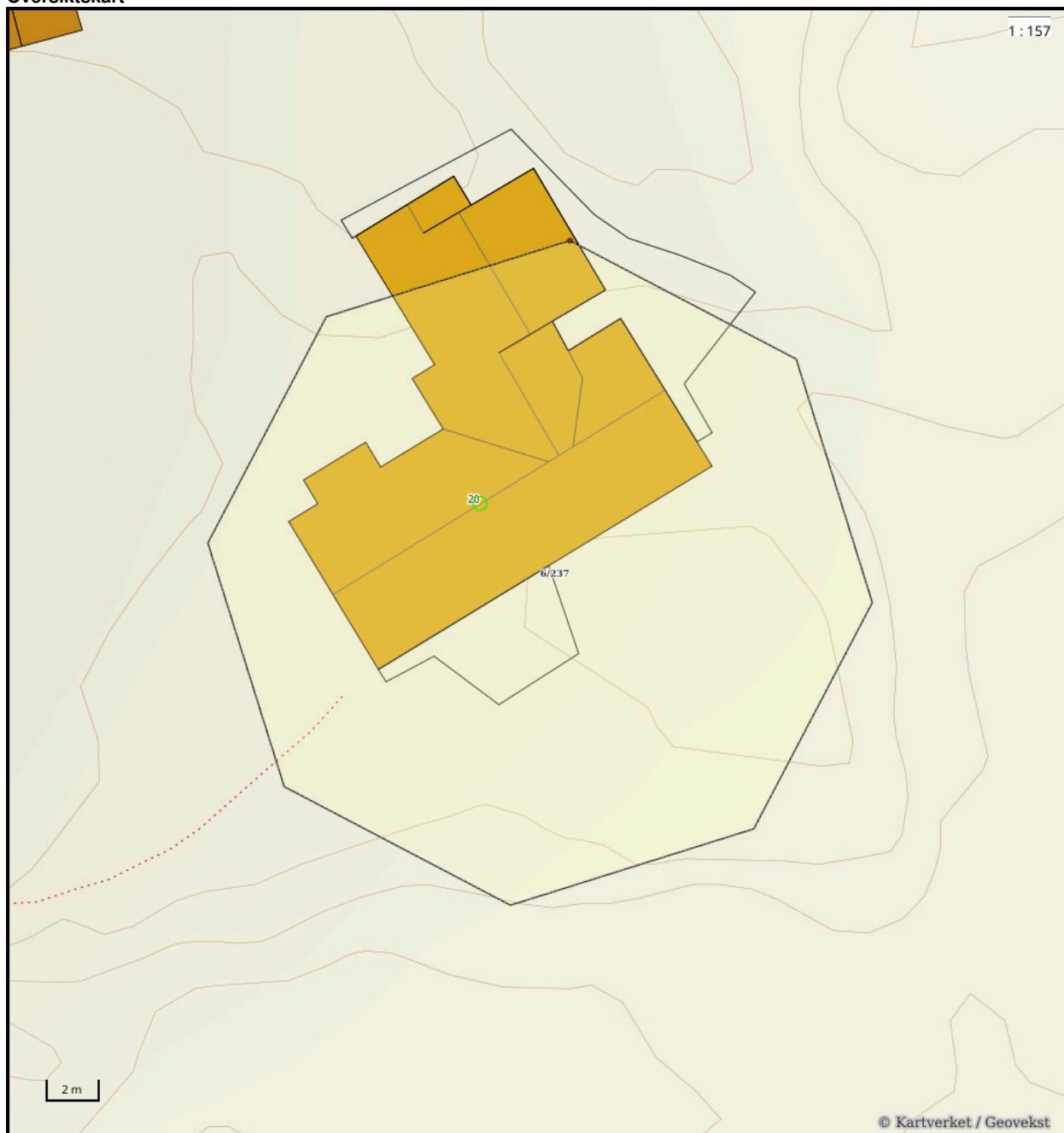
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				94,0	94,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

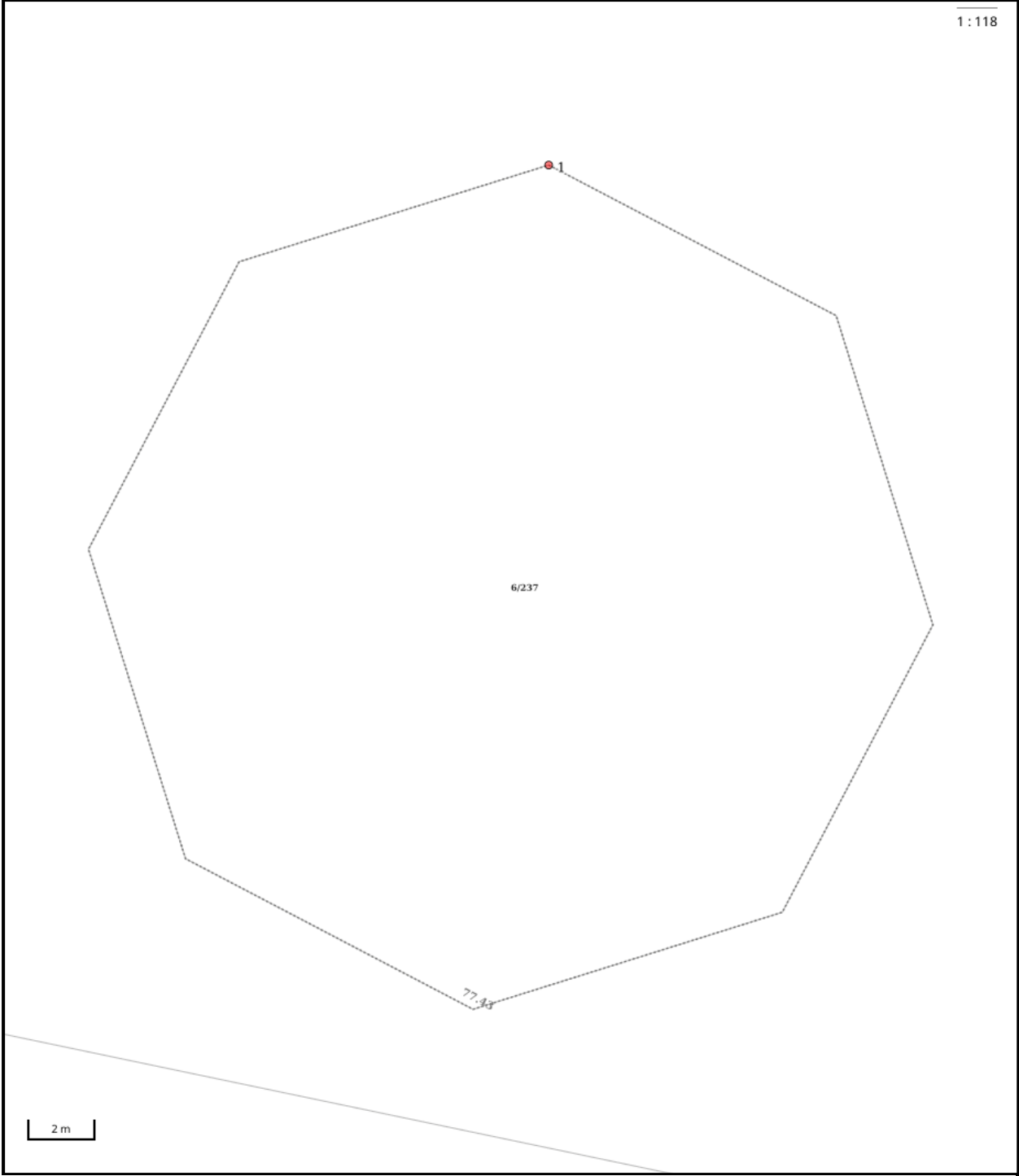
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 452,40m²**Arealmerknad:** Fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 515 011,24	521 271,51	77,43m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ellingsvikveien 20
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Telefon: 413 20 888
E-post: ronny.jorstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre