



# aktiv.

**aktiv.**  
Tar deg videre

Måneliveien 5B, 3790 HELLE

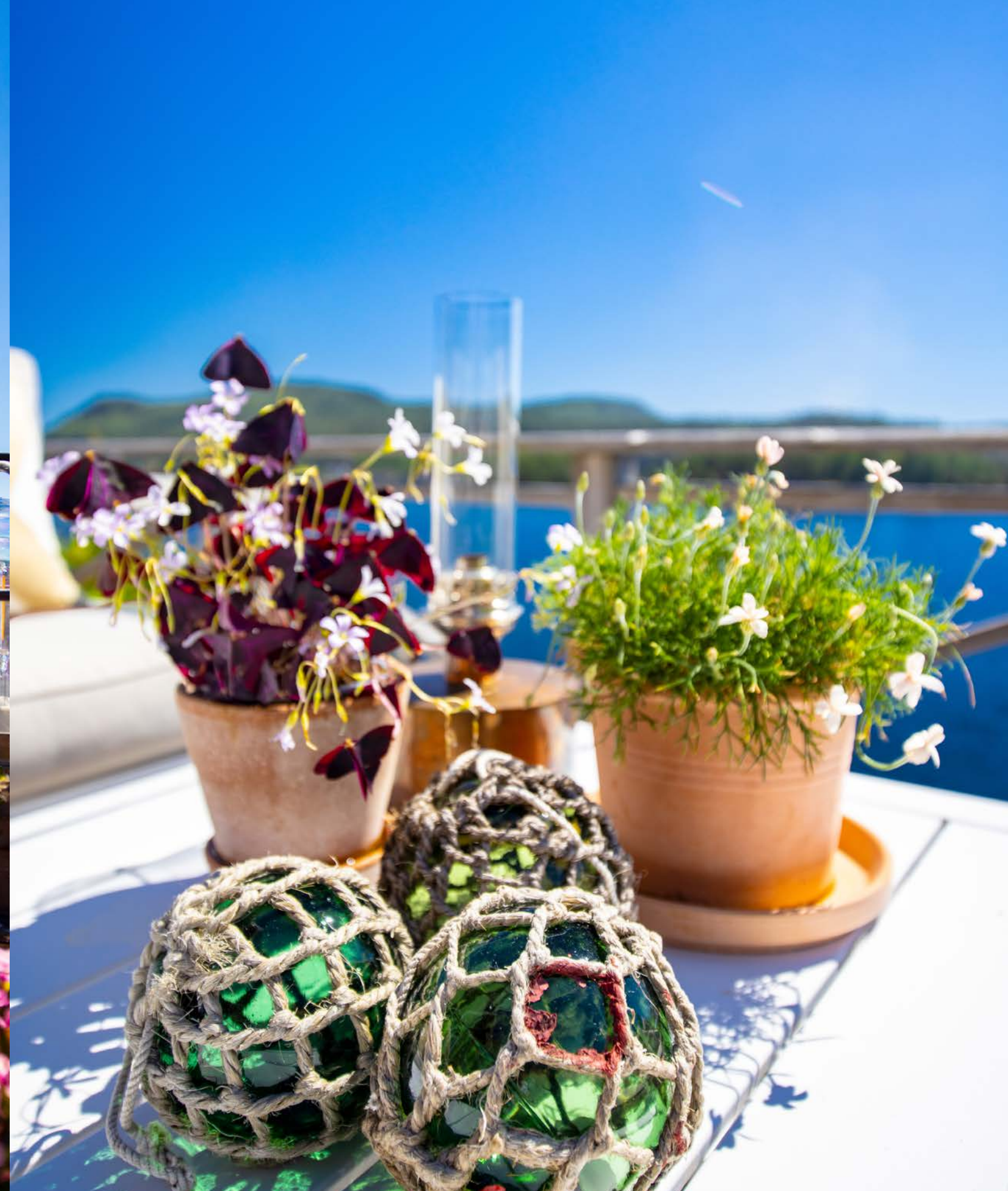
**Landfast, oppgradert hytte ved  
Hellefjorden! Sjøutsikt,  
dypvannsbrygge og anneks.**

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**









Dalig 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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

Mobil 464 20 926  
E-post nora.eikeland@aktiv.no

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

Landfast, totalrenovert sommerhytte ved Hellefjorden. Anneks, dypvannsbrygge og båtplass/ parkeringsplass i Helle småbåthavn.

Fritidsboligen ligger fint og usjenert til på fastlandet, rett ved vakre Hellefjorden. Eiendommen har egen strandlinje med dypvannsbrygge m/uttrigger. En nydelig sjøutsikt og sol fra tidlig morgen til tidlig kveld.

Tilgangen til sjøen gir gode muligheter for bading, soling, fiske og vannsport. Det er kun 10 min med hurtiggående båt til Kragerø og til Valle er det ca. 20 min. Hytta ligger på fastlandet med sti frem til eiendommen, og båt som atkomstmiddel har vært brukt i alle år. Nåværende eier har en aksje (rett til 1 båtplass og 1 parkeringsplass) i Helle småbåthavn som medfølger salget. Helle småbåthavn ligger kun 1-2 minutter i båt fra eiendommen.

Nøkkelinformasjon

|                 |                                                        |              |                   |
|-----------------|--------------------------------------------------------|--------------|-------------------|
| Prisant.:       | Kr 10 500 000,-                                        | Soverom:     | 5                 |
| Omkostn.:       | Kr 281 640,-                                           | Antall rom:  | 6                 |
| Total ink omk.: | Kr 10 781 640,-                                        | Gnr./bnr.    | Gnr. 70, bnr. 133 |
| Selger:         | Knut Smith-Erichsen<br>Live Hustvedt<br>Smith-Erichsen | Oppdragsnr.: | 1302230237        |
| Boligtype:      | Fritidseiendom                                         |              |                   |
| Eierform:       | Eiet                                                   |              |                   |
| Byggeår:        | 1965                                                   |              |                   |
| BRA/P-rom:      | 121/119 m²                                             |              |                   |

Innhold

Velkommen .....4

Om eiendommen .....8

Plantegninger .....46

Ferdigattest tilbygg anneks. ....88

Ferdigattest uthus .....90

Tegninger ombygging hytte 2016 .....92

Tegning tilbygg anneks 2016 .....93

Byggetegninger 1965.....94

Tegninger uthus 1982 .....95

Tegninger tilbygg hytte 1976 .....96

Tegninger tilbygg 1989 .....97

Matrikkelbrev .....99

Energiattest ..... 104

Tinglyst best. om vann/kloakk dok 4627 ..... 105

Tinglyst best. om veg - dok 922..... 108

Tinglyst best. om vann/kloakk dok 4611 ..... 110

Skylddelingsforretning 1965..... 113

Tinglyst best. om veg - dok 1876..... 118

Forbrukerinformasjon ..... 127

Budskjema ..... 128





Velkommen til Måneliveien 5B!



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 119 m²

BRA: 121 m²

### Arealbeskrivelse

Fritidsboligen

Bruksareal

1. etasje: 96 kvm

Primærrom

1. etasje: 94 kvm Gang, stue, kjøkken, bad og 4 soverom.

Annekset

Bruksareal

1. etasje: 25 kvm

Primærrom

1. etasje: 25 kvm Oppholdsrom, bad og soverom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 3228 kvm i følge matrikkelbrev mottatt av Kragerø kommune. Tomten er i hovedsak naturtomt. Hytta ligger sørvendt i skrånende terreng, sjønært, ca. 15 høydemeter over sjøen. Det er trappadkomst fra hytta og ned til sjøen hvor du har lang strandlinje med egen dypvannsbrygge. Utsikten utover Hellefjorden er vakker, og en fryd for øyet. Denne kan nytes fra samtlige rom i både hytte og soveanneks, samt fra den store verandaen som er bygd rundt bygningsmassen. Tomten ligger ellers i et skjermet område med spredt bebyggelse, hvor ingen av naboene har naturlig innsyn. Det er sol fra grytidlig morgen, til ca kl. 19:00 sommerstid.

### Beliggenhet

Fritidsboligen ligger fint og usjenert til på fastlandet, rett ved vakre Hellefjorden. Eiendommen har egen strandlinje med dypvannsbrygge m/uttrigger. En nydelig sjøutsikt og sol fra tidlig morgen til tidlig kveld.

Tilgangen til sjøen gir gode muligheter for bading, soling, fiske og vannsport. Det er kun 10 min med hurtiggående båt til Kragerø og til Valle er det ca. 20 min. Hytta ligger på fastlandet med sti frem til eiendommen, og båt som atkomstmiddel har vært brukt i alle år. Nåværende eier har en aksje (rett til 1 båtplass og 1 parkeringsplass) i Helle småbåthavn som medfølger salget. Helle småbåthavn ligger kun 1-2 minutter i båt fra eiendommen.

På hytta kan du nyte fredelige late sommerdager, eller legge ut på båttur for å utforske Kragerøs varierte og spennende skjærgård. Rett utenfor døren finner du et variert og "uendelig" turterreng og kun 20-30 meter fra eiendommen kan du komme inn på Kyststien. Kyststien er totalt over 40 km lang, og er delt i 3 distanser. Stien strekker seg fra Bamblegrensen i nord-øst, helt til Risørgrensen i sør.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Helle eller Spar Sjøbua Valle. Valle byr på restauranter, småbutikker og optiker m.m. I Kragerø sentrum finner du et variert utvalg av butikker, kafeer, restauranter etc. Der er også fergekaia som gir enkel adgang til hele Kragerøs fantastiske skjærgård. Fra Tangen i Sannidal kan du ta buss videre mot Oslo og Kristiansand. Kragerø er på sommeren et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke anerkjente spisesteder. I sentrum finner du trange

smug med sjarmerende og lokale forretninger.

Kragerø kan ellers by på en av Norges mest særegne 18-hulls golfbaner, omgitt av skog og svaberg på Stabbestad ved Kragerø Resort. Her finner også blant annet et innbydende spa-anlegg, tennisbane, badeanlegg, beach club med matservering og flotte tur-og sykkelstier.

### Adkomst

Adkomst med egen båt eller taxibåt. Det er ellers mulig å komme til eiendommen via kyststien. Stien tar sin start i boligfeltet på "Måneliheia", som ligger på oppsiden av hytta.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, leiligheter og 3-4 hytter som ligger i tilknytning til sjøen.

### Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsboligen står på pilarer i leca og betong. Reisverk i tre med liggende bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takplater med taksteinsprofil. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedører i tre med glassfelt og en plassbygd tredør mot bod.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 17.09.23. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

### Innhold

Fritidsboligen: Gang, stue, kjøkken, bad og 4 soverom.

Annekset: Oppholdsrom, bad og soverom.

### Standard

Eiendommen består av hytte, anneks og uthus. Den opprinnelige hytta ble oppført i 1965, siden tilbygd i 1976 og 1989, samt ombygd og nærmest totalrenovert i 2016/2017. Hytta har en gjennomgående god standard, og en planløsning hvor sjøutsikten er i fokus fra samtlige rom. Det er blant annet satt inn glass på hele sørøst-veggen (mot Hellefjorden), og alle tre soverom ligger i en fløy mot nordøst med fin utsikt. Stuen er stilig med god takhøyde og en moderne peisinnatts. Kjøkkenet har hvite profilerte fronter, heltre benkeplate og integrert komfyr/platetopp, oppvaskmaskin og kjølehjørne. Badet har utvendig adkomst, men du kan gå tørrskodd under takutstikkene. Her er det flislagt gulv med varmekabler og panel på veggene. Rommet inneholder baderomsmøbel med servant og skap, vegghengt toalett og dusjhjørne. Alle fire soverom i hytta er lysmalte, og med dagens løsning er det 8 sengeplasser samt 2 i annekset.

Annekset er trolig oppført i 2000, og senere tilbygd og nærmest totalrenovert i 2017. Annekset inneholder bad, stue og soverom. Stuen er lysmalt og det er god takhøyde. To skyvedører i glass på sør og østvegg fører ut til en stor terrasse som strekker seg langs hele hyttas fremside. Her kan en nydelig utsikt til Hellefjorden nytes. Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder servant, vegghengt wc og dusjhjørne. Soverommet i annekset er lysmalt med panel på vegger og parkett gulv.

Overflater i hytte og anneks består i all hovedsak av parkett på gulv, malt panel på vegg og malt panel i



himling.

Uthuset ble rehabilitert i 2020, og er perfekt for redskaper, verktøy o.l.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert stedvis påbegynt råte, dette gjelder i størst grad. Tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det er registrert noe skader i plassbygd tredør mot bod. Er registrert en skade i terrassedør mot kjøkken. Er registrert en løs dørstopper på skyvedør fra stue. Tiltak: Dører må stedvis utbedres for TG:1.
- Etasjeskiller: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Tiltak: Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Bad: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Innebygd sisterne er bygd inn i kasse på vegg, og her er det trepanel på vegg. Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dokumentasjon på sisterne må innhentes, da det

ikke er membran rundt kassen er dette toalettet kun godkjent om det er sealingbag.

- Bad: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Inngangen til baderommet er en terrassedør, rommet har ikke vindu og ingen veggventil. Tiltak: Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk anlegg: Det er registrert løse ledninger i himling stue, og en lampe på soverom der lys flimrer selv om dimmer er av.

Forhold som har fått TG3:

- Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk. Rekkverkshøyden er 72 cm mot fall på over 0.5m. Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Branntekniske forhold: Røykvarslere mangler på befaringsdagen.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Ramberg Takst, datert 17.09.23. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

**Innbo og løsøre**

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

funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Det medfølger en aksje i Helle småbåthavn. Dette innebærer egen båtplass og parkeringsplass. Mulighet for vinteropplag av båt mot betaling. Det er aksjenummer 100 som medfølger, og p.t båtplass nr. 91 (ca. 3,6 brutto bredde). Årsavgift kr. 1250,- pr. bredde meter i året (4500,- pr år). Det gjøres oppmerksom på at Helle småbåthavn kan omrokere på båtplasser ved behov.

Med aksjen følger plikt til en nattevakt i perioden mai-september, dato blir satt opp av styret i båthavna.

**Forsikringsselskap**

Fremtind

**Energi**

**Oppvarming**

Det er peis i stuen. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler i gulv på begge bad.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Oransje

**Økonomi**

**Kommunale avgifter**

Kr 12 624

**Kommunale avgifter år 2024**

**Info kommunale avgifter**

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

**Eiendomsskatt**

Kr 8 859

**Eiendomsskatt år 2024**

**Info eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

**Formuesverdi primær**

Kr 761 518

**Formuesverdi primær år 2022**

**Andre utgifter**

Forsikring og TV/internett.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om



finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 70, bruksnummer 133 i Kragerø kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3814/70/133:  
28.12.1959 - Dokumentnr: 1876 - Erklæring/avtale Dette dokumentet gjelder avtale mellom grunneier (Strand) og fremfester (Kragerø kommune). Avtalen er uoppsigelig.

11.05.1965 - Dokumentnr: 795 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3814 Gnr:70 Bnr:1  
Dette er skylddelingsforretningen til eiendommen. Dokumentet beskriver eiendommens grenser.

04.06.1965 - Dokumentnr: 922 - Bestemmelse om veg  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:70 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:70 Bnr:740  
Bestemmelse om garasje/parkering  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Dette dokumentet er fra 1965 når grunneier på området (Strand) solgte tomten gnr. 70, bnr. 133. Dokumentet gir rett til parkering av en bil etter anvist plassering samt "rett til å benytte den påviste vei fra Gjeitodder frem til tomten".

05.01.2016 - Dokumentnr: 4627 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:70 Bnr:115  
Dette dokumentet gir eiendommen rett til å koble seg på de kommunale ledningene på gnr. 70, bnr. 115 og legge ledningene fra kummen og over eiendommen. Det står videre at gnr. 70, bnr. 115 ikke skulle ha noen kostnader knyttet til dette. Trasé. er tegnet inn i kart, som ligger vedlagt i det tinglyste dokumentet.

05.01.2016 - Dokumentnr: 4611 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:70 Bnr:1  
Dette dokumentet er samtykke fra grunneier for området til at eiendommen kan legge vann- og kloakkledinger fra gnr. 70, bnr. 115 og ned til bnr. 133 etter avtalt trasé.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygninger og tiltak gjort før 2016.  
Det er utstedt ferdigattest på ombygging av fritidsboligen og tilbygg anneks i 2017, datert 29.05.2017 samt på uthus i 2020.

Følgende tegninger er oversendt av Kragerø kommune hva gjelder hytta:  
- Tegninger fra den opprinnelige hytta oppført i 1965.  
- Tegninger fra 1976 hvor det ble godkjent et tilbygg mot nordøst (bod på 5,5 kvm mot nordøst og overbygg mot sørvest).  
- Tegninger fra 1989 hvor det ble godkjent et tilbygg på 31kvm mot nordøst (2 sov og utvidelse stueareal).  
- Tegninger fra ombygging av hytte i 2016.

Tegningene fra ombyggingen i 2016 stemmer godt med dagens løsning, dog er det noen mindre avvik. De to soverommene mot nordøst er gjort om til tre soverom, på soverom mot sør er enkel terrassedør gjort om til dobbel og på kjøkken er fire vinduer gjort om til tre vinduer.

Det foreligger tegninger av tilbygg anneks fra 2016. Annekset er opprinnelig oppført i 2000, megler kan ikke finne tegninger eller dokumentasjon fra oppføringstidspunkt. Tegningene på tilbygg stemmer godt med dagens løsning, dog er det ett vindu fjernet og det er satt inn en større skyvedør enn omsøkt mot sydøst.

Det foreligger tegninger av uthus/bod fra 1982. Disse stemmer godt med dagens løsning. Uthuset ble rehabilitert i 2020, og ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

Det er trappeadkomst ned til brygge. Brygga er bygget i to trinn, første del er antas å være 60-tallet når hytta først er oppført. Andre del er bygget for +/- 40 år siden. Det er ikke tegninger eller dokumentasjon på brygge eller trapper.

Alle endringer mot omsøkte tegninger på eiendommer innenfor 100 metersbeltet er i hovedsak søknadspliktig. Konsekvens av avvik mellom byggetegninger og dagens løsning er at kommunen kan kreve avvikene/endringene omsøkt, eller i ytterste konsekvens tilbakeført/omgjort slik tegningene viser.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område. I kommunens arealdelplan er eiendommen vise til LNF-formål. Nordøstre del av tomten ligger innenfor faresone "ras- og skredfare". I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon.

Ca. 350m i luftlinje fra eiendommen ligger gamle Helle Jernindustri. Dette området er regulert til "industri/lager/kontor/havnelager", "kai/havnelager" og småbåthavn. I tillegg er det et større område regulert til "industri", som ligger ca. 150 meter fra eiendommen.

### Adgang til utleie

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

### Legalpant

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

### Kommentar konsesjon

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

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag



Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
262 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 10 500 000,00))

281 640,- (Omkostninger totalt)

10 781 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 281 640

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedsføringspakke kr. 12.900,- og oppgjørshonorar kr. 3800,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 2487,-. Utleggene omfatter innhenting kommunale opplysninger, sikringsobligasjon og utlegg infoland. Dersom handel ikke kommer i stand har megler hverken krav på vederlag eller utlegg.

Betalingsbetingelser

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



norsk finansinstitusjon.

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.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Boligselgerforsikring

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

## Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av

PLUSS.

**Oppdragsanvarlig**

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

Nora Eikeland  
Eiendomsmegler  
nora.eikeland@aktiv.no  
Tlf: 464 20 926

**Ansvarlig megler**

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

Telemarksmeglern AS, Kirkegata 26  
3770 Kragerø  
Tlf: 359 86 818

## Salgsoppgavedato

04.10.2023

# Notater





Fritidsboligen ligger fint og usjenert til på fastlandet, rett ved vakre Hellefjorden.





Eiendommen har egen strandlinje med dypvannsbrygge m/uttrigger.

Tilgangen til sjøen gir gode muligheter for bading, soling, fiske og vannsport.







Nydelig sjøutsikt til Hellefjorden!









Utsikten utover Hellefjorden er vakker, og en fryd for øyet. Denne kan nytes fra samtlige rom i både hytte og soveanneks, samt fra den store verandaen som er bygd rundt bygningsmassen.









Tomten ligger i et skjermet område med spredt bebyggelse, hvor ingen av naboene har naturlig innsyn. Det er sol fra grytidlig morgen, til ca kl. 19:00 sommerstid.







Stuen er stilig med god takhøyde og en moderne peisinnsats. Vakker utsikt til Hellefjorden!









Alle fire soverom i hytta er lysmalte, og med dagens løsning er det 8 sengeplasser samt to i annekset.









Badet har utvendig adkomst, men du kan gå tørrskodd under takutstikkene. Her er det flislagt gulv med varmekabler og panel på veggene. Rommet inneholder baderomsmøbel med servant og skap, vegghengt toalett og dusjhjørne.







Annekset inneholder bad, stue og soverom. Stuen er lysmalt og det er god takhøyde. To skyvedører i glass på sør og østvegg fører ut til en stor terrasse som strekker seg langs hele hyttas fremside. Her kan en nydelig utsikt til Hellefjorden nytes.

Badet er flislagt med varmekabler i gulv og inneholder servant, vegghengt wc og dusjhjørne. Soverommet i annekset er lysmalt med panel på vegger og fine gulv med eikeparkett.









# Plantegning

Fritidsbolig

Måneliveien 5B



Illustrasjonen er ikke målbar  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

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

Anneks

Måneliveien 5B  
Anneks



Illustrasjonen er ikke målbar  
Avvik kan forekomme på farger, materialer,  
fast innredning, plasseringer, modeller osv.  
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.  
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

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









Det medfølger en aksje i Helle småbåthavn. Dette innebærer egen båtplass og parkeringsplass.





# Tilstandsrapport

Måneliveien 5B, 3790 HELLE

KRAGERØ kommune

gnr. 70, bnr. 133

Areal (BRA): Fritidsbolig 96 m<sup>2</sup>, Anneks 25 m<sup>2</sup>, Bod 9 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.09.2023 Rapportdato: 21.09.2023 Oppdragsnr.: 20917-1198 Referansenummer: QI6664

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport  
21.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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

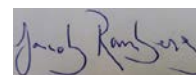
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



## Rapportansvarlig



Jacob U. Ramberg  
Uavhengig Takstingeniør  
jacob@bjerketangen.no  
918 89 227



# 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 fuktspøk.

## 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 straktiltak 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

Ramberg Takst ble kontaktet av Knut Smith-Erichsen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Måneliveien 5B i Kragerø kommune. Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje.

TG: 2 er gitt til: veggkonstruksjon, dører, etasjeskille, ildsted, manglende dokumentasjon på membran og sisterne, ventilasjon baderom og el-anlegg.  
TG: 3 er gitt til: utvendig trapper, terrasser og brannteknisk. Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1965

#### UTVENDIG

Fritidsboligen står på pilarer i leca og betong. Reisverk i tre med liggende bordkledning. Saltak med sperrer i tre og takplater med taksteinsprofil.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Terrassedører i tre med glassfelt og en plassbygd tredør mot bod.

#### INNVENDIG

Gulv har overflater av parkett. Vegger har overflater av trepanel. Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen en malt glatt dør og en malt skyvedør i tre.

#### VÅTROM

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv har overflate av flis. Vegger har overflater av trepanel og flis. Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

#### KJØKKEN

Folierte skap med profilerte fronter. Heltre benkeplate med vask i stål. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er rør-i-rør. Avløpsrør i plast. Brannslukningsapparat registrert. Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser. Varmtvannstank på ca. 200 liter.

#### TOMTEFORHOLD

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av naturtomt.

### Arealer

#### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Fritidsbolig |        |       |       |  |
|--------------|--------|-------|-------|--|
| ETASJE       | TOTALT | P-ROM | S-ROM |  |
| 1 etasje     | 96     | 94    | 2     |  |
| Sum          | 96     | 94    | 2     |  |
| Anneks       |        |       |       |  |
| ETASJE       | TOTALT | P-ROM | S-ROM |  |
| 1 etasje     | 25     | 25    | 0     |  |
| Sum          | 25     | 25    | 0     |  |
| Bod          |        |       |       |  |
| ETASJE       | TOTALT | P-ROM | S-ROM |  |
| Bod          | 9      | 0     | 9     |  |
| Sum          | 9      | 0     | 9     |  |

### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Fritidsbolig

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

Soverom og bod mot nordøst er ikke i tegning.

#### Anneks

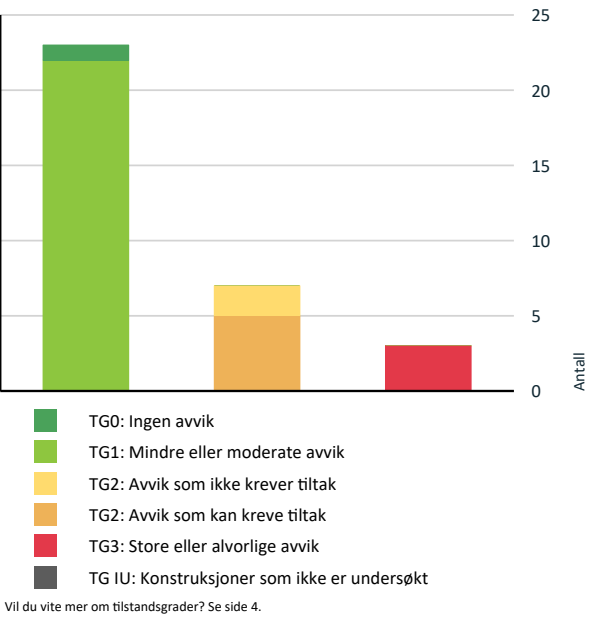
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Bod

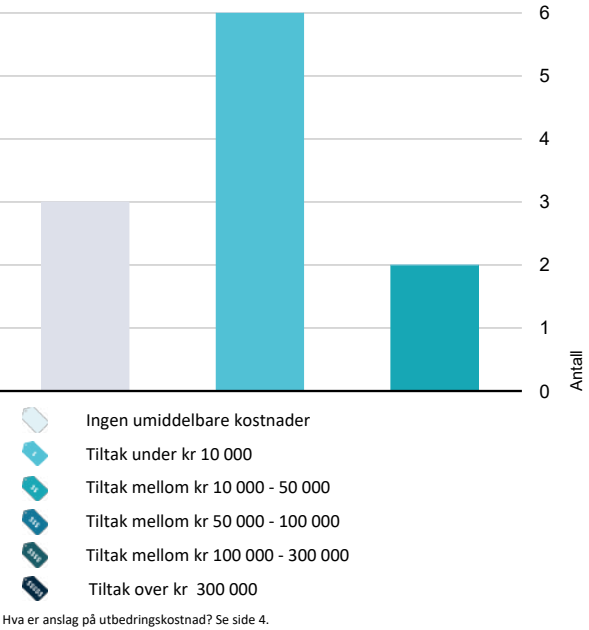
- Det foreligger ikke tegninger

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder: Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 70 Bnr: 133 med adresse Måneliveien 5B i Kragerø kommune.

### Oppsummering av avvik

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

| Fritidsbolig                                                     |                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 3</b>                                                      | <b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>                                                                                                                                                                             |
| <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> | <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>                                                                                                                                               |
|                                                                  | Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk. Rekkverkshøyden er 72 cm mot fall på over 0.5m. |
|                                                                  | <b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b>                                                                                                                                                                        |
| <b>Utvendig &gt; Utvendige trapper</b>                           | <b>Utvendig &gt; Utvendige trapper</b>                                                                                                                                                                         |
|                                                                  | Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk.                                                                                                                       |
|                                                                  | <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>                                                                                                                                                                           |
| <b>Tekniske installasjoner &gt; Branntekniske forhold</b>        | <b>Tekniske installasjoner &gt; Branntekniske forhold</b>                                                                                                                                                      |
|                                                                  | Brannslukningsapparat registrert. Røykvarslere mangler på befaringsdagen.                                                                                                                                      |
|                                                                  | <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>                                                                                                                                                                           |
| <b>TG 2</b>                                                      | <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>                                                                                                                                                                              |
| <b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b>                            | <b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b>                                                                                                                                                                          |
|                                                                  | Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er registrert stedvis påbegynt råte, dette gjelder i størst grad på påbyggsdel fra 2000.               |
|                                                                  | <b>Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000</b>                                                                                                                                                                        |
| <b>Utvendig &gt; Dører</b>                                       | <b>Utvendig &gt; Dører</b>                                                                                                                                                                                     |
|                                                                  | Det er avvik: Det er registrert noe skader i plassbygd tredør mot bod. Er registrert en skade i terrassedør mot kjøkken. Er registrert en løs dørstopper på skyvedør fra stue.                                 |
|                                                                  | <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>                                                                                                                                                                           |



# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                                   |                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b> <a href="#">Gå til side</a> |
| Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.                            |                                                                   |
|  | <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>                              |

|                                                                                        |                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|       | <b>Våtrom &gt; Ventilasjon &gt; Bad</b> <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.                   |                                                                     |
| Inngangen til baderommet er en terrassedør, rommet har ikke vindu og ingen veggventil. |                                                                     |
|       | <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>                                |

|                                                                                                                                                                  |                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | <b>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg</b> <a href="#">Gå til side</a> |
| Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser. Det er registrert løse ledninger i himling stue, og en lampe på soverom der lys flimrer selv om dimmer er av. |                                                                                  |
| Anbefaler en kontroll av anlegget, kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.                                                |                                                                                  |
|                                                                                 | <b>Kostnadsestimat: Under 10 000</b>                                             |

|                                                                                                                                     |                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|  TG 2                                             | <b>AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK</b>                               |
|                                                  | <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b> <a href="#">Gå til side</a> |
| Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. |                                                                               |
|                                                  | <b>Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad</b>                              |

|                                                                                                  |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <b>Våtrom &gt; Sanitærutstyr og innredning &gt; Bad</b> <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. |                                                                                     |
| Innebygd systerne er bygd inn i kasse på vegg, og her er det trepanel på vegg.                   |                                                                                     |
|               | <b>Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad</b>                                    |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



|                |                  |
|----------------|------------------|
| <b>Byggeår</b> | <b>Kommentar</b> |
| 1965           | I følge eier.    |

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

| Tilbygg / modernisering |               |                                                                                                                      |
|-------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2000                    | Tilbygg       | Bygningsmassen mot nordøst, baderom og 3 soverom er bygd på i 2000.                                                  |
| 2016                    | Modernisering | Bad fornyet i 2016.                                                                                                  |
| 2017                    | Modernisering | Bygningsmasse bestående av kjøkken, stue, gang, soverom mot sørvest og 3 soverom mot nordøst er rehabilitert i 2017. |

## UTVENDIG

### Taktekking TG 1

Taktekking av takplater med taksteinsprofil. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking skiftet i 2017, i følge eier.

Det er registrert stedvis noe mose.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.



Utsnitt taktekking.

**Årstall:** 2017

### Nedløp og beslag TG 1

Beslag, renner og nedløp i stål.



# Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.

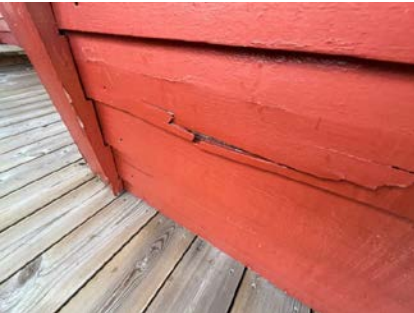


Utsnitt renner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.



Råte i bordkledning.



Sprekker og slitasje på bordkledning.



Sprekker og slitasje på bordkledning.



Utsnitt veggkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

## Veggkonstruksjon

TG 2

# Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert stedvis påbegynt råte, dette gjelder i størst grad på påbyggsdel fra 2000.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Saltak med sperer i tre.  
Takkonstruksjon er gjenbygd, TG satt fra synlige konstruksjonsdeler.

Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller fuktmerker.

Takkonstruksjon er fra 2000 og 217.



Utsnitt gjenbygd takkonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser gjennomføres om det ønskes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.  
Vinduer i tre med koblet rammer mot soverom i påbyggsdel.

Vinduer byttet i 2017, unntatt 2 vinduer mot soverom, det er ikke registrert noen vesentlige avvik på disse. De er lite energieffektive da det er vinduer med koblet rammer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

## Dører

TG 2



# Tilstandsrapport

Terrassedører i tre med glassfelt.  
Terrasseskyvedør i tre med glassfelt.  
Plassbygd tredør mot bod.



Plassbygd tredør mot bod.



Utsnitt terrassedører.



Løs dørstopper.



Skade på terrassedør.

Årstall: 2017

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skader i plassbygd tredør mot bod.  
Er registrert en skade i terrassedør mot kjøkken.  
Er registrert en løs dørstopper på skyvedør fra stue.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører må stedvis utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasser i tre med rekkverk i tre.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.



72 cm rekkverkshøyde.

# Tilstandsrapport



Fall på over 0.5m uten rekkverk.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk.  
Rekkverkshøyden er 72 cm mot fall på over 0.5m.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Utvendige trapper

TG 3

Utvendig trapp i tre med stedvis deler av naturstein.



Utsnitt utvendig trapp i tre.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registret stedvis fall på over 0.5m uten rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## INNSENDIG

## Overflater

TG 1

Gulv har overflater av parkett.  
Vegger har overflater av trepanel.  
Himling har overflater av trepanel.



Utsnitt overflater.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Høydeforskjeller kontrollert.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Radon

TG 1

Eiendommen ligger innenfor et område med lav/moderat aktsomhetsgrad, i følge Radon aktsomhet.



# Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.



Innerdør.



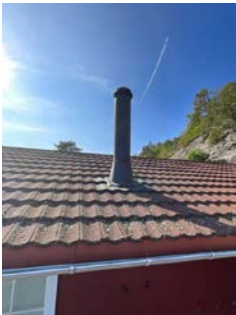
Skyvedør.

## Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes, og ildsted lokalisert i stue.



Ildsted.



Stålpipes.

Årstall: 2017

- Vurdering av avvik:
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Konsekvens/tiltak
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Innvendige dører

Innvendig har boligen en malt glatt dør og en malt skyvedør i tre.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: bilder.

Gulv har overflate av flis.  
Vegger har overflater av trepanel og flis.  
Himling har overflate av trepanel.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.



Utsnitt baderom.

Årstall: 2016

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av trepanel og flis.  
Himling har overflate av trepanel.



Utsnitt vegg og himling.

Årstall: 2016

## Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.  
Det er registrert fall mot dusjhjørne og lokalt fall i dusjhjørne.



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

Årstall: 2016

## Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Det er fremvist dokumentasjon på membran.



Plastsluk.



Bilde dokumentasjon membran.

Årstall: 2016

## Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.



Dusjhjørne.



# Tilstandsrapport



Vask med baderomsinnredning.



Utsnitt vegghengt toalett.



Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Innebygd sisterner er bygd inn i kasse på vegg, og her er det trepanel på vegg.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Overvåk sisterner og lag drepsåpning for lekkasjevann.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016

**Vurdering av avvik:**

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Inngangen til baderommet er en terrassedør, rommet har ikke vindu og ingen veggventil.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

**Kostnadsestimat:** Under 10 000

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking.

Årstall: 2023

## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

## Overflater og innredning

Folierte skap med profilerte fronter.  
Heltre benkeplate med vask i stål.  
Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysenskap.

# Tilstandsrapport



Utsnitt kjøkken.

Årstall: 2017

## Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk kjøkken.

Årstall: 2017

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besikttet i rørskap.  
Stoppekran lokalisert i rørskap.  
Waterguard installert.



Rørskap. Stoppekran.



Lekkasjevann ledes til baderom.

Årstall: 2016

## Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør i plast.



# Tilstandsrapport



Avløpsrør i plast.

Årstall: 2016

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Veggventil.

## Andre VVS-installasjoner

Det er installert utedusj på yttervegg mot nordvest og på trapp mot brygge.

Utedusj på trapp mot brygge har kun kaldt vann.



Utedusj på vegg.



Utedusj ved brygge, kun kaldt vann.

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.

Årstall: 2016

## 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 forenklede 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Det er registrert løse ledninger i himling stue, og en lampe på soverom der lys flimrer selv om dimmer er av.

Anbefaler en kontroll av anlegget, kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

- 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)?

# Tilstandsrapport

Nei

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2017**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
- Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

**Det er registrert løse ledninger i himling stue, og en lampe på soverom der lys flimrer selv om dimmer er av.**

**Anbefaler en kontroll av anlegget, kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.**



Sikringsskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat registrert.

Røykvarslere mangler på befaringsdagen.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**



Brannslukningsapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.



# Tilstandsrapport

## Drenering

TG 1

Drenering naturlig på terreng.

## Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fritidsboligen står på pilarer i leca og betong.  
Da det er bygd terrassearealer rundt hele fritidsboligen er ikke alle pilarer synlige.  
Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller sett noen store skader på synlige pilarer.

Med tank på alder er det fare for skjulte feil og avvik.



Utsnitt pilarer.

## Terrengforhold

TG 0

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommunkartet.  
Det var ingen samlinger av vann på befaringsdagen.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige vann og avløpsrør i plast.  
Eiendommen er koblet på det kommunale nettverket.



Utvendige vann og avløpsledninger.

Årstall: 2016

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

#### Byggeår

2017

#### Kommentar

I følge eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Anneks står på støpt såle.  
Reisverk i tre med liggende bordkledning.  
Saltak med sperrer i tre og takteking av takplater med taksteinsprofil.

Innvendig er det:  
Parkett på gulv.  
Trepanel på vegger.  
Trepanel i himling.

Terrasseskyvedører i tre med glassfelt.  
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Anneks fungerer til tiltenk bruk.

NB! Dette er en sidebygning, en full tilstandsrapport blir ikke utarbeidet på anneks, men innhent dokumentasjon om mulig på membran og vegghengt toalett til anneks.  
Det er også registrert en tett dusjnasje, eventuelt lekkasjevann fra vask og toalett vil renne ut av rom før det renner til sluk.  
Anneks har egen varmtvannstank.



Bod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod står på pilarer i leca.  
Reisverk i tre med liggende bordkledning.  
Saltak med sperrer i tre og taktekking av takplater med taksteinsprofil.

Innvendig er det:  
Laminat på gulv.  
Trepanel på vegger.  
Trepanel i himling.

Ytterdør i tre.  
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Bod fungere til tiltenk bruk.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)  
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?](#)





## Arealer

### Fritidsbolig

| Etasje   | Bruksareal BRA m² |       |       |                                                                         |                       |
|----------|-------------------|-------|-------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
|          | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                                                     | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 etasje | 96                | 94    | 2     | Gang , Soverom , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4 | Bod                   |
| Sum      | 96                | 94    | 2     |                                                                         |                       |

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Soverom og bod mot nordøst er ikke i tegning.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

### Anneks

| Etasje   | Bruksareal BRA m² |       |       |                            |                       |
|----------|-------------------|-------|-------|----------------------------|-----------------------|
|          | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)        | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1 etasje | 25                | 25    | 0     | Oppholdsrom, Bad , Soverom |                       |
| Sum      | 25                | 25    | 0     |                            |                       |

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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



#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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 |       |       |                     |                       |
|--------|-------------------|-------|-------|---------------------|-----------------------|
|        | Totalt            | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Bod    | 9                 | 0     | 9     |                     | Bod                   |
| Sum    | 9                 | 0     | 9     |                     |                       |

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger  
*Kommentar:*

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 17.9.2023 | Jacob U. Ramberg | Takstingeniør |



Matrikkeldata

| Kommune                                                                      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde                   | Eieforhold |
|------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|---------|-------------------------|------------|
| 3814 KRAGERØ                                                                 | 70   | 133  |      | 0    | 3288 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Måneliveien 5B                                             |      |      |      |      |         |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Smith-Erichsen Knut, Smith-Erichsen Live<br>Hustvedt |      |      |      |      |         |                         |            |

Eiendomsopplysninger

|                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beliggenhet</b><br>Eiendommen ligger i Kragerø kommune.                                                                                                                                                                    |
| <b>Adkomstvei</b><br>Eiendommen ligger på fastlandet, men det er ikke vei helt frem.<br>Går en sti ned til fritidsboligen, båt er et godt alternativ da det er brygge.                                                        |
| <b>Tilknytning vann</b><br>Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.                                                                                                                       |
| <b>Tilknytning avløp</b><br>Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.                                                                                                                         |
| <b>Regulering</b><br>Eiendommen ligger i uregulert område.                                                                                                                                                                    |
| <b>Om tomten</b><br>Den delen av tomten som ikke er bebygd består av naturtomt.                                                                                                                                               |
| <b>Tinglyste/andre forhold</b><br>Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.<br>Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. |
| <b>Kommuneplan</b><br>Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.                                                                                                                                                        |
| <b>Konsesjonsplikt</b><br>Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Boplikt ved egenerklæring.                                                                                                                                     |
| <b>Bebyggelsen</b><br>På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over et plan, anneks og bod.<br>Det er terrassearealer rundt hele hytten på totalt ca. 190m².                                                                |

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 600 000 | 2015 |

Forsikring

| Selskap                                                                  | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| <b>Kommentar</b><br>Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt. |          |      |                |              |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter       |      |                 |                  |       |         |
|------------------|------|-----------------|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse      | Dato | Kommentar       | Status           | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring    |      | Ikke sett.      | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Infoland.no      |      | Ambita.         | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Situasjonskart   |      | Kommunekart.com | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |
| Ordrebekreftelse |      |                 | Fremvist         | 1     | Nei     |



# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: 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 fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/Ql6664>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Andre bilder



Utsnitt brygge tilhørende eiendommen med ca. 15m lengde mot vannet og uterigger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Meglerfirma                                                         |                     |
| Aktiv EM Kragerø                                                    |                     |
| Oppdragsnr.                                                         |                     |
| 1302230237                                                          |                     |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn       |
| Live Hustvedt Smith-Erichsen                                        | Knut Smith-Erichsen |
| Gateadresse                                                         |                     |
|                                                                     |                     |
| Poststed                                                            | Postnr              |
|                                                                     |                     |
| Er det dødsbo?                                                      |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Avdødes navn                                                        |                     |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                     |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                     |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                     |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                     |
| År                                                                  | 2015                |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                     |
| Antall år                                                           | 8                   |
| Antall måneder                                                      | 6                   |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                     |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |                     |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                     |
| Forsikringsselskap                                                  | Fremtind            |
| Polise/avtalendr.                                                   |                     |

Spørsmål for alle typer eiendommer

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



2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badene er nye i hhv 2016 og 2017

Arbeid utført av

Johan Brekka Entreprenørfirma AS og Egil Myrstrand AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Helt nye bad

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Anneks (som har bad) er byggemeldt. Bad i hovedhytte ikke meldepliktig

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei

☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei

☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt er nytt fra 2016 og 2017

Arbeid utført av

Johan Brekka Entreprenørselskap AS, Egil Myrstrand AS, med underleverandører

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei

☒ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230237

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Med unntak for utvendig kledning på bad- og soveromsfløy ble alt skiftet i 2017.

Arbeid utført av

Johan Brekka Entreprenørselskap AS

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302230237



Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302230237

Initialer selger: LHS, KS

4

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Live Smith Erichsen | 297c60446a8aa8ff0a5f56fbd0d54eba68f50488 | 12.03.2024<br>11:50:43 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Knut Smith Erichsen | 90e8be1e141414fae293cedb91eac493367598e9 | 12.03.2024<br>11:33:51 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1302230237

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.  
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets





# Kragerø kommune

4.0 - Bygg og areal

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

1162 OSLO

Deres ref.

Vår ref.  
16/02900-11

Dato  
29.05.2017

## Ferdigattest Gbnr 70/133 Ombygging hytte

### FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 10.01.2017

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Gårds- og bruksnummer | <b>70/133</b>                      |
| Byggested (adresse)   | <b>Måneliveien 5B – 3790 HELLE</b> |
| Tiltaks art           | <b>Ombygging og tilbygg</b>        |
| Bruksareal (BRA)      | <b>12 m2</b>                       |
| Tiltakshaver          | <b>Live og Knut Smith-Erichsen</b> |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Med hilsen

Per Arstein  
Bygningssjef

35986250

Vegard Evja

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Mottakere:** Knut og Live Smith-Erichsen, Lillebakken 1, 1162 OSLO  
Arkitekthuset Kragerø AS, P.A. Heuchsgate 25, 3770 KRAGERØ

**Postadresse**  
Kragerø kommune  
Pb. 128  
3791 KRAGERØ

**Besøksadresse**  
Gamle Kragerøvei 12  
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

2655 01 43800  
Org.nr.:963 946 902





# Kragerø kommune

4.0 - Bygg og areal

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

1162 OSLO

Deres ref.

Vår ref.  
16/02901-4

Dato  
29.05.2017

## Ferdigattest Gbnr 70/133 Tilbygg anneks

### FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 03.10.2016

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Gårds- og bruksnummer | <b>70/133</b>                       |
| Byggested (adresse)   | <b>Måneliveien 5B – 3790 Helle</b>  |
| Tiltaks art           | <b>Tilbygg til anneks</b>           |
| Bruksareal (BRA)      | <b>17,5m2</b>                       |
| Tiltakshaver          | <b>Knut og Live Smiths-Erichsen</b> |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Med hilsen

Per Arstein  
Bygningssjef

35986250

Vegard Evja

*Brevet er godkjent elektronisk.*

**Mottakere:** Knut og Live Smith-Erichsen, Lillebakken 1, 1162 OSLO  
Arkitekthuset Kragerø AS, P.A. Heuchsgate 25, 3770 KRAGERØ

**Postadresse**  
Kragerø kommune  
Pb. 128  
3791 KRAGERØ

**Besøksadresse**  
Gamle Kragerøvei 12  
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

2655 01 43800  
Org.nr.:963 946 902





# Kragerø kommune

Bygg og areal

Arkitekthuset Kragerø AS  
P.A. Heuchsgate 25  
3770 KRAGERØ

Med hilsen

Vegard Evja  
Konsulent

99217461

*Brevet er godkjent elektronisk.*

Deres ref.

Vår ref.  
20/01622-9

Dato  
03.12.2020

**Kopi til:** Live Hustvedt Smith-Erichsen, Krokkleiva 10 B, 1170 OSLO  
Knut Smith-Erichsen, Krokkleiva 10 B, 1170 OSLO

## Ferdigattest Gbnr 70/133 Rehabilitering og underbygg

### FERDIGATTEST

Igangsettingstillatelse er gitt: 26.06.2020

|                       |                                                            |
|-----------------------|------------------------------------------------------------|
| Gårds- og bruksnummer | 70/133                                                     |
| Byggested (adresse)   | <b>Måneliveien 5B - 3790 Helle</b>                         |
| Tiltaks art           | <b>Rehabilitering og underbygg på uthus</b>                |
| Bruksareal (BRA)      | <b>6,55 kvm</b>                                            |
| Tiltakshaver          | <b>Live Hustvedt Smith-Erichsen og Knut Smith-Erichsen</b> |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

**Postadresse**  
Kragerø kommune  
Postboks 128  
3791 KRAGERØ

**Besøksadresse**  
Gamle Kragerøvei 12  
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

Org.nr.:963 946 902





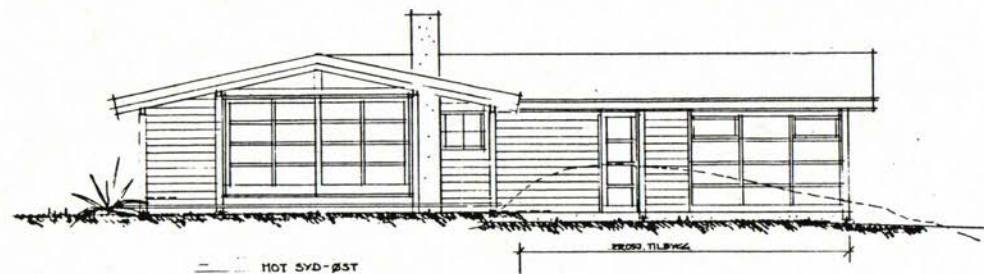






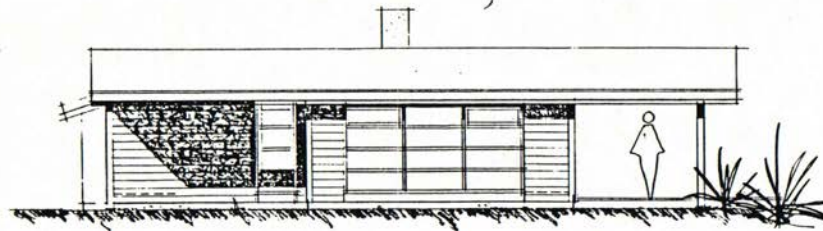






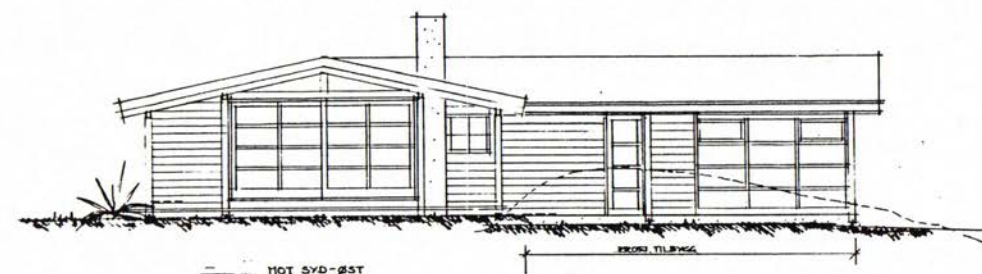
NOT SYD-ØST

PROST. TILBUD



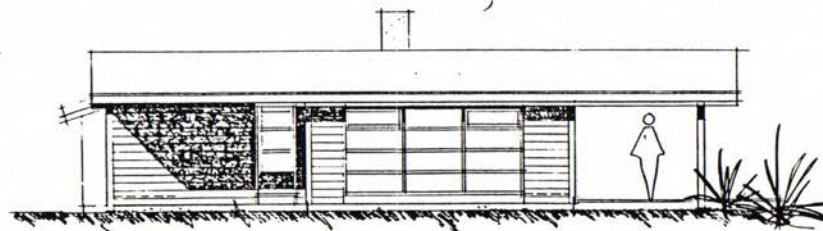
NOT SVD-VEST

SOMMERHVTTE KRAGERØ - TOR WRANGELL, 70/133 103.  
 PROST. UTVIDELSE FAGADER, MÅL 1:100.  
 BÅRUM, 1-2-69, M. AMUNDSEN. ARK. HNAL.



NOT SYD-ØST

PROST. TILBUD



NOT SVD-VEST

SOMMERHVTTE KRAGERØ - TOR WRANGELL, 70/133 103.  
 PROST. UTVIDELSE FAGADER, MÅL 1:100.  
 BÅRUM, 1-2-69, M. AMUNDSEN. ARK. HNAL.



For matrikkelenhet:

Kommune: 0815 - KRAGERØ  
Gårdsnummer: 70  
Bruksnummer: 133

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.05.2016 kl. 12:02  
Produsert av: Jon Einar Hirsti  
Attestert av: Kragerø kommune

*Jon E. Hirsti* *Ørsted Elvhus*

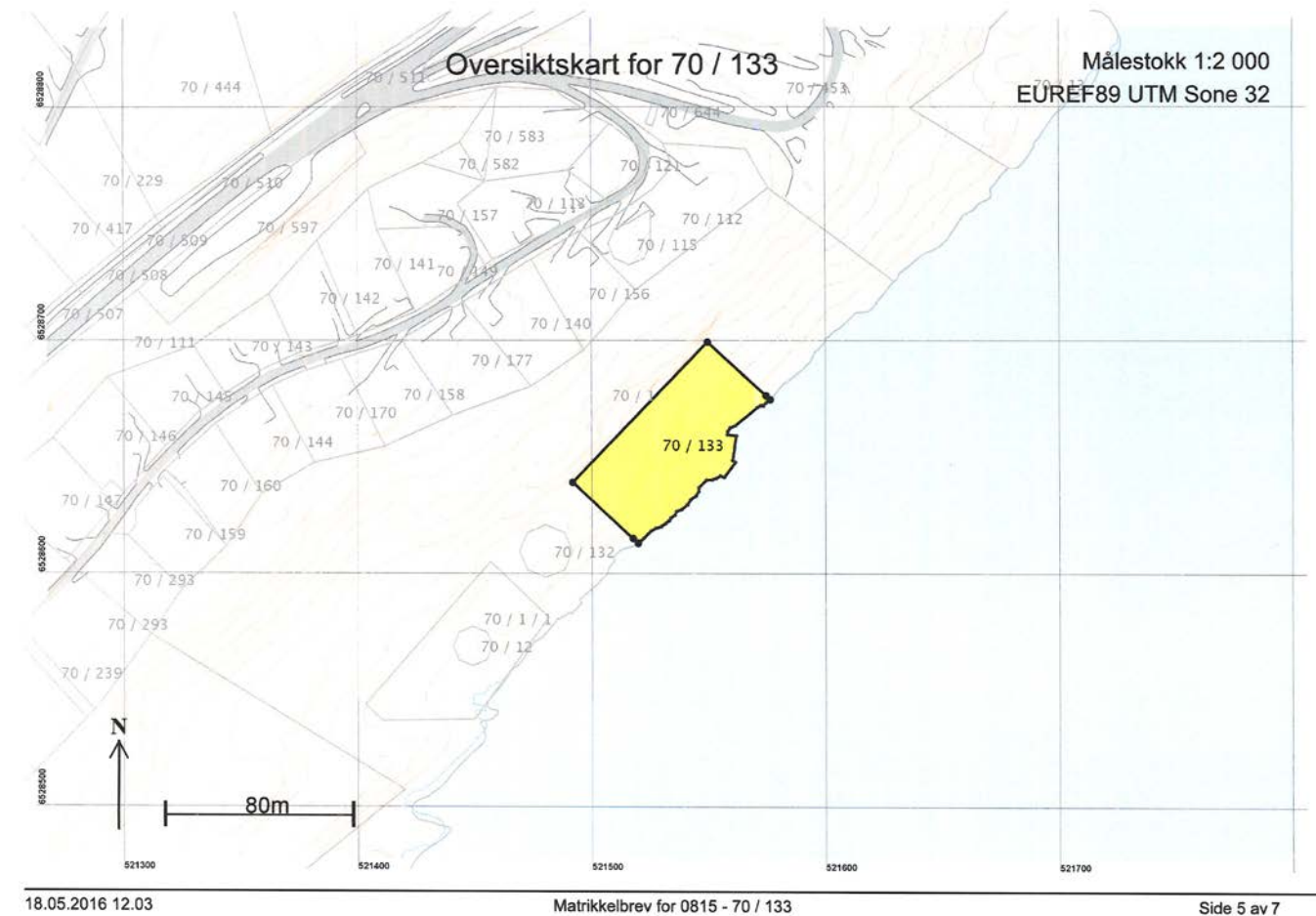
Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

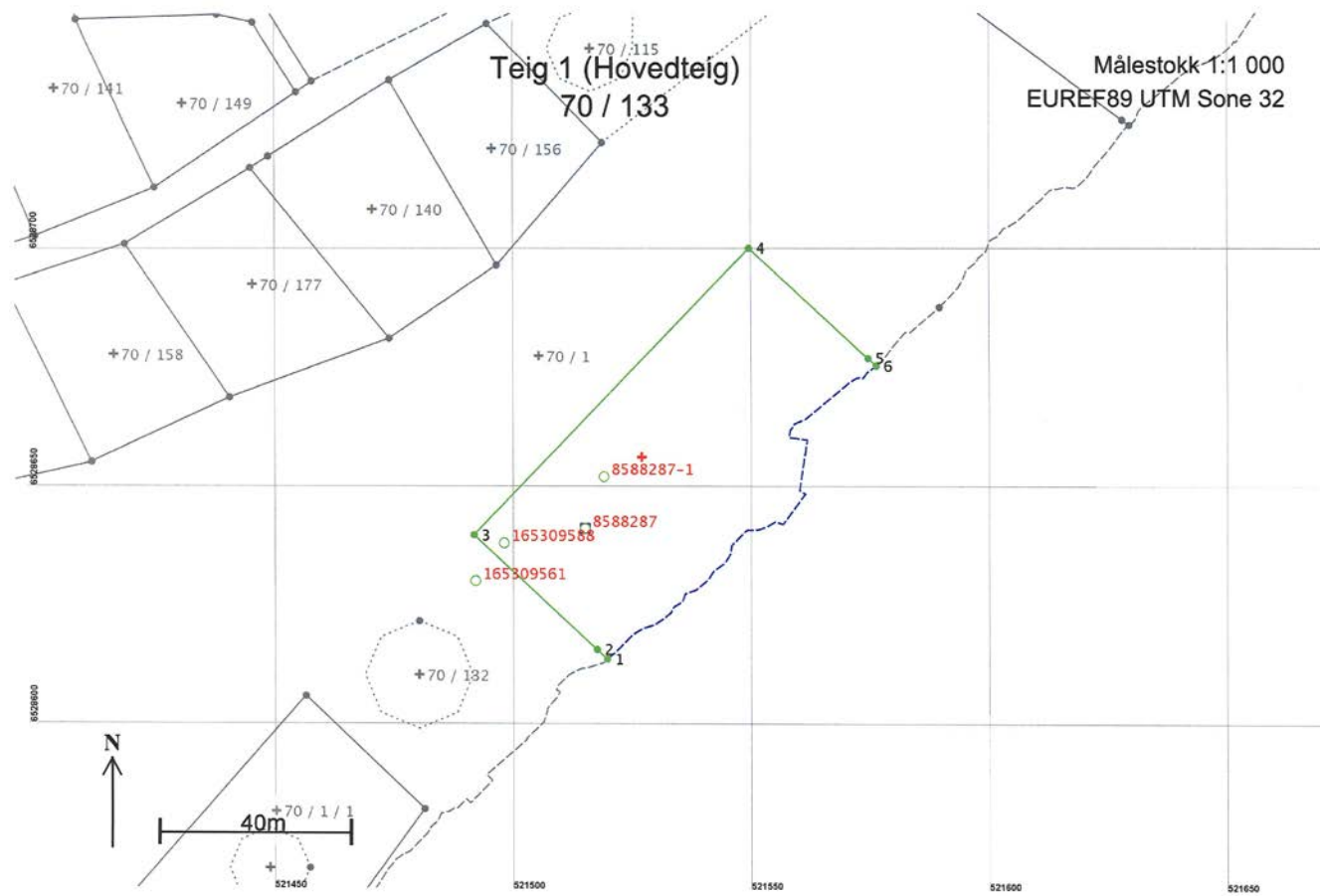
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)







Areal og koordinater

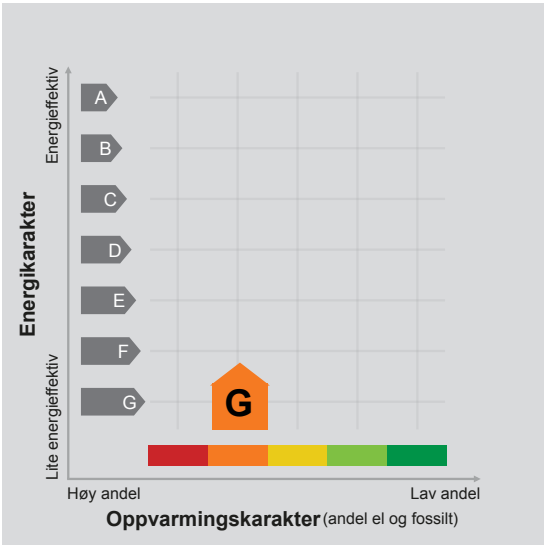
Areal: 3 288 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6528657 Øst: 521527

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

| Løpenr | Nord       | Øst       | Grensemerke nedsatt i / Lengde | Grensepunkttype / Hjelpelinjetype | Målemetode                              | Nøyaktighet | Radius |
|--------|------------|-----------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-------------|--------|
| 1      | 6528614,63 | 521519,68 | Ikke spesifisert               | Geometrisk hjelpepunkt            | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          |        |
| 2      | 6528616,65 | 521517,50 | 2,97                           | Ikke hjelpelinje                  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          |        |
| 3      | 6528640,65 | 521491,70 | 35,24                          | Ikke hjelpelinje                  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          |        |
| 4      | 6528700,94 | 521549,50 | 83,52                          | Ikke hjelpelinje                  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          |        |
| 5      | 6528677,80 | 521574,50 | 34,07                          | Ikke hjelpelinje                  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          |        |
| 6      | 6528676,21 | 521576,22 | 2,34                           | Ikke hjelpelinje                  | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10          |        |
|        |            |           | 98,04                          | Vannkant                          |                                         | 200         |        |



|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Måneliveien 5B                       |
| Postnummer        | 3790                                 |
| Sted              | HELLE                                |
| Kommunenavn       | Kragerø                              |
| Gårdsnummer       | 70                                   |
| Bruksnummer       | 133                                  |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 8588287                              |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | eba063ff-15b4-4e51-93e1-6a3bd0bb8f9e |
| Dato              | 27.09.2023                           |



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

TELEMARKSMEGLEREN AS  
V/NORA EIKELAND  
POSTBOKS 68  
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1302230237  
Vår referanse: 3295979/22405288  
Bestilling: C3 2023-09-15 (6) 111

Dato  
15.09.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 4627            | 200            | 5.1.2016           | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|              |             |             |             |             |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>  | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3814 KRAGERØ | 70          | 115         | 0           | 0           |

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Advokatfirmaet  
Midgaard & Ophun AS  
Org.nr. 992 841 958Doknr: 4627 Tinglyst: 05.01.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshavere, Synne Helliksen fnr. 07089142606 og Magnus Auberg Helliksen fnr. 13118739137 til gnr. 70, bnr. 115 i Kragerø kommune erklærer herved at eier av gnr. 70, bnr. 133 har rett til å koble seg til vann- og kloakkledning som ligger på vår eiendom og legge ledninger fra kummen og over vår eiendom etter avtalt trase. Eier av gnr. 70, bnr. 115 skal ikke ha noen form for økonomiske utgifter forbundet med dette.

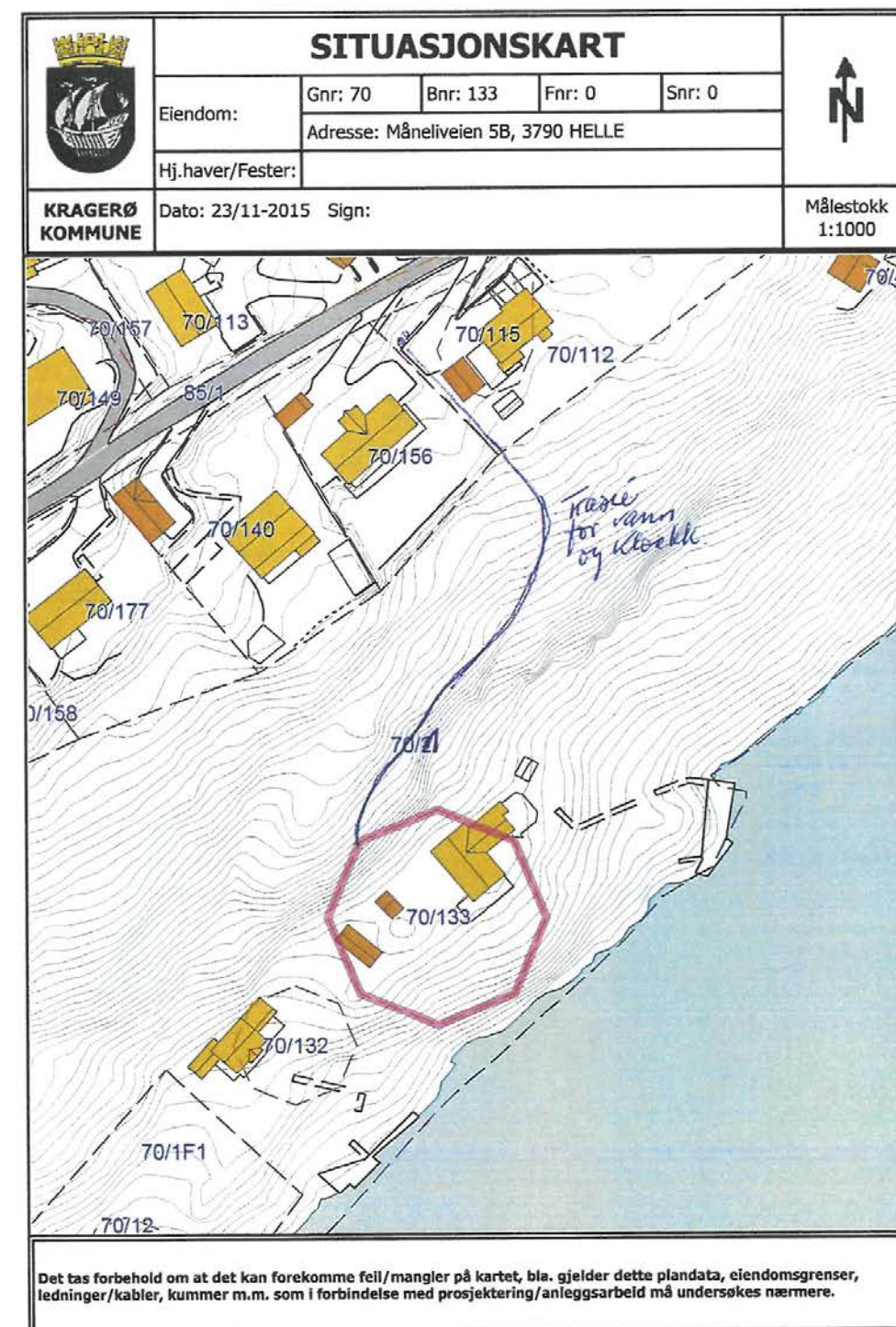
Det forutsettes at eier av gnr. 70, bnr 133 påser at arbeidet utføres på en ryddig og ordentlig måte og at området settes tilbake i god stand til bruk for gnr. 70, bnr. 115.

Kragerø, den 30/9-15

Synne Helliksen  
Synne HelliksenMagnus A. Helliksen  
Magnus A. HelliksenRETT FOTOKOPI  
BEKREFTES  
Midgaard  
Advokat MNA  
GEIRR MIDGAARD  
Kragerø

Utskrift

Side 1 av 1







TELEMARKSMEGLEREN AS  
V/NORA EIKELAND  
POSTBOKS 68  
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1302230237  
Vår referanse: 3295981/22405299  
Bestilling: C3 2023-09-15 (6) 114

Dato  
15.09.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|          |         |             |                                                |
|----------|---------|-------------|------------------------------------------------|
| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse:                                |
| 922      | 31      | 4.6.1965    | BESTEMMELSE OM VEG<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|              |      |      |      |      |
|--------------|------|------|------|------|
| Knr.         | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 3814 KRAGERØ | 70   | 1    | 0    | 0    |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 1965/922/31  
Uthentet 2023-09-18 10:10

Side 1 av 1

Dagbok nr. 922  
Kragerø Sørenskriverembete

*Skjøtt nr. 50.*

SKJØTT.

Undertegnede John Strand erklærer herved å ha solgt  
til Tor Wrangell en tomt Pjorvli, gnr. 70, bnr. 133 i  
Kragerø for en sum av

kr. 5.000,-.

hvilke femtusen kroner er avgjort på omfærnet måte.

Ljøseren skal ha rett til parkeringsplass for en bil  
etter nærmere anvisning av selgeren og rett til å benytte  
den påviste vei fra Gjeitodden frem til tomten.

KRAGERØ, den 4 juni 1965.

*John Strand (s)*

Undertegnede bekrefter herved at John Strand egen-  
hendig og i vårt nærvær har undertegnet dette skjøtt og  
at han er over 21 år.

KRAGERØ, den 4/6.1965.

*Sten Sten* *P. Sten*

*fr.*





TELEMARKSMEGLEREN AS  
V/NORA EIKELAND  
POSTBOKS 68  
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1302230237  
Vår referanse: 3295980/22405294  
Bestilling: C3 2023-09-15 (6) 113

Dato  
15.09.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                           |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>    |
| 4611            | 200            | 5.1.2016           | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|              |             |             |             |             |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>  | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3814 KRAGERØ | 70          | 1           | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Attestert kopi av dok.nr. 2016/4611/200  
Uthentet 2023-09-18 10:10

Side 1 av 3

Advokatfirmaet  
Midgaard & Opthun AS  
Org.nr. 992 841 958



Doknr: 4611 Tinglyst: 05.01.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

### ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 70 bnr. 1 gir herved eieren av gnr. 70 bnr. 133 rett til å legge vann- og kloakkledninger fra gnr. 70 bnr. 115 og ned til bnr. 133 etter nærmere avtalt trasé.

Kragerø, den 30/9 2015

Elisabeth Strand  
Fnr. 18058142618

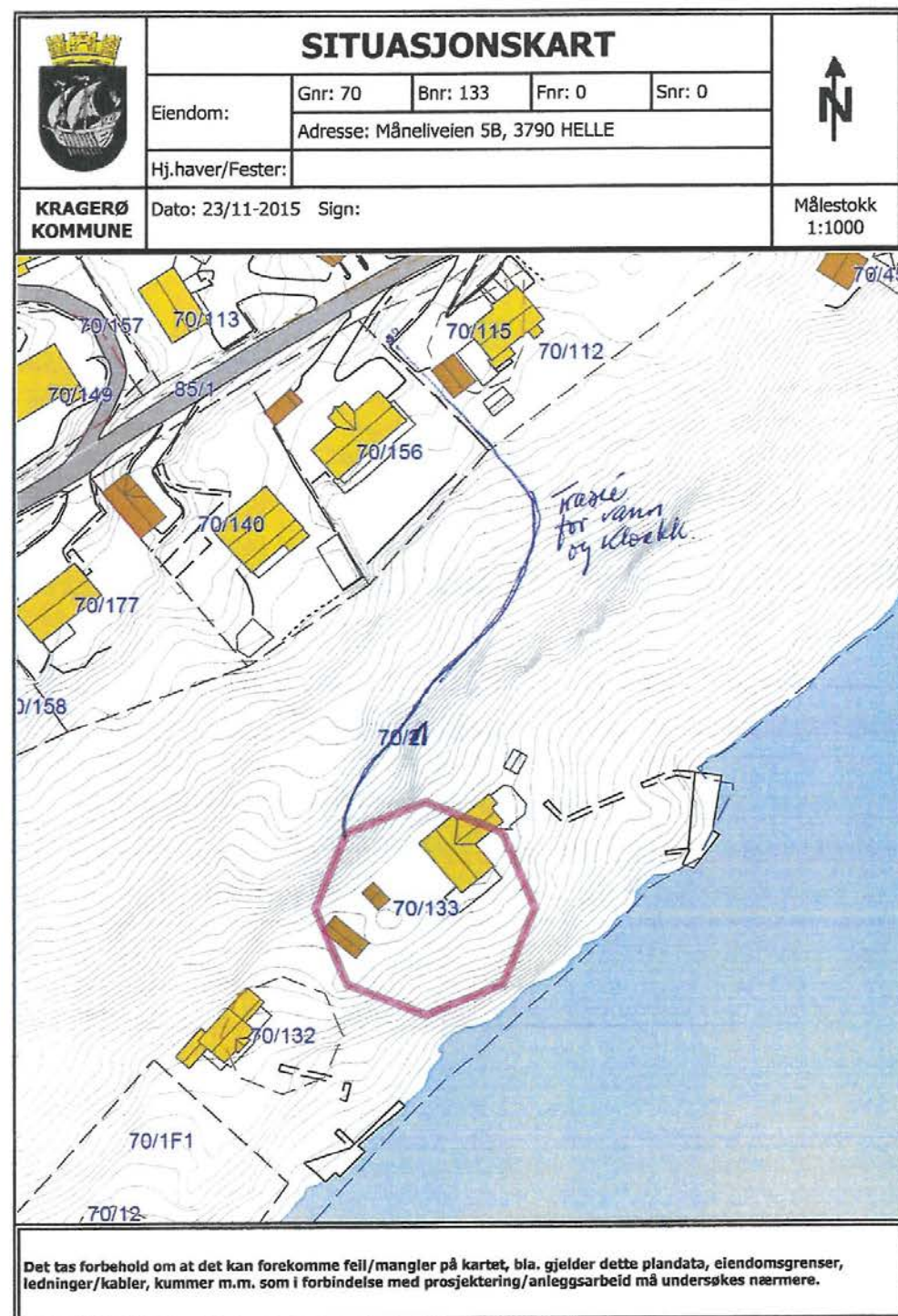
RETT FOTOKOPI  
BEKREFTES

Advokat MNA  
GEIRR MIDGAARD  
Kragerø



Utskrift

Side 1 av 1



TELEMARKSMEGLEREN AS  
V/NORA EIKELAND  
POSTBOKS 68  
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1302230237  
Vår referanse: 3295982/22405304  
Bestilling: C3 2023-09-15 (6) 112

Dato  
15.09.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 795             | 31             | 11.5.1965          | REGISTRERING AV GRUNN  |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|              |             |             |             |             |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>  | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3814 KRAGERØ | 70          | 1           | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Nr. 531 B  
Sjøsiden 1965  
9-63Dokument 795 11 MAI 1965  
Kommune: Skjerve

## Skylddelingsforretning

onsdag, den 24 mars 1965 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Strand  
g.-nr. 70 br.-nr. 1 av skyld mark 18.98 i magas  
herred. Forretningen er forlangt av Johm Strand

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønsmenn  
Samlige

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Trygve Forandten, John  
Rimstod, Per Røstod, John Strand.

Mennene valte til formann Trygve Forandten  
Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 2.9 dekar. I alt 2.9 dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>  
Skylddelingsforretningen begynner i  
fonteinens sykkeltur hjørne nedt ved  
sjøen. Helt nr. 1. Derfra i nordlig  
retning 39 m. til helt nr. 2. Derfra i  
østlig retning 45 m. til helt nr. 3.  
Derfra i sydlig retning 34 m. til helt nr. 4.

- <sup>1)</sup> Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)  
<sup>2)</sup> 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 skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning»  
den 19 N.N.  
<sup>3)</sup> 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).  
<sup>4)</sup> 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).

medt ved sjøen. Derfra i vestlig retning  
langt sjøen til utgangspunktet helt nr. 4.  
Fonteinens grense begynner til helt nr. 5.  
Fonteinens ligger på østsiden av  
fontainen.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.  
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei  
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei



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 godt gjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Byggetomt

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.<sup>1)</sup>

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 4 are

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 14,94

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrtet jord 32 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 2325 dekar, annet areal 1857 dekar.

I alt 4214 dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2)</sup> Fjordli

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Johannes Strand

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.

Vi har bestemt at Ingegar Foranderson skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ingegar Foranderson J. Strand Per Lindad

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.

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

Går til \_\_\_\_\_ jordstyre.<sup>1)</sup>

Jordstyrets uttalelse:

den \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

formann

sekretær

Går til \_\_\_\_\_ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 150/65 J.

Samtykke til delinga vart gjeve i møte den 20. april 1965.

Skien, den 28/4-65 65.

TELEMARK LANDBRUKSSELSKAP  
FYLKESLANDBRUKSSTYRET

Etter fullmakt

Halvor Nordbo  
fylkeslandbruksjef

De fraskilte del har fått g.nr. 70 b.nr. 135

UW





AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ  
POSTBOKS 68  
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: Neptunveien 11 B (Nora Eikeland)  
Vår referanse: 1555945/7589538  
Bestilling: A2 2018-07-30 8

Dato  
30.07.2018

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

|                 |                |                    |                                                         |
|-----------------|----------------|--------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>                                  |
| 1876            | 31             | 28.12.1959         | BESTEMMELSE OM VEG<br>ERKLÆRING/AVTALE<br>FESTEKONTRAKT |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|              |             |             |             |             |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>  | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 0815 KRAGERØ | 70          | 1           | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no) er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

### FESTEKONTRAKT.

**Grunneier:** John Strand, født , som eier av eiendommen Strand, gr.28.br.1. i Sannidal.

**Fester:** Sannidal Kommune.

**Festet gjeller:** Byggefelt på Måneliheia under Strand, gr.28. br.1. i Sannidal.

**Arealets grenser:** Grensen tar sin begynnelse i tomtens nordre ende ved Riksvei 40 ved den gamle veien til Geitodden hvor bolt nr.1. settes ned i jordfast sten i veikanten, går derfra i syd-østlig retning ca 150 meter til bolt nr.2. i fast fjell, går derfra i syd-vestlig retning ca 350 meter til bolt nr.3. i fast fjell, går derfra rett nord i ca 90 meter til bolt nr.4. i fast fjell, går derfra tilbake til utgangspunktet bolt nr.1. ca.255 meter. Denne siste linje skal følge den nordlige del av platået således at terrenget mellom platået og Riksvei 40 ikke følger med.

**Arealets størrelse:** Arealet anslåes å være ca 30 mål. Nøyaktig oppmåling skal foretas snarest mulig.

**Festetid:** Festetiden begynner 1/12.1959 og kontrakten gjeller for 120 år.

**Grunnleiens størrelse:** I årlig grunnleie skal kommunen betale 6 øre pr.m2., dog således at intet skal betales for det areal som medgår til en 4 meter bred vei gjennom arealet beregnet til ca 1.600.m2

Grunnleien kan av begge parter forlanges justert hvert 10 år i forhold til levekostnadsindeksen.

Av hensyn til gebyrberegningen vurderes kontrakten til kr.35.000.--.

**Grunnleiens betaling:** Grunnleien betales forskuddsvis og ukrevet til grunneieren hver 1/12, første gang etter at utmåling har funnet sted og da for tiden bakover til 1/12.1959.

**Utparsellering og fremleie:** Grunneieren er på det rene med at kommunen fester arealet som byggefelt og at det er kommunens hensikt å utparsellere feltet og feste bort de enkelte parseller til boligbygg med festetid 99 år og på betingelser som gjeller for Den Norske Stats Husbank eller Norges Småbruk og Bustadbank.



Grunneieren forplikter sig derfor til i fornøden utstrekning å medvirke til et slikt fremfeste. Han gir herved kommunen fullmakt til på grunneierens vegne å begjære skyldelingsforretninger over parsellene i den utstrekning det ønskes, og vedtar i fornøden utstrekning som binnende for sig vilkårene i festekontraktskjema nr. 25 for Den Norske Stats Husbank og de tilsvarende vilkår hos Norges Småbruk og Bustadbank.

Spesielle vilkår: Festeren plikter å nedsette bolter og i fornøden utstrekning å holde området inngjerdet mot grunneierens husdyr.

Ved bortfeste av parseller utskilt fra arealet kan gjerdeplikten overføres til festeren av parsellen og kommunen er da fri for gjerdeplikten i denne festekontrakt.

Hvis det foretas bortfeste av tomter direkte av grunneieren i område som har tilknytning til dette byggefelt, erklærer grunneieren sig villig til å la disse tomter reguleres av kommunen.

Eieren av Strand, gr. 28, br. 1, gir kommunen rett til vederlagsfritt å bygge 4 meter bred vei og å føre frem vann og kloakkledninger over eiendommen i den utstrekning det er nødvendig for å forsyne dette og mulig senere byggefelter og områdene ved Vadfoss og Helle med vann og kloakk, og å foreta nødvendige transporter over eiendommen for anlegg og vedlikehold av vann og kloakkledninger. Det påligger kommunen i nødvendig utstrekning å reparere skogsveier m.v. som eventuelt blir ødelagt ved fremføring av vann og kloakkledningene.

Trærne på feltet forblir grunneierens eiendom, men kan bare fjernes på festerens forlangende.

Fortrinsrett til feste av tilstøtende arealer: Kommunen gis fortrinnsrett til feste av nye byggefelter i forlengelse av dette byggefelt på lignende vilkår som bestemt i denne kontrakt, med undtagelse av grunnleien som etter 10 år blir gjenstann for nye forhandlinger

Omkostninger: Utgifter til eventuell skyldeling, måling og kartlegging samt stempeling og tinglysning samt dokumentsskrivning bæres av festeren.



Sikkerhet for festeavgiften: Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren sig panterett for 3 års grunnleie.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å innføre drive den forfalte avgift og å sette pantet til tvangsauksjon.

Sannidal, den 23 desember 1959.

Som grunneier:

John Strand

Som fester:

Mr. Holte

SANNIDAL KOMMUNE

Til vitterlighet om egenhendige underskrifter i vårt nærvær. Underskriverne er over 21 år.

1. H. Sørensen. 2. Knut Mindrebo

Dobr. 1743/1961, den 28/10. 1961.

Festekontrakt. Byggefelt på Måntehusa.

Påtegning:

Arealets grenser er endelig bestemt ved skyldelingsforretning av 24. august 1961.

Arealets størrelse er bestemt til 28.75 mål.

Festebetingelse: Festeforholdet er uoppsigelig fra hver av partenes side under forutsetning av at festekontrakten ikke misligholdes.

Grunnleiens størrelse pkt. 2. Grunneieren kan av begge parter forlanges justert hvert 10 år i forhold til engros prisen. Under enhver omstendighet skal den fastsatte grunnleie aldri ligge under 6 øre pr. m<sup>2</sup>.

Kragerv, den 30/9. 61.

John Strand. A. Midgaard  
Kragerv Kommune







## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 900  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 900 |

## Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.







Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Måneliveien 5B  
3790 HELLE

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kragerø  
**Saksbehandler:** Ronny Jørstad

**Oppdragsnummer:** 1302230237

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet 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: 04.10.2023

**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: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon