

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Adam Magamadov

Mobil 478 91 638

E-post adam.magamdov@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3770 Kragerø. TLF. 35 98 68 18



Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3770 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Usjenert fritidsbolig i rolige omgivelser i Kil. Kort vei til båt plass, tennisbane, butikker m.m.

Frøvikveien 2 er en usjenert og tiltalende fritidseiendom med alt på én flate, beliggende i naturskjønne omgivelser i Sannidal. Hytta holder en gjennomgående pen standard med lyse flater, delvis åpen planløsning og gode lysforhold. Hytta inneholder to soverom, romslig bad, kjøkken og en innbydende stue med utgang til romslig veranda med gode solforhold.

Eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet, omgitt av frodig natur, samtidig som det er kort kjøreavstand til Kragerø sentrum, E18 og servicetilbud i Sannidal. Med bilvei helt frem og egen båt plass i nærområdet, ligger alt til rette for å kombinere rolig hytteliv med aktive dager i Kragerø.

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 850,-
Total ink omk.: Kr 2 993 550,-

Selger: Simon Disch
Lindvig
Marielle Kittilsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 56/59 kvm

Tomtstr.: 500 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 73
Oppdragsnr.: 1302250151

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Nabolagsprofil	102
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 62 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m² Stue, kjøkken, gang, bad og 2 soverom.

BRA-e: 3 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

62 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

500 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 500 m² iht. skylddeling datert 06.07.1967. Tomten er boltet, men punktene er ikke koordinatfestet, anslaget på 500 m² er iht. skylddelingen, men må ses på som et grovt estimat av størrelsen.

Eiendommen har en flott og sjønær beliggenhet på en liten topp ved enden av Oksebåsveien i Sannidal. Tomten er relativt flat og opparbeidet, noe som gir gode utearealer og enkel adkomst til eiendommen. Herfra har man flott utsikt utover det naturskjønne landskapet og mot Kilsfjorden.

Området rundt er preget av frodig vegetasjon og rolige omgivelser – perfekt for deg som ønsker nærhet til naturen og et fredelig miljø. Det er p.t mulig å kjøre helt opp til hytta (parkering på grunneiers eiendom).

Tomten har i tillegg en barnevennlig og fin plen i forlengelse av terrasse. Denne plenen ligger på en fylling som ikke er omsøkt. I ytterste konsekvens kan kommunen kreve tilbakeføring. Dette er ikke spesielt sannsynlig, men risiko overtas uansett av kjøper.

I dag er det en festekontrakt tinglyst på eiendommen. Denne skal slettes for selgers regning i forbindelse med overføring av hjemmel til ny eier.

Beliggenhet

Frøvikveien 2 har en attraktiv og skjermet beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Sannidal, kun en kort kjøretur fra Kragerø sentrum. Eiendommen ligger tilbaketrukket og usjenert, på en liten topp med fin utsikt mot Kil, omgitt av frodig natur og med gode solforhold.

Her bor du landlig og fredelig, men samtidig med enkel tilgjengelighet til både E18 og sentrum. Det er kort vei til dagligvarebutikker, skole, barnehage og andre nødvendige fasiliteter i Sannidal og Kil-området. Kragerø sentrum, med sitt yrende byliv, restauranter, småbåthavn og kulturelle tilbud, når du på få minutter med bil.

Det er kort vei til et velholdt tennisanlegg, beliggende ca. 500 meter fra eiendommen. Her kan man spille tennis for kr 150 per time. I nærområdet finner man også et nytt og moderne lekeområde etablert i 2025, som gjør området attraktivt for både store og små.

Ca. 150 meter fra hytta ligger tilhørende båtplass. Rett ved ligger også en hyggelig og barnevennlig sandstrand som brukes av selger og enkelte naboer i området.

Eiendommen har bilvei helt frem og egen båtplass i nærområdet, noe som gir deg muligheten til å kombinere et behagelig hverdagsliv med skjærgårdsliv og båtturer i Kragerøs vakre skjærgård.

Adkomst

Se kartskikke.

Bebyggelsen

Spredt bolig- og fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

Solrik og lekker hytte i Kil med alt på en flate.

Hytta inneholder: Entrè, stue, kjøkken/spisestue, 2 soverom og bad.

Standard

Frøvikveien 2 er en usjenert og tiltalende fritidseiendom med alt på én flate – ideelt for deg som ønsker komfort og enkel tilgjengelighet i naturskjønne omgivelser.

Hytta holder en gjennomgående pen standard med lyse og harmoniske materialvalg. Alle innvendige flater består hovedsakelig av lys eikefarget laminat på gulver og MDF-panel i både vegger og himling, som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Belysningen er godt ivaretatt med LED-spotter i taket gjennom hele hytta.

Planløsningen er delvis åpen, og gir en god romfølelse. Fra entréen kommer du direkte inn i et lyst og innbydende kjøkken-område, hvor store panoramavinduer sørger for rikelig med naturlig lys og vakker utsikt mot Kilsfjorden. Kjøkkenet har en lys og klassisk innredning med profilerte fronter, benkeplate i heltre og integrerte hvitevarer. Her er det også god plass til et spisebord. Stuen fremstår som lun og koselig, med utsikt til natur og fjord.

Fra stue er det adkomst til et romslig og velutstyrt bad med flislagte gulv og vegger, samt panel i himling. Badet er innredet med dusjhjørne, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og Cinderella forbrenningstolett.

Hytta inneholder to lyse og praktiske soverom. Hovedsoverommet har både utgang til den romslige verandaen og flott utsikt mot Kilsfjorden.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport datert 22.10.2025. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Nedløp slipper stedvis vann rett ned langs konstruksjon.
- Veggkonstruksjon: Det er registrert stedvis noe råte og alder og vær slitasje på bordkledning.
- Vinduer: Det er registrert stedvis vinduer med alder og værslitasje.
- Dører: Det er registrert alder og værslitasje på ytterdør mot bod, her er også dørterskel

slitt og det kan komme vann ned mellom beslagbord og terskel. Det er registrert en liten sprekk i karm til inngangsdør ved låskasse.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er registrert åpninger på over 10cm i rekkverk. Rekkverkshøyden er under 1m. Det er registrert endeved og konstruksjonsdeler mot terreng. Det er registrert alder, værslitasje og påbegynt råte på konstruksjonsdeler og endeved.

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert fuktmerker rundt pipe i himling. Det er registrert noe som ser ut som en eldre og nyere takkonstruksjon, så det antas at deler av undertak er fra den originale konstruksjonen. Takkonstruksjon var synlig fra takluke på soverom, men det var ikke gangbart, så takkonstruksjon er kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler og fra luke. Det er registrert noe skjevheter i drager over pilarer til takoverheng på terrasse.

INNVENDIG

- Overflater: Det er registrert stedvis noen små merker og skader, det er registrert manglende listverk og stedvis små sprekker i panel.

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

- Pipe og ildsted: Det er registrert noe fuktmerker rundt pipegjennomføring i himling.

- Bad vegger, himling og gulv: Det er registrert rennemerker på vegg i dusjhjørne fra himling. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er registrert sprekker og riss i flis fuger, registrert skader og merker på flis ved oppvaskmaskin og det er registrert slett gulv.

- Bad sanitærutstyr og innredning: Avløp til vaskemaskin er utført uten vannlås, dette kan føre til noe lukt. Det er åpent avløp som slipper gråvann på terreng, så det er ikke noe septik det er snakk om, men det deler avløpsrør med sluk og dusjhjørne.

- Bad, sluk membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

- Kjøkken overflater, innredning og avtrekk: Ved avsatt plass til kjøleskap var det før et integrert kjøleskap og her er det registrert noe fuktskader og svelling i innredning. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Rørfordeler er montert i bod uten rørskap, et rom uten sluk eller tettesjikt på gulv. Varerør mangler endetettinger.

- Elektrisk anlegg: Det er registrert synlig ledninger i takkonstruksjon utvendig og downlights i takkonstruksjon som må godkjennes av fagkyndig. Med tanke på alder, avvik og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget.

Tomteforhold

- Terrengforhold: Det er påvist områder på eiendommen med stående vann. Dette er et markert område av NVE, fare for snøskred. Dette er et markert område for skred- og

rasfare i kommunekart. Det er registrert stående vann under terrasse.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert noe forvitring mot grunn på eldre pilarer i leca og betong. Det er stedvis registrert utbedring, men dette kan lage en svakhet i pilaren når støpen er 2 delt. Avstanden mellom pilarene er stedvis lang og det er pilarer i tre i disse områdene. Det ligger kubbinger i tre mellom pilarer og dragere stedvis.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er ikke fremvist dokumentasjon på vannkvalitet, men med tanke på at dette er et anlegg i Kil for flere enheter kan nok dette innhentes. Det er ikke fremvist godkjenning på utslipp av gråvann på terreng. Husk at vann og avløpsrør er ført synlig på terreng og under stubbegulv, slik anlegget er i dag er dette lagt om for sommer bruk.

Innbo og løsøre

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.

Innbo og løsøre kan følge med ved nærmere avtale med selger.

Hvitevarer

Hvitevarer kan medfølge etter avtale med selger.

Moderniseringer og påkostninger

2021 - Gulv og gulvlister ble skiftet, ny peis ble installert og vindu i stue ble skiftet.

2024 - Kjøleskap og platetopp skiftet i 2024.

2025 - Vindskier og beslag skiftet i 2025 og service av cinderella forbrenningstoalett.

Modernisert/Påkostet år

2021-2025

TV/Internett/Bredbånd

Hytta har innlagt fiber.

Parkering

Iht avtale med grunneier kan eindommen parkere to biler etter grunneiers anvisning. Leiebeløp per år utgjør p.t 6000,- (indeksreguleres årlig). I praksis parkeres det oppe ved hytta. Ny eier må være oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er en varig løsning, da det ikke ligger offentlig godkjenning på siste del av veien opp til hytta. Alternativet er parkering i lomme langs Frøvikveien ca. 50 meter fra hytta.

Solforhold

Gode solforhold på sommerstid.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vedovn og elektrisk.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 8 517

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 4 432

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4432,-. 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 116 425

Formuesverdi primær år

2024

Andre utgifter

Selger betaler kroner 6600,- for kostnader knyttet til tomt, båt- og bilplass.

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 64, bruksnummer 73 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:

06.07.1967 - Dokumentnr: 1187 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:64 Bnr:19

06.07.1967 - Dokumentnr: 1192 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:64 Bnr:19
Bestemmelse om båt/bryggeplass

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for fritidseiendommen datert 09.12.2025. I denne forbindelse er det utarbeidet nye byggetegninger som er godkjent av Kragerø kommune. Disse stemmer med dagens bruk. Det er ikke utstedt ferdigattest, men dagens brukstillatelse er til tross for sitt navn, et varig dokument. Manglende ferdigattest har dermed ingen betydning for kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.12.2025.

Vei, vann og avløp

Adkomst via avstikker fra Frøvikveien (privat vei). Eiendommen parkerte tidligere i lomme langs Frøvikveien. I 2018 etablerte tidligere eier vei frem til hytta. For sistnevnte vei foreligger ikke søknad eller godkjenning fra Kragerø kommune. I ytterste konsekvens kan kommunen kreve veien tilbakeført til sti.

Eiendommen har offentlig vann. Det er ikke offentlig kloakk til eiendommen, men eiendommen har rett til tilkobling iht egen avtale (se side 92 i salgsoppgaven). Tilkoblingspunkt for avløp er opplyst å være ved bryggeområdet. Det må etableres rørføring fra hytta og ned til dette punktet. Tilkoblingsgebyr til Kragerø kommune for offentlig kloakk koster kr 59 007,-, i tillegg kommer kostnader til abonnementsgebyr, rørlegger, og pumpevern. Godkjent løsning i dag er vann til hyttevegg. Utslipp av gråvann fra for eksempel kjøkken og bad er ikke lovlig uten tilkobling offentlig kloakk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Eiendommen ligger også i hensynssonen "Rasfare (H310)". Kommuneplanen gir utfyllende bestemmelser vedtatt med hjemmel i pbl §11-8:

"Før søknad/gjennomføring av ethvert tiltak etter pbl § 20-1, jfr. pbl § 20-4 og 5, innenfor områdene kreves det dokumentasjon på at rasfare ikke foreligger, evt. at denne er vurdert og avbøtende/forebyggende sikringstiltak er gjennomført før tiltak godkjennes eller igangsettes"

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 850 (Omkostninger totalt)

90 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 990 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 993 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

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

- 25 000 Markedspakke
- 3 500 Oppgjørshonorar
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 104 125

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag stort kr 50 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Adam Magamadov
Eiendomsmeglerfullmektig
adam.magamdov@aktiv.no
Tlf: 478 91 638

Oppdragstaker

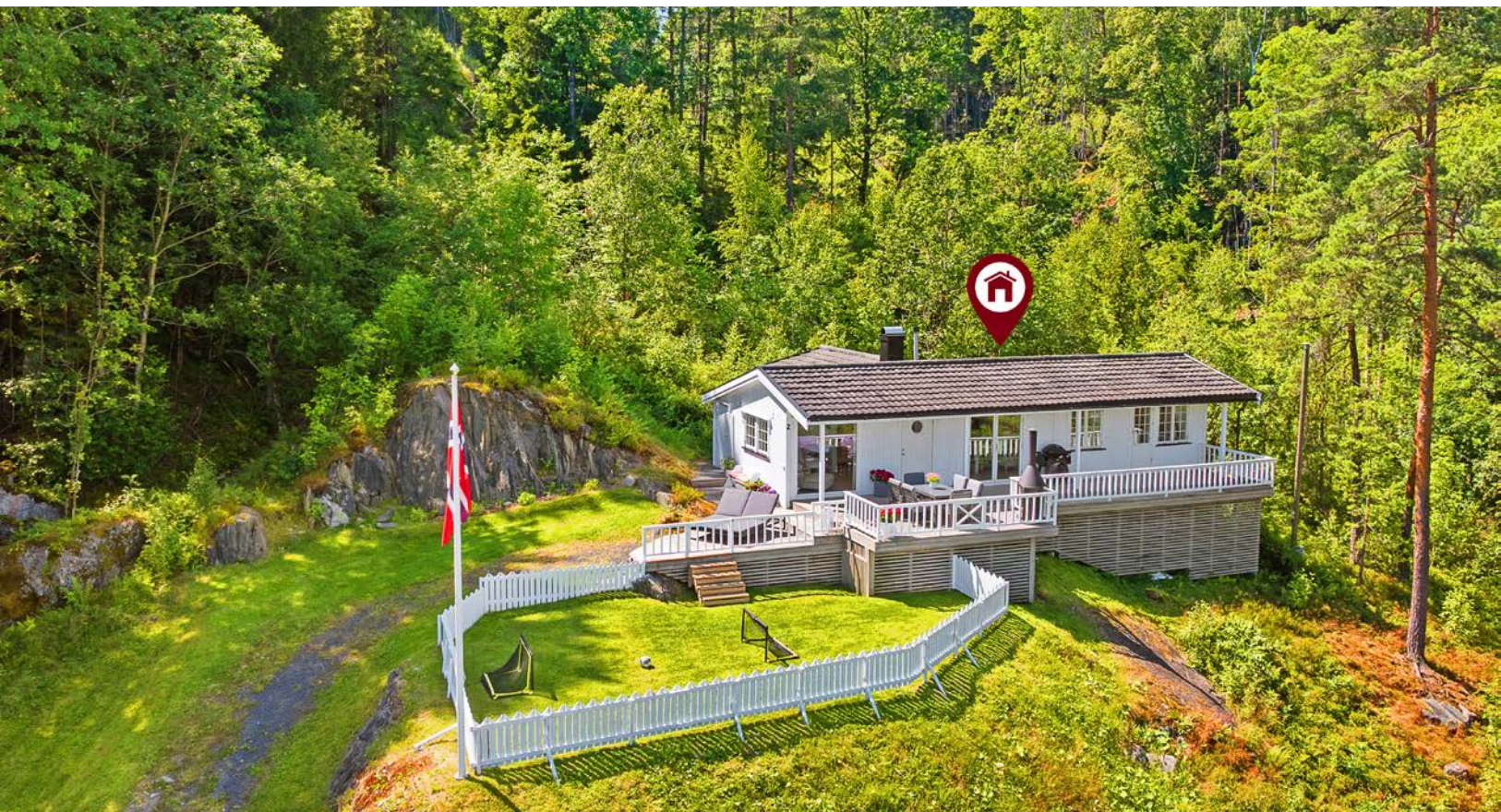
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

20.03.2026



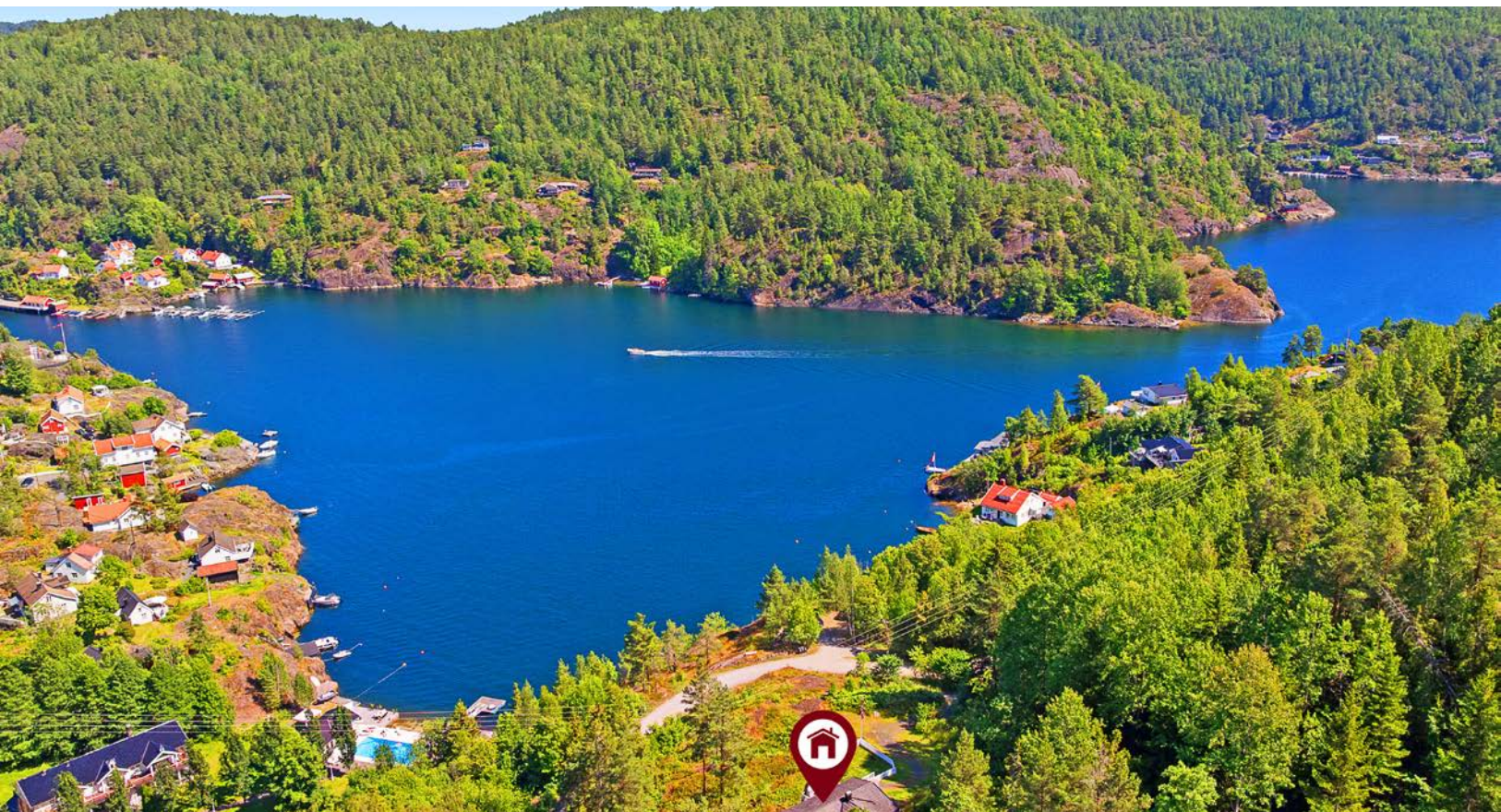
Velkommen til Frøvikveien 2!



Hytta inneholder stue, kjøkken, bad, gang og 2 soverom.



Romslig og pen naturtomt.



Denne innholdsrike fritidsboligen ligger usjenert til i Kil.



Lyst og innbydende kjøkken.



kjøkkenet består av en profilert innredning, benkeplate i heltre og integrerte hvitevarer.



Et lyst og gjennomgående oppholdsrom med sømløs overgang mellom inne- og utearealer.



Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken.





Stuen er lys og koselig.



Herfra er det pen utsikt mot Kilsfjorden.



Fra stue er det videre adkomst til badet.





Badet er romslig og har flislagt gulv og vegger, samt innfelte spotter i himlingen.



Badet inneholder dusjhjørne, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og Cinderella forbrenningstolett.







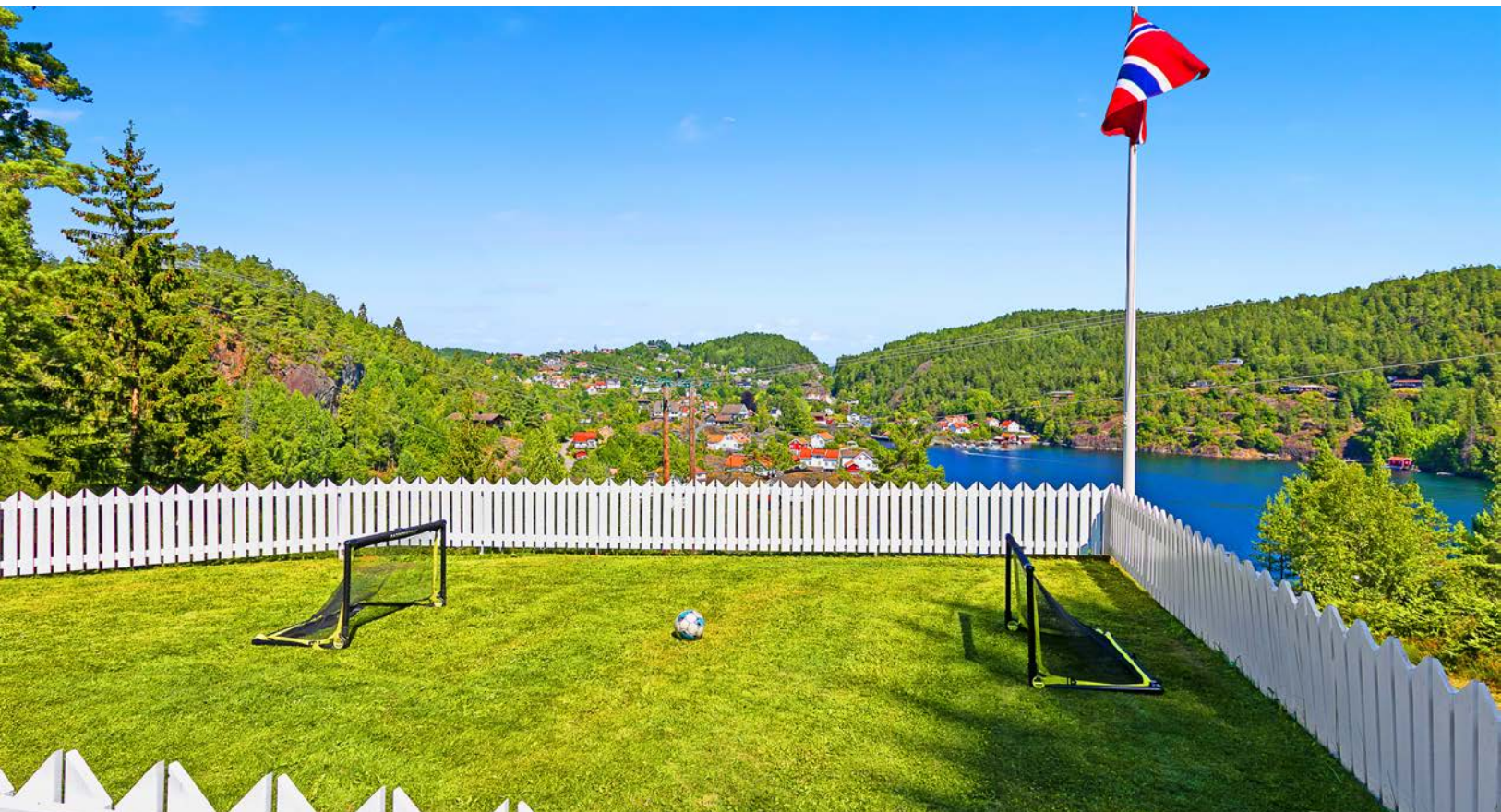
Den romslige verandaen går langs hele nordøstsiden av fasaden og skaper en naturlig forlengelse av oppholdsrommene.



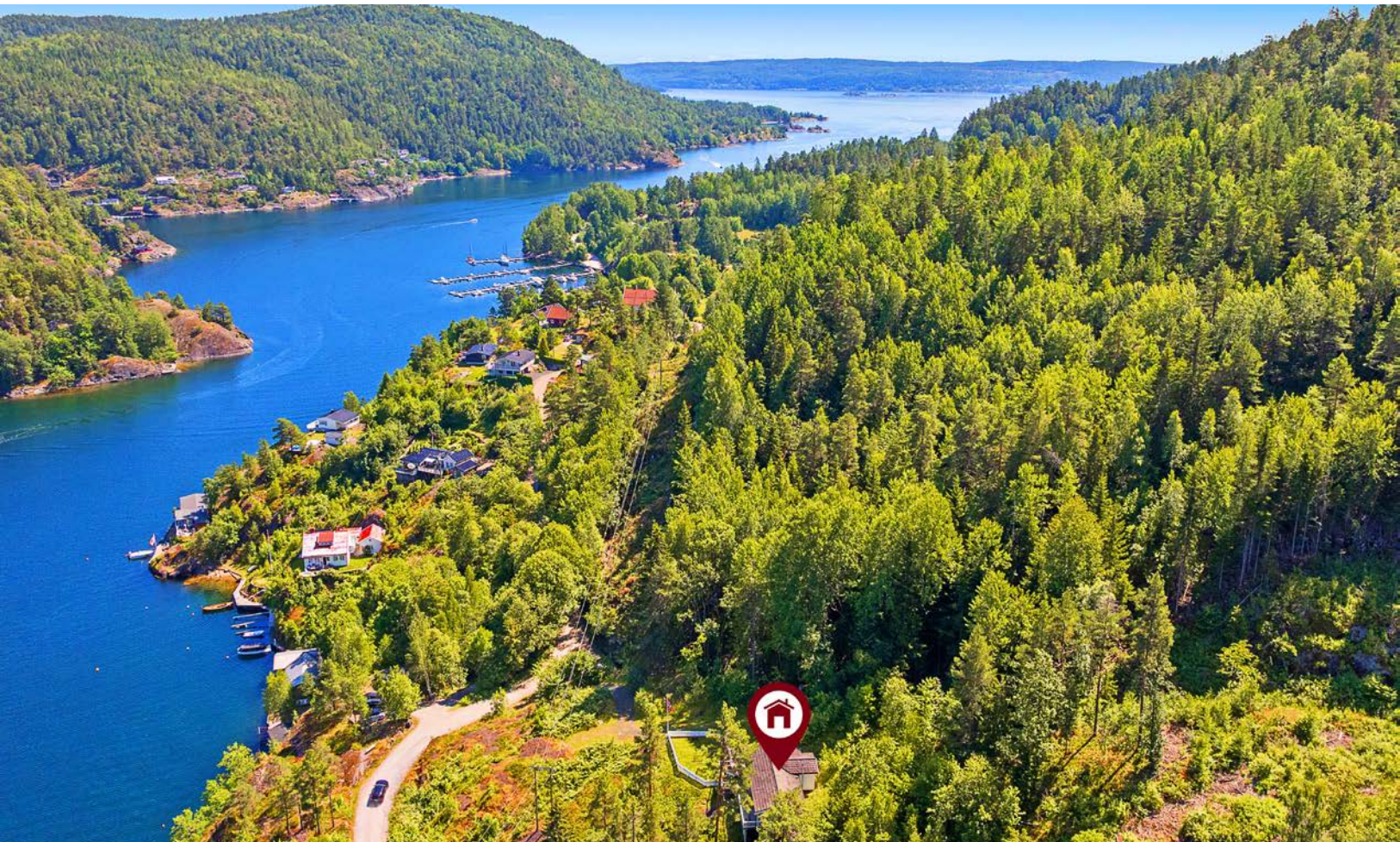
Det er gode utsiktsforhold fra nesten overalt på eiendommen.



På verandaen kan du nyte deilige sommerdager.



Velstelt og inngjerdet plen – ideell for både lek og avslapning.





Ved tilhørende båt plass, ligger denne barnevennlige sandstranda som brukes av selger og enkelte naboer i området.



Kil i Sannidal er et rolig og naturskjønt område med nærhet til både sjø og flotte turområder.



Fra eiendommen er det kort vei til Alti kjøpesener og Sannidal barnehage. En kort kjøretur unna ligger også Kragerø sentrum som tilbyr koselige smug, sjarmerende kafeer, klesbutikker, restauranter og mye mer!



Kontakt megler for en hyggelig visning.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Frøvikveien 2, 3766 SANNIDAL
 KRAGERØ kommune
 gnr. 64, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 12.09.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 20917-1425

Referansenummer: QJ3397

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Jacob U. Ramberg



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Simon Disch Lindvig for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Frøvikveien 2 i Kragerø kommune.

Det er noe overskyet og stedvis regn 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 jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: overflater, radon, feieluke, takteking, nedløp, veggkonstruksjon, takkonstruksjon, vinduer, ytterdører, terrasse, badrom, kjøkken, vannrør, pilarer, el-anlegg og terrengforhold og utvendig vann og avløpsrør.

Viser til rapportens underpunkter og at det er viktig at man leser disse, ikke bare sammendraget.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på pilarer i betong, leca og tre.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med W-takstoler.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer i tre med koblet rammer.

Ytterdør i tre med glassfelt.
Ytterdør i tre.
Terrassedører i tre med glassfelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat.
Vegger er overflater av trepanel.
Himling har overflater av trepanel.

I eksternt bod er det plater på gulv og panel på vegg og himling.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

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

Vask med baderomsinnredning, cinderella forbrenningstolett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på badrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med profilerte fronter.
Heltre benkeplate med enkel vask i porselen.
Avsatt plass til kjøleskap.
Integrert komfyr og platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Stoppekran lokalisert i bod.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Røykvarsler og brannslukningsapparat registrert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Den delen av tomten som ikke er bebygd består av grus, gress og naturtomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

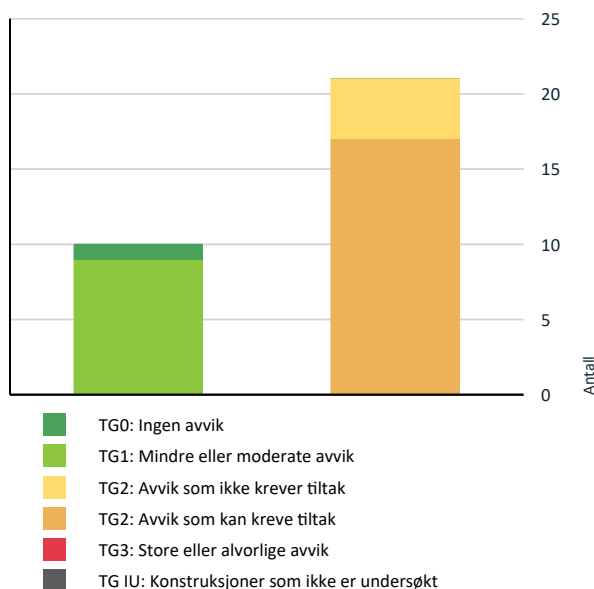
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

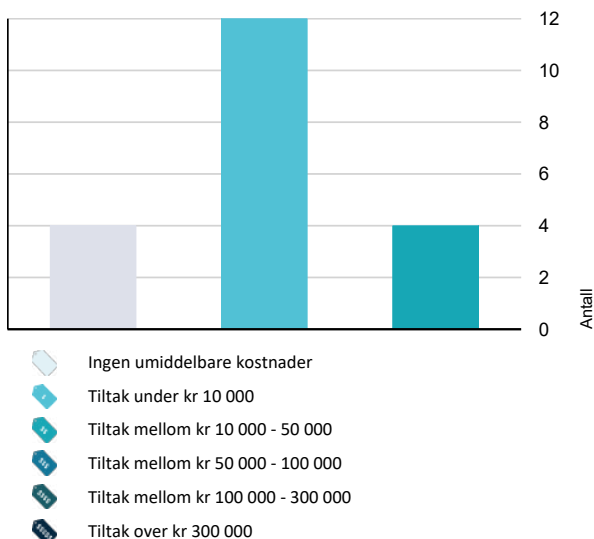
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig beliggende på Gnr: 64 Bnr: 73 med adresse Frøvikveien 2 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

 **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.
Bygningstype: Fritidsbolig.
Byggeår: 1953.
Bygningsmateriale: Tre.
BRA: 59.
Ant. etg. med oppv. BRA: 1.

Teknisk installasjon:
Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og ved.
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra badetrom.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

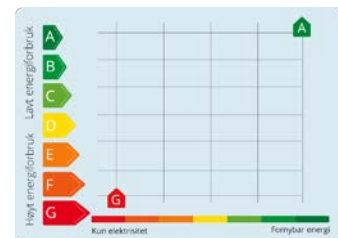
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1953

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Fritidsboligen ble totalrenovert i 2014, med noen synlige eldre konstruksjonsdeler og deretter oppgraderinger i perioden 2021-2025.
2021	Modernisering	Gulv og gulvlister ble skiftet.
2021	Modernisering	Ny peis installert.
2021	Modernisering	Vindu skiftet i stue.
2024	Modernisering	Kjøleskap og platetopp skiftet i 2024.
2025	Modernisering	Vindskier og beslag skiftet i 2025.
2025	Modernisering	Service av cinderella forbrenningstolett.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av plater med taksteinsprofil.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløp slipper stedvis vann rett ned langs konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det burde monteres utkast eller drenerør for å lede vann ordentlig vekk fra konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt renner og nedløp.



Utsnitt nedløp.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert stedvis noe råte og alder og vær slitasje på bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

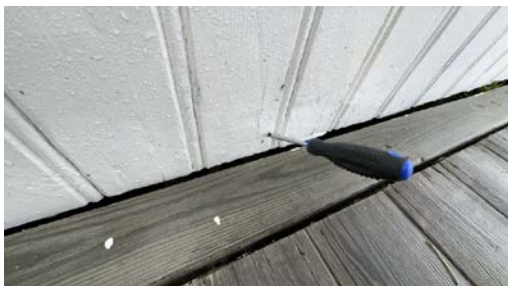
Det må beregnes utbedringer og utskiftninger.

Vedlikehold må utføres.

Bordkledning som er for nært terreng vil ha redusert levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak med W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktmerker rundt pipe i himling.

Det er registrert noe som ser ut som en eldre og nyere takkonstruksjon, så det antas at deler av undertak er fra den originale konstruksjonen.

Takkonstruksjon var synlig fra takluke på soverom, men det var ikke gangbart, så takkonstruksjon er kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler og fra luke.

Det er registrert noe skjevheter i drager over pilarer til takoverheng på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Takkonstruksjon må overvåkes, og utbedringer må utføres etter behov med tanke på alder og fuktmerker rundt pipe.

Takkonstruksjon må overvåkes ved store mengder snølast, det er ikke mistenkt noe problemer rundt dette, men med tanke på takvinkel og noe synlig nedbøyning på bjelke over pilarer må det kontrolleres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass og vinduer i tre med koble rammer.

Tilstandsrapport

Vinduer har varierende alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis vinduer med alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes vedlikehold av vinduer.

Utskiftning av vinduer med slitasje nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med glassfelt.

Ytterdør i tre.

Terrassedører i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alder og værslitasje på ytterdør mot bod, her er også dørterskel slitt og det kan komme vann ned mellom beslagbord og terskel.

Det er registrert en liten sprekk i karm til inngangsdør ved låskasse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må beregnes vedlikehold og utbedringer for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Inngangsdør.



Terrassedør.



Terrassedør.



Ytterdør mot bod.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre med rekker i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert åpninger på over 10cm i rekkverk.

Rekkverkshøyden er under 1m.

Det er registrert endaved og konstruksjonsdeler mot terreng.

Det er registrert alder, værslitasje og påbegynt råte på konstruksjonsdeler og endaved.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Med tanke på fall og høyde her, anbefales det å utbedre rekkverkshøyden.

Det må beregnes vedlikehold.

Konstruksjonsdeler mot terreng har redusert levetid, og utskiftning av terrassebord mot terreng nærmer seg utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

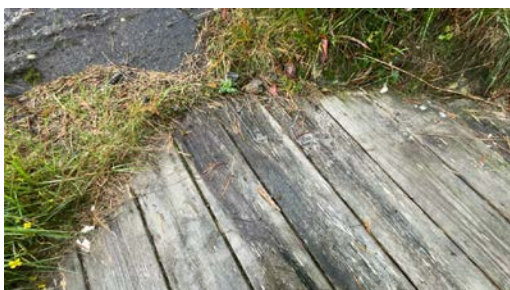
Tilstandsrapport



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.



Utsnitt terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat.
Vegger er overflater av trepanel.
Himling har overflater av trepanel.

I ekstern bod er det plater på gulv og panel på vegg og himling.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert stedvis noen små merker og skader, det er registrert manglende listverk og stedvis små sprekker i panel.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Registrerte avvik hemmer ikke bruken av boligen, men det må regnes små utbedringer for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



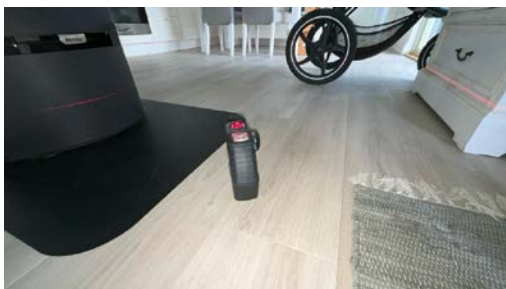
Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Høydeforskjeller kontrollert.

TG 2 Radon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon.
Eiendommen ligger innenfor et område med en definert aktsomhetsgrad som er moderat til lav, av NGU Radon aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

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

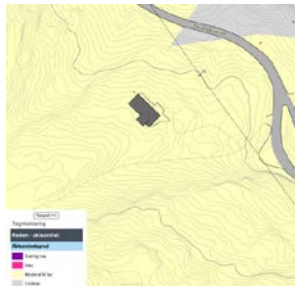
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent dokumentasjon på radonmåling eller tiltak mot radon. Kan det ikke innhentes dokumentasjon bør det utføres en radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Radon aktsomhet.

TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe med ildsted lokalisert i areal mellom kjøkken og stue.
Feieluke vendt mot stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er registrert noe fuktmerker rundt pipegjennomføring i himling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Fuktmerker i himling er nok fra før renovering i 2014, men dette må overvåkes og utbedringer må utføres etter behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Feieluke.



Ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Utsnitt innerdør.



Utsnitt innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

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

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

Vask med baderomsinnredning, cinderella forbrenningstoalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Årstall: 2014



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rennemerker på vegg i dusjhjørne fra himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke utført destruktive inngrep på befaringsdagen, så det er ukjent hvor dette kommer fra.
Om dette er kvist som har rent fra panel eller om det er fra takkonstruksjon må undersøkes, rennemerker må vaskes bort og det må overvåkes.

Eier har vasket bort rennemerker fra himling, disse har ikke kommet tilbake.

Tilstandsrapport



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er registrert sprekker og riss i flis fuger.

Det er registrert skader og merker på flis ved oppvaskmaskin.

Det er registrert slett gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Flisfuger må utbedres.

Merker og skader i flis må utbedres for TG:1, men merker i flis her hemmer ikke bruken av baderommet.

Slett gulv gir en fare for vannspeil på gulv og at eventuelt lekkasjevann kan renne ut av rommet, baderommet må overvåkes under bruk og vannet må stenges når boligen ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon om mulig på membran/tettesjikt, kan ikke dokumentasjon innhentes er det fare for skjulte feil eller avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt sluk.



Utsnitt sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinneordning, cinderella forbrenningstoalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin på baderom.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avløp til vaskemaskin er utført uten vannlås, dette kan føre til noe lukt. Det er åpent avløp som slipper gråvann på terreng, så det er ikke noe septik det er snakk om, men det deler avløpsrør med sluk og dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere en vannlås på avløp til vaskemaskin.
Cinderella forbrenningstoalett er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dusjhjørne.



Toalett og opplegg for vaskemaskin.



Vask med baderomsinnredning.



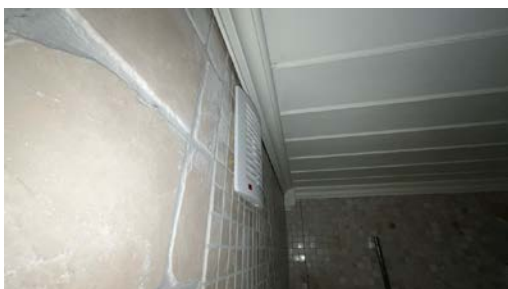
Lufting til Cinderella forbrenningstoalett montert på yttervegg.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte og spalte under dør.

Årstall: 2014



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da våtsone ligger mot yttervegg.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert unormale fuktindikasjoner på befaringsdagen.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Folierte skrog med profilerte fronter.
Heltre benkeplate med enkel vask i porselen.
Avsatt plass til kjøleskap.
Integrert komfyr og platetopp.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved avsatt plass til kjøleskap var det før et integrert kjøleskap og her er det registrert noe fuktskader og svelling i innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrert avvik hemmer ikke bruken av kjøkken, men det må beregnes utbedringer for TG:1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt kjøkken.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Avtrekk kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vannrør er montert uten rørskap.
Stoppekran lokalisert i bod.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er avvik:

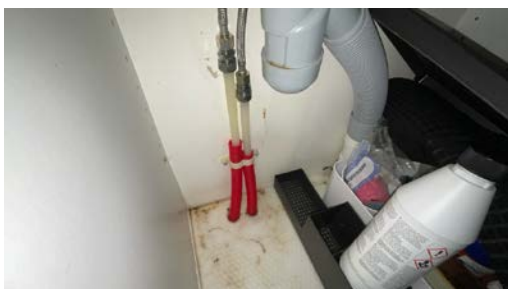
Rørfordeler er montert i bod uten rørskap, et rom uten sluk eller tettesjikt på gulv.
Varerør mangler endetettinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tiltak:

Anlegget må utbedres for å godkjennes, slik anlegget brukes i dag må det overvåkes under bruk og vannet må stenges når enheten ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utsnitt rør i rør.



Stoppekran.



Utsnitt rør i rør.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2014

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Boligen har installert varmepumpe.

TG på varmepumpe er satt utfra synlige fysiske skader eller løse ledninger.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.



Varmepumpe, innvendig aggregat.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2014 Hytten ble renoveret i 2014.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det er registrert synlig ledninger i takkonstruksjon utvendig og downlights i takkonstruksjon som må godkjennes av fagkyndig.

Med tanke på alder, avvik og manglende dokumentasjon, så anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Inntaket til strøm burde også undersøkes ved kontroll, ledning ligger på terreng i et forvitret plastrør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat registrert.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering naturlig på terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på pilarer i betong, leca og treverk.

Det er registrert pilarer i varierende alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe forvitring mot grunn på eldre pilarer i leca og betong.
Det er stedvis registrert utbedring, men dette kan lage en svakhet i pilaren når støpen er 2 delt.
Avstanden mellom pilarene er stedvis lang og det er pilarer i tre i disse områdene.
Det ligger kubbinger i tre mellom pilarer og dragere stedvis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Pilarer må overvåkes og utbedres ved behov.

Kubbinger må overvåkes.

Svikt må vurderes og det kan anbefales ytterligere undersøkelser om det skulle utføres utbedringer for å eventuelt sette opp flere pilarer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt pilarer.



Utsnitt pilarer.



Utsnitt pilarer.

TG 2 Terrenforhold

Eiendommen ligger innenfor et område med bratt terreng.

Dette er et markert område av NVE for snøskred.

Dette er et markert område for skred- og rasfare i kommune kart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Dette er et markert område av NVE, fare for snøskred.

Dette er et markert område for skred- og rasfare i kommune kart.

Det er registrert stående vann under terrasse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Med tanke på skogsområde og fall på terreng kan det være lurt og overvåke terrenget.

Det må utføres terreng endringer så vann ikke blir liggende i dammer under terrasse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann og avløpsrør i plast.

Eiendommen er koblet på Bjørnsvik anlegget i kil.

Tilstandsrapport

Avløpsrør leder gråvann ut på terreng, det er ikke innlagt avløp.

Det foreligger en avtale med vann og avløpsanlegget Bjørnsvik, så om det ønskes kan eiendommen koblet på avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på vannkvalitet, men med tanke på at dette er et anlegg i Kil for flere enheter kan nok dette innhentes.
Det er ikke fremvist godkjenning på utslipp av gråvann på terreng.

Husk at vann og avløpsrør er ført synlig på terreng og under stubbegulv, slik anlegget er i dag er dette lagt om for sommer bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Husk å overvåk alle punkteringene av stubbegulv til avløpsrør, her er det en fare for kondensering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt avløpsrør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

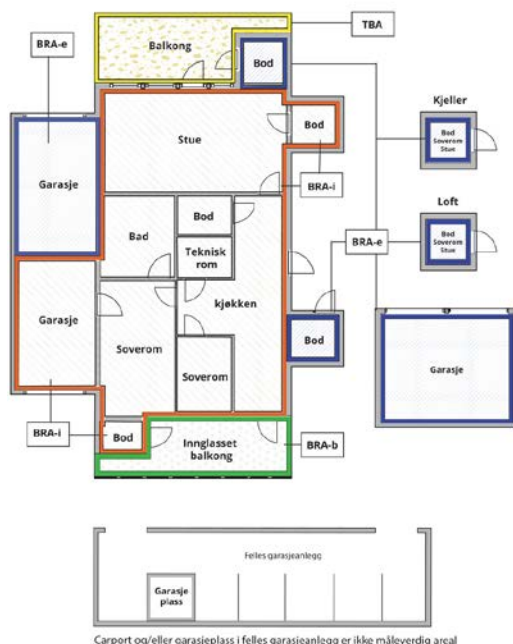
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasje plass er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	56	3		59	62
SUM	56	3			62
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad, stue, gang, kjøkken, soverom, soverom 2	Bod	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasser i tre rundt boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se moderniseringer.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	56	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2025	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	64	73		0	101 m ²	Kommunekart.com	Festet

Adresse

Frøvikveien 2

Hjemmelshaver

Kittilsen Marielle, Einertsen Nils Eilert, Lindvig
Simon Disch

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med utsikt over Kilsfjorden i Kragerø kommune.

Adkomstvei

Privat vei etter avkjørsel fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Bjørnsvik i Kil via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.
Gråvann slippes ut på terreng.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

Den delen av tomten som ikke er bebyggt består av grus, gress og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.
Ut over dette er det ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over 1 plan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Situasjonskart		Kommunekart.com	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Ambita.	Gjennomgått		Nei
Energirapport		Energiattest.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	
2	01.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QJ3397>

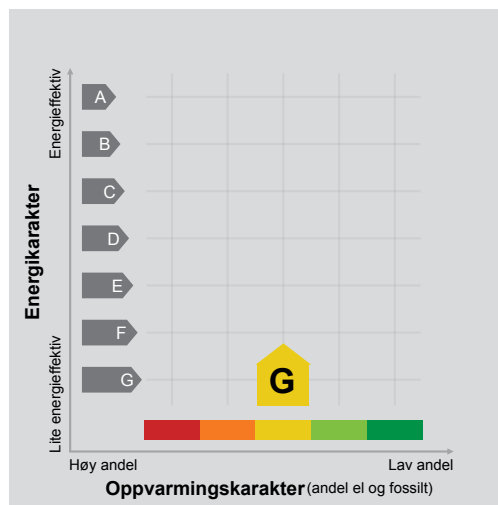
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Frøvikveien 2
Postnummer	3766
Sted	SANNIDAL
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15169877
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183115
Dato	22.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

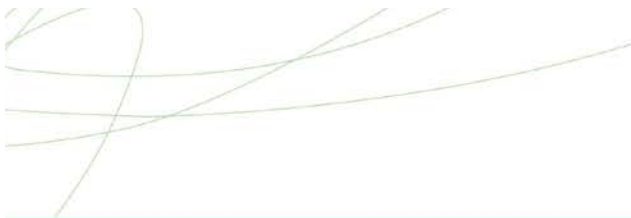
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1953
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 59
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Simon Disch Lindvig

Marielle Kittilsen

Boligen

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

Frøvikveien 2

3766 Sannidal

4014-64/73/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Mesel Entreprenør As

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vindu foran hytta 2021.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindskier og beslag på hele hytta 2025. Bidratt selv her på siste punkt. Tak ble byttet i 2014 av tidligere eiere. Satt på plass takstige 2025 i henhold til branninstruksjon. Dette gjort av Aaltvedt snekkerservice og meg selv.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi har sett musebæsj på vinterstid.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Satt ut musefeller. Ikke kommet mus i disse. Ikke hatt sett noe musebæsj etter 2024

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi har ikke brukt varmepumpen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Murerne Pedersen AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peis 2021 av Murerne Pedersen AS.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Kragerø Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Litt usikker på Årstall. Men tror det er 2014. Det står i sikringsskapet.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det ble bygget et tilbygg. Det er i orden med midlertidig brukstillatelse. Godkjennelse fra Kragerø Kommune 2025. Ved behov for mer informasjon kan dette fås.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Midlertidig brukstillatelse - Gbnr. 64/73 - Frøvikveien 2 - Nybygg hytte (fra 1969)

Gårds- og bruksnummer: 64/73

Byggested (adresse): Frøvikveien 2, 3766 Sannidal

Tiltak: Fritidsbolig, iht. kontrollerlæring, tegninger og øvrig dokumentasjon



innsendt sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse.

Tiltakshaver: Simon Disch Lindvig

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse (Prop. 99L)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ligger i bratt terreng.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: Ganitt Entreprenør AS 2021
Beskrivelse av arbeidet: Byttet gulv og lister i 2021.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Firmanavn: Terje Rygg
Beskrivelse av arbeidet: Flaggstang på tomte.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Beskrivelse av arbeidet: Gjerde rundt hytta gjort av Aaltvedt Snekkerservice og meg selv i 2024 grunnet sikkerhet for barn og unge.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
Beskrivelse av arbeidet: Malt hytta innvendig gjort av samboer og meg.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Beskrivelse av arbeidet: Malt hytta utvendig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Ja**

Tomte kjøpes ut når hytta selges. Så en ny avtale på parkering og båtplass nede ved brygga må avtales med grunneier.



Bolig selges med boligselgerforsikring

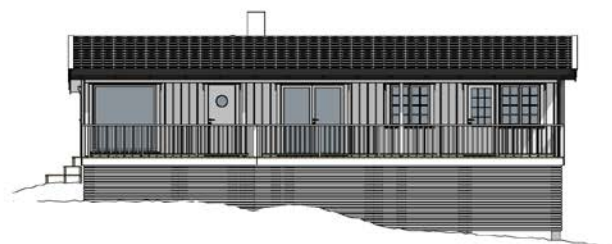
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

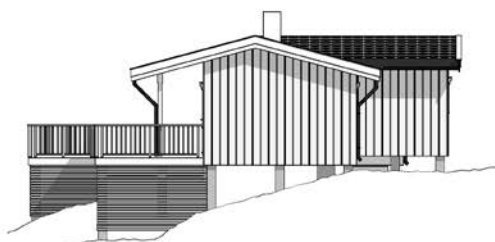
Nordøst



Sørvest



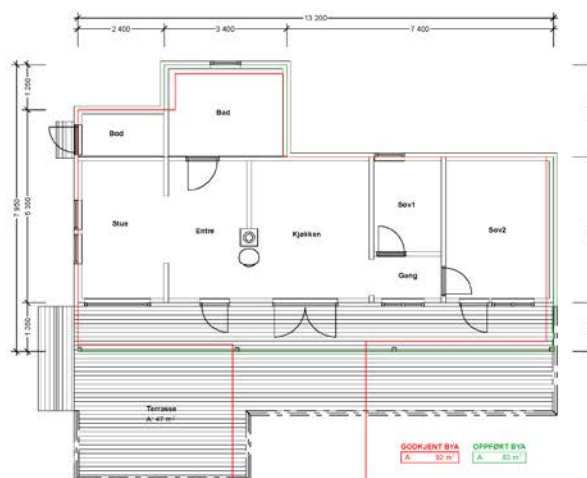
Nordvest



Sørøst



1. etasje



ibløkk a/s
Sørveien 80 - 4950 Sørdeid - Norway
www.iblokk.no - +49 93441163

Tilbygg fritidsbolig

Tilskottshaver Eiendom
Simon Disch Lindvig 4014-64/73
Adresse
Frøvikveien 2, 3765 Sannidal

Tegning	Tegningsnummer
Som-bygd	A32-01
Målestokk	Format
1:100	A3
DAK-operatør	Rev. dato
KAK	09.12.2025
Arkitekt	Kontrollert
KAK	09.12.2025

Alle mål og arealer er oppgitt etter bindingsverkets ytterkant, slik de var i de opprinnelige tegningene iht. praksis på seknadstidspunktet.



Kragerø kommune
Byggesak

Simon Disch Lindvig
Luksefjellvegen 294b
3721 Skien

Deres ref.

Vår ref.
25/4814 - 3

Dato
09.12.2025

Midlertidig brukstillatelse - Gbnr. 64/73 - Frøvikveien 2 - Nybygg hytte (fra 1969)

Gårds- og bruksnummer: 64/73

Byggested (adresse): Frøvikveien 2, 3766 Sannidal

Tiltak: Fritidsbolig, iht. kontrollerlæring, tegninger og øvrig dokumentasjon innsendt sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse.

Tiltakshaver: Simon Disch Lindvig

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse (Prop. 99L)

Klage på vedtak:

Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra du mottar underretning om dette brev. En eventuell klage sendes kommunen.

Med hilsen

Kai Johansen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Knut A. Kittilsen

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200
www.kragero.kommune.no
Epost: post@kragero.kommune.no

Bankgiro: 1506 90 21430
Org.nr.: 963 946 902

TELEMARKSMEGLEREN AS
V/ADAM MAGAMADOV
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302250151
Vår referanse: 3798840/26816073
Bestilling: C3 2025-07-30 (4) 92

Dato
30.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1192	31	6.7.1967	BEST. OM ADKOMSTRETT FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	64	19	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. 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

Nr. 1854 a.
 Enkelt Sam. & Skattevesen 1. Oslo
 12-61.

Dagbok nr. 1192 **6 JULI 1967**
 Kragens-Sørenskriverembets

Til innhefting i panteboka.

Grunnseddel.

Offelm. kr. 83,-

Undertegnede Kr. Einertsen

Sannidal

født 31/7-16.
 (Datum og årstall.)

som eier av Oksebåsen, store. g.nr. 64 br.nr. 19

i Kragerø herred fester herved bort for en tid av

nittini- år en hustomt benevnt "FURULIA"

til Nikolai Gustavsen, Hans Hansensv. 174, Drammen.

og etterfølgende eiere av de bygninger som oppføres på tomten.

Tomten har følgende grenser:

Tomten begynner i sydlige hjørne i bolt nr.1. like ved
bolt i skille med Thorsdal. Går i NV. retning 22 m til
bolt nr.2., bøyer av i NNØ. retning 17.10 m til bolt nr
3. Derpå i ØSØ. retning 28 m. til bolt nr. 4. Vidre i
SV. retning 19.8 m. tilbake til utgangspunktet.

Festeren har rett til å benytte stien fra "Skottet" og
ned til sjøen, samt etter anvisning fra eieren av
Oksebåsen, store, å legge en farkost ved Bjørnsvikstranden.

I årlig grunnleie betaler festeren til grunneieren ukrevet kr. 220.-

som betales hvert års 1. august. første gang den 1/8-66.

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren seg pant i de bygninger som
 til enhver tid står på tomten, med tilhørende festerett og med prioritet etter de lån som
 blir bevilget av Noregs Småbruk- og Bustadbank.

Betales ikke grunnleien i rett tid har grunneieren rett til uten forutgående søks-

mål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

Festeren må selv holde tomten forsvarlig inngjerdet, **hvis grunneieren forlanger det.**

For festet gjelder dessuten følgende betingelser:

Så lenge lån av Noregs Småbruk- og Bustadbank påhviler husene, skal

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,

b. grunnavgiften ikke kunne forlenges uten bankens samtykke og

c. banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til om nødvendig å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets løstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten etter dens verdi på innløsningstiden, dersom ikke grunneieren vil overta de hus som er oppført på tomten etter lovlig skjønn.

Etter 15. år kan leien reguleres, dog ikke utover vanlig prisstigning.

Sannidel den 1/12 19 66

/Som eier:

Som fester:

Vi/jeg bekrefter at _____
har underskrevet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, forliksmann eller sakfører).

TELEMARKSMEGLEREN AS
V/ADAM MAGAMADOV
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302250151
Vår referanse: 3798841/26816078
Bestilling: C3 2025-07-30 (4) 94

Dato
30.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1187	31	6.7.1967	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	64	19	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. 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

Nr. 735
RICH. ANDVOR
OSLO
8-60~~Knut~~
Nikolay Gustavsen
Hrs 17.10.1967
*Drommen*Skylddelingsforretning.
Finansdepartementets formular.

Dagbok nr. 1187 6 JULI 1967

Knut Sørenskriverembete

Skylddelingsforretning

~~Tors~~ dag, den 20. oktober 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Oksebåsen, store,
g.-nr. 64 br.nr. 19 av skyld mark 50 ø i Kragerø.
herred. Forretningen er forlangt av

Eieren Kr. Einertsen.
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn:

Samtlige.

Ved forretningen møtte:³⁾

Eieren.

Mennene valte til formann Konrad Sunde.

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

1.) Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0.5 dekar, annet areal 0 dekar. I alt 0.5 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Tonten begynner i sydlige hjørne i bolt nr. 1. I like ved bolt i skille med Torsdag. Går NV. retning 22 m. til bolt nr. 2. Bøyer av i NNØ. retning 17.10 m til bolt nr. 3. Derpå i ØSØ. retning 28. m til bolt nr. 4. Vidre i SV. retning 19.8 m tilbake til utgangspunktet.

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

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»

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

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte delens areal m.v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiene 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).

Blank lined area for text entry.

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____

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

Byttetomt.

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1.000.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 49.000.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 7.75 dekar, naturlig eng og kulturbeite 6.5 dekar, produktiv skog 5.5 dekar, annet areal 4.27 dekar.

I alt 21.51 dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ Furulie

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

Leieren.

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 Konrad Sunda skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Konrad Sunda Konrad Sunda
(sign)

¹⁾ Der som ikke passer strykes over.

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

Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19____

_____ formann. _____ sekretær.

Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak. 808/00

Samtlykke til delinga vent gjeve i smlk 15. desember 1966

_____ den 16/12 1966
for fylkeslandbruksstyret
Regeri Bølstad
_____ formann. _____ fylkeslandbrukssjef.

(sign)

De fraskilte del har gått g.nr. 64 br.nr. 73

(Signature)

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

SAMEIEAVTALE FOR VANN OG AVLØPSANLEGG, BJØRNSVIK I KIL.

1. Innledning

En del hytteeiere i Oksebåsen hyttefelt i Kil i Kragerø kommune har hatt ønske om å knytte seg til offentlig vann- og avløpsnett. Planlegging har vært gjort i nært samarbeid med Kragerø kommune som har godkjent løsningen. Hver enkelt hytteeier må likevel selv søke tilknytning i forbindelse med fysisk tilknytning i den enkelte hytte. Den enkelte hytteeier må selv betale tilknytningsgebyr til Kragerø kommune.

Anlegget vil forbli et privat ledningsanlegg frem til kommunalt tilknytningspunkt i Saltbuvika.

Det private anlegget er etablert i flere faser slik det fremgår av nedenstående.

Det er i avtalen vist til ledningsstrek og kummer. Disse er avmerket på vedlagte kartskisse.

De hytteeiere som omfattes av denne avtale samt noen få andre hytteeiere har tidligere eid et sommervannsanlegg gjennom Oksebåsen Hytteierforening. Dette anlegget overlates nå vederlagsfritt til de som fortsatt ønsker å benytte seg av dette. De øvrige vil etter dette verken har rettigheter eller plikter knyttet til sommervannsanlegget. Styret i Oksebåsen Hytteierforening fraskriver seg rettigheter og plikter skriftlig overfor de som skal overta det gamle anlegget.

2. Fase 1

Innehavere av følgende 4 eiendommer;

- Frøvikveien 2, gnr 64 bnr 73 (Eirik Norheim/Nina Gilhoff),
- Frøvikveien 3, gnr 64 bnr 72 (Thor Olaf Askjer),
- Frøvikveien 5, gnr 64 bnr 71 (Ronny Jensen)
- Frøvikveien 7, gnr 64 bnr 60 (Jan O. Endresen/Björg Sire)

stiftet i 2007 et sameie med formål å etablere og drifte et vann- og avløpsanlegg for sine hytteeiendommer. Anlegget består dels av kummer og ledningsstrek som hytteeierne eier og drifter i felleskap, dels av kummer og ledningsstrek som den enkelte hytteeier eier og drifter alene. Det redegjøres her for eierforholdet for de respektive anleggsandeler:

- Forannevnte deltagere har i fellesskap bekostet anlegget fra og med kum K1 til offentlig pumpestasjon i Kil,
- Frøvikveien 2, gnr 64 bnr 73 (Eirik Norheim/Nina Gilhoff) har selv ansvar for egen pumpestasjon og ledningsnett fra egen hytte til kum K1.
- Frøvikveien 3, gnr 64 bnr 72 (Thor Olaf Askjer) har selv ansvar for egen pumpestasjon og ledningsnett fra egen hytte til kum K1.
- Frøvikveien 5, gnr 64 bnr 71 (Ronny Jensen) har selv ansvar for egen pumpestasjon og ledningsnett fra egen hytte til kum K3.
- Frøvikveien 7, gnr 64 bnr 60 (Jan O. Endresen/Björg Sire) har selv ansvar for egen pumpestasjon og ledningsnett fra egen hytte til kum K3
- Frøvikveien 5, gnr 64 bnr 71 (Ronny Jensen) og Frøvikveien 7, gnr 64 bnr 60 (Jan O. Endresen/Björg Sire) har i fellesskap bekostet anlegget fra og med kum 3 til kum K1 og har felles ansvar fra og med kum K3 til kum K1.

3. Fase 2

Innehavere av følgende 4 eiendommer;

- Frøvikveien 4, gnr 64 bnr 68 (Bjørn Pettersen)
- Frøvikveien 9, gnr 64 bnr 62 (Bente og Willy Engebakken)
- Frøvikveien 11, gnr 64 bnr 70 (Gunhild og Hans Jakob Hedenstad)
- Frøvikveien 13, gnr 60 bnr 69 (Ingvald Kristoffersen)

knyttet seg i 2013 til det anlegget det opprinnelige sameiet etablerte i 2007. Hver av disse deltakerne betaler kr.70.000 for proratarisk eiendomsrett fra og med kum K3 og til offentlig pumpestasjon i Kil. Beløpet betales til Jan O. Endresen som fordeler pengene mellom de opprinnelige sameierne etter den av disse omforente fordelingsnøkkel.

Anlegget består dels av kummer og ledningsstrekke som hytteeierne eier og drifter i fellesskap, dels av kummer og ledningsstrekke som den enkelte hytteeier eier og drifter alene. Det redegjøres her for eierforholdet for de respektive anleggsandeler:

- Frøvikveien 4, gnr 64 bnr 68 (Bjørn Pettersen) har selv ansvar for egen pumpestasjon og ledningsnett fra egen hytte til kum K4.
- Frøvikveien 9, gnr 64 bnr 62 (Bente og Willy Engebakken) har selv ansvar for egen pumpestasjon og ledningsnett fra egen hytte til kum K4.
- Frøvikveien 11, gnr 64 bnr 70 (Gunhild og Hans Jakob Hedenstad) har selv ansvar for egen pumpestasjon og ledningsnett fra egen hytte til kum K4.
- Frøvikveien 13, gnr 60 bnr 69 (Ingvald Kristoffersen) har selv ansvar for egen pumpestasjon og ledningsnett fra egen hytte til kum K4.
- Frøvikveien 4, gnr 64 bnr 68 (Bjørn Pettersen), Frøvikveien 9, gnr 64 bnr 62 (Bente og Willy Engebakken), Frøvikveien 11, gnr 64 bnr 70 (Gunhild og

Hans Jakob Hedenstad) og Frøvikveien 13, gnr 60 bnr 69 (Ingvald Kristoffer-
sen) har felles ansvar fra og med kum K4 til kum K3, samt felles ansvar sam-
men med Frøvikveien 5, gnr 64 bnr 71 (Ronny Jensen) og Frøvikveien 7, gnr
64 bnr 60 (Jan O. Endresen/Björg Sire) fra og med kum K3 til kum K1.

4. Drift og vedlikehold

Så snart de enkelte anleggsdeler er etablert og tatt i bruk, er samtlige sameiere ansvar-
lig for drift og vedlikehold av sine private anleggsdeler og de fellesprivate anleggsde-
ler slik disse er beskrevet i pkt 2 og 3.

Drifts- og vedlikeholdsansvaret omfatter følgende:

- 1) Elektrisk anlegg
- 2) Ledninger over annen manns grunn
- 3) Kommunale avgifter
- 4) Funksjonsdyktighet

4.1 Elektrisk anlegg

For å gjøre det mulig å bruke anleggene i den kalde årstiden, er ledningene utstyrt med
varmekabler. For å sikre tilførsel til de ulike ledningsstrekke skal de tre fordelings-
kummene, K1, K3 og K4 tilknyttes elektrisk anlegg som følger:

- K1, K3 og K4 skal tilknyttes Frøvikveien 5, gnr 64 bnr 71 (Ronny Jensen)
- Frøvikveien 4, gnr 64 bnr 68 (Bjørn Pettersen), Frøvikveien 9, gnr 64 bnr 62
(Bente og Willy Engebakken), Frøvikveien 11, gnr 64 bnr 70 (Gunhild og
Hans Jakob Hedenstad) og Frøvikveien 13, gnr 60 bnr 69 (Ingvald Kristoffer-
sen), Frøvikveien 5, gnr 64 bnr 71 (Ronny Jensen) og Frøvikveien 7, gnr 64
bnr 60 (Jan O. Endresen/Björg Sire) er proratarisk ansvarlig for strømforbruk
ifm drift av kum K1, K3 og K4 og ledningsstrekke mellom disse samt sjø-
ledningen ut til frostfritt dyp.

De respektive hytteeiere betaler selv for etablering av strømforsyning til de respektive
kummene slik det er beskrevet over.

Frøvikveien 5, gnr 64 bnr 71 (Ronny Jensen) innkrever årlig nevnte deltakere for
strømforbruket slik det er beskrevet over.

4.2 Ledninger over annen manns grunn

Ledninger og kummer vil dels være plassert på egen grunn, dels på annen manns
grunn. Det er den/de som eier de ulike ledningsstrekke og kummene slik det er be-

skrevet i pkt 2 og 3 som selv må sørge for å innhente tillatelse fra den aktuelle grunneieren. Alle hytteeiere som deltar i sameiet gjennom underskrift av denne avtale, har samtidig samtykket i at ledninger og kummer kan plasseres på de respektive eiendommer slik det fremgår av kartskissen som følger vedlagt.

Alle ledninger skal være nedgravd/tildekket. Det er den/de som eier de ulike ledningsstrekke og kummene slik det er beskrevet i pkt 2 og 3 som selv må sørge for å grave ned ledningene og sørge for at de til enhver tid er tildekket. Tilsvarende skal kummene være mest mulig innbygd/tildekket slik at de ikke skjemma terrenget og omgivelsene.

Det opprinnelige sameiet har gjennom skriftlig avtale og mot avtalt vederlag sikret seg rett til å anlegge ledning over privat grunn i Saltbuvika. Avtale følger som vedlegg til denne avtale.

4.3 Kommunale avgifter

Tilknytning til offentlig vann og avløp medfører årlige avgifter til Kragerø kommune. Det er den enkelte hytteeier som selv må betale slike avgifter.

4.4 Funksjonsdyktighet

Alle ledninger og kummer vil kunne få behov for utskiftninger og vedlikehold som følge av slitasje og elde, frost, skade og hærverk mv. Det er den/de som eier de ulike ledningsstrekke og kummene slik disse er beskrevet i pkt 2 og 3 som selv må bekoste nødvendig utbedring slik at egen og andres tilknytning til vann og avløp til enhver tid er funksjonell.

5. Styre.

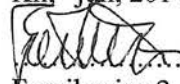
Sameiet oppretter et styre som står ansvarlig for drift, vedlikehold, økonomi og informasjon til øvrige deltakere. Styret konstituerer seg selv.

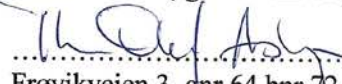
6. Økonomi.

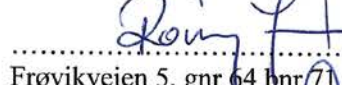
Driftskonto for Oksebåsen Hytteeierforening overføres til sameiet, eksklusiv den andel som tilhører deltakere av Oksebåsen Hytteeierforening som ikke tilknyttes sameiet.

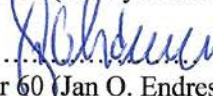
De opprinnelige sameierne (fase 1) har skutt inn et samlet beløp på kr 25.000,- til et vedlikeholdsfond. Fondet vil tilhøre hele sameiet. Fra samtlige sameiere kreves det inn et årlig beløp for supplering av vedlikeholdsfondet. Vedlikeholdsfondet skal benyttes til drift, vedlikehold og reparasjoner slik det er beskrevet i pkt 4.

Kil, juli, 2014

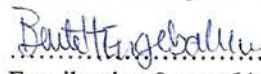
 Nina Gilhoff
Frøvikveien 2, gnr 64 bnr 73 (Eirik Norheim/Nina Gilhoff)

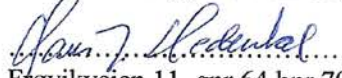

Frøvikveien 3, gnr 64 bnr 72 (Thor Olaf Askjer)

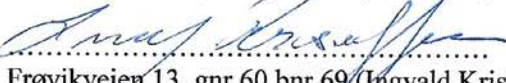

Frøvikveien 5, gnr 64 bnr 71 (Ronny Jensen)

 
Frøvikveien 7, gnr 64 bnr 60 (Jan O. Endresen/Bjørge Sire)


Frøvikveien 4, gnr 64 bnr 68 (Bjørn Pettersen)

 
Frøvikveien 9, gnr 64 bnr 62 (Bente og Willy Engebakken)

 
Frøvikveien 11, gnr 64 bnr 70 (Ganhild og Hans Jakob Hedenstad)


Frøvikveien 13, gnr 60 bnr 69 (Ingvald Kristoffersen)

Vedlegg: Kartskisse med angivelse av kummer og ledninger
Avtale om ledning i Saltbuvika

Kommune: 4014 Kragerø
Eiendom: 4014/64/73/0/0

Eiendomsgrenser

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

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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 4014 Kragerø
Eiendom: 4014/64/73/0/0

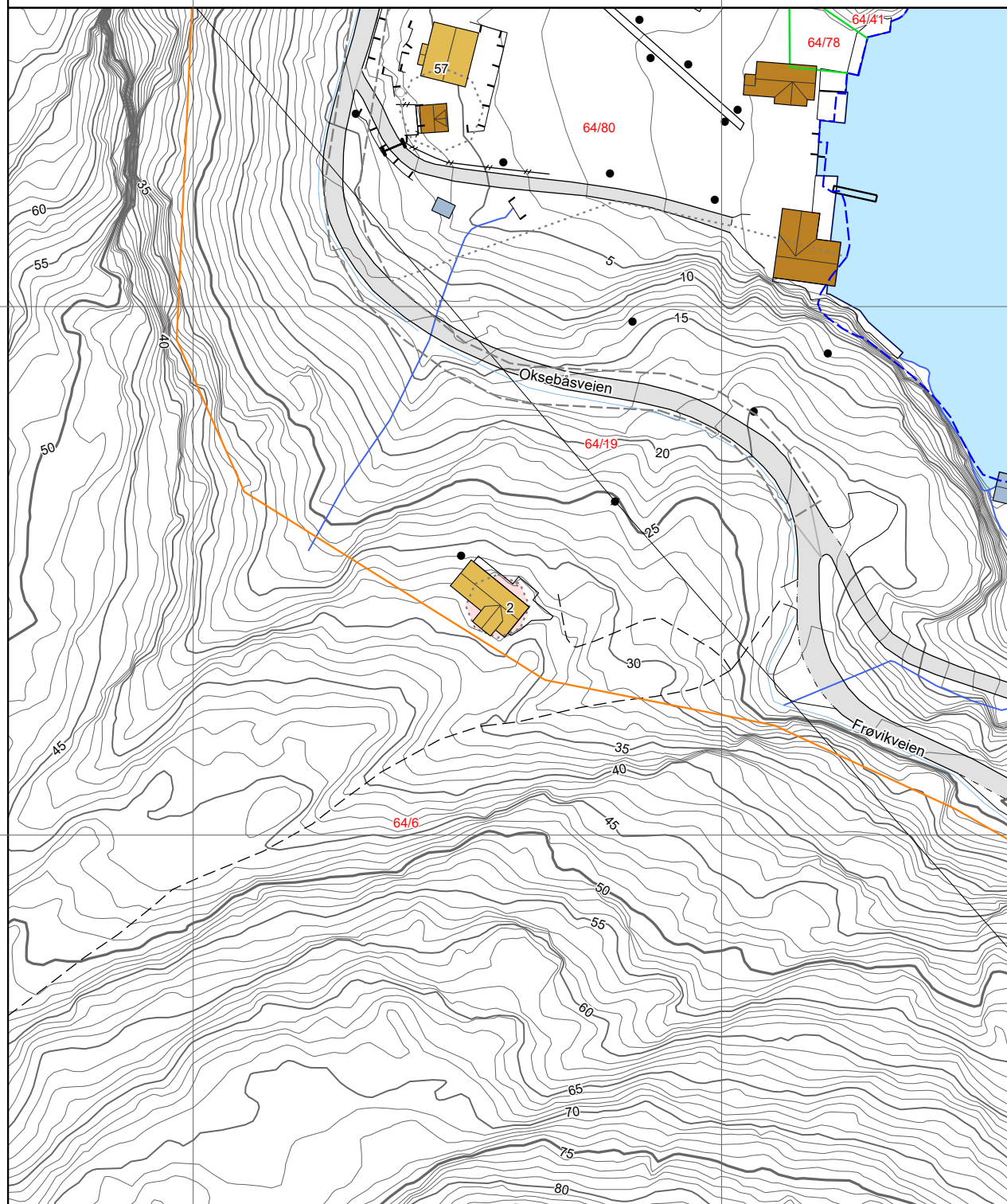
Eiendomsgrenser

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

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



Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2025



0 25 50 m

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



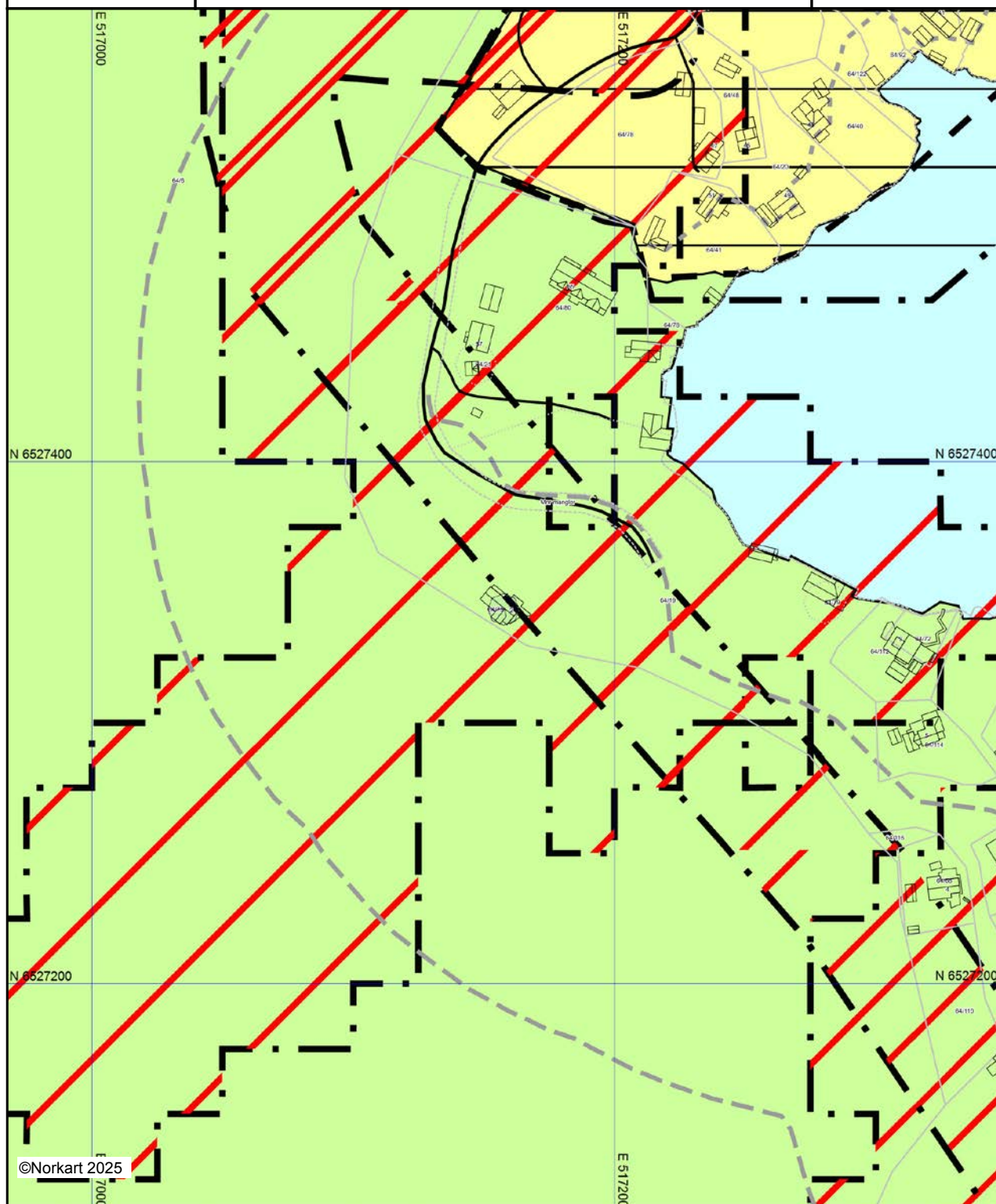
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 64/73
Adresse: Frøvikveien 2
Dato: 04.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål sa

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-

 Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

 Bestemmelsegrense

 Byggegrense

 Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

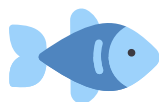
 Adkomstveg - nåværende

Nabolagsprofil

Frøvikveien 2

Avstand til sjø

85 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 33 min 🚗
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min 🚗
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	19 min 🚗 19.5 km
🚆 Gjerstad stasjon Linje F5	21 min 🚗 23.3 km
🚆 Kilskrysset Linje 459, 607, 609, 701	16 min 🚶 1.3 km

Avstand til byer

Kragerø	15 min 🚗
Porsgrunn	41 min 🚗
Skien	52 min 🚗
Arendal	53 min 🚗
Oslo	2 t 10 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Kragerø	5 min 🚗
🚗 Uno-X Kragerø	10 min 🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 33 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Kragerø Ridesenter	11 min 🚗
Båutleie - Kragerø Sportell og Apparte...	13 min 🚗
Kragerø Svømmehall	14 min 🚗
Steinmann Utsiktspunkt	14 min 🚗
Gunnarsholmen badeplass	15 min 🚗

Sport

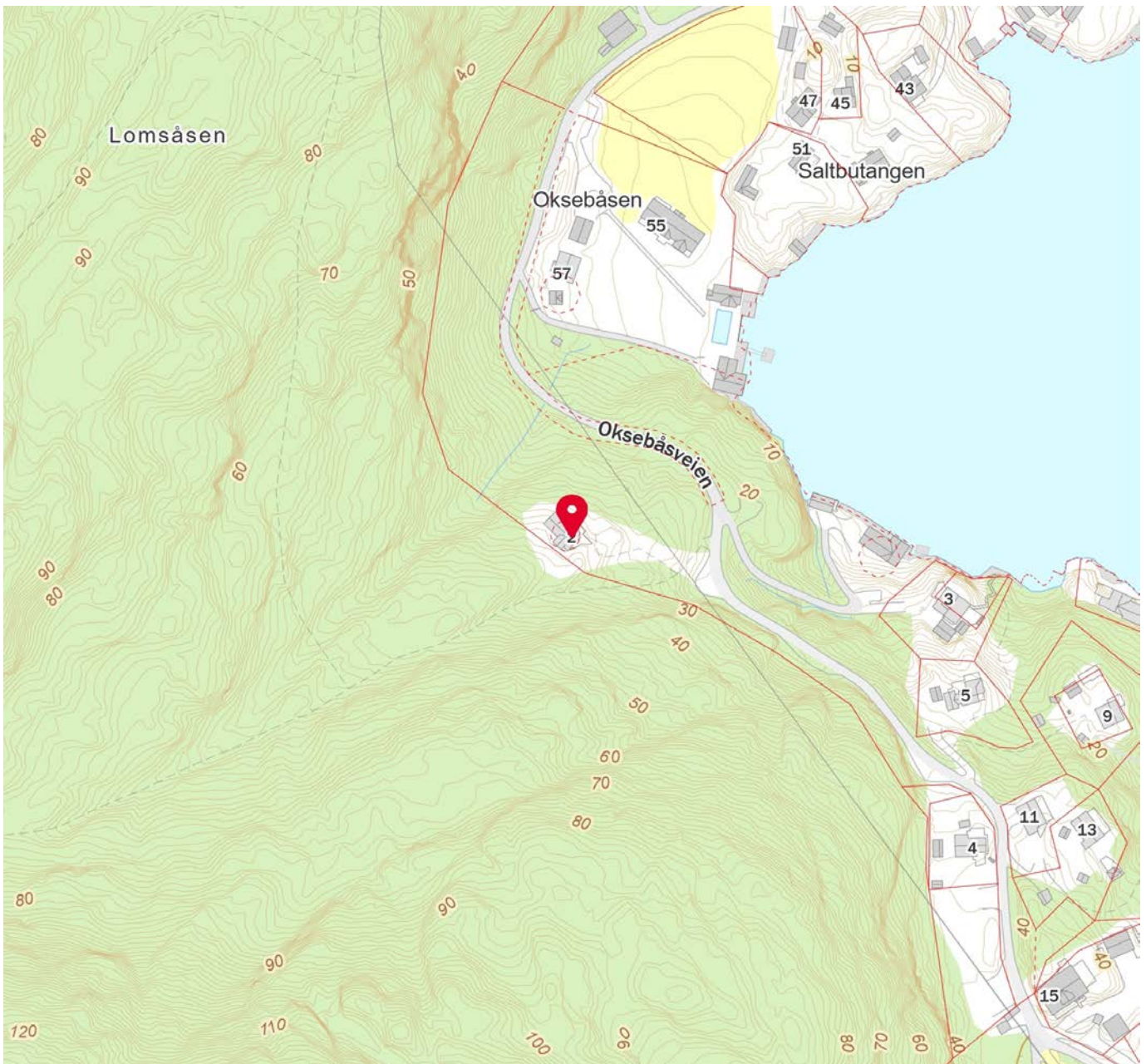
⚽ Sannidal skole Ballspill	19 min 🚶 1.5 km
⚽ Kolbånn Ballspill, fotball	3 min 🚗 2 km
🏊 MOT Kragerø	9 min 🚗
🏊 Family Fitness Kragerø	14 min 🚗

Dagligvare

Coop Extra Haugtun PostNord, søndagsåpent	5 min 🚗 2.2 km
Rema 1000 Sannidal Post i butikk, PostNord	5 min 🚗 2.4 km



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Frøvikveien 2
3766 SANNIDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Adam Magamdov

Telefon: 478 91 638
E-post: adam.magamdov@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre