



Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

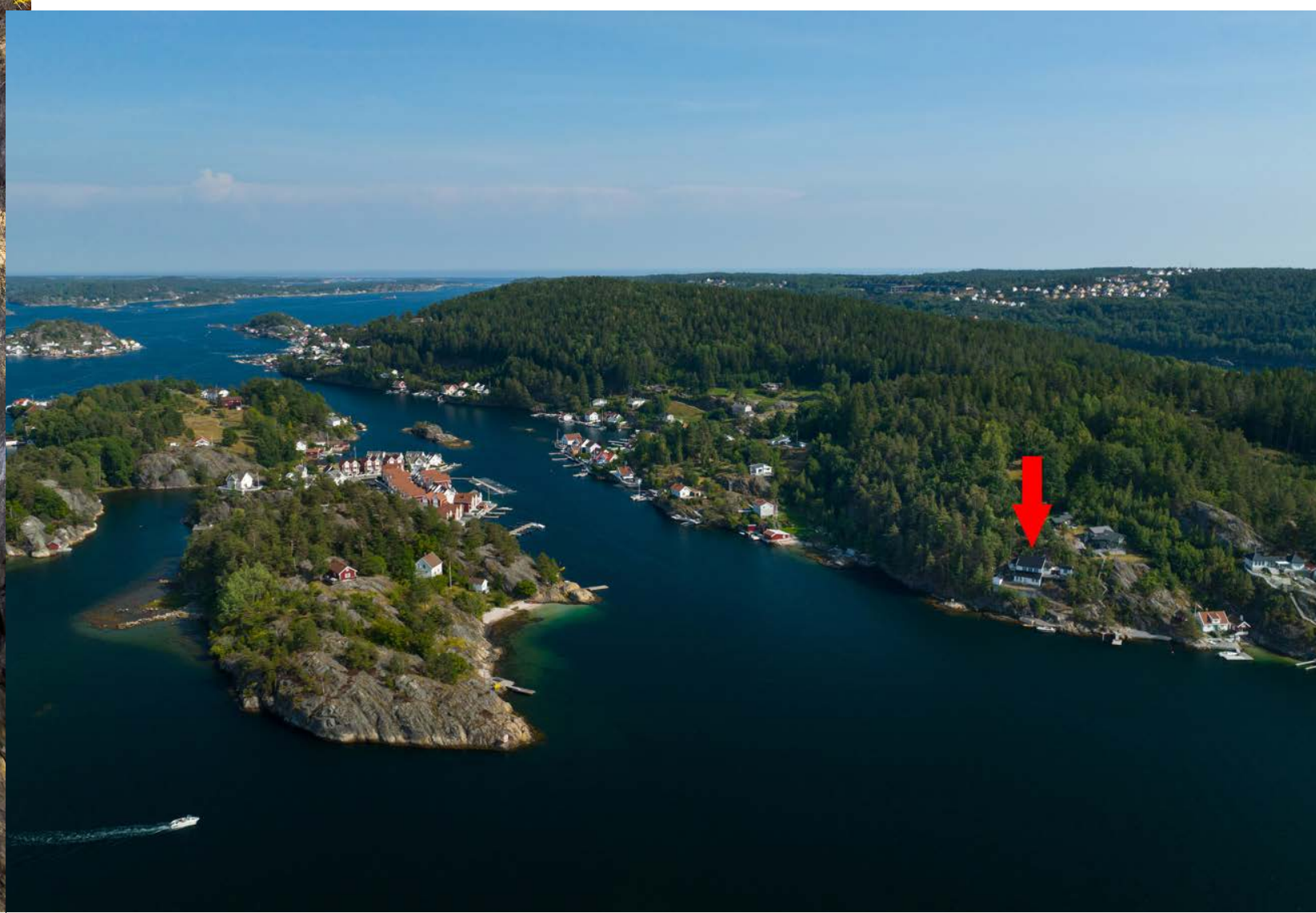
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

aktiv.







Dalig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 500 000,-
Omkostn.: Kr 313 850,-
Total ink omk.: Kr 12 813 850,-
Selger: Inge Luther

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total: 68/101 m²
Tomtstr.: ca. 900 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 12, bnr. 422

Oppdragsnr.: 1302240082

Strandeiendom med herlig utsikt og sen kveldsol

Strandeiendommen Solvang ligger nordvest på Tåtøy. Alle bygg, inkl. brygge, ble erstattet tidlig 2000-tall; Hytta er fra 2001, annekset fra ca. 2005 og uthus fra ca. 2006. Brygga ble også oppgradert i 2022. Det gjøres oppmerksom på at denne er bygget større enn godkjente skisser fra 2000. Ved brygga er det et fint, grunt badeområde på innsiden av et svaberg.

Tomten er skrånende fra sør til nord med hytta plassert øverst i terrenget, med fantastisk utsikt til sjøen. Mellom hytta og annekset er det en fin uteplass i form av stor terrasse. Hytta går over tre plan, med gang, bad, to soverom (det ene er innredet som stue/kjøkken) og teknisk rom i underetasje og stue/kjøkken, bad og soverom på hovedplan. Loftsrom er innredet som to soverom, disse er ikke godkjente som dette. Annekset inneholder et soverom, og uthuset inneholder bod/lagringsrom.



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen7
Tilstandsrapport54
Egenerklæring84
Forbrukerinformasjon 128
Budskjema 129



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 101 m²

TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 33 m² Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 68 m² Stue, kjøkken, soverom og bad

TBA fordelt på etasje (terrasse/balkong-areal)

Underetasje

9 m²

1. etasje

63 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 121 m².

Ikke måleverdig areal loft/ALH er 20 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH (ikke måleverdig areal) og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

Anslått til omtrent 900 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er boltet, men ikke oppmålt, så nøyaktig areal er usikkert. I skylddelingsforretning fra 1957 står det at tomten under 2 dekar. I følge samme dokument begynner grensen i tomtens nordvestre hjørne ved sjøen, går derfra i sydlig retning til bolt nr. 2. Deretter i nordøstlig retning til bolt nr. 3 i en fjellside, og så i nordlig retning til bolt nr. 4. Følger så sjøen tilbake til utgangspunktet og bolt nr. 1. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave. Alle fire bolter kan påvises i terrenget, og et anslag på tomtestørrelse ut fra disse er ca. 900 m². Det gjøres samtidig oppmerksom at tomtens størrelse som vises på kart fra blant annet kommunen er større enn den faktiske tomten. Dette gjelder arealet øst for bebyggelsen.

Tomten er skrånende fra sør mot nord, med fritidsboligen plassert øverst i terrenget med god utsikt til sjøen. Her er det uteplass i form av stor terrasse mellom hytta og annekset. Eiendommen har strandlinje og på denne er det etablert brygge. Ved brygga er det et fint, grunt badeområde på innsiden av et svaberg. Fra brygga er det adkomst til hytta på gangvei som er etablert med forstøtningsmurer. Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med noe busker og planter, ut over dette er det naturtomt.

Beliggenhet

Eiendommen Solvang ligger nordvest på Tåtøy, med strandlinje, sjøutsikt og kveldssol. Tåtøy ligger rett utenfor Kragerø sentrum, og er en stor og flott øy. De siste årene er det opparbeidet flotte turstier, joggeløyper og sykkelstier på øya. Den naturskjønne øya er ca. 3 kilometer lang og ligger mellom Kragerøfjorden i sørøst, og Kilsfjorden i vest. Med egen båt bruker du ca. 7-8 minutter inn til sentrum.

Her finner du et yrende liv sommerstid med sommershow, konserter og utstillinger. Byen består av små sørlandshus, trange smug, sjarmerende nisjebutikker og trivelige spisesteder.

Sør for Tåtøy ligger Stabbestad og Kragerø Resort. Det tar ca. 3-4 minutter med båt over til Kragerø Resorts Beach Club. Her finner du også gjestebrygge, restaurant, volleyballbane og stor badebrygge med stupebrett og saltvannsbasseng. Kragerø resort har flere spisesteder oppe ved hotellet. Her kan du i tillegg spille tennis, minigolf, golf, ta en tur i spaavdelingen osv. Resorten har en av Norges flotteste golfbaner med blant annet driving range og korthullsbane.

Adkomst

Se kartutsnitt på finn.no. Adkomst via egen båt eller taxibåt.

Bebyggelsen

Tåtøy har både bolig- og hyttebebyggelse. Vestre del av Tåtøy, hvor denne eiendommen ligger, består hovedsaklig av hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Hytta er oppført i 2001. Fasade/kledning har stående impregneret bordkledning. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Det er takkonstruksjoner i tre, undertak i bord. Papp, sløyfer og lekter til takstein. Taktekingen er av tegltakstein som er glasert. Det er renner og nedløp

i kobber. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og dører i tre med isolerglass.

Anneks er oppført i 2005 og uthus i 2006 i følge eier. Begge er trebygninger med materialvalg som er godt tilpasset bruken, ifølge takstmann.

Innhold

Eiendommen består av fritidsbolig over to plan, samt loft. I tillegg består eiendommen av anneks, innredet som soverom, og uthus.

Fritidsboligen inneholder:

Underetasje:

- Gang
- To soverom (det ene er innredet som stue/kjøkken)
- Bad
- Teknisk rom

Hovedplan:

- Stue/kjøkken
- Soverom
- Bad

Loft:

- Loftsrom er innredet som to soverom, arealet er ikke måleverdig og rommene er ikke godkjente som soverom.

Standard

I følge takstmann har hytta normal standard i forhold til alder/konstruksjon, og avvikene som er registrert skyldes i noen grad alder. Utover dette er avvikene oversiktlige og forholdsvis lette å utbedre. Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Fritidsboligen har tre godkjente soverom, to i

underetasje og ett på hovedplan. Det ene godkjente soverommet i underetasje er innredet som stue/kjøkken. Her er det kjøkkeninnredning med folierte skrog og mdf-fronter og foliert topplate med montert vask. Det er avsatt plass til hvitevarer og montert vifte/avtrekk over steketopp. I samme etasje er det i tillegg gang, bad og teknisk rom med egen inngang. Rommet inneholder varmtvannstank og har tilgang til krypkjeller via luket. Badet i underetasjen har flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Det er panel i himling. Rommet inneholder innredning med håndvask, wc og dusjhjørne. Det er elektrisk styrt vifte.

Hovedplan består av et stort stue- og kjøkkenrom med mange vinduer mot sjøen og en flott utsikt. Kjøkkendelen består av innredning med folierte skrog og fronter i tre. Det er topplater i stein, montert vask og integrerte samt avsatt plass til hvitevarer. Over stekeplate er det montert vifte/avtrekk. Rommet har trapp til loft og i tillegg utgang til stor terrasse som er forbundet med annekset. Badet i denne etasjen har flislagt gulv og vegger, og panel i himling. Rommet inneholder innredning med håndvask, dusjhjørne og wc, og det er elektrisk styrt vifte. Etasjen inneholder i tillegg soverom med eget garderoberom.

Øverst består hytta av loft med skråtak, og arealet er ikke måleverdig. Det er gulvareal på ca. 20 m², og delen er innredet med to soverom, det ene som soverom/stue. Rommene/etasjen er ikke godkjent som soverom. Loftet er ikke søkt brukt som soverom, og oppfyller heller ikke krav til rom for varig opphold.

Hytta har i hovedsak gulver med overflater med parkett, tapeter på vegger og trepanel i himling.

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

Forhold som har fått TG2/avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Vinduer: Windu med noe alders og bruksslitasje. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.
- Dører: Dører med noe alders og værslitasje. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Forhold som har fått TG2/avvik som kan kreve tiltak:
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Forhold som har fått TG3/store eller alvorlige avvik:

- Terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Terrasser med en del alder og vær slitasje. Tiltak: Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Det må påregnes utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Innvendige trapper: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk. Tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvitevarer

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

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

5054627

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Bad i underetasje har elektriske varmekabler. Det er klargjort for vannbåren varme, dette er ikke ferdigstilt.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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 14 000 000

Kommunale avgifter

Kr 15 098

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, renovasjonsgebyr samt feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Årsprognose for kommunale avgifter for inneværende år er kr 15 542,80. Dette omfatter eiendomsskatt, renovasjon og feieavgift. (Renseanlegg er også oppført, men med kr 0,-.)

Formuesverdi sekundær

Kr 196 261

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 12, bruksnummer 422 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:

HEFTELSE:

ERKLÆRING/AVTALE

Dok. nr: 901202

Diverse servitutter - ufullstendig spesifisert overført fra hovedbølet, kan inneholde pengeheftelser. Dette er en "sekkepost" med tinglyste anmerkninger som har fulgt med fra gnr. 12, bnr. 3 som denne eiendommen er utskilt fra, men som ikke er spesifisert på eiendommens grunnbok. Det er totalt usannsynlig at disse skal ha praktisk konsekvens for eiendommen. Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne.

GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 947 - 04.07.1957

Skylddelingsforretning fra 1957. Eiendommen er skilt ut fra Tåtøy vestre, gnr. 12, bnr. 3. Tomten ligger på nordvestre del av Tåtøy vestre, består av fjell og er under 2 dekar. Dokumentet inneholder følgende grensebeskrivelse: Grensa begynner i tomtas nordvestre hjørne ved sjøen, hvor i en fjellside er nedsatt en jernbolt nr. 1. Går derfra i sydlig retning til en nedsatt jernbolt nr. 2 i en fjellside. Går derfra i

nordøstlig retning til nedsatt jernbolt nr. 3 i en fjellside, derfra i nordlig retning til en i en lav fjellpalt ved sjøen nedsatt jernbolt nr. 4, og går derfra i vestlig retning følgende sjøen tilbake til utgangspunktet, jernbolt nr. 1. Avstanden mellom jernboltene 1-4 er rette linjer. Eiendommen er gitt bruksnavnet Solvang. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER:

BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dok. nr: 652 - 21.05.1963

Skjøte fra 1962, men følgende særlige bestemmelser: Med eiendommen følger baderett i Breibukta samt adgang til fellesstrand. Rett på nærmere vilkår til sti over gnr. 12, bnr. 3. Kjøpesum er kr 3000,-, og selger har pantesikkerhet for samme beløp + 5 % renter fra samme dato som skjøte er underskrevet. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ifølge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger godkjente tegninger for erstatningshytte, erstatningsanneks, erstatningsuthus og tilbygg brygge, med noen avvik som er beskrevet nedenfor.

Oppsummering av byggesak:

Eiendommen besto opprinnelig av hytte fra 1964 og anneks fra 1963, samt uthus og brygge med ukjent byggeår. Mellom år 2000 og 2003 ble det søkt om erstatningshytte, erstatningsuthus, erstatningsanneks og tilbygg brygge/bryggeanlegg, samt adkomst med trapper. Alle tiltak ble godkjent

av bygningsrådet, med ulike vilkår som er nærmere beskrevet nedenfor. Det ble ikke søkt om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for noen av de utførte tiltakene.

Hovedregelen er at bygg ikke lovlig kan tas i bruk før det foreligger en ferdigattest, alternativt en midlertidig brukstillatelse. Plan- og bygningsloven har som krav at søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken, og avslutter dermed også ansvaret til de ansvarlige foretakene. Inntil ferdigattest foreligger, vil kommunen kunne gi pålegg om retting til de ansvarlige foretakene. Siden byggesaken er fra etter 1998 kan man ettersøke om ferdigattest. Dette forutsetter blant annet at det ikke er større avvik fra de opprinnelige tillatelsene. Kjøper påtar seg risikoen både for eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om slik attest ikke utstedes, og alle kostnader forbundet med dette.

TILBYGG BRYGGE - SAK 48/00 hos Havnestyret
Kart/skisse innsendt i saken i 2000 viser en eksisterende brygge på 6 m, som søkes utvidet til 12 m med tretrapp opp til gangsti. Det ble gitt tillatelse til oppføring av bryggeanlegg som vist på tegninger av Kragerø havnestyre 22.08.2000. Godkjennelsen ble blant annet gitt på betingelse om søknad må sendes Plan- og Miljøavdeling i Kragerø kommune, og at arbeidet ikke kan igangsettes før tillatelse også fra nevnte utvalg foreligger. Slik tillatelse ble gitt samtidig som erstatningshytte ble godkjent, med vilkår om at brygga skulle være maks 2 meter bred.

Avvik fra godkjente tegninger: Brygga har en annen utforming og er større enn vist på godkjente skisser;

den er bredere enn 2 meter (ca. 5 meter på det bredeste) og er lengre enn 12 meter (ca. 15 meter lengde). Avviket er å anse som en lovlighetsmangel. En lovlighetsmangel er et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring eller kreve retting, i ytterste konsekvens kan det fremsettes pålegg om rivning. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

NYBYGG FRITIDSBOLIG - sak 0099/00 og 0179/01
Det ble søkt om nybygg for erstatning av eksisterende fritidsbolig 23.05.2000. Det ble fattet følgende vedtak i Bygningsrådet den 29.08.2000: Kragerø bygningsråd gir rammetillatelse til oppføring av erstatningshytte som omsøkt. Bygningsrådet godkjenner trapper som adkomst til og fra brygge som vist på kart. Kragerø bygningsråd godkjenner oppføring av erstatningsbrygge på eiendommen. Sprengningsarbeidet bak brygga for å skape uteplass ved vannet godkjennes ikke. Brygga kan være maks 2 m bred.

Hytta ble imidlertid igangsatt før igangsettingstillatelse ble gitt. Kommunen ble gjort oppmerksom på dette, og at hytta var oppført med enkelte avvik fra tegninger, blant annet avstand til tomtegrense, størrelse terrasse, og "mindre fasademessige endringer av hytta med vinduer og dører". Pr august 2001 var hytta påbegynt og "nærmest ferdigstillet". Administrasjonen foretok ny befaring av hytta 01.11.2001. Igangsettingstillatelse ble gitt 15.11.2001. Bygningsrådet fattet følgende vedtak i møte 12.12.2001: "Kragerø bygningsråd godkjenner hytta på eiendommen gnr. 12, bnr. 422 slik den er oppført." Disse dokumentene kan fås ved

henvendelse til megler.

Avvik fra godkjente tegninger: Som nevnt over, er hytta oppført med enkelte fasademessige endringer fra godkjente tegninger, samt en større terrasse. Med tanke på at kommunen ble gjort oppmerksom på dette og senere godkjente hytta "slik den er oppført" antas det at disse avvikene er i orden. Ellers er det innredet et mindre teknisk rom i underetasje som ikke er vist på godkjente tegninger/omsøkt, samt utvendig trapp ved inngang til dette rommet. Før søknad om ferdigattest må teknisk rom og utvendig trapp søkes om. Videre er loft innredet med to soverom, adskilt med vegger. Disse rommene er ikke omsøkt og kan heller ikke kalles soverom. For at rommene kan godkjennes som soverom må de tilfredsstillende krav til rom for varig opphold og vinduene krav til rømningsvei. I følge takstmann er etasjen ikke måleverdig. Avvik mellom godkjent bruk og faktisk bruk er å anse for lovlighetsmangler (se konsekvenser av dette som er nevnt over). Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold. Det er ellers mindre avvik som innredet kjøkkenbenk i soverom i underetasje, og det er ikke oppført pipe som vist på tegninger og ikke oppført trapper til terrasse.

ERSTATNINGSUTHUS OG ERSTATNINGSANNEKS - SAK 0121/02

Det ble gitt tillatelse til erstatningsuthus og erstatningsanneks i vedtak av 26.09.2002, med følgende vilkår: Uthuset skal plasseres øst for hytta og føres opp uten isolasjon og innvendig kledning. Bygningsrådet godkjenner oppføring av erstatningsanneks på eiendommen på 9 m². Annekset må plasseres på veranda mest mulig tilbaketrukket på denne og ca. 2 m fra grense hvor verandaen ligger. Nøyaktig plassering av begge

byggene skal gjøres i samråd med bygningssjefen. Vedtaket ble påklaget, bygningsrådet behandlet saken på nytt, men tok ikke klagen til følge. Saken ble oversendt fylkesmannen. Klagen førte ikke frem, og kommunens vedtak av 26.09.2002 ble stadfestet.

Avvik fra godkjente tegninger: Erstatningsuthusets fasade og plassering til i dag stemmer ikke med godkjente tegninger av bygget. Uthusets gavlside er i dag vendt mot sjøen, på tegninger er langsiden vendt mot sjøen. Det er usikkert om dette er som følge av vilkår i godkjennelse, om at nøyaktig plassering skulle gjøres i samråd med bygningssjefen. Når det gjelder avvik på fasade ift. tegninger, er det i dag dør og vindu på langside (og ikke dør på gavlvegg), mens på tegninger er det to vinduer på langside mot sjøen og dør med vindu over på gavlfasade. Erstatningsanneksets fasade og plassering i dag stemmer ikke med godkjente tegninger av bygget. Bygget er "vridd" ift. tegninger, slik at langside er vendt mot sjøen. På tegninger er gavlside, med inngangsdør og vindu over, vendt mot sjøen. Som med uthus er det usikkert om også denne plassering skyldes vilkår i vedtak om nøyaktig plassering av bygget. Avvik mellom godkjent bruk og faktisk bruk er å anse for lovlighetsmangler (se konsekvenser av dette som er nevnt over). Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Alle byggetegninger er vedlagt salgsoppgave. Øvrige dokumenter fra byggesaken kan fås ved henvendelse til megler.

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. I følge eier er vannkvalitet kontrollert. Vær oppmerksom på at vann ikke er

frostsikkert når det er mye minusgrader. Avløp: Privat renseanlegg av typen Walax. Dette anlegg krever jevnlig service. Adkomstvei: Adkomst med båt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Vestre Tåtøy fra 1977. Status for planen er 'overstyrt', og Kragerø kommune opplyser at den skal oppheves. Reguleringsformål for eiendommen er fritidsbebyggelse og en liten del er felles grøntareal (kalt 'park' på arealplankart fra 1977, nærmere utdypet i tegnforklaring som felles park, turveg, leik, ballplass og badeplass). I hovedsak er hele tomten regulert til fritidsbebyggelse, men en minimal del av tomten, ved østre grense, ser ut til (med tanke på at tomten ikke er oppmålt er det vanskelig å se nøyaktig) å ligge innenfor et område som er regulert til felles grøntareal. Se reguleringskart som er vedlagt salgsoppgave. I reguleringsbestemmelsene står det blant annet at det ikke tillates oppført bygninger i fellesområdene. I disse områdene kan det opparbeides plasser og stier for utøvelse av lek og rekreasjon. Planen har ikke egne bestemmelser om fritidsbebyggelse. Reguleringsbestemmelsene ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Det er politisk vedtatt at reguleringsplan for Vestre Tåtøy skal oppheves, men det foreligger ikke et formelt opphevelsesvedtak enda. Kommunen er i gang med rullering av kommuneplanens arealdel, og som del av dette inngår en fullstendig gjennomgang av gjeldende reguleringsplaner. Det videre arbeidet og opphevelsesvedtaket er tenkt gjennomført som et samlevedtak som innebærer at samtlige planer oppheves i et og samme vedtak, inkludert planen for Vestre Tåtøy.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område for LNF. I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates i LNF-områder er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring. Tåtøy ligger også innenfor et sjøområde i kommuneplanens arealdel med arealformål "bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone". Dette er det generelle formålet som er fastsatt for områder i sjø i plan- og bygningsloven. Ingen underformål er angitt. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon.

I Kommuneplan 2018-2030 for Kragerø er det nevnt flere reguleringsplaner som er foreslått opphevet eller miljørevidert. Dette er planer som anses å ikke lenger være hensiktsmessig styringsverktøy for arealbruk. Videre står det at det forutsettes i løpet av kommuneplanperioden igangsatt prosess for å oppheve/endre disse planene i samsvar med plan- og bygningslovens regelverk. Reguleringsplan for Vestre Tåtøy står nevnt som en av disse planene. Bestemmelser til kommuneplanen kan fås ved henvendelse til megler.

Uavhengig av hvilken plan som fremtidig vil være gjeldende er eiendommen å anse som fullt utnyttet.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte

krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

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

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 nøyte, 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 via «Trygg Budgivning». Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
12 500 000 (Prisantydning)
Omkostninger
312 500 (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))
313 850 (Omkostninger totalt)
329 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
332 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
12 813 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
12 829 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
12 832 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))
Omkostninger kjøpers beløp
Kr 313 850

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 3 200/3 500/3 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Oppdragsgiver betaler oppgjørshonorar kr 3800,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke en markedsføringspakke på totalt kr 13 900, som omfatter bl.a. fotograf, utstillinger og salgsoppgaver. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 2037,-. Utleggene omfatter kommunale opplysninger og utlegg Infoland. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på dekning av vederlag for utført arbeid med kr 0,-. Oppdragstaker kan kreve dekket ev. utlegg tilstandsrapport. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

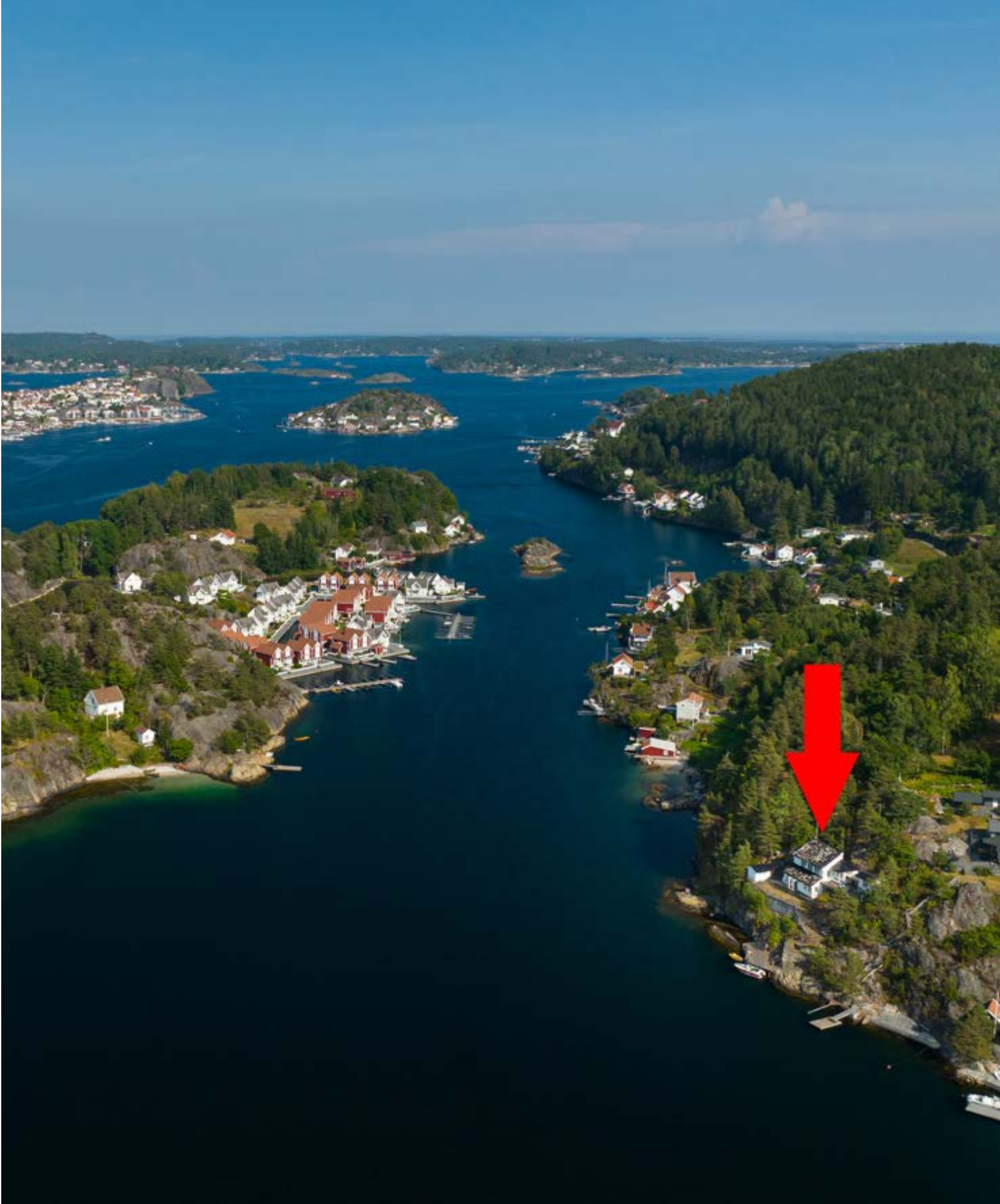
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

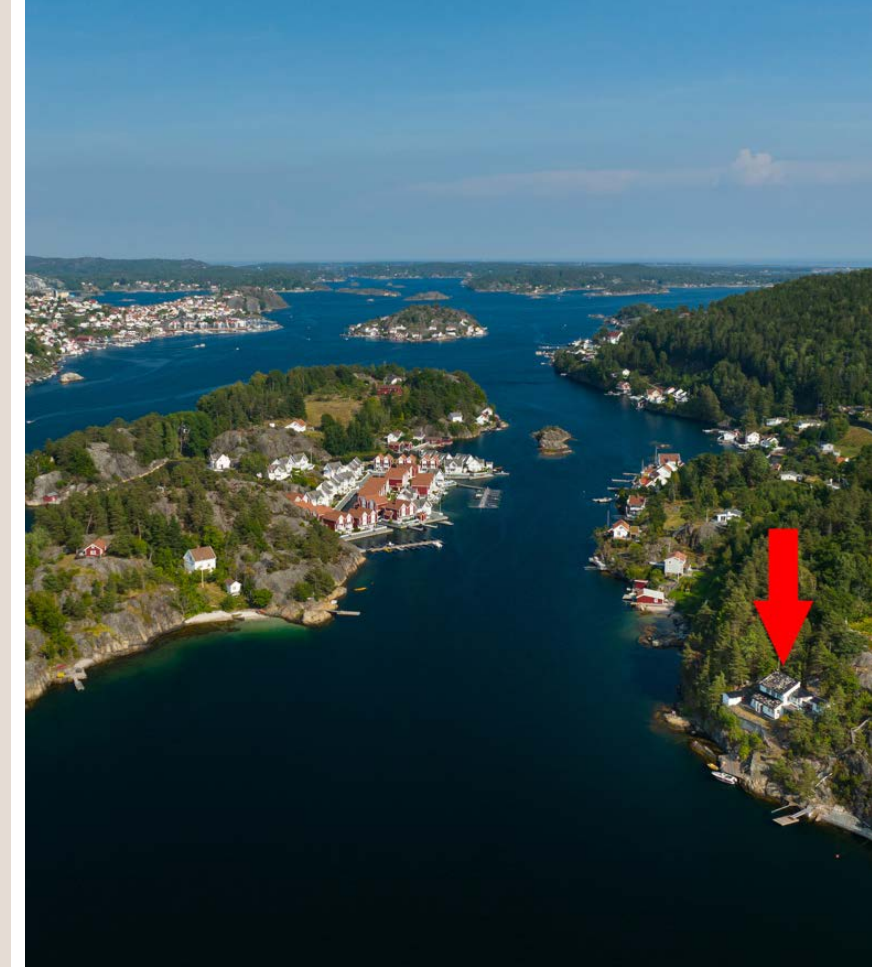
19.04.2024





Velkommen til Tåtøyveien 122!

Eiendommen ligger på nordvestre del av Tåtøy, med egen strandlinje og brygge. Tåtøy ligger rett utenfor Kragerø sentrum, og med egen båt bruker du ca. 7-8 minutter inn til sentrum.





Brygga ble tilbygd/fornyhet tidlig 2000, senere oppgradert i 2022. Denne er i dag bygget større og har en annen utforming enn godkjennelsen fra 2000. Øst for brygga er det fint badeområde, langgrunt og lunt plassert på innsiden av et svaberg.







Eiendommen består av hytte, uthus og anneks. Disse ble bygd tidlig 2000 og erstattet bebyggelse fra 60-tallet.

Tomten er skrånende fra sør mot nord, med fritidsboligen plassert øverst i terrenget med god utsikt til sjøen. Her er det uteplass i forav stor terrasse mellom hytta og annekset.







Anneks fra ca. 2005, som inneholder ett soverom.





Fritidsboligen er oppført i 2001 og går over tre plan. Hovedplan består av et stort stue- og kjøkkenrom, samt bad og soverom med garderoberom.

Kjøkkendelen består av innredning med folierte skrog og fronter i tre. Det er topplater i stein.







Soverom hovedplan.



Fritidsboligen har tre godkjente soverom, to i underetasje og ett på hovedplan. Det ene godkjente soverommet i underetasje er innredet som stue/kjøkken. Her er det kjøkkeninnredning med folierte skrog og mdf-fronter og foliert topplate med montert vask.





Hytta inneholder to bad, ett i underetasje og ett på hovedplan. Bad i underetasje har varmekabler i gulv.



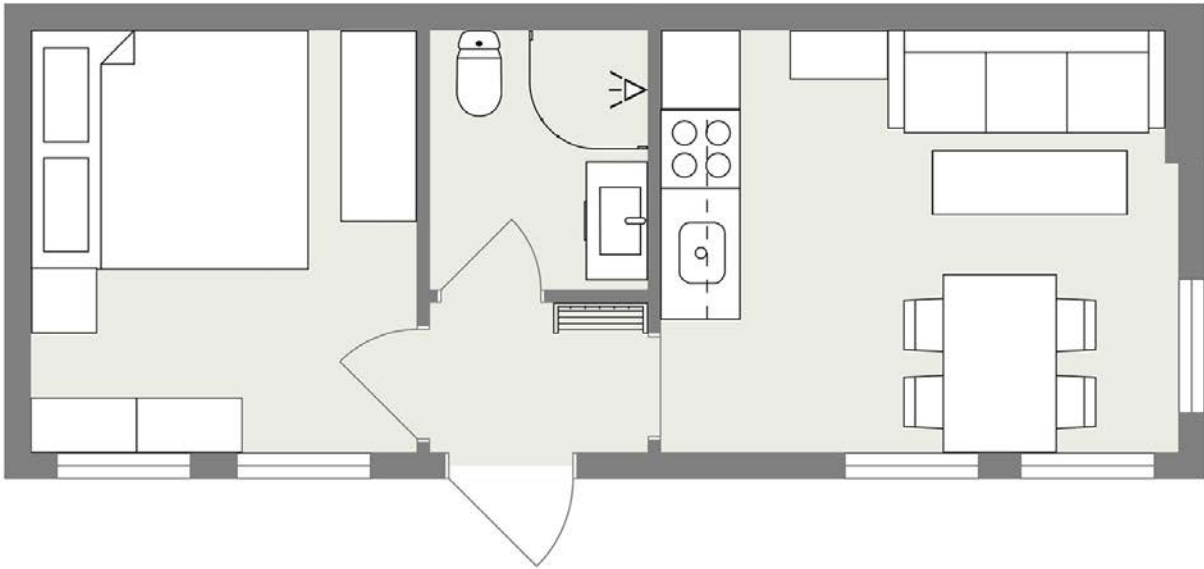


Øverst består hytta av loft med skråtak, og arealet er ikke måleverdig. Det er gulvareal på ca. 20 m², og delen er innredet med to soverom, det ene som soverom/stue. Rommene/etasjen er ikke godkjent som soverom. Loftet er ikke søkt brukt som soverom, og oppfyller heller ikke krav til rom for varig opphold.

Plantegning

Underetasje

Tåtøyveien 122
1.etg



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

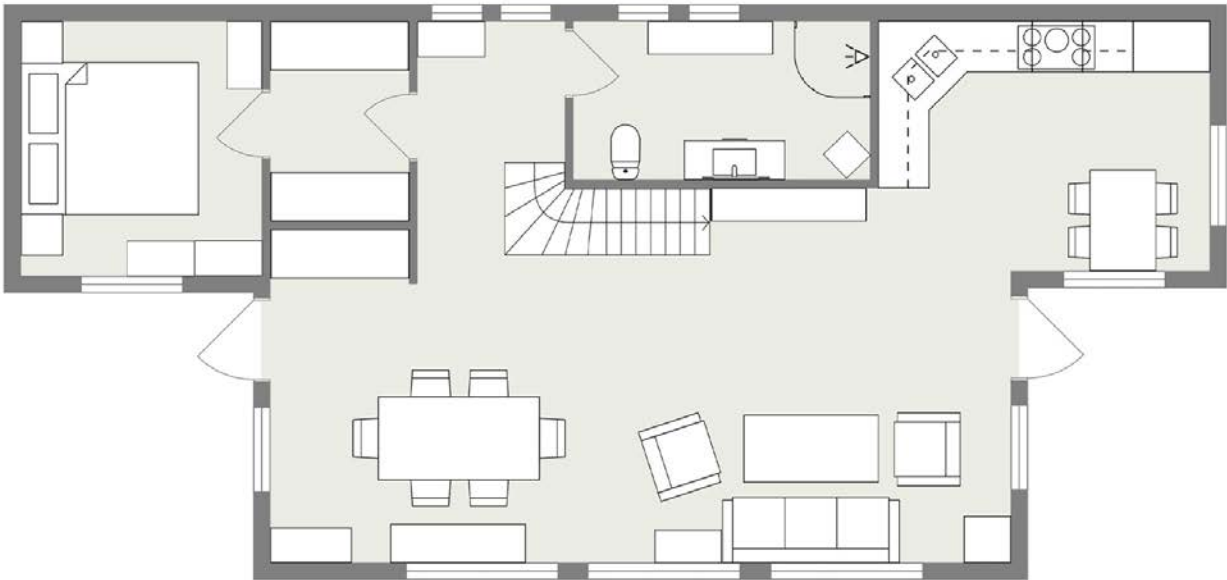
aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Plantegning

Hovedplan

Tåtøyveien 122
2.etg



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

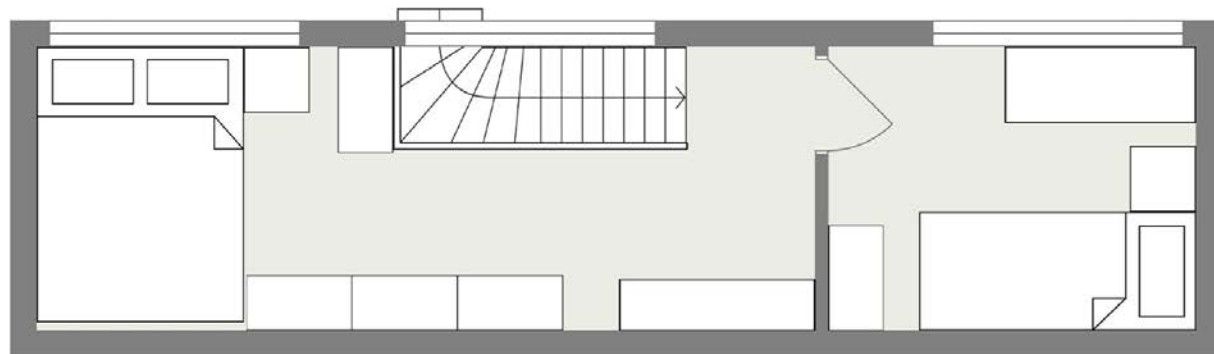
aktiv.

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

Plantegning

Loft

Tåtøyveien 122
3.etg

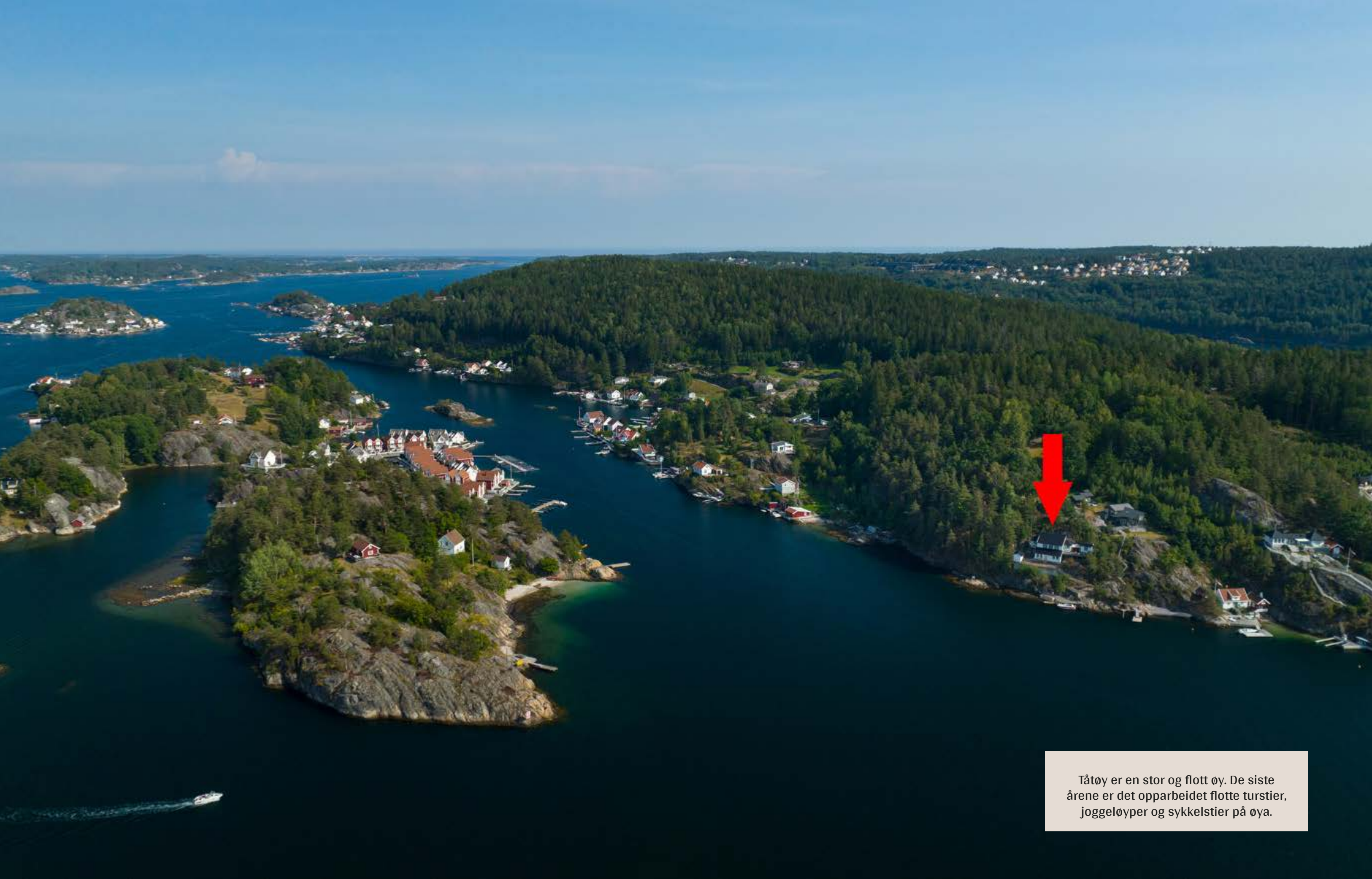


Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

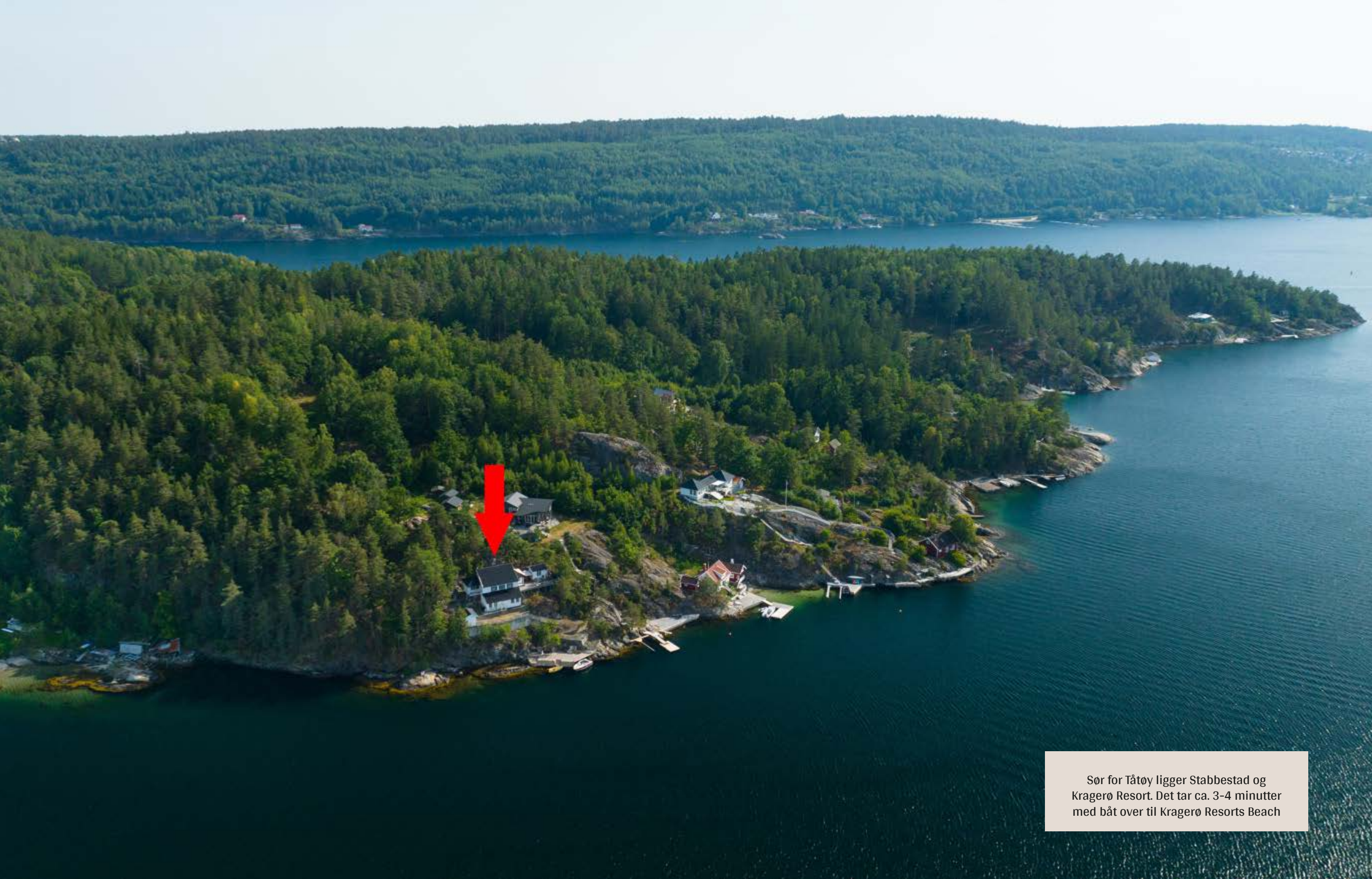
aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

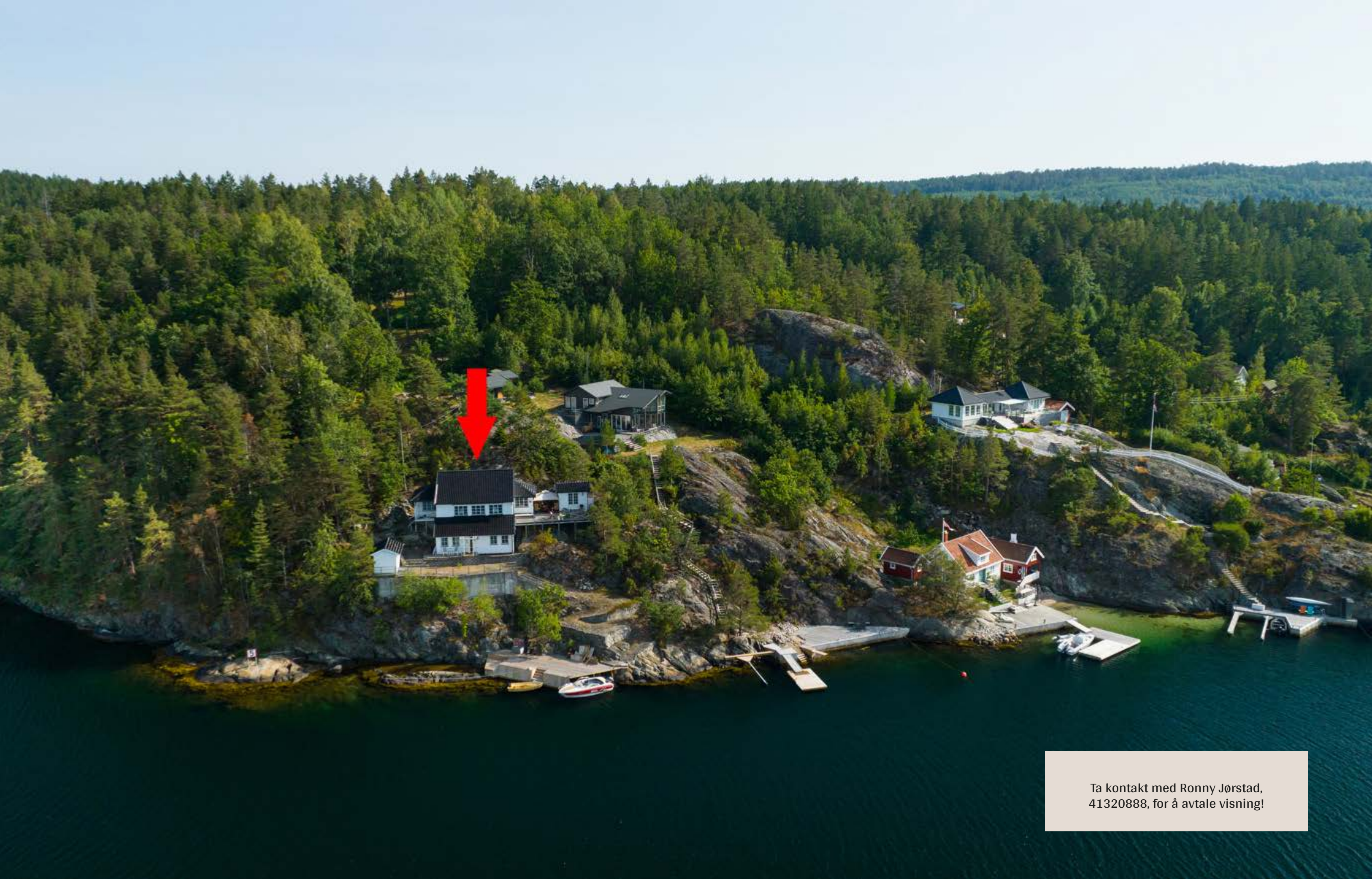
Notater



Tåtøy er en stor og flott øy. De siste årene er det opparbeidet flotte turstier, joggeløyper og sykkelstier på øya.



Sør for Tåtøy ligger Stabbestad og
Kragerø Resort. Det tar ca. 3-4 minutter
med båt over til Kragerø Resorts Beach



Ta kontakt med Ronny Jørstad,
41320888, for å avtale visning!



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Tåtøyveien 122, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD
KRAGERØ kommune
gnr. 12, bnr. 422

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 17.04.2024 Rapportdato: 17.04.2024 Oppdragsnr.: 10062-1084 Referansenummer: SJ1874

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

Knut Ramberg

Knut Ramberg
Uavhengig Takstingeniør
knut@bjerketangen.no
952 49 009



Oppdragsnr.: 10062-1084

Befaringsdato: 17.04.2024

Side: 2 av 30

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.

Oppdragsnr.: 10062-1084

Befaringsdato: 17.04.2024

Side: 3 av 30

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 10062-1084

Befaringsdato: 17.04.2024

Side: 4 av 30

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg takst ble kontaktet av Inge Luther for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Tåtøyveien 122 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen punkter som har fått TG: 2, det er vinduer og dører i yttervegg, etasjeskille, manglende ventilasjon og varmtvannstank.

TG: 3 er gitt til terrasser med rekker, utvendige trapper og el anlegg.
Ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår i hovedsak bra. Avvikene som er registrert skyldes i noen grad alder, ut over dette er avvikene oversiktlige og forholdsvis lett og utbedre.
Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Det er foretatt ny befaring i dag den 17.4.2024. Det er ikke forandringer i vurdering når det gjelder bygningselementenes tilstands vurderinger.

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG
Generelt så er det brukt tradisjonelle materialvalg utvendig som er godt tilpasset bruken og de lokale værpåkjenninger.

INNSENDIG
Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

VÅTROM
Det er etablert 2 stk våtrom. Det er badrom i underetasjen og 1 etasje. Disse er moderne utført.

KJØKKEN
Det er montert kjøkken i underetasjen og 1 etasje som er praktisk innredet til sitt bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Tekniske løsninger er generelt av en nyere dato og er godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Bod

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

Bod

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

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

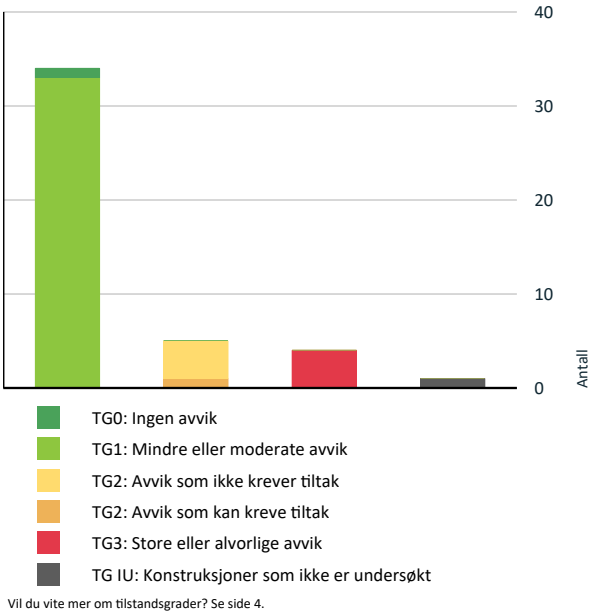
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

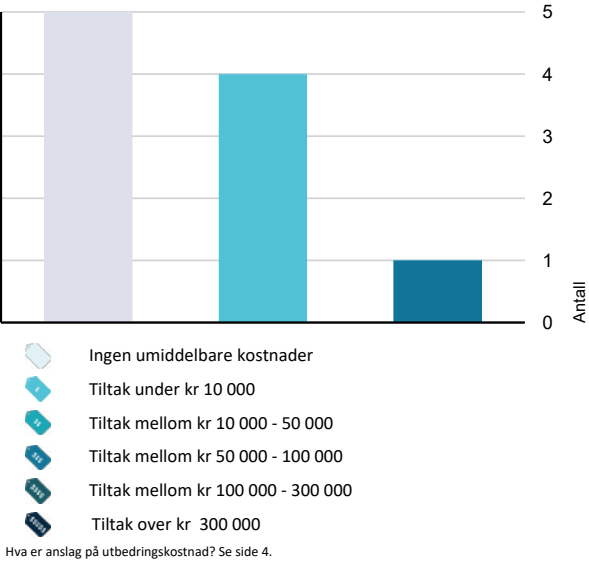
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 12 Bnr: 422 med adresse Tåtøyveien 122 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmt vannstank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Vær oppmerksom på at byggeåret er oppgitt til 2000 fordi at det var da prosjektet startet, men det er utført mye arbeider fortløpende etter dette.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av tegltakstein som er glasert. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Del av tak.



Del av tak.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i kobber.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

Veggkonstruksjon

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



Del av vegg.



Del av vegg.

Takkonstruksjon/Loft

Konstruksjoner i tre, undertak i bord. Papp, sløyfer og lekter til takstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eier har en del bilder fra byggeprosessen, disse bør overleveres kjøper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Del av takutforming.



Takk ut stikk, her ser man del av undertak i bord.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med noe alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

TG 2 Dører

Dører i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med noe alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

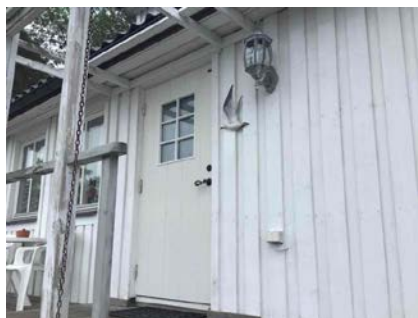
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inngangsdør 1 etasje.



Inngangsdør 1 etasje.



inngangsdør underetasjen.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

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

Terrasser med en del alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Del av terrasse.



Rekkverk på terrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Trapper i tre og betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig trapp i tre.



Utvendig trapp i betong.

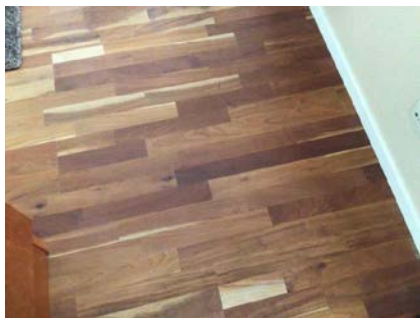
INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater variere i kvalitet og materialvalg.

Det er registrert noe bruksslitasje, ut over dette er det ikke registrert vesentlige negative avvik .

Gulver har overflater med parkett. Tapeter på vegger og paneler i tre i tak.

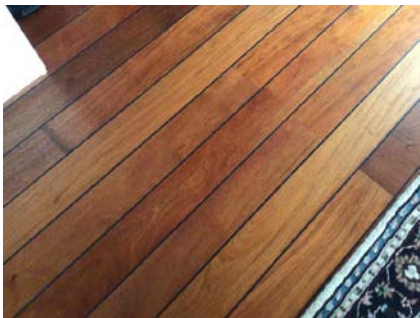


Del av innvendig overflate.



Del av innvendig overflate.

Tilstandsrapport



Del av innvendig overflate.



Del av innvendig overflate.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Målt etasje skille.

TG 1 Radon

Det er ikke foretatt radonmåling. Hytten ligger i et område med en moderat til lav forekomst av radon.

TG 1 Krypjkjeller

Krypjkjeller under det som er 1 etasje på bygget. Det er ikke registrert fukt i krypjkjeller på befaringsdagen.



Luke fra teknisk rom inn til krypjkjeller.



Del av krypjkjeller.



Del av krypjkjeller.

Tilstandsrapport



Del av krypjkjeller.

TG 3 Innvendige trapper

Trapper i tre.

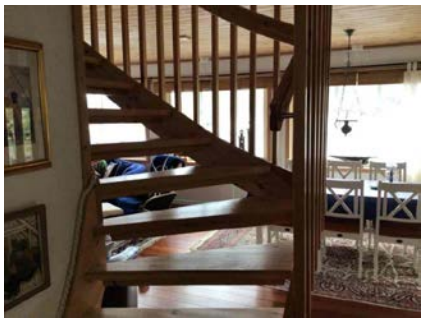
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Del av trapp.



Del av trapp.



Trapp ned til 1 etasje.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen hvite fyllingsdører.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

Generell

Dokumentasjon: bilder. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport



Del av overflater vegg - tak.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er flislagt.

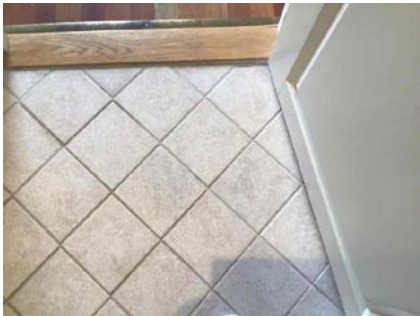


Sluk i gulv.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne.



Del av gulv.



Del av gulv.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse.



Montert dusjhjørne og wc.



Montert innredning med vask.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk i tak.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

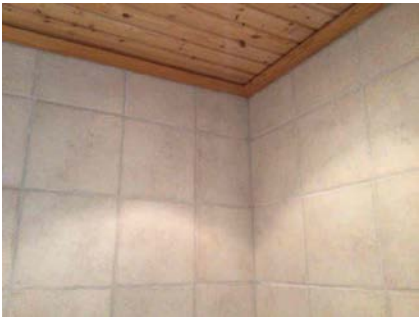
Generell

Dokumentasjon: bilder. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Taket har panel. Veggene har fliser.



Del av overflate vegg - tak.

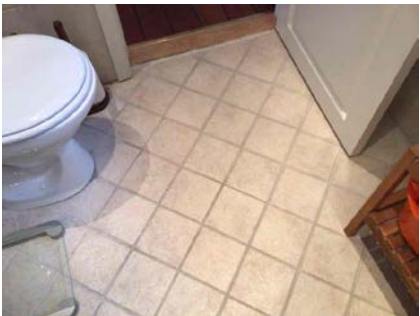
1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.



Del av gulv.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne.

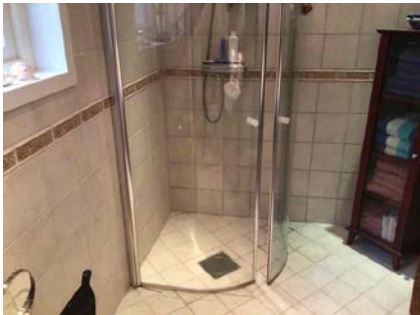


Montert wc.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.



Dusjhjørne.



Montert innredning med håndvask.



Montert avtrekk.

1 ETASJE > BAD 1 ETASJE

TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.

Tilstandsrapport



Lukk over hull.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og mdf fronter. Foliert toppplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.



Del av kjøkken.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og fronter i tre. Topplater i stein. Montert vask. Integrerte og avsatt plass til hvitevarer.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran til vann i teknisk rom.

Tilstandsrapport



Skap til rør i rør system.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Lufting av avløp over tak.



Del av avløp.

Ventilasjon

Det er ikke etablert noe ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

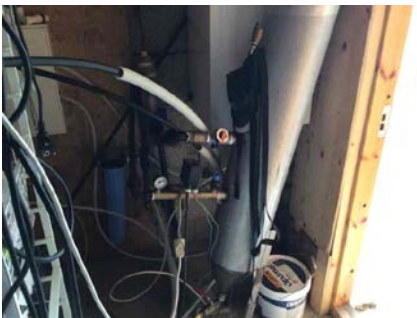
Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

Nødvendig utstyr til privat borevann. Montert privat renseanlegg.



Lokk til walax renseanlegg.



Anlegg til privat borevann.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Varmtvannstank på vegg.

Tilstandsrapport

Vannbåren varme

Det er klargjort for vannbåren varme, dette er ikke ferdigstilt. Dette er heller ikke vurdert på tilstandsnivå.

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 bygningsassakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Generelt om anlegget

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

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?
Nei
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?
Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Generell kommentar

Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.



Del av sikringsskap.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarsler.

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



Brannslukningsapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

Drenering

Drenering antas å være utført i henhold til krav og standard fra byggedato.

Grunnmur og fundamenter



Del av grunnmur.



Del av grunnmur.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmur i betong.

Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann og avløp. Rør og slanger i plast. Men vær oppmerksom på at vann ikke er frostsikkert.



Utvendig vannrør til grunnvann.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det er ved en rask visuelt overblikk ikke registrert noen vesentlige avvik.



Bod



Anvendelse

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Trebygning med materialvalg som er godt tilpasset bruken.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det er ved en rask visuelt overblikk ikke registrert noen vesentlige avvik.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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

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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje		33		33	9		33
1 Etasje	68			68	63		68
2 Etasje						20	20
SUM	68	33			72	20	121
SUM BRA	101						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Bad underetasje, Teknisk rom	
1 Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom , Bad 1 etasje		
2 Etasje	Stue/soverom, Soverom		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

2 etasje er ikke målverdig. Gulvarealet her er ca 20 m² og er praktisk til formålet, jeg har også valgt å oppgi rommene i romangivelsen, selv om etasjen ikke er måleverdig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	96	5
Bod	0	7
Bod	0	8

Kommentar

Fritidsbolig	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Bod	Arealet er målt opp innvendig på stedet.
Bod	Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør
18.8.2022	Knut Ramberg	Takstmann
	Inge Luther	Kunde

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		8		8			8
SUM		8					8
SUM BRA	8						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	12	422		0	2401.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Tåtøyveien 122							
Hjemmelshaver							
Luther Inge							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Tåtøy utenfor Kragerø by, øya har fergeforbindelse.
Adkomstvei
Adkomst med båt.
Tilknytning vann
Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. I følge eier er vannkvalitet kontrollert. Vær oppmerksom på at vann ikke er frostsikkert når det er mye minusgrader.
Tilknytning avløp
Privat renseanlegg av typen walax. Dette anlegg krever jevnlig service.
Regulering
Eiendommen ligger ikke i regulert område.
Om tomten
Tomten er i følge målebrev på 2401 m² og fremstår som velegnet til formålet. Tomten har fine solforhold og det er sjøutsikt.
Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med noe busker og planter, ut over dette er det noe naturtomt. Tomten har strandlinje og på denne er det etablert brygge.
Tinglyste/andre forhold
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.
Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Kommuneplan
Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.
Konsesjonsplikt
Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.
Bebyggelsen
På eiendommen er det oppført hytte med underetasje, 1 etasje og 2 etasje. Med utganger fra 1 etasje er det totalt ca 63 m² med terrasser, hvor av ca 8 m² er overbygd.
Ut fra underetasje er det etablert ca 9 m² gangvei/terrasse i tre.
Det er også ført opp 2 stk boder på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
480 000	1994

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring.	5054627			
Kommentar				
Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2022	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.	Ingen	4	Nei
Infoland.no	17.08.2022	Ambita	Ingen	1	Nei
Situasjonskart	17.08.2022	Norkart AS.	Ingen	1	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/SJ1874>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer

41220214

Adresse

Tåtøyveien 122

Postnummer

3783

Poststed

KRAGERØSKJÆRGÅRD

Er det dødsbo?

☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

1994

Hvor lenge har du bodd i boligen?

28år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.

5054627

Selger1fornavn

Inge

Selger1etternavn

Luther

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Redegjør for hva som er gjort og når

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar	Drikkevannet fra egen brønn er sjekket
Når	2002
Verdi	Ingenting

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Ingenting
-----------	-----------

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Ingenting
-----------	-----------

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Ingenting
-----------	-----------

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	
-----------	--

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIET/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

--

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Luther, Inge

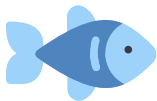
Signert av



Tåtøyveien 122

Avstand til sjø

19 m



Offentlig transport

✈️	Kristiansand Kjevik	2 t 19 min	🚗
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	1 t 44 min	🚗
🚍	Kragerø rutebilstasjon Linje 459, 506, 607, 609, 701	35 min	🚗 4.8 km
🚍	Kirkebukta Linje 506, 701	35 min	🚗 4.8 km

Avstand til byer

Kragerø	35 min	🚗
Porsgrunn	1 t 21 min	🚗
Skien	1 t 31 min	🚗
Arendal	1 t 37 min	🚗
Oslo	3 t 2 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Barthebrygga	38 min	🚗
🚗	Gromstad 50kw	37 min	🚗

Havner i området

- Kragerø Gjestehavn
Drivstoff
- Victoria Hotel Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Marina Service - Bunkers
Drivstoff



Aktiviteter

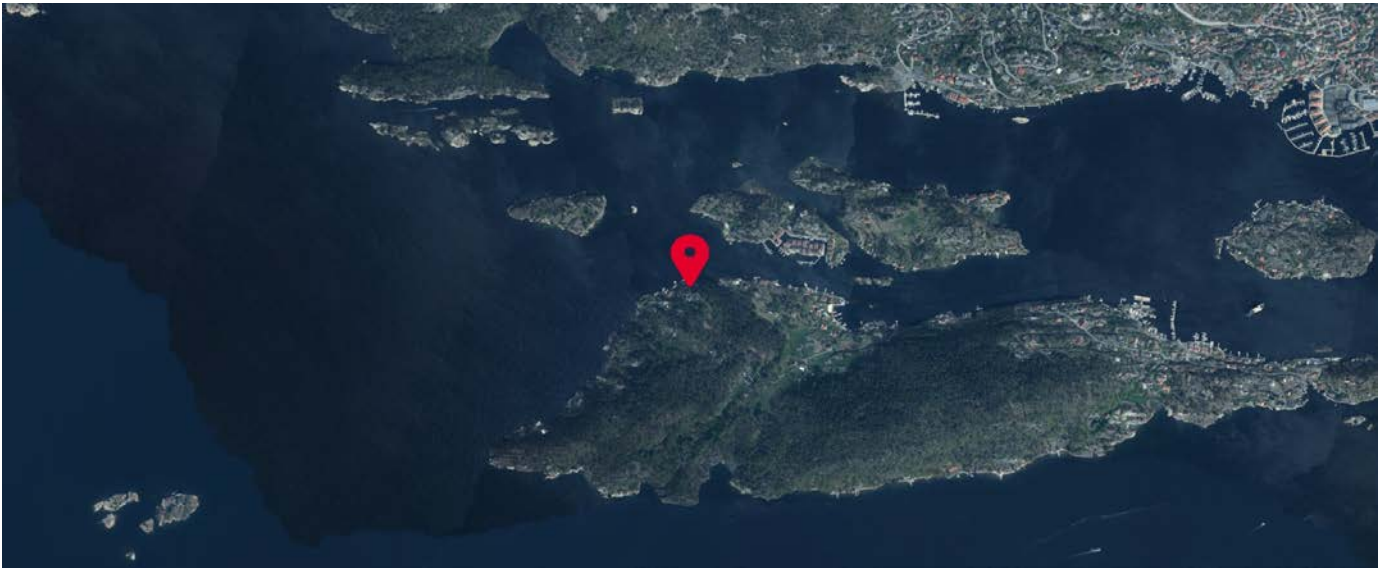
Gulodden badeplass	4.2 km
Kragerø Kino	36 min 🚗
Steinmann Utsiktspunkt	37 min 🚗
Kragerø Svømmehall	39 min 🚗
Gunnarsholmen Kystfort	39 min 🚗
Gunnarsholmen badeplass	39 min 🚗
Krikken Kystfort - Skåtøy	6.2 km
Båttuleie - Kragerø Sportell og Apparte...	39 min 🚗

Sport

⚽	Lille Kirkeholmen aktivitetsanlegg Ballspill	14 min	🚶 1.1 km
⚽	Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	38 min	🚗 5.4 km
🚴	Family Fitness Kragerø	37 min	🚗
🚴	MOT Kragerø	40 min	🚗

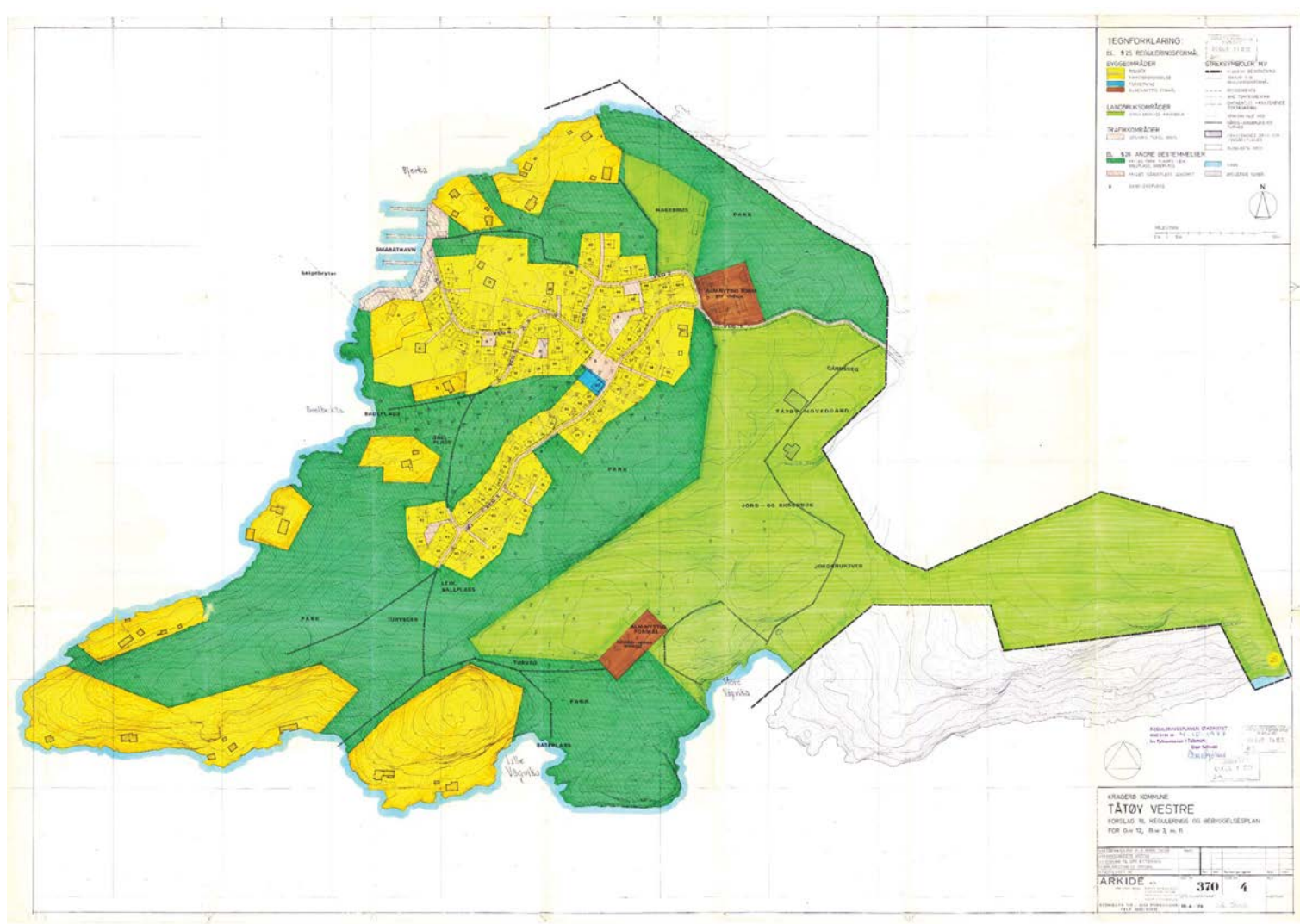
Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk	35 min	🚗 4.8 km
Kiwi Kragerø	35 min	🚗



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



ARKIDÉ A/S

ARKITEKT, MNAL. KRISTIAN E. NORBY
KRISTIAN E. AMLEJR.
VIDAR S. EDVARDSEN

BYGGPROSJEKTERING OG FYSISK PLANLEGGING

STORGATA 120 - 3900 PORSGRUNN - TELEFON (035) 53 075

REGULERINGSPLANEN STADFESTET

med brev av 03.10.77

fra Fylkesmannen i Telemark

Forslag til

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til regulerings- og bebyggelsesplan for

TÅTØY VESTRE, gnr. 12, bnr. 3 i Kragerø kommune.

Etter fullmakt
Kragerø KOMMUNE
BYGN. ETAT
0000 14.10.77
Ark

§ 1

Det regulerede område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Område for boligbebyggelse.

- I reguleringsplanen er det for boligområdet fastsatt gruppebebyggelse i samsvar med byggeforskriftenes kap. 26.
- Bygningenes plassering på tomte og møneretning skal være som vist på planen.
- Boligene kan oppføres inntil 2 etasjer. Der terrenget ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. I slike tilfeller skal etasjetallet regnes fra gulv i underetasje.
- Bolighusets grunnflate skal ikke overstige 70 m². I tillegg til bygningen, som på bebyggelsesplanen er vist på den enkelte tomt, er det tillatt å oppføre tilbygg og uthus i 1 etasje på tilsammen inntil 50 m². Tilbygg og uthus kan oppføres i nabogrense. Vilkåret er at disse bygningene ikke er til sjenanse for nabo. De deler av tomten som ikke tillates bebygget er angitt i planen.

§ 3

Område for forretningsbebyggelse.

- Bebygget grunnflate for forretningstomten kan være inntil 190 m². Grunnflate ut over 70 m² skal utføres ved egen bygning med inntil 70 m² grunnflate og/eller tilbygg på max 50 m².
- Bygningen(e) kan innredes til boligformål.

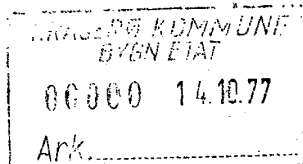
§ 4

Område for almenntilleggsformål.

- Innenfor område regulert til grendehus kan oppføres grendehus med barneinstitusjon og forsamlingslokale og/eller bygning eller anlegg med tilsvarende formål som tar sikte på å løse et felles behov for boligområdet.
- Innenfor område regulert til rensesanlegg kan det oppføres

rensenalegg og toalettanlegg til dekning av behovet for bade-
plassen i Lille Vågsvika.

- b) Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje.



~~§ 5~~

~~Område for fritidsbebyggelse.~~

- ~~a) For fritidsbebyggelsen tillates ikke innlagt vann og avløp.~~

§ 6

Trafikkområder.

- ~~a) Det tillates ikke motorisert ferdsel på regulerte vegger, plasser og i havneområdet. Unntatt herfra er syketransport og nødvendig transport i forbindelse med brann, snøbrøyting, renovasjon, flytting og nødvendig vedlikehold, samt varetransport til ferretning og utkjøring til kunder.~~

- b) Innenfor havneområdet skal det avsettes 1 båtplass pr. bolig samt felles bryggeareal tilsvarende 1/4 båtplass pr. bolig for besøkende. I havneområdet er det tillatt å oppføre bygninger for lagring av båtutstyr, fiskeredskap o.l. Likeledes er det tillatt å etablere virksomhet som har tilknytning til havnefunksjonen, så som slipp, båtverksted o.l. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omkringboende. Bygningene kan oppføres inntil 2 etasjer. Kloakkpumpestasjon skal innpasses i bebyggelsen på bryggen.

§ 7

Landbruksområder.

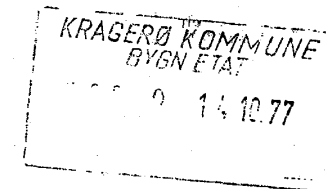
- a) Innenfor område regulert til hagebruk er det tillatt å oppføre bygninger i 1 etasje for lagring av redskap o.l. Det tillates oppført veksthus.
- b) Innenfor område regulert til jord- og skogbruk er det tillatt å oppføre driftsbygninger og veksthus. I Store Vågsvika tillates oppført båthus med tilhørende brygge for Tåtøy Hovedgård.

§ 8

Fellesområder.

- a) Innenfor fellesområdene kan det opparbeides plasser og stier for utøvelse av lek og rekreasjon. Det tillates ikke oppført bygninger i fellesområdene.
- ~~b) Almenheten skal ha adgang til badeplassen i Breidvikta.~~

§ 9



Fellesbestemmelser.

- a) Bebyggelsen skal utføres som trehusbebyggelse. Grupper av hus og gatepartier skal gis en enhetlig materialbehandling og fargesetting. Brannvegger skal pusses og gis en fargesetting som samstemmer med den øvrige fargesetting.
- b) Gesimshøyden må ikke overstige 5,75 m for 2 etasjes bygninger og 3,75 m for bygninger i 1 etasje, målt fra planlagt oppfylt terreng ved ytre vegglinje.
- c) Bygningene skal ha saltak med takvinkel min. 30°. Unntatt herfra er tilbygg og uthus som kan utføres med pulttak. Det tillates ikke flate tak. Tekningsmateriale på tak skal være rød, krum teglstein.
- d) Det tillates oppført skjermvegger og gjerder med høyde inntil 2,20 m over terreng. Vilkaet for dette er at gjerdene er trukket så langt tilbake fra veg at de ikke sjenerer den offentlige ferdsel eller er til sjenanse for nabo eller gjenboere. På planen er vist hvilke deler av de enkelte tomter som ikke tillates bebygget. Innenfor disse områdene kan tillates oppført gjerder med høyde inntil 0,8 m. Høye gjerder tillates utført i tre eller som beplantning etter som en kombinasjon av dette. Lave gjerder kan utføres som murer i naturstein, pussede murer eller hekkar. Det tillates ikke flettverksgjerder.
- e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for ferdselen. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.
- ~~f) Det skal tingleses rett til adkomst for vedlikehold av vegg i hagegrense.~~
- g) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Kragerø kommune.
- h) Private servitutter må ikke komme i strid med disse reguleringsbestemmelser.

Porsgrunn, 6. juni 1975.

SKYLDELINGSFORRETNING

Lørdag den 12^{de} juni 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Taastøy vestre
g.-nr. 12 b.-nr. 3 av skyld 5,20 mark i Taastøy
herred. Forretningen er forlangt av Aage Midling Jensen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹

Mennsoppnevnelsen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring² som skjønnsmenn

Skjønnsmennene har gitt forsikring.

Ved forretningen møtte³ Aage Midling Jensen,
som begjerte denne forretning avholdt
for seg selv.

Ikke naboer.

Mennene valgte til formann L. Midgaard

Over de med av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴

Denne del er en byggetomt,
beliggende paa nordvestre del
av Taastøy vestre og bestaar av
fjells
tomta er under 2 dekar.
Grensa begynner i nordvest-
re hjørne ved sjøen, hvor der
i en fjellside er nedlagt en

¹ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
² Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende 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 8).

⁴ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene eller 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).

jernbolt nr. 1. Gaar derfra i sydlig
retning til en i en fjellside
nedlagt jernbolt nr. 2. Gaar der-
fra i nordøstlig retning til en
i en fjellside nedlagt jernbolt
nr. 3. Gaar derfra i nordlig
retning til en i en lav fjell-
palt ved sjøen nedlagt jern-
bolt nr. 4. - og gaar derfra i
vestlig retning følgende sjøen
til en i en fjellside,
jernbolt nr. 1.

Avstandene mellom
jernboltene 1-4 er rette linjer.

Rettkopi bekreftes
Anja Christine Bakken



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

Ja

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet?

Nei

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

Nei

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

Nei

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 herredstyret samtykket i skylddelingen?

Nei

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed?

Ja. Byggetomt

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

Nei

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. ~~Det har vi samtykket i at av utmarka~~

~~kan~~

~~nyttet i fellesskap av~~
~~idet vi har funnet videregående deling utjevnlig¹~~

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

Skylden for den fraskilte del ble satt til
uten fradrag i hovedbolets skyld

1 öre
5,20 mark.

De n. fraskilte del er gitt bruksnavn²

Solvang

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing³:

Omkostningene betales
av rettvisende

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at L. Midgaard
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

L. Midgaard Einar Olsen P. Hammarstad

Antatt til tinglysing

19

E. Augdahl (s)

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.-nr. 12 h.-nr. 422

hfr



¹ Det som ikke passer strykes.

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).

³ Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.



AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 41-22-0214 (Kjersti Aasgaard)
Vår referanse: 2969795/19606796
Bestilling: C3 2022-09-16 91

Dato
16.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
652	31	21.5.1963	BEST. OM ADKOMSTRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	12	3	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

www.kartverket.no

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

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1868
OSLO
2-61

Dagbok nr. 652 21 MAI 1963
Kragersø Sørenskværemønt
Skjøte *Appl. h. 30,-*

Undertegnede Doris Midling-Jenssen

Elisenbergveien 7

født 8/6.1917
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til fru Astri Schaug,

Bygdøy, Oslo.

født
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Solvang

g.nr. 12 br.nr. 423 av skyld mk. i Tåtøy, Kragersø herred¹⁾

matr.nr. til gate/vei i¹⁾

for en kjøpesum stor kr. 3.000.-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Med eiendommen følger baderett i Brei-
bukta samt adgang til fellesstrand. Rett på nærmere vilkår
til sti over gnr. 12, bnr. 3. Selger har pantestikkerhet for
kr. 3.000.- + 5 % renter fra 15/5. 1963.
Oslo, den 15. mai 1963.

Doris Midling-Jenssen.
(Uttederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Doris Midling-Jenssen

har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Øistein Sverre.
o.r.sakf.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig god-
tatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to
vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, for såvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen. Aage Midling-Jenssen.

Oslo, den 15/5. 1963.

Til vitterlighet:

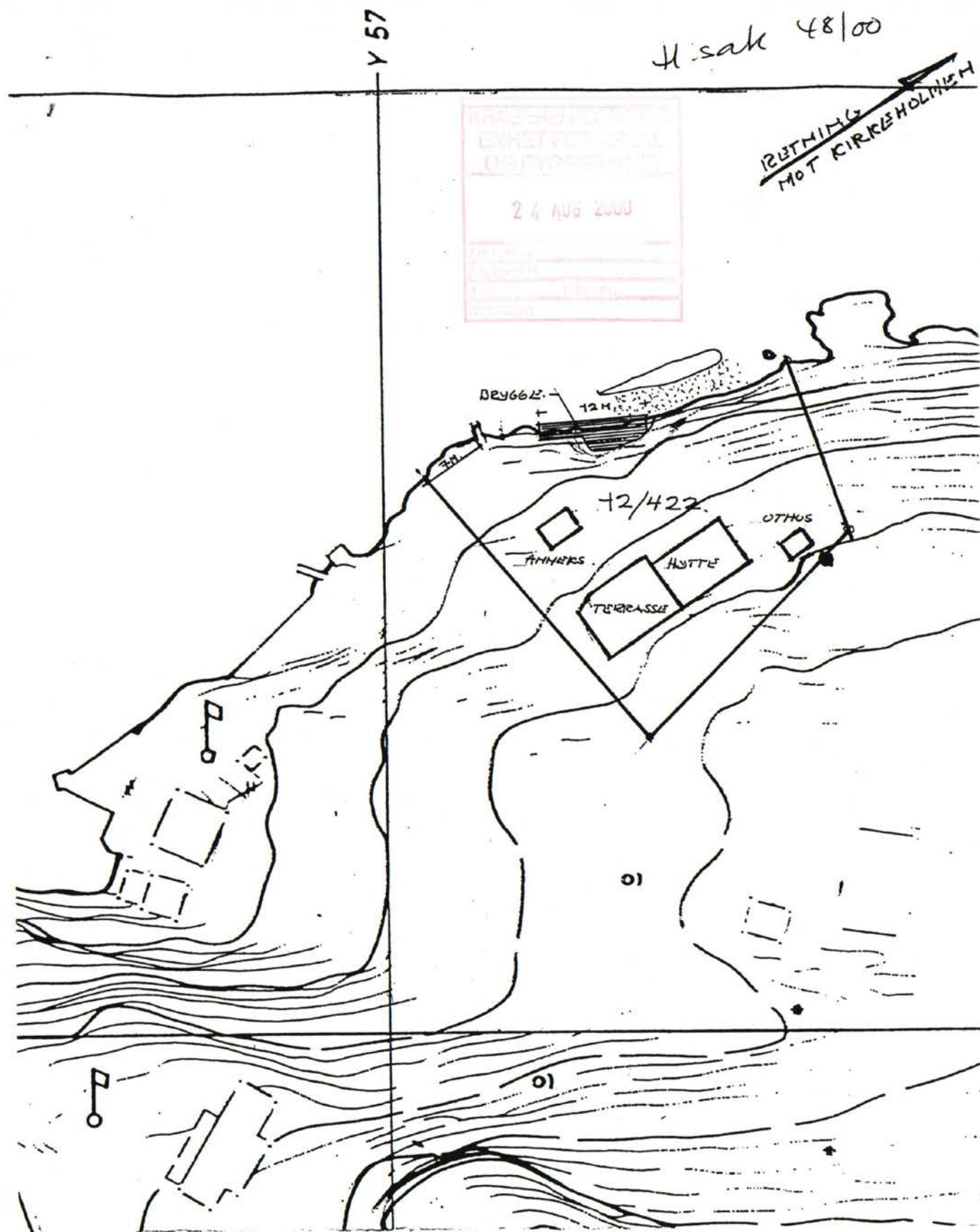
Øistein Sverre.

1. o.r.sakf.

2.

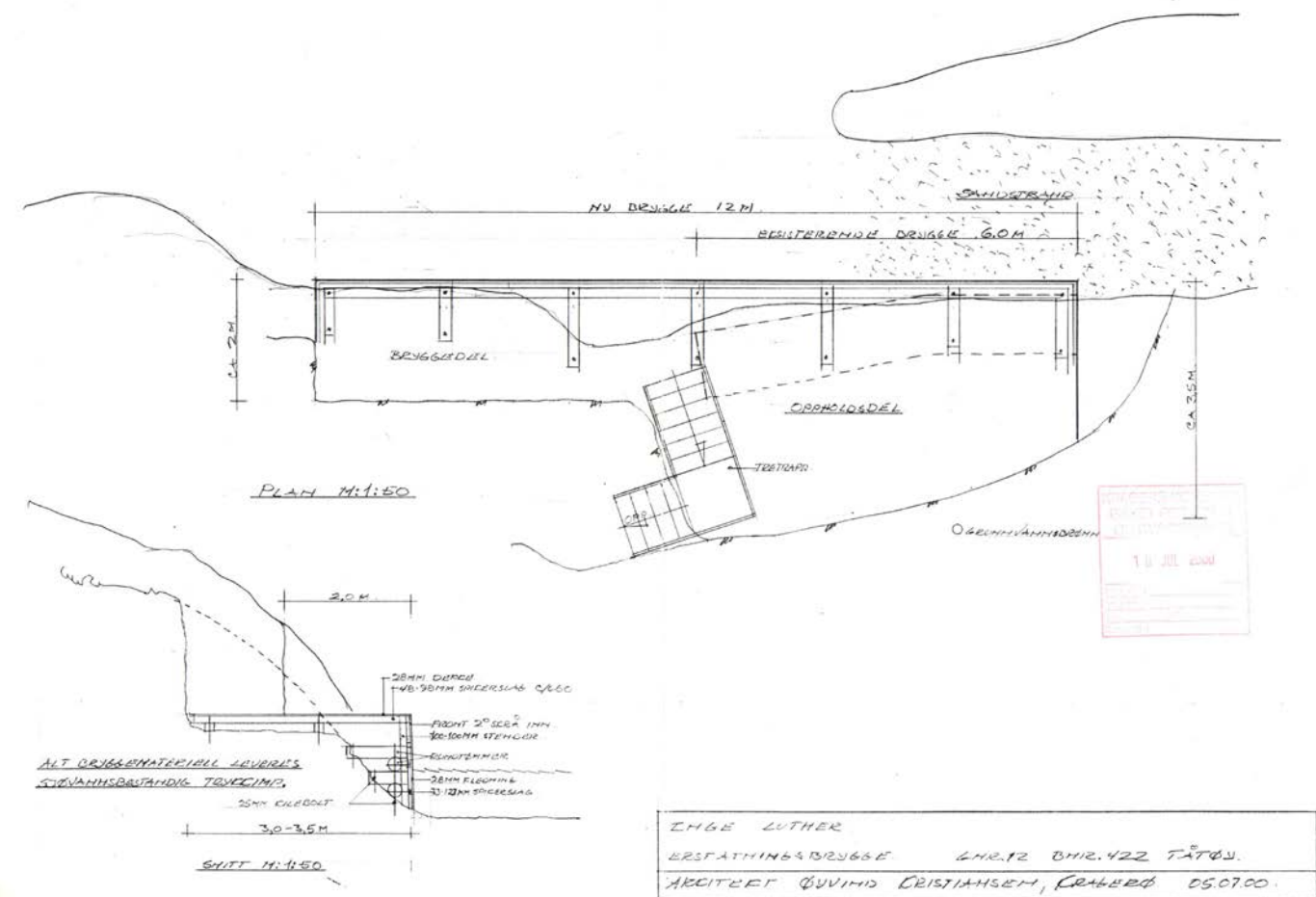
¹⁾ Det som ikke passer strykes.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse

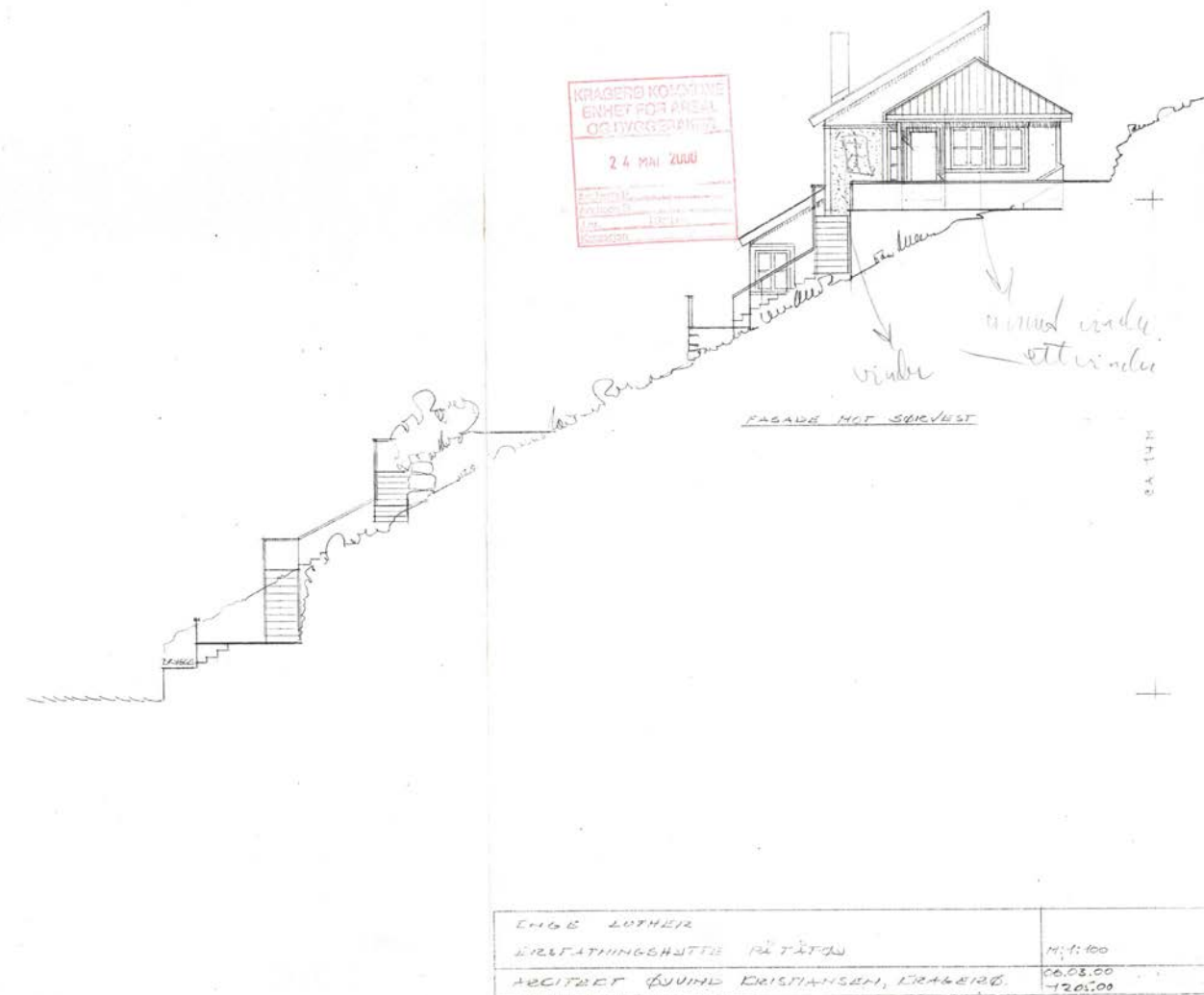
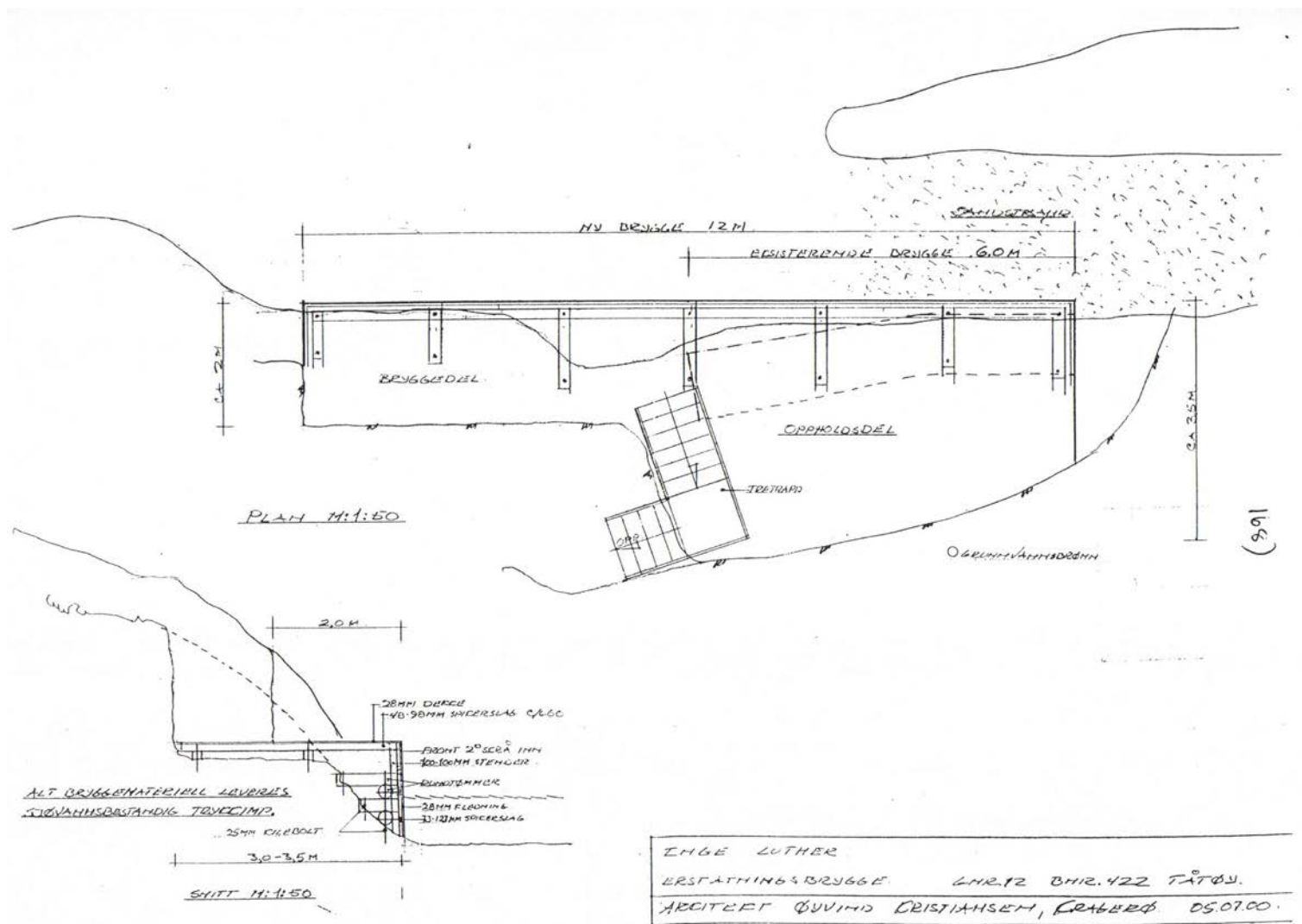


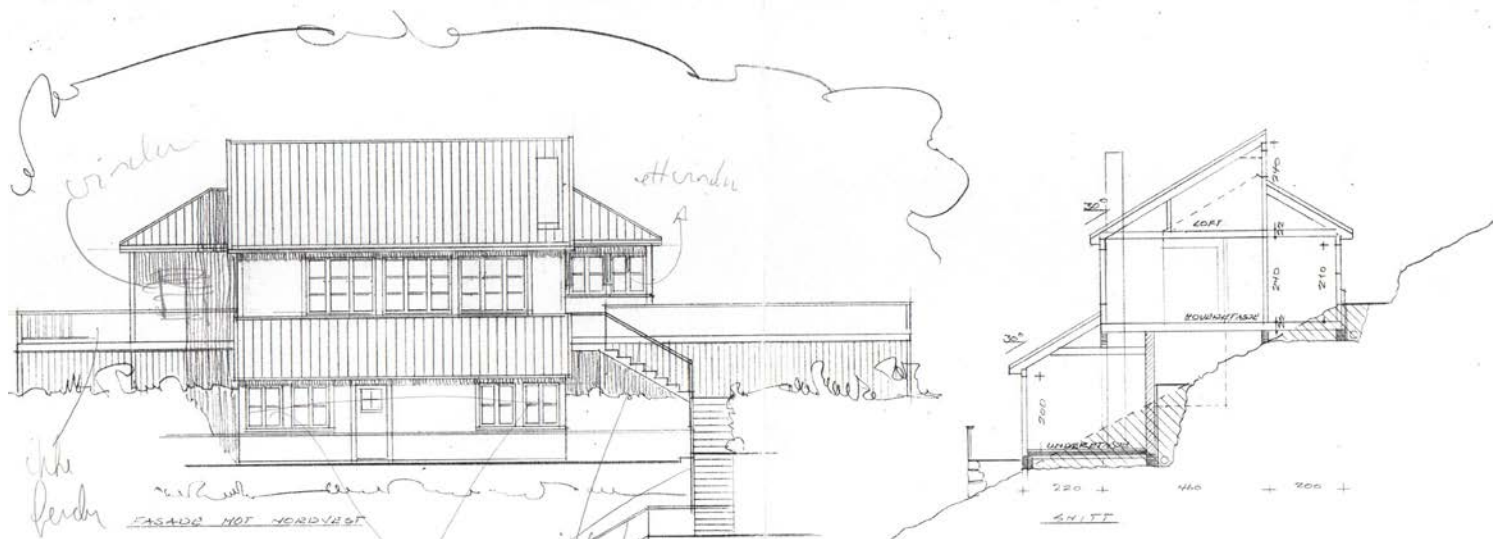
INGE LUTHER

SITUASJONSPLAN M:1:500 BNR 12 BNR 422 TÅTØY.



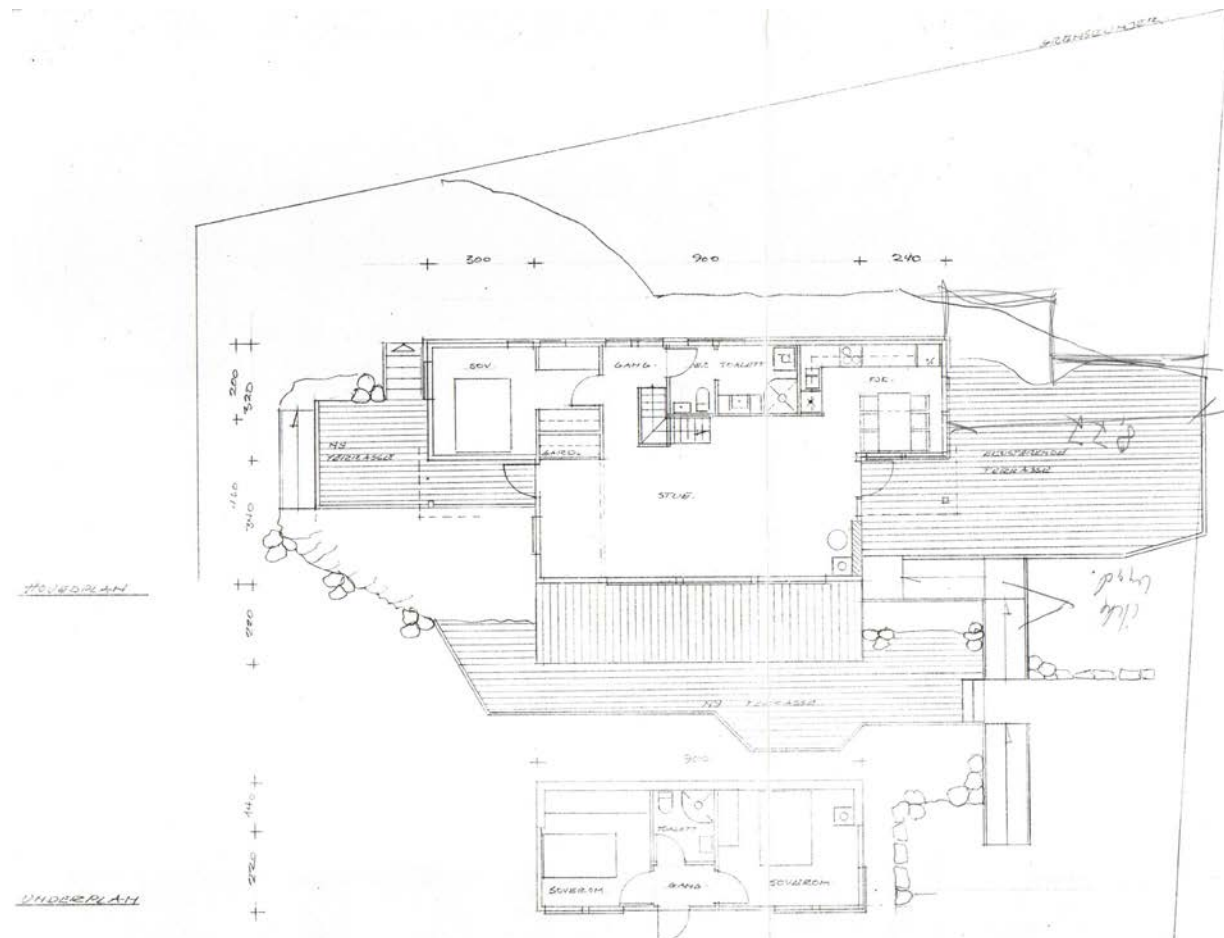
INGE LUTHER
ERSTATHINSA BRUGGEL LNR 12 BNR 422 TÅTØY.
ARKITEKT ØVING ØRISTIANSEN, GRABER ØS. 07.00.





INGENIØRSKONTROL
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
24. MAI 2000
Byggesak nr. 12/00
Byggesak nr. 12/00
Byggesak nr. 12/00

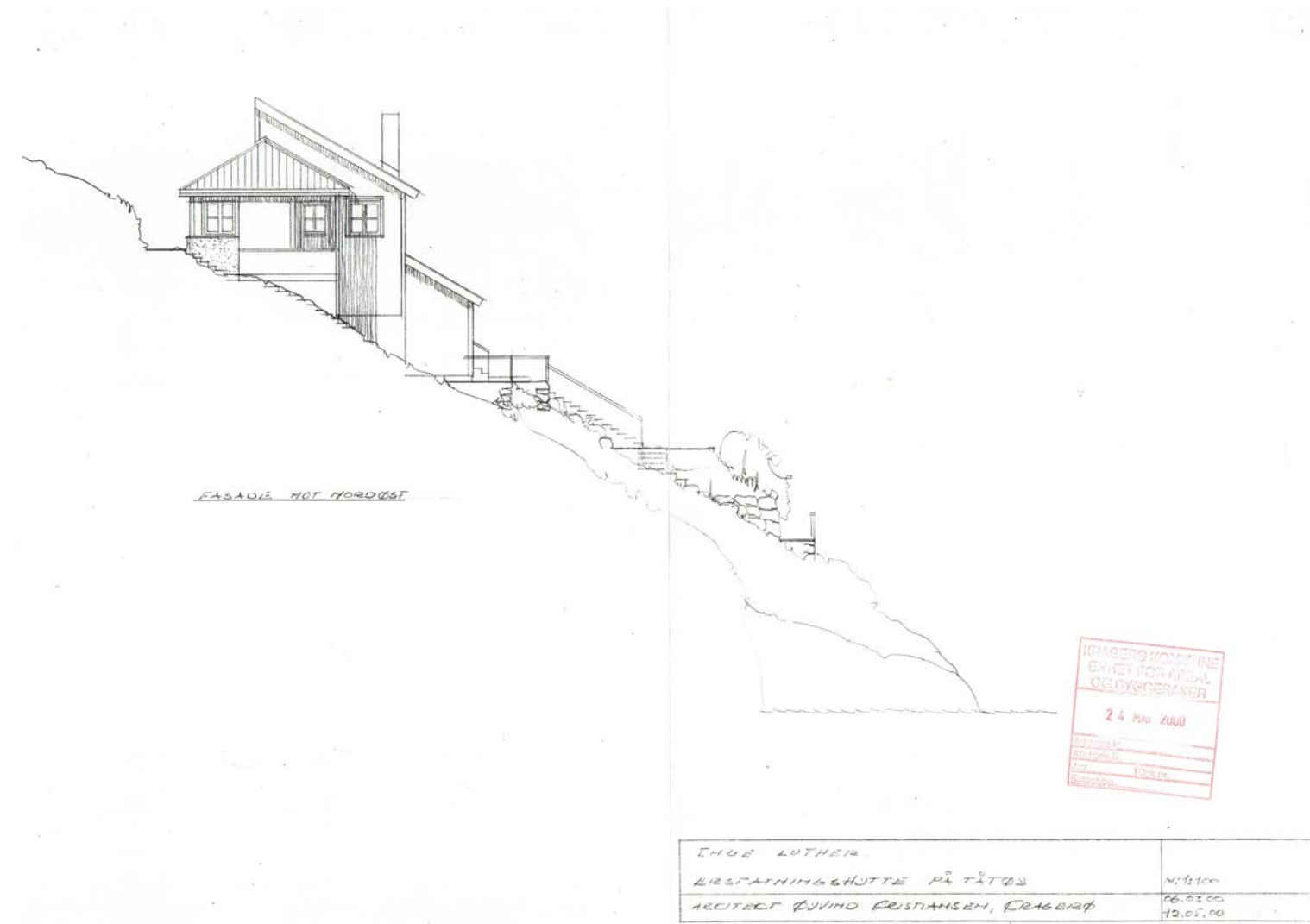
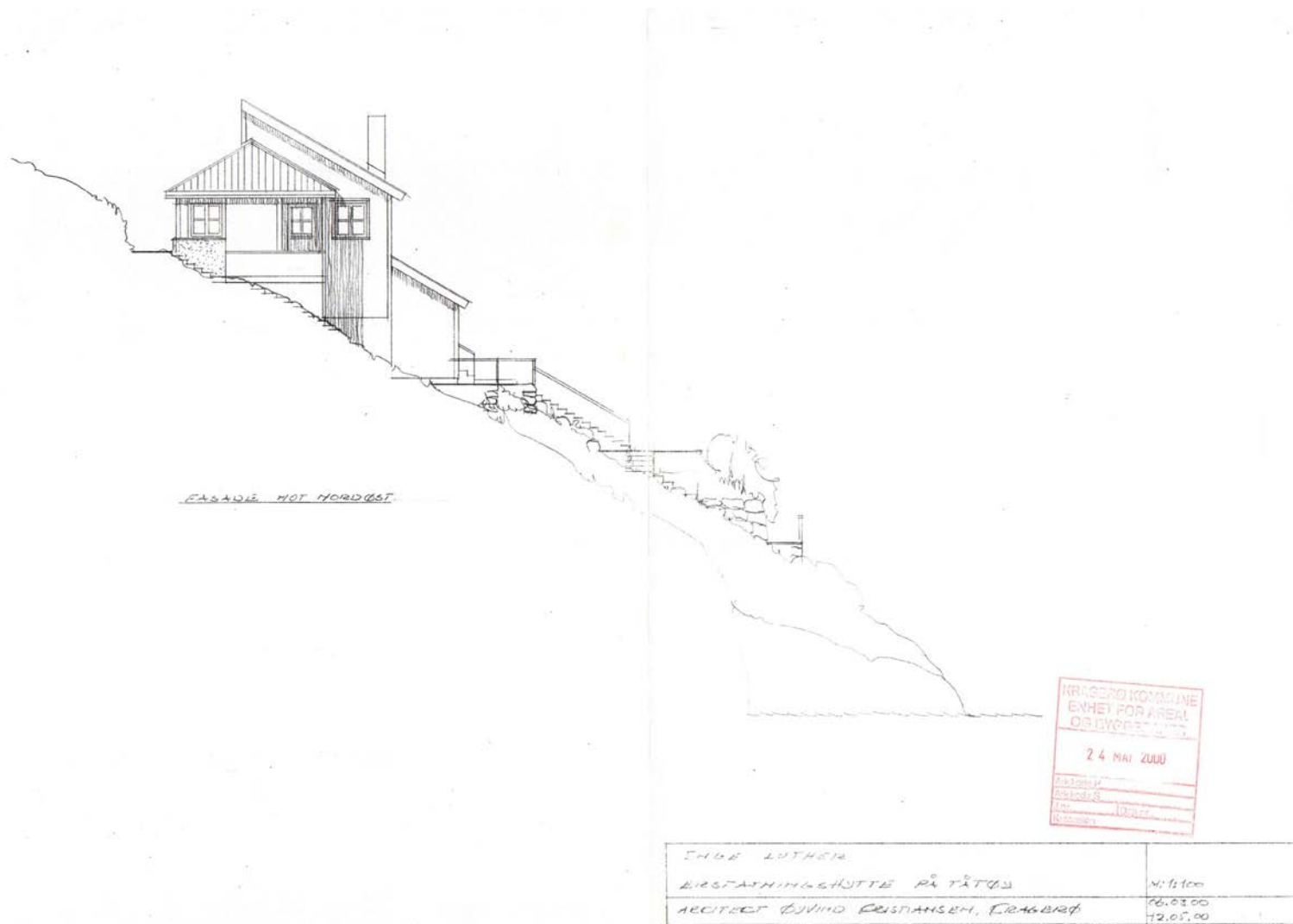
INGENIØR LUTHEIS	
ERSTATNINGSSKUTTE PÅ TÅTØS	Nr. 12/00
ARBEIDET FØR VIND ERSTATNINGEN, KRABBERØ	66.03.00
	12.05.00



INGENIØRSKONTROL
ENHET FOR AREAL
OG BYGGESAKER
24. MAI 2000
Byggesak nr. 12/00
Byggesak nr. 12/00
Byggesak nr. 12/00

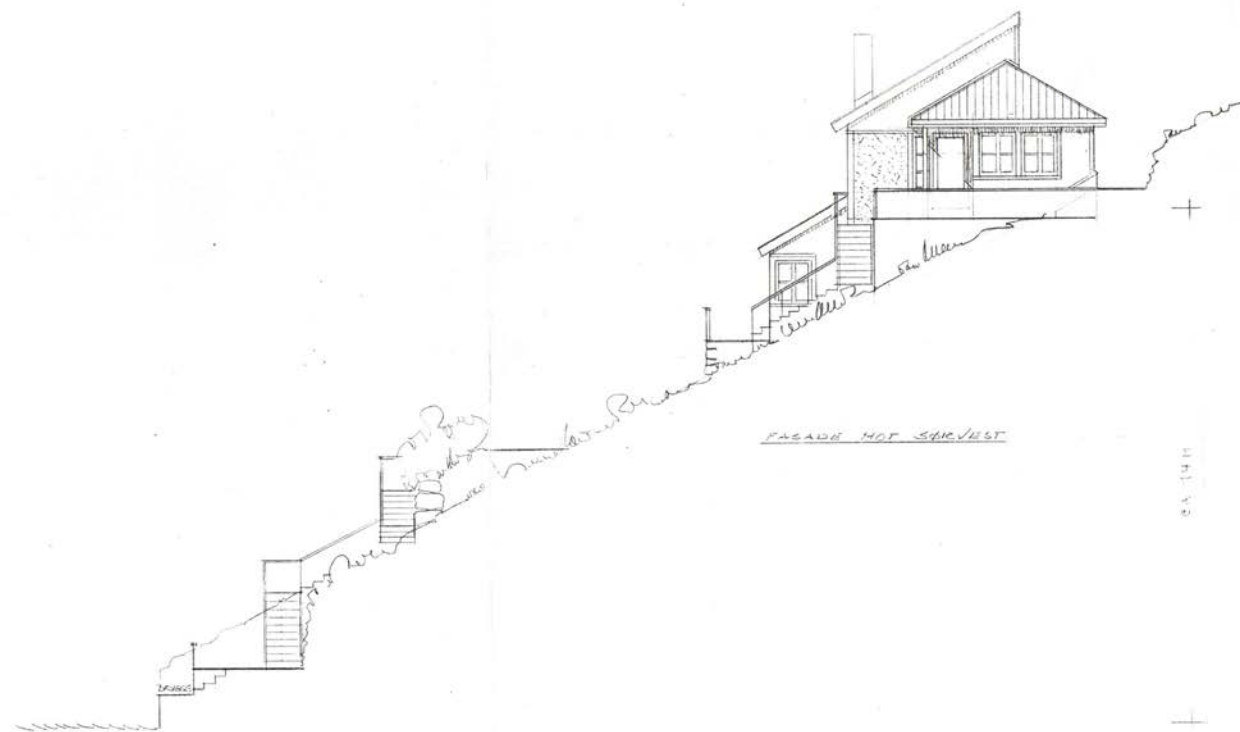
AREALER:
BEGRETT AREAL HOVEDPLAN 76.7 M²
BEGRETT AREAL UNDERPLAN 19.8 M²
SUM 96.5 M²

INGENIØR LUTHEIS	
ERSTATNINGSSKUTTE PÅ TÅTØS	ENGEL DNE/22 Nr. 12/00
ARBEIDET FØR VIND ERSTATNINGEN, KRABBERØ	66.03.00
	12.05.00

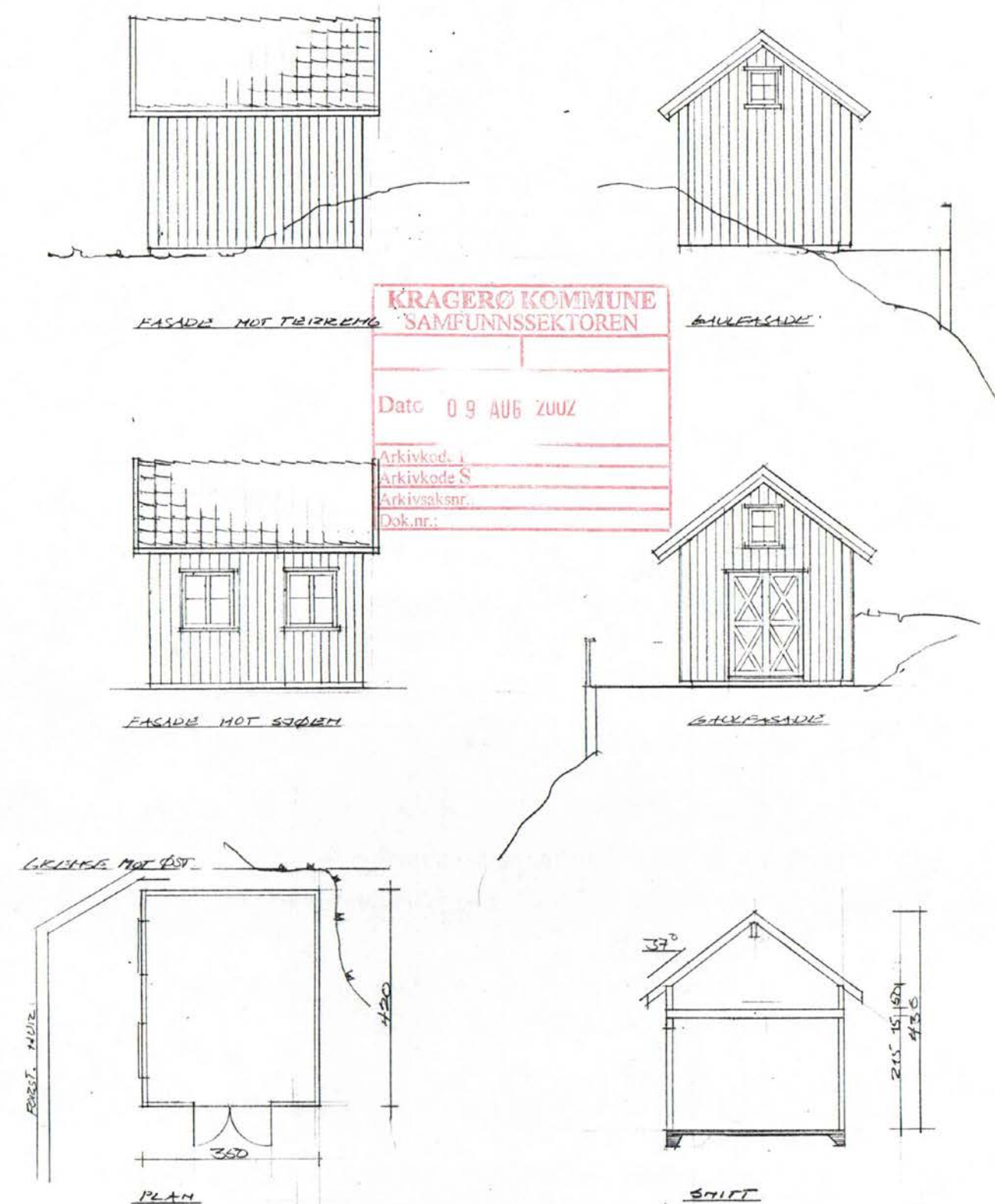
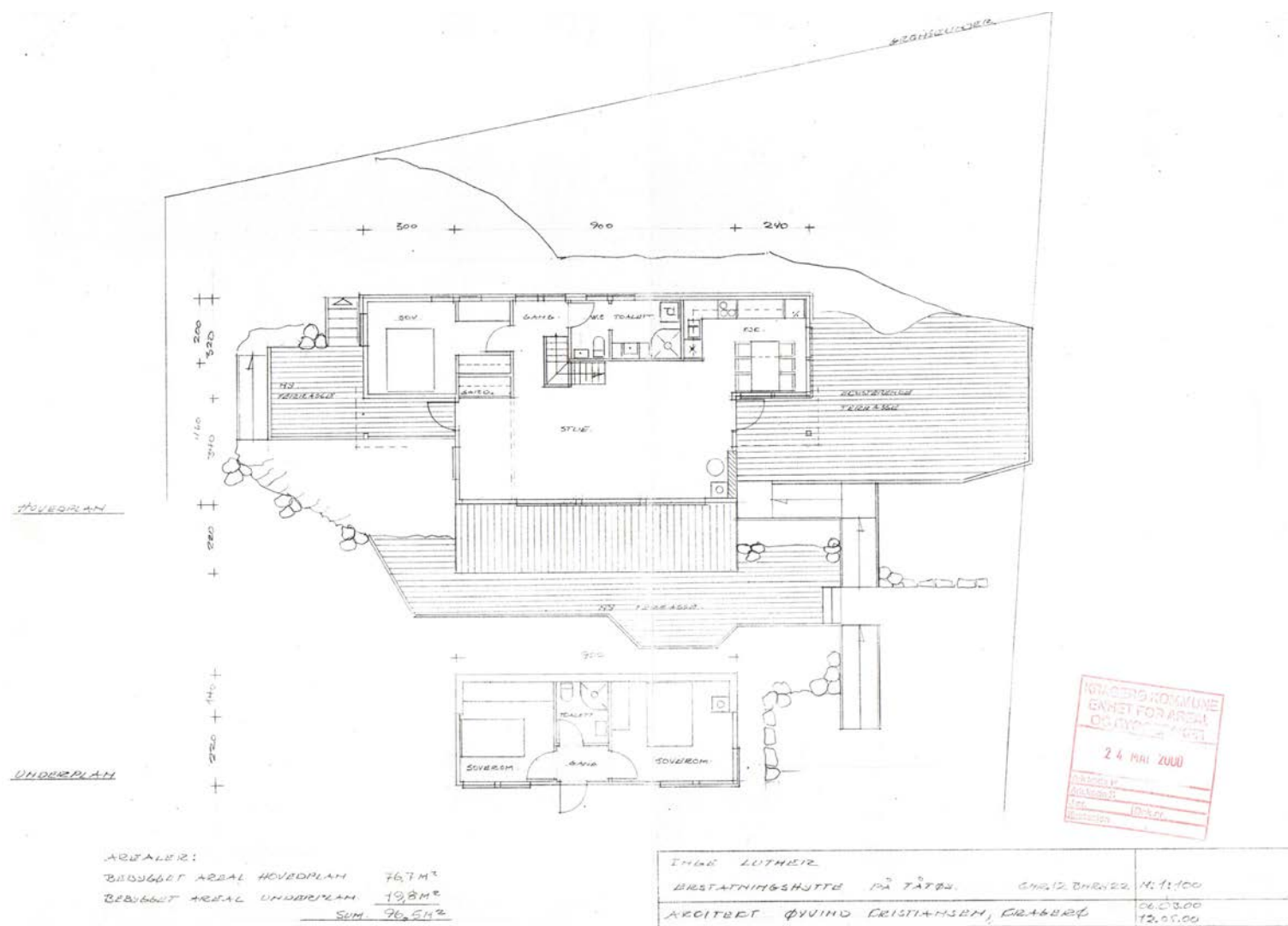




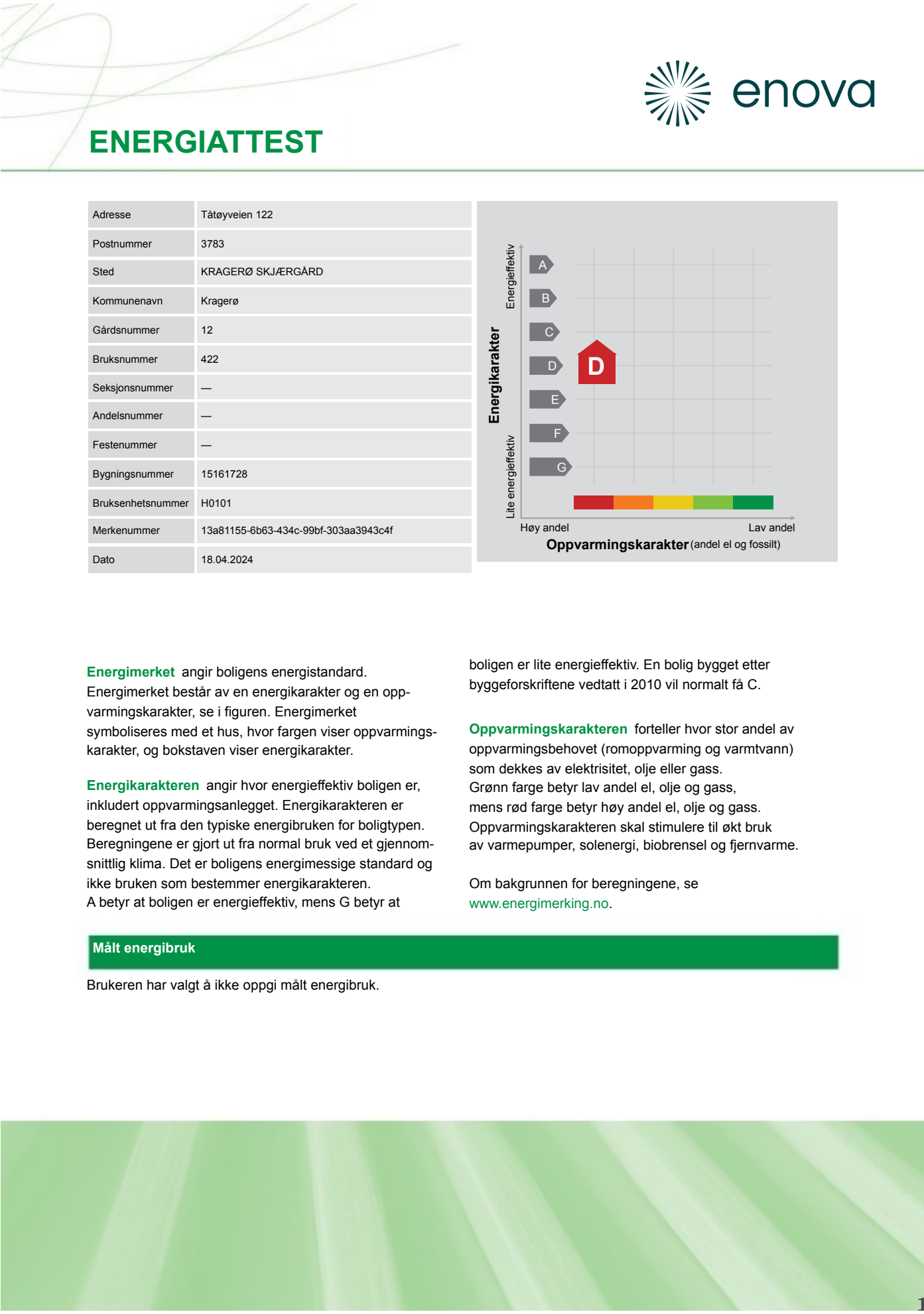
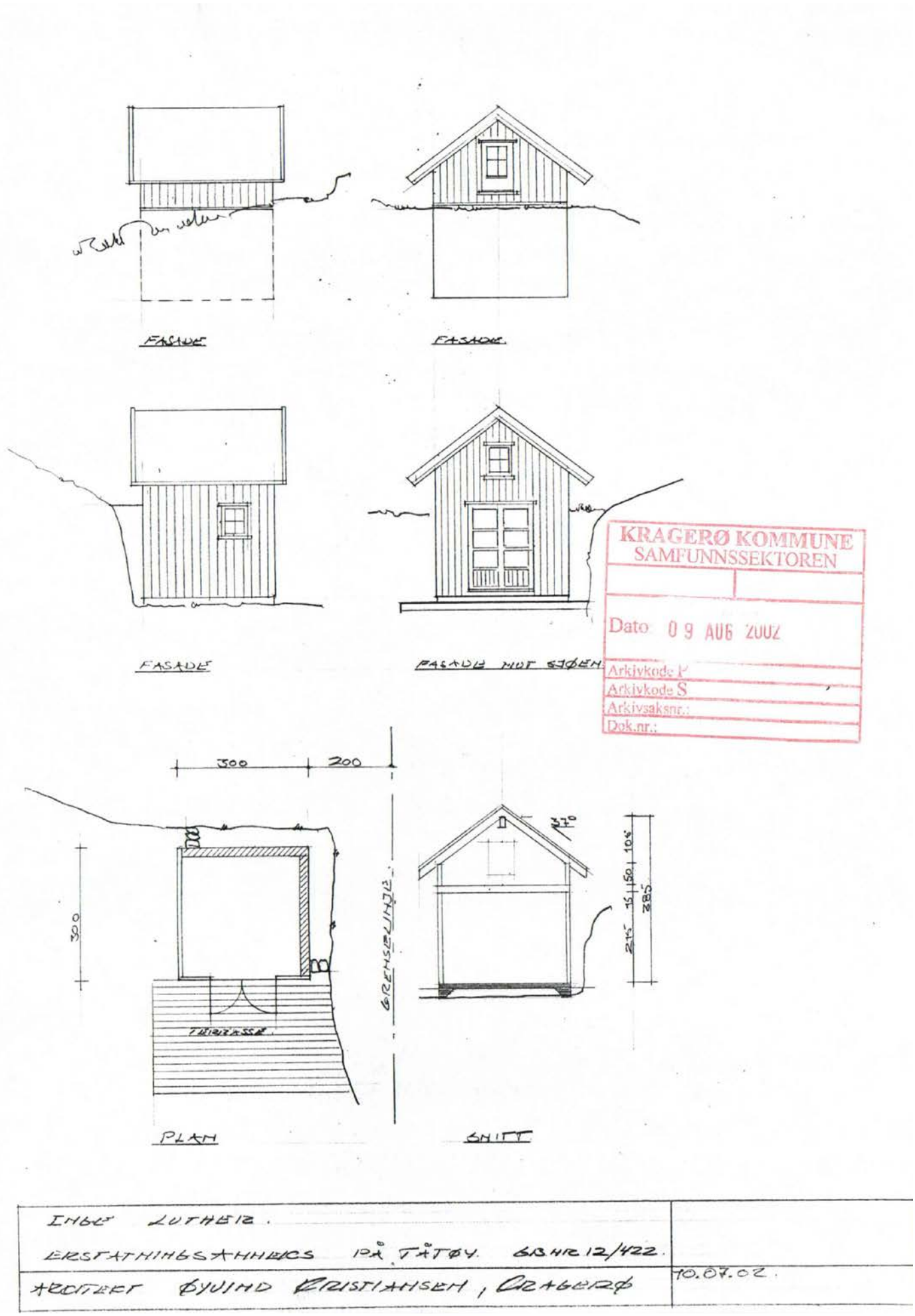
INGB. LUTHEIS	
ERSTATHINGSBETTEL PÅ TÅTØY	N: 1:100
ARCTECT ØVIND ERISTIANSEN, KRAGERØ	26.03.00
	17.05.00



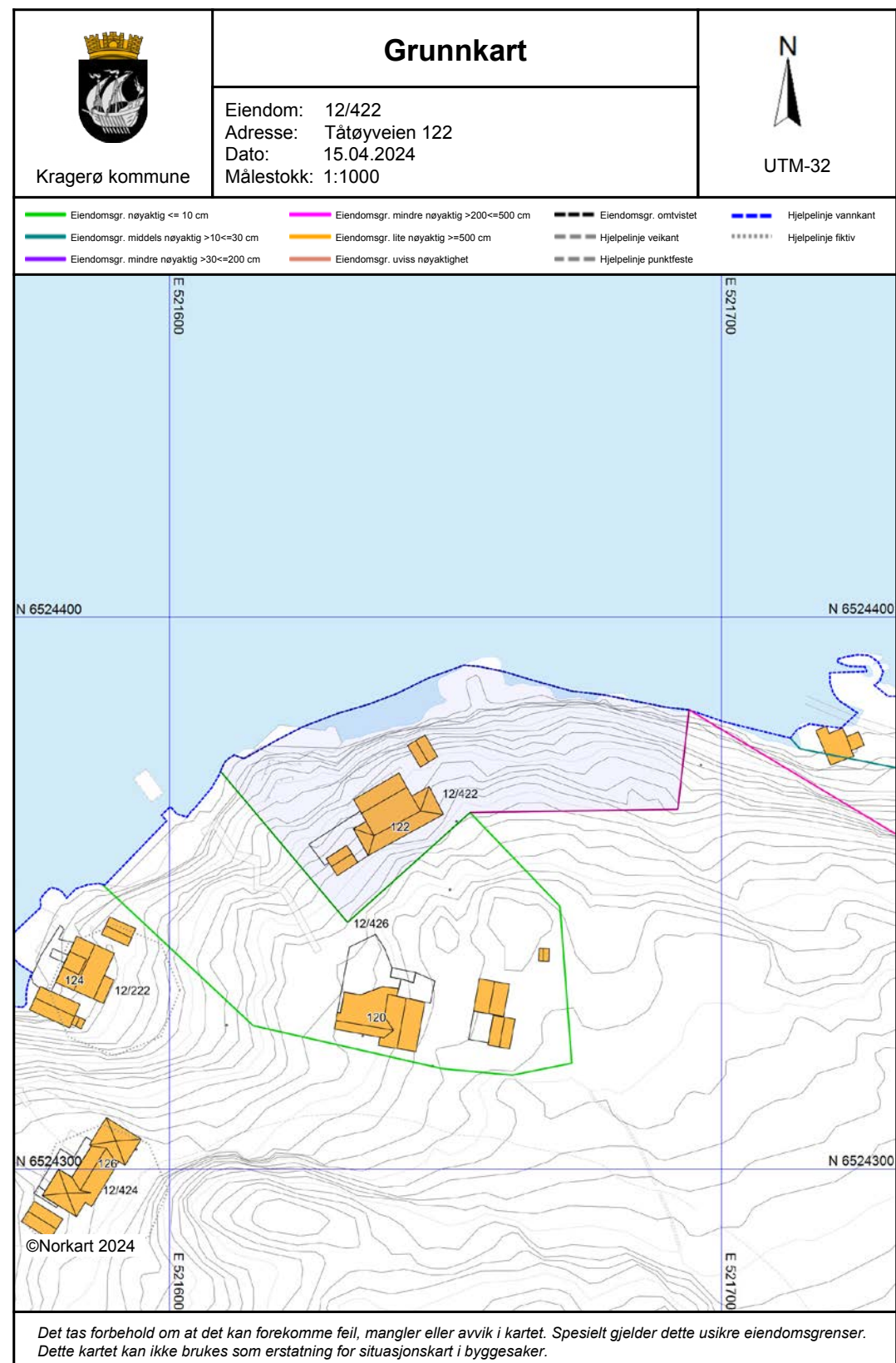
INGB. LUTHEIS	
ERSTATHINGSBETTEL PÅ TÅTØY	N: 1:100
ARCTECT ØVIND ERISTIANSEN, KRAGERØ	26.03.00
	17.05.00



INGE LUTHER	
ERSTATNINGSHJETTE PÅ TÅTØY	BR. NR 12/422
ARBEIDET FØYING CRISTIANSEN, DRABBERØ	10.07.02



113



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 422	Kommune:	4014 Kragerø
Adresse:			
Veiadresse:	Tåtøyveien 122, gatenr 1330	Grunnkrets:	401 Tåtøy-Furuholmen
	3783 Kragerø Skjærgård	Valgkrets:	4 Kragerø
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5090103 Skåtøy

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Solvang	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	04.07.1957	Har fest grunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 036,1 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinj vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

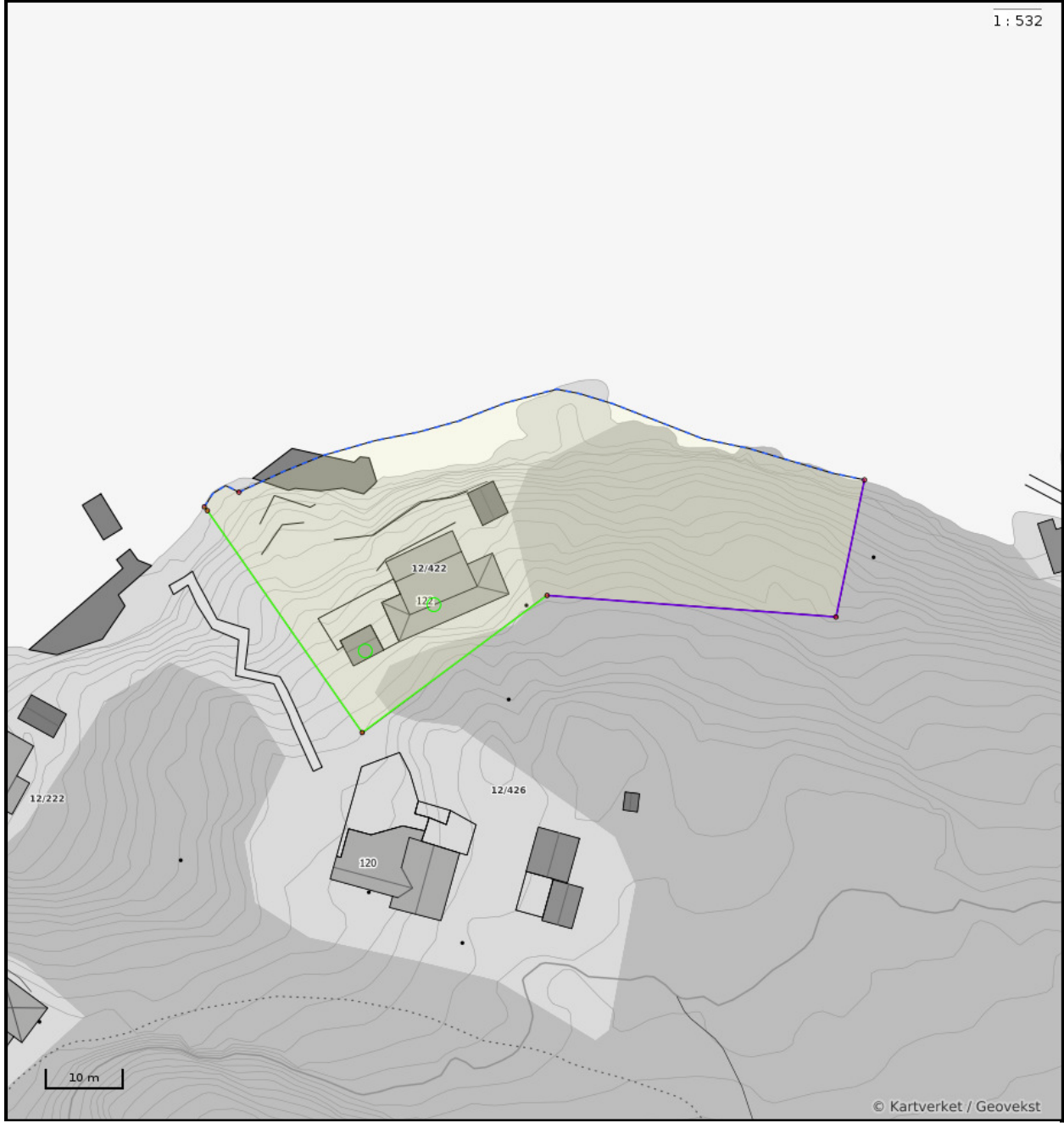
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4014/12/422	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.08.2022	Berørt	4014/12/3	0,0
	Matrikkelført:	27.09.2022	Berørt	4014/12/422	0,0
			Berørt	4014/12/426	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4014/12/422	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	02.10.2008	Berørt	4014/12/3	0,0
	Matrikkelført:	02.10.2008	Berørt	4014/12/422	0,0
			Berørt	4014/12/426	0,0
Feilretting	Forretning:	02.10.2008	Berørt	4014/12/3	0,0
	Matrikkelført:	02.10.2008	Berørt	4014/12/422	0,0
Feilretting	Forretning:	06.08.2008	Berørt	4014/12/3	0,0
	Matrikkelført:	06.08.2008	Berørt	4014/12/422	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.07.1957	Avgiver	4014/12/3	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4014/12/422	0,0

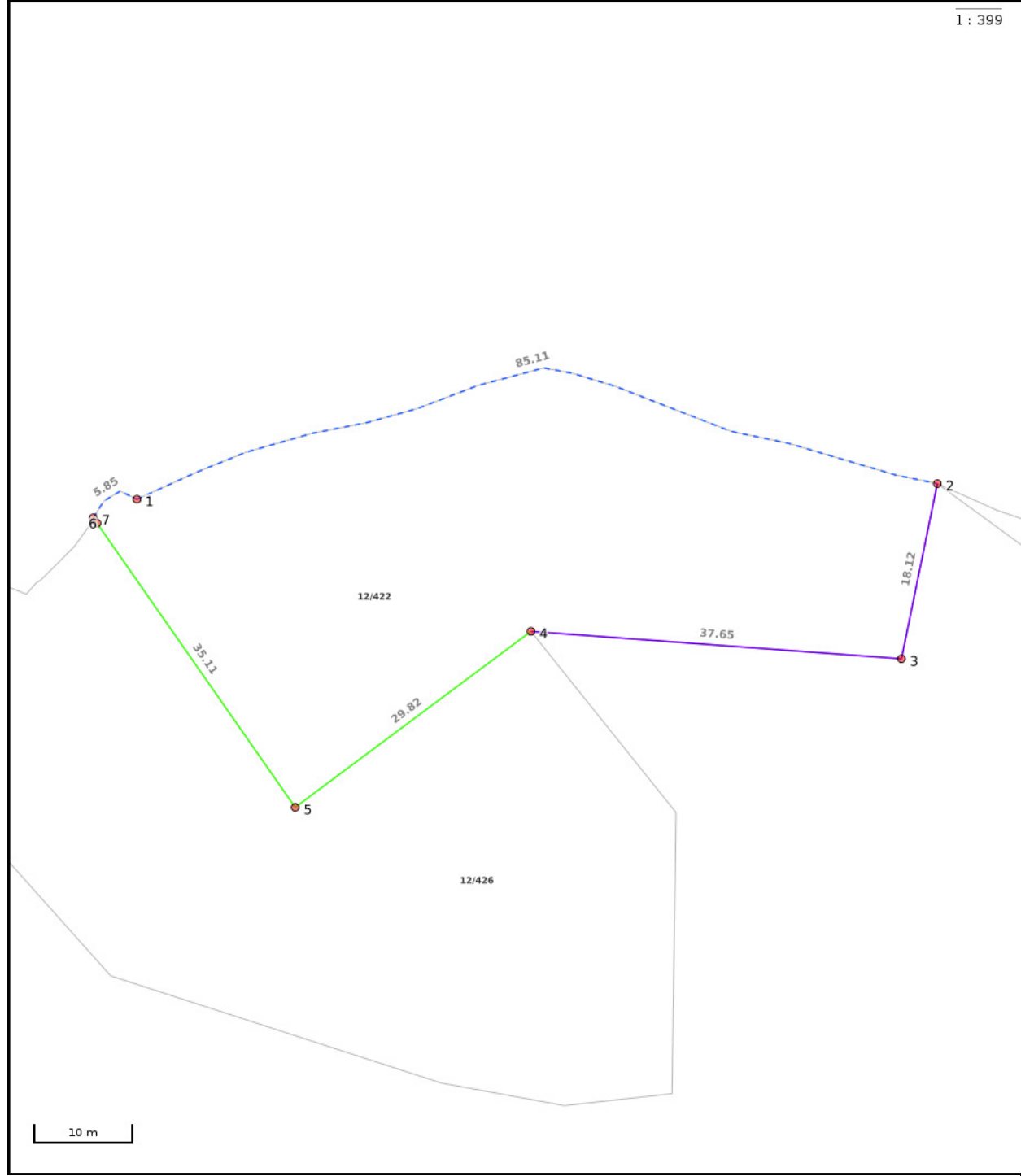
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Tåtøyveien 122	Fritidsbolig								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	99,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	99,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:		1			
Bygningsnr:	15161728			Antall etasjer:		2			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				28,0	28,0				
H01				71,0	71,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet								
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					
Bygningsnr:	165305078			Antall etasjer:		1			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



- | Nøyaktighet (standardavvik) | | Hjelpelinjer | | Symboler |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|---|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm | --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm | --- Veikant | Punktfeste | △ Sefrak kulturminne |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt | | | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



- | Nøyaktighet (standardavvik) | | Hjelpelinjer | | Symboler |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------------------|---|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm | --- Vannkant | Fiktiv / Teigdeler | ○ Bygningspunkt |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm | --- Veikant | Punktfeste | △ Sefrak kulturminne |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt | | | <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 2 036,10m² Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 524 374,33	521 613,50	85,11m	Digitalisert fra ortofoto	200		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
2	6 524 383,18	521 694,14	18,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 524 365,17	521 692,11	37,65m	Digitalisert fra ortofoto	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 524 364,57	521 654,47	29,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
5	6 524 344,66	521 632,27	35,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Bolt
6	6 524 371,55	521 609,69	0,67m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 524 372,06	521 609,26	5,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Ja	Retningspunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Kragerø kommune

Besøksadresse: Rådhusgata 5, 3770 Kragerø

Postadresse: Pb. 128, 3791 Kragerø

Telefon: 35 98 62 00

Telefaks: 35 98 34 60

Email: post@kragero.kommune.no

Hjemmeside: <http://www.kragero.kommune.no>

09.08.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

0200 Eiendomsbetegnelse fra Matrikkelen

Gårdsnr:	12	Bruksnr:	422	Festenr:		Seksjonsnr:	
Adresse:	Tåtøyveien 122, 3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD						
Eiendommens areal (hvis oppmålt):				M²			

Alt i henhold til opplysninger fra Matrikkelen.

1300 Målebrevskart

	Ja	Nei
Tinglyst målebrev	☐	☒
Eiendommen er opprettet før 1980 og har tinglyst skylddeling arkivert ved Kartverket Tinglysingen, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Telefon 32 11 80 00 (08:00 - 15:00)	☒	☐
Eldre grensebeskrivelse	☐	☒
Kommentar: Skylddeling datert 04.07.1957.		

0700 Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest

	Ja	Nei
Ferdigattest:	☐	☒
Midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Merknader: Henviser til pbl. §21-10 ledd 5, "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998."		



Oversiktskart for eiendom 4014 - 12/422//



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



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 eignedom (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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Tåtøyveien 122
3783 KRAGERØ SKJÆRGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302240082

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 19.04.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

