



aktiv.

## 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





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 9 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 262 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 10 012 890,-  
**Selger:** Advokat Jostein Grosås,  
Wahl-Larsen Advokatfirma AS

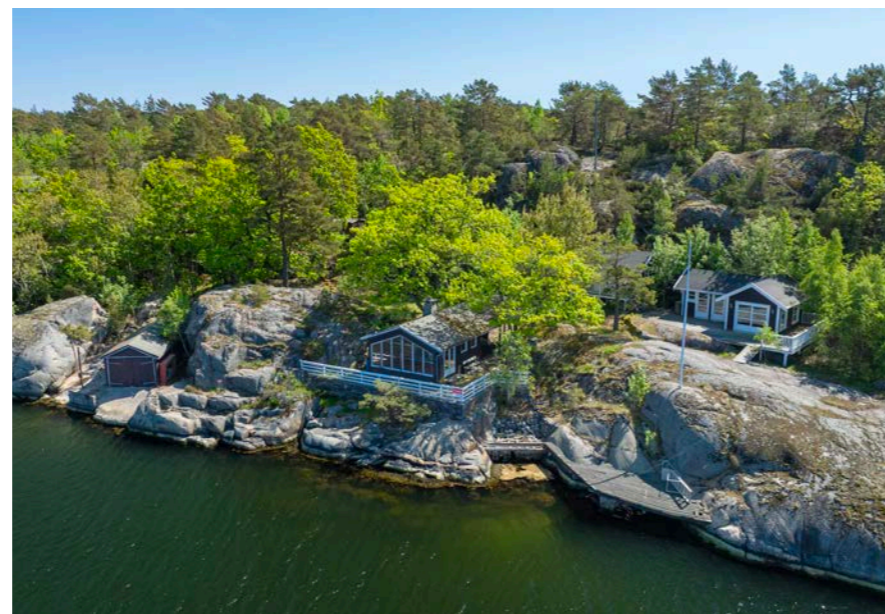
**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total:** 58/117 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** ca. 2400 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 7, bnr. 149

**Oppdragsnr.:** 1302240097

# Hytte i sjøkanten med anneks, båthus og brygger

Ternesund er et feriested fra 60-tallet, som består av hovedhytte, anneks, båthus, to uthus og to brygger. Hovedhytte, båthus og gammelt uthus er fra midten/slutten av 60-tallet. Anneks og uthus er erstatningsbygg fra 2009. Det er rivingsvedtak på det eldste uthuset, samt terrasse mot vest på anneks. Tomten er eiet med et areal på ca. 2,4 mål. Eiendommen ligger helt i vannkanten, med fantastisk utsikt og strandlinje på omtrent 80 meter. Det er etablert en brygge ved hovedhytte, og en ved båthus.

Hovedhytte er i dårlig stand, og bygget trenger en total fornyelse. Båthus har også lav standard. Nyere uthus har normal standard, det samme gjelder anneks som består av to soverom og stue/soverom. Hovedhytte inneholder tre soverom, gang, bod og kjøkken/stue med peis og flott utsikt til sjøen



# Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	39
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	81
Forbrukerinformasjon .....	125
Budskjema .....	126



Velkommen til Ternesund - en praktfull eiendom på Portør!



Eiendommen består av hovedhytte, uthus og båthus fra 60-tallet, og anneks og uthus fra 2009. Det er rivingsvedtak på det gamle uthuset, og terrasse mot vest på anneks.



Eiendommen har strandlinje på ca. 80 meter, og det er ført opp to brygger på eiendommen.



Fra hovedhytta er det en gammel steintrapp som fører ned til fjell og den første brygga. Denne er i tre og har en løpende front mot sjøen på ca. 16 meter og et areal på ca. 32 m<sup>2</sup>. Den andre brygga ligger ved båthus. Denne er utført i betong og har 3 meter front mot sjøen, i tillegg er det to skrånende flater (slipp) ned mot sjøen.

Bryggene trenger oppgradering og vedlikehold, eventuell total fornyelse.





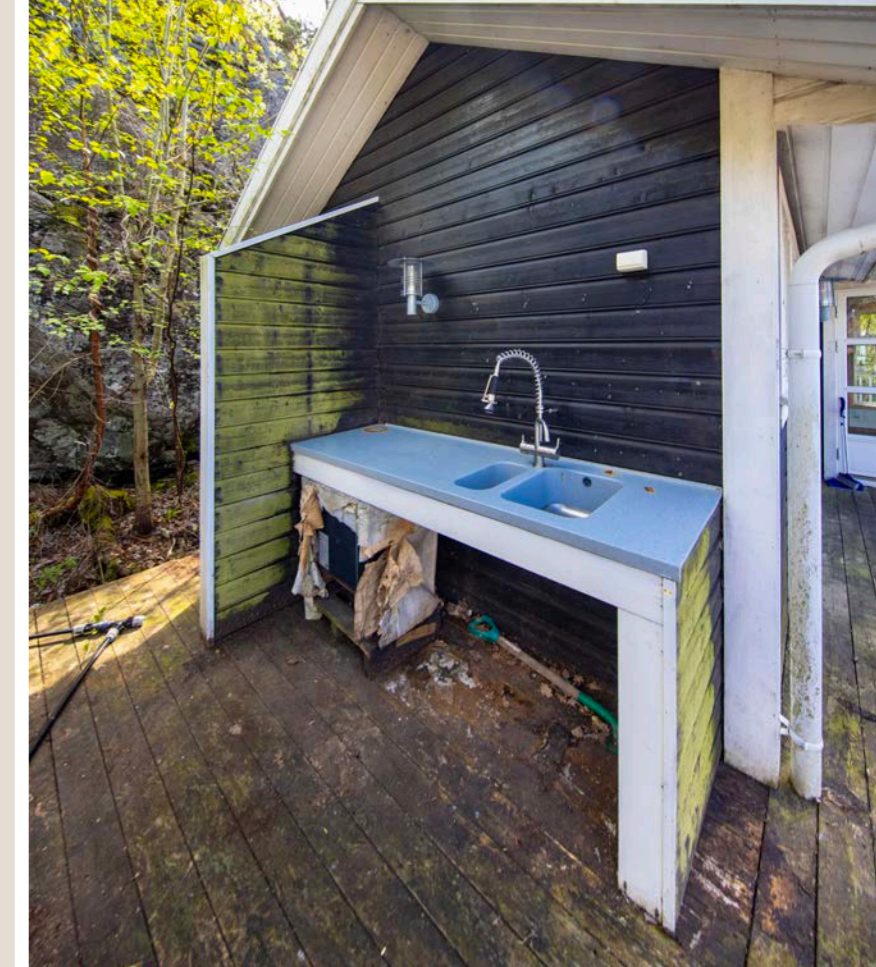
Eiendommen ligger helt i sjøkanten og har nydelig sjøutsikt





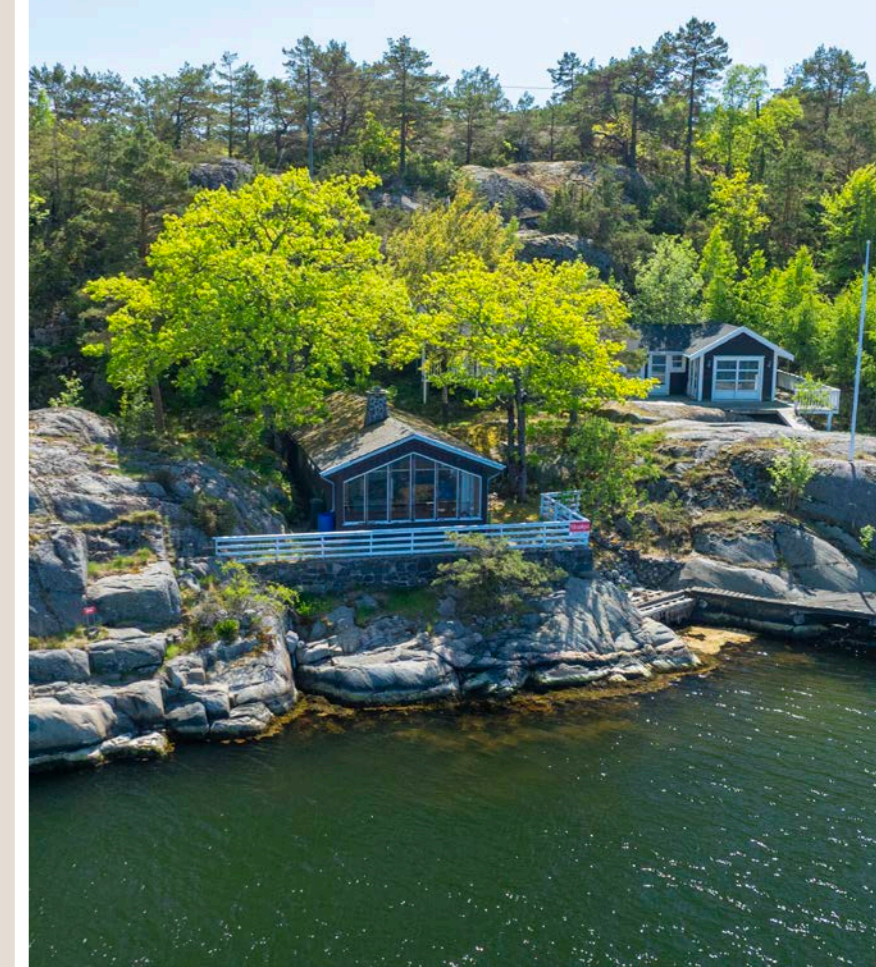
Uthus og anneks ble oppført som erstatningsbygg i 2009. Det foreligger rivedtak på terrasse mot vest på anneks.

Ved anneks er det etablert utekjøkken.





Hovedhytta antas å være oppført på midten/  
slutten av 60-tallet, og er i dårlig forfatning.  
Bygget har store avvik og trenger en total  
fornyelse.



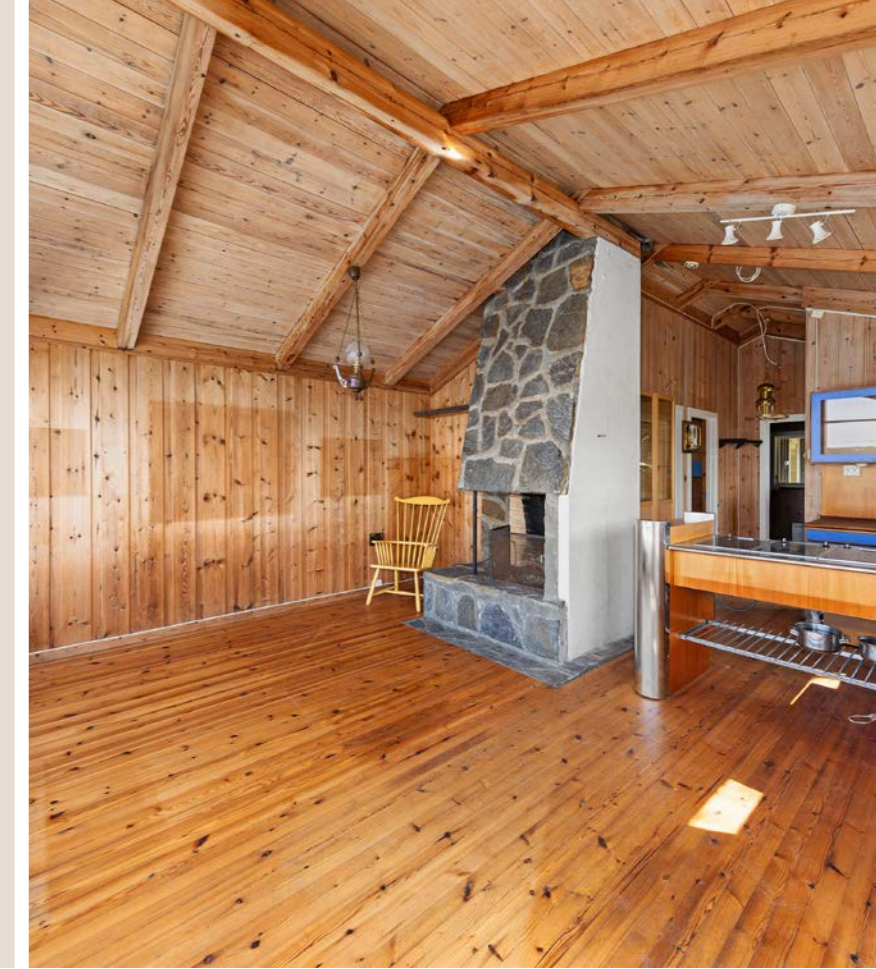


Velkommen inn!



Hovedhytta inneholder kjøkken med åpen løsning mot stue. Rommet inneholder peis og har utgang til uteplass foran hytta.

Omtrent hele nordveggen består av vindusflater som gir en fantastisk utsikt til sjøen fra stua.





Hytta inneholder ellers gang, tre soverom og bod med utvendig adkomst. Det ene soverommet har plassbygget køyeseng.

Bodrommet inneholder servant og do. Det er ellers utedo i gammelt uthus.

# Plantegning

1. etasje

Portørveien 75A  
Hovedhytte



**FOKUS**  
**FOTO**

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.

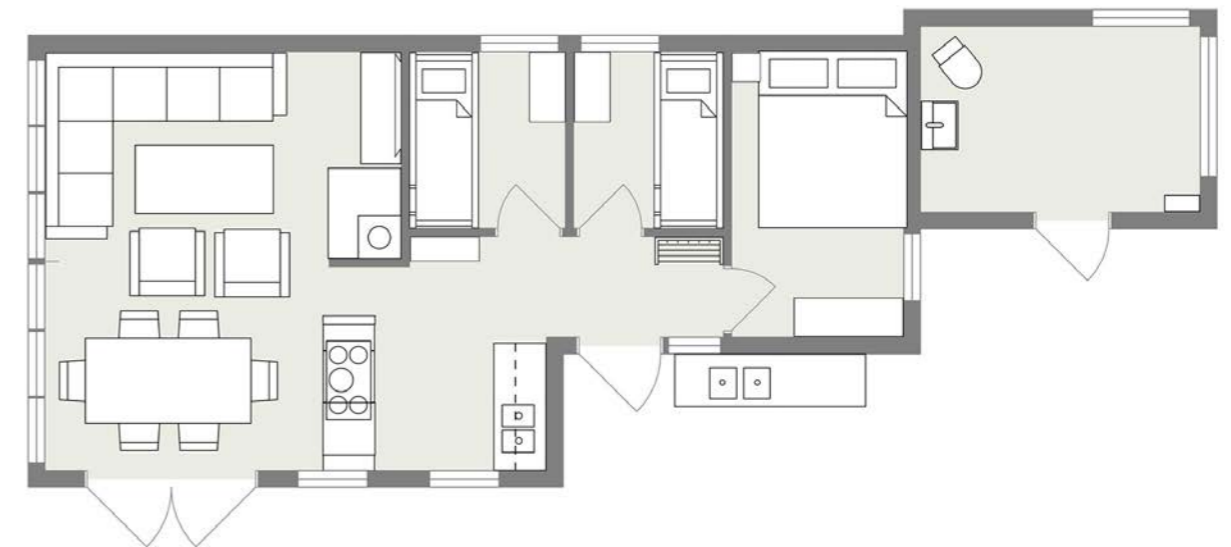
**aktiv.**

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

# Plantegning

1. etasje

Portørveien 75A  
Hovedhytte



**FOKUS**  
**FOTO**

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.



Annekset består av stue/soverom, i tillegg til to soverom med utvendig adkomst.

Annekset inneholde en kjøkkeninnredning (ikke godkjent). Det er ikke innlagt vann i annekset, eller stekemuligheter.



Stue/soverom i anneks



# Plantegning

1. etasje

Portørveien 75A  
Stort Anneks



**FOKUS**  
**FOTO**

**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.

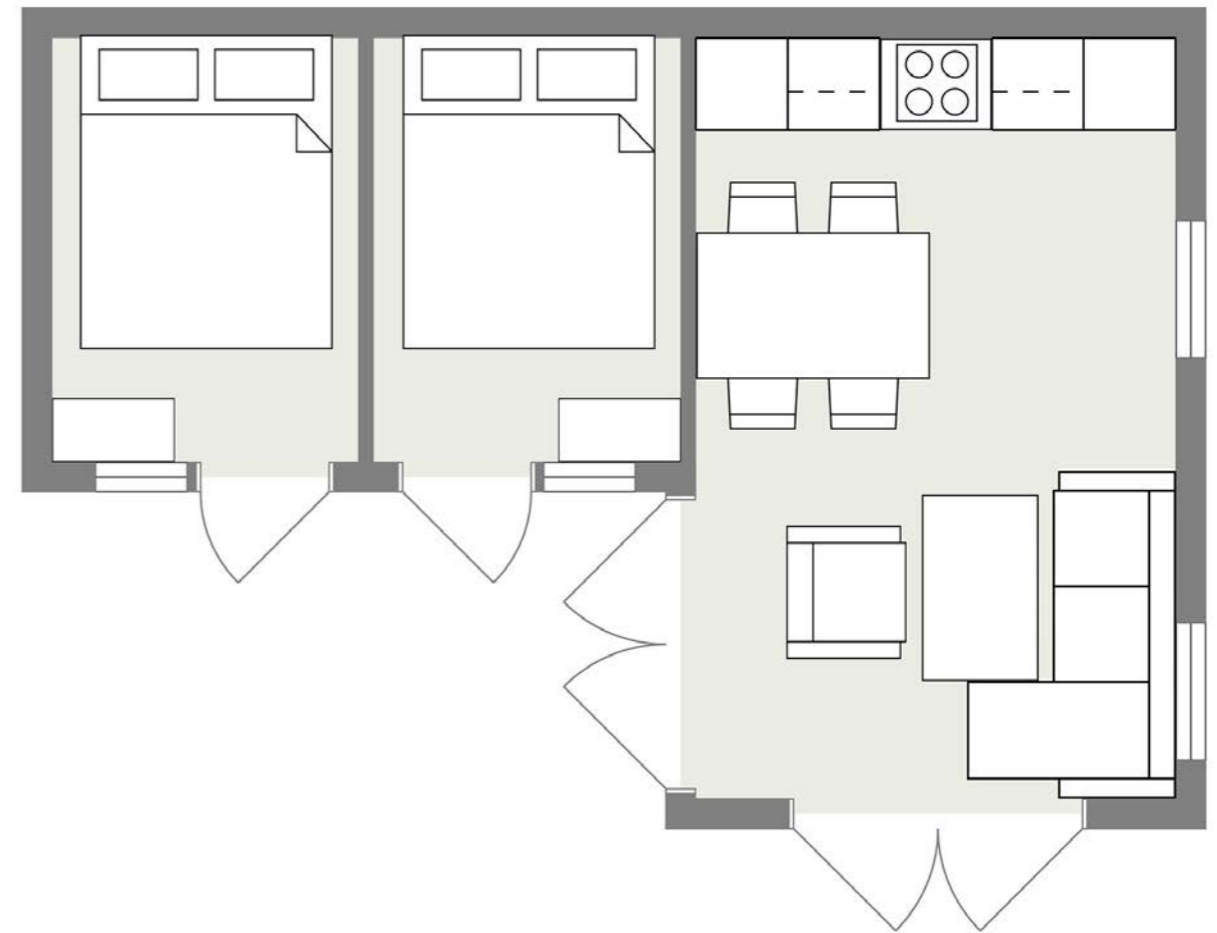
**aktiv.**

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

# Plantegning

1. etasje

Portørveien 75A  
Stort Anneks



**FOKUS**  
**FOTO**

**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.



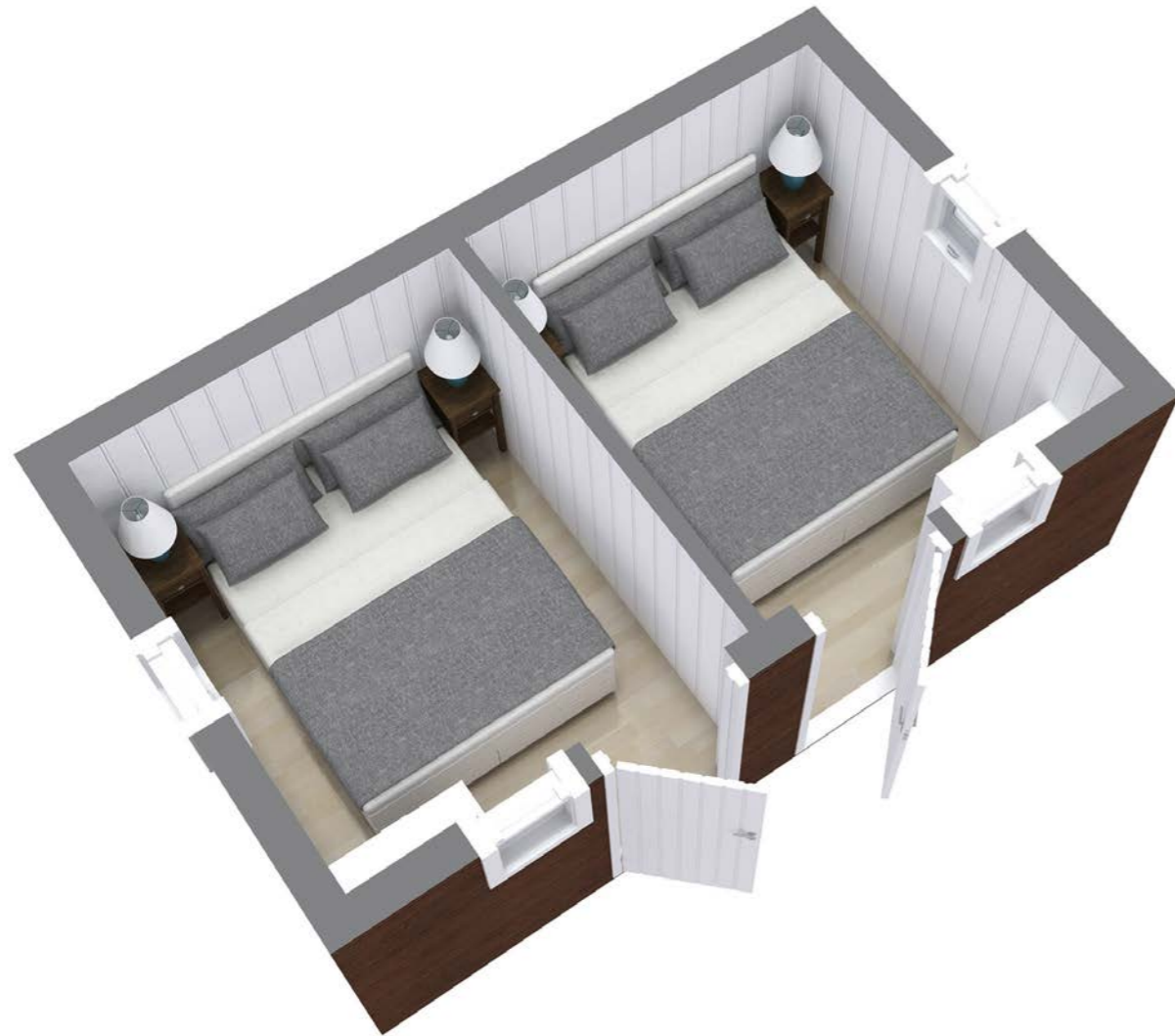
Uthuset inneholder to boder, disse er innredet/benyttet som soverom. Sistnevnte bruk er ikke godkjent.



# Plantegning

1. etasje

Portørveien 75A  
Uthus



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.

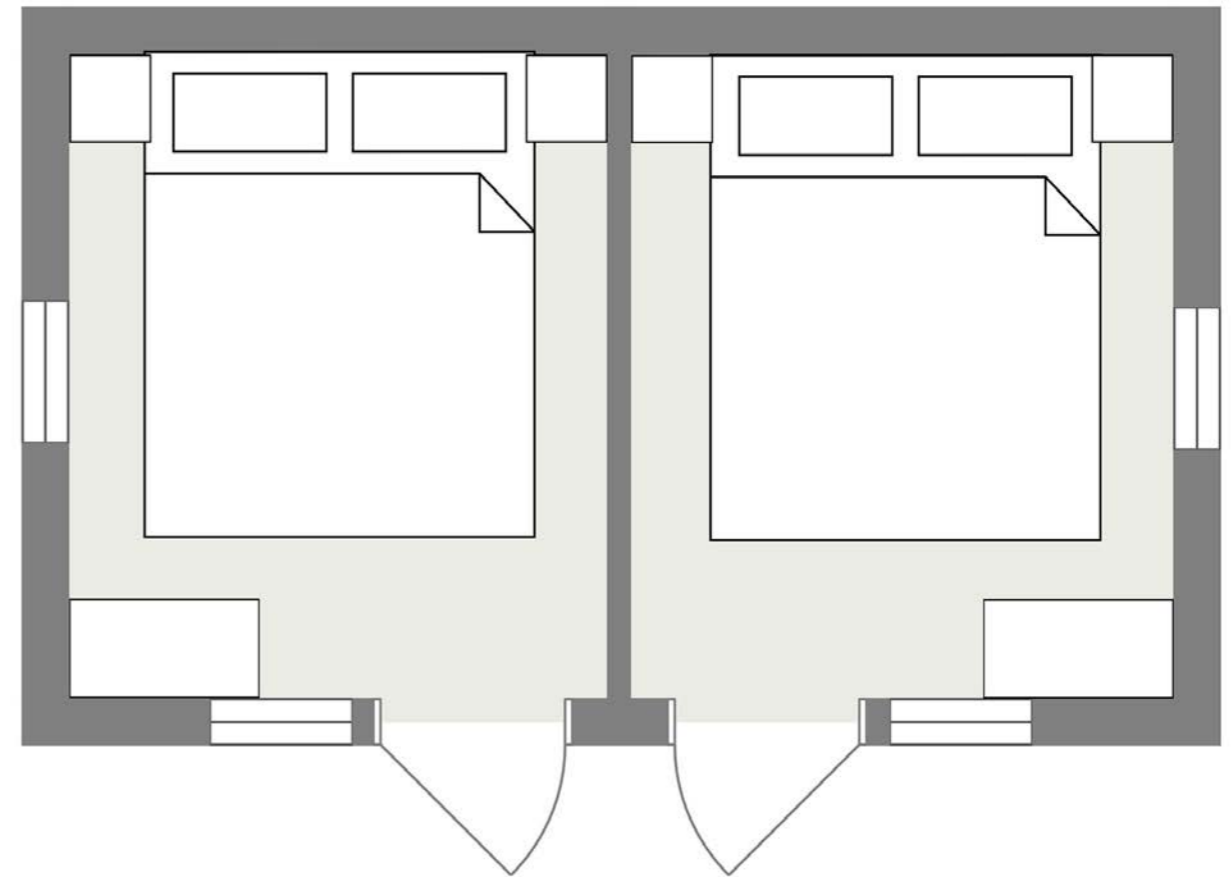
aktiv.

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

# Plantegning

1. etasje

Portørveien 75A  
Uthus



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.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 58 m<sup>2</sup>  
BRA - e: 59 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 117 m<sup>2</sup>  
TBA: 49 m<sup>2</sup>

### Hovedhytte

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Gang, stue/kjøkken og tre soverom  
BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod

### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-i: 16 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken  
BRA-e: 11 m<sup>2</sup> To soverom

TBA fordelt på etasje  
1. etasje  
49 m<sup>2</sup>

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 13 m<sup>2</sup> To boder

### Naust

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Sjønaust-rom

### Uthus 2

Bruksareal fordelt på etasje  
1. etasje  
BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod og rom med utedo

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2400 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt, som er boltet men ikke oppmålt. Nøyaktig areal er derfor usikkert. I skylddelingsforretning fra 1963 er arealet oppgitt til ca. 2,4 dekar. Skylddelingsforretning med grensebeskrivelse er vedlagt salgsoppgave. Grense mot vest som vises på kommune kart (og som krysser anneks) avviker fra bolter funnet i terreng. Bolt nr. 2, iht. grensebeskrivelse, er funnet i terreng/heia sørvest for anneks, og anneks ligger innenfor tomtegrensene.

Eiendommen er i hovedsak naturtomt, blant annet med fine fjell og svaberg i front av anneks, i forlengelse av platting. På fjellet er det etablert flaggstang. Rundt deler av hovedhytte, mot sjøen og ved inngangsparti, er det flatt terreng med steinheller. Denne delen er inngjerdet. Ved inngangsparti er det en gammel utepeis, og ved anneks er det etablert utekjøkken.

Eiendommen har egen strandlinje på ca. 80 meter, og det er ført opp to brygger på eiendommen. Fra hovedhytta er det en gammel steintrapp som fører ned til den første brygga. Denne er i tre og har en løpende front mot sjøen på ca. 16 meter og et areal på ca. 32 m<sup>2</sup>. Mellom hovedhytte og gammelt uthus er det en gresslette/jorde som fører ned til båthus. I forbindelse med naust ligger den andre brygga. Denne er utført i betong og har 3 meter front mot sjøen, i tillegg er det to skrånende flater (slipp) ned

mot sjøen.

Fra eiendommen er det ca. 8 min gange til Portørveien. Her er det mulig å leie parkering.

### Beliggenhet

Portørveien 75A, eller "Ternesund", ligger nord-nordvestvendt på innsiden av Portør, ved Stølefjordens sydside, mellom Smørvika i øst og Brunsvikbukta i vest, og sjøområdet kalt Gamle Portør i front. Her ligger eiendommen helt i sjøkanten med nydelig sjøutsikt og sol til ca. 21:00 sommerstid.

Naturparadiset Portør er et yndet utfartsmål, og med sitt vakre landskap i havgapet er det kanskje Kragerøskjærgårdens mest populære. Ved innkjøringen til Portør ligger det flotte friområdet Stangnes med "laguneøya" Storholmen utenfor. Stranda i lagunen er et eldorado for unger, med lun, langgrunn sandstrand omkranset av svaberg. På Stangnes er det fantastisk turområder med kyststi blant svaberg og hav.

Det er matbutikk ved innkjøringen til Portør, og på Portør pensjonat er det restaurant, i tillegg til at det arrangeres sommerkonserter. Fra Portør er det ca. 13 km til Stabbestad og Kragerø Resort, med blant annet 18-hulls golfbane, tennisbane, sykkelstier, restaurant og beach club. Fra Stabbestad er det ferjeforbindelse til Kragerø sentrum. Byen byr på små nisjebutikker, sjarmerende kaféer og restauranter og et yrende sommerliv.

### Adkomst

Se kartskisse.

### Bebyggelsen

Det er primært fritidsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Hovedhytte:

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken. Det antas at hytta er oppført på midten av 60-tallet. På kart/skisse ifm tegninger av planlagt båthus fra 1968 er hovedhytta vist på skissen. På flyfoto fra 1964 finnes kun gammelt anneks og noe som ser ut til å være brygge. Hytta må derfor oppført en gang mellom 1964 og 1968. Bygget er i dårlig stand, og trenger total fornying.

Anneks:

Anneks er oppført i 2009, og har takteking av pappshingel. Det er renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og limtre i tre. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Bygningen har malte dører i tre. Pilarer i blokker og betong rett på terreng/byggegrunn.

### Innhold

Eiendommens bygningsmasse består av hovedhytte, anneks, uthus, båthus, gammelt uthus og to brygger.

Hovedhytte inneholder:

- Gang
- Stue/kjøkken

- Tre soverom
- Bod

Anneks inneholder:

- To soverom
- Stue/soverom

Uthus inneholder:

- To boder

### Standard

Hovedhytte, gammelt uthus og båthus er fra midten av 60-tallet. Alle disse bygningen er i dårlig forfatning. Båthus og gammelt uthus har gjennomgående lav standard og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Hovedhytte har store avvik og trenger en total fornyelse. Anneks og uthus er oppført i 2009 som erstatningsbygg. Det er rivingsvedtak på gammelt uthus ifm. oppføring av erstatningsuthus. Det samme gjelder terrasse mot vest ved anneks, se nærmere om dette under punktet 'ferdigattest/midlertidig brukstillatelse'. Anneks og uthus har normal standard ift. alder og konstruksjon, og har begrensete avvik og fremstår med enkle behov for vedlikehold. Begge bryggene trenger oppgradering og vedlikehold, eventuell total fornyelse.

I anneks er det innvendig gulv av parkett og veggene har malt mdf-plater. Det er himling med beiset trepanel. Annekset inneholder to soverom med utvendig adkomst, samt rom som er godkjent som soverom/stue. Rommet er innredet med kjøkkeninnredning (ikke tillatt i anneks). Det er ikke innlagt vann i anneks.

Hovedhytte inneholder kjøkken med åpen løsning mot stue. Omtrent hele nordveggen består av

vindusflater som gir en fantastisk utsikt til sjøen fra stua. Rommet inneholder peis og har utgang til uteplass foran hytta. Dette er arealer med "stein" som er satt i jord. Deler av dette er overbygget. Hytta inneholder ellers gang, tre soverom, det ene med plassbygget køyeseng, og bod med utvendig adkomst. Bodrommet inneholder servant og do. Det er ellers utedo i gammelt uthus.

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.

HOVEDHYTTE:

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):  
- Hovedhytte er vurdert samlet med en enkel beskrivelse. Dette på grunn av byggets generelle tilstand. Dette er et eldre bygg som har store avvik og trenger en total fornyelse. Samlet er dette bygget gitt TG: 3.

ANNEKS:

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):  
- Brann tekniske forhold: Det ble på befaringsdagen ikke registrert noen form for synlige eller merket brannslukningsapparater, husbrannslange eller andre tiltak for å ivareta sikkerheten ved brann. Det er mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, samt Byggeforskrift 1985. Det er mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, samt minst Byggeforskrift 1985.

Forhold som har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Terrasser med noe alder og vær slitasje. Tiltak: Man må påregne utskifting/vedlikehold av

terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering. Vær også oppmerksom på at det er rivningsvedtak på deler av terrasse.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Elektrisk anlegg: Det er synlig avvik og som tiltak er det naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget. Se utfyllende informasjon på s. 13 i tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Vinduer: Vindu med noe alders og bruksslitasje. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.
- Dører: Dører med generell alders- og værslitasje. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne vedlikehold av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

#### Hvitevarer

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 750 000

### Kommunale avgifter

Kr 11 804

### Kommunale avgifter år

2024

### 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.

### Formuesverdi sekundær

Kr 309 363

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 149 i Kragerø kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen gnr. 7, bnr. 149 er det tinglyst følgende som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

GRUNNDATA:

### REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 1898 - 18.12.1963

Skylddelingsforretning av 04.09.1963, hvor denne eiendommen er skilt ut fra bnr. 20. Dokumentet inneholder følgende grensebeskrivelse: "Tomtas grense tar sin begynnelse ved en bolt i fjellet helt nede ved sjøen like ved ett sprukket fjeldparti og fortsetter i sydøstlig retning 28 m. til bolt nr. 2 satt ind i en bratt fjeldside, fortsetter så i østlig retning 40 m. til bolt nr. 3 nedsatt i en høy fjeldkulle, fortsetter så i samme retning 22 m. til den motstøter grensen til gr. nr. 7 br. nr. 133 Solom og følger denne tilbake til sjøen. Tomtas utstrekning er

på ca. 2,4 da. og består av fjeld med endel løvkratt." Eiendommen ble gitt bruksnavnet "Hestehagen". Dette ble senere endret til "Ternesund". Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 73525 - 01.01.2020

Tidligere: Knr. 0815, gnr. 7, bnr. 149

### OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 504808 - 01.01.2024

Tidligere: Knr. 3814, gnr. 7, bnr. 149

RETTIGHETER:

### BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dok. nr: 2268 - 23.11.1970

Eiendommen har rett til å anlegge brønn eller oppsamlingsplass for vann på fjellet sør og ovenfor eiendommen (på gnr. 7, bnr. 20) for vannforsyning. Dokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

### Ferdigattest/brukstillatelse

I følge 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 bemerkes innledningsvis at det er rivingspåbud på terrasse mot vest på anneks samt gammelt uthus.

Byggetegninger for hovedhytte mangler i kommunens arkiv. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt bygget og planløsning er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Det foreligger bygningstegninger for båtnaust fra 1968. Disse er stemplet av kommunen, merket som godkjent og som behandlet 12.12.1968. I

forbindelse med saken er det en kart/skisse som viser planlagte naust. Her vises også hovedhytte, gjestebu, uthus og brygge. Skissen er merket som godkjent og behandlet 12.12.1968.

Det foreligger godkjente byggetegninger for erstatningsuthus og -anneks datert 30.09.2008. Det er avvik mellom dagens situasjon og godkjente tegninger, og enkelte vilkår i tillatelsene er ikke oppfylt, iht. brev fra saksbehandler i kommunen 03.09.2010. Dette gjelder terrasse mot vest på anneks som ikke er omsøkt og godkjent, vilkår om at terrasse mot nord på anneks skulle reduseres til 1,8 m er ikke fulgt, at anneks er løftet høyere i terrenget og at det er montert kjøkken i anneks. Uthus har terrasse mot nord som ikke er omsøkt og godkjent, samt at det er gjort fasadeendringer i forhold til godkjente tegninger. Det står videre i brevet: "I og med at terrasser er oppført uten søknad og tillatelser og enkelte vilkår i gitte tillatelser ikke er fulgt, er arbeidene å anse som ulovlig."

Det foreligger deretter korrigerede tegninger for uthus datert 15.10.2010 som viser dagens situasjon, og korrigerede tegninger for anneks og uthus datert 23.11.2010, som viser omriss av byggene og platting/terrasse. Her er terrasse mot vest fjernet. Bygningssjefen skriver deretter i brev 03.12.2010: "Rådmannen er innstilt på å akseptere de løsninger som er foreslått i Deres ovennevnte brev og vist på tegninger." Frist for retting blir senere satt til 01.06.2011. Dette er ikke utført. Byggesaken inneholder ikke mer etter dette og mangler vedtak i saken, men det antas at rettingen kun gjelder fjerning av terrasse mot vest på anneks (og riving av gammelt uthus). Det er sendt forespørsel til kommunen ang. dette og om status i saken. Kommunens ansvarlige for lovlighetsmangler hadde

ingen ytterligere opplysninger i saken pr mai 2024.

I tillatelse for erstatningsuthus datert 27.10.2008 ble det satt vilkår om at eksisterende uthus skulle rives. Uthuset er ikke revet.

Hovedhytta ser ut å være tilbygd mot sør. Dette gjelder bodrommet. Det foreligger ingen tegninger/søknader eller ferdigattest for dette tilbygget, og det er usikkert når tilbygget er oppført. Dette er å anse som en lovlighetsmangel. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rommene i uthus som er innredet og brukt som soverom ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Rommene er ikke godkjent som soverom, men som bodrom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det samme gjelder kjøkken som er innredet i anneks. Et anneks skal være en bi-bygning til hytta og ikke fungere som egen enhet. Det tillates derfor ikke at det monteres kjøkken i et anneks.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann/avløp: Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Det er montert en do i hovedhytte, funksjonen og utslipp fra denne er ikke stadfestet. Gråvannutslipp lokalt

til terrenget. Det er ikke innlagt vann i anneks og det er heller ikke etablert noen form for avløp. Det er ikke etablert noe utvendige vann og avløpssystem. Adkomstvei: Adkomst med båt.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Kaalstangen/Brunsvik og er regulert til fritidsbebyggelse og friluftsområde. Sistnevnte gjelder en liten del av vestre grense, vest for anneks. Reguleringskart som viser fordelingen er vedlagt salgsoppgave. Iht. reguleringsbestemmelsene kan det i området oppføres fritidshus med tilhørende boder i en etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates oppført underetasje. Bygningens grunnflate, ekskl. boder (uthus), må ikke overstige 90 m<sup>2</sup>. Uthus (boder) skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til fritidshuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende uthus. Bygningene skal ha saltak. Taktekking av korrugerte metallplater godkjennes ikke. Det er i hovedsak ikke tillatt å oppføre gjerder, med unntak når sikkerhetshensyn tilsier det. Fritidshuset nærareal skal utformes som naturtomt, uten større sprengnings-, støpe- eller planeringsarbeider. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. Reguleringsbestemmelsene er vedlagt salgsoppgave.

I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område avsatt til LNFR. Det er angitt at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Med LNFR menes landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift. I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. En liten del av eiendommen er oppgitt at ligger i et område for

'bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone'. Utsnitt av plankart er vedlagt salgsoppgave.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til

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

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

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

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

9 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
243 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 750 000,00))

262 890,- (Omkostninger totalt)

10 012 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 262 890

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk



sakkyndig.

#### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 22 500,- og oppgjørshonorar kr 5000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å

få dekket provisjonsbasert vederlag stort kr 0,-, kun øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Ronny Jørstad  
Dalig leder / Eiendomsmegler  
[ronny.jorstad@aktiv.no](mailto:ronny.jorstad@aktiv.no)  
Tlf: 413 20 888

#### **Ansvarlig megler**

Ronny Jørstad  
Dalig leder / Eiendomsmegler  
[ronny.jorstad@aktiv.no](mailto:ronny.jorstad@aktiv.no)  
Tlf: 413 20 888

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

#### **Salgsoppgavedato**

22.05.2024



# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Portørveien 75A, 3788 STABBESTAD  
KRAGERØ kommune  
# gnr. 7, bnr. 149



Sum areal alle bygg: BRA: 117 m<sup>2</sup> BRA-i: 58 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.05.2024 Rapportdato: 15.05.2024 Oppdragsnr.: 10062-1187 Referansenummer: TH7669

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.: 10062-1187

Befaringsdato: 03.05.2024

Side: 2 av 31

## 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 fuktøk.

### 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Ramberg takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Advokat Jostein Grosås for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte og anneks med adresse Portørveien 75 A i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Hovedhytte - er vurdert samlet med en enkel beskrivelse. Dette på grunn av bygget's generelle tilstand. Dette er et eldre bygg som har store avvik og trenger en total fornyelse. Samlet er dette bygget gitt TG: 3.

Anneks - har begrensete avvik og fremstår med enkle behov for vedlikehold.

Det er på eiendommen også ført opp to boder, sjønaust og to brygger.

Det er ikke utført tilstandsanalyse på noe av dette, men de er enkelt beskrevet og tatt med i rapporten.

Ut over dette viser en til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

### Anneks - Byggeår: 2009

#### UTVENDIG

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

Vær oppmerksom på at kommentarer på oppsummering bygningsdeler gjelder anneks.

#### INNVENDIG

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

#### KJØKKEN

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

Vær oppmerksom på at kjøkken inne ikke har innlagt vann eller stekemulighet. Det er laget et utekjøkken på terrassen som har varmt og kaldt vann.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske løsninger er fra byggedato og er enkelt tilpasset bruken.

#### TOMTEFORHOLD

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

#### Anneks

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

#### Bod nr 1

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

#### Naust

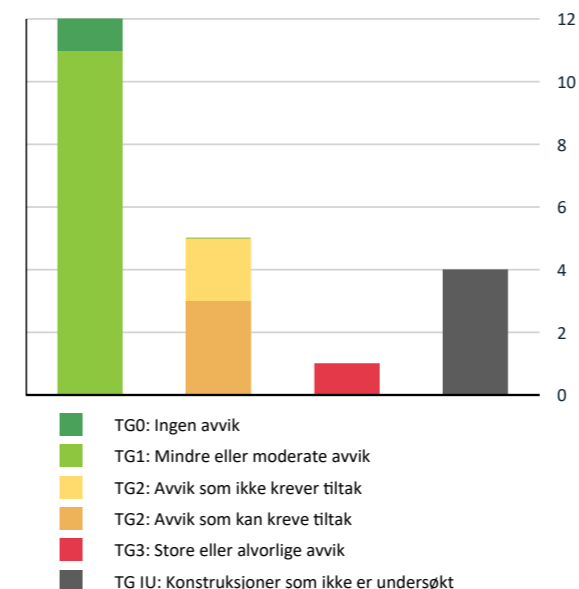
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

#### Bod nr 2

- Det foreligger ikke tegninger

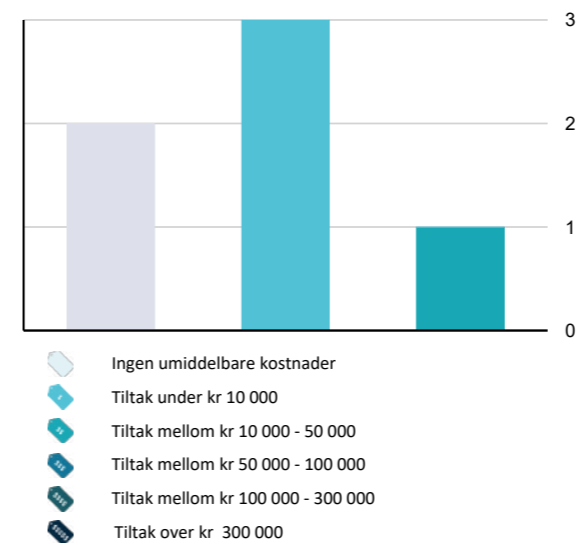
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte og anneks beliggende på Gnr: 7 Bnr: 149 med adresse Portørveien 75 A i Kragerø kommune.

### Oppsummering av avvik

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

#### Anneks

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ANNEKS



**Byggeår**  
2009

**Kommentar**  
Bygge år er satt etter årstall på tegningen.

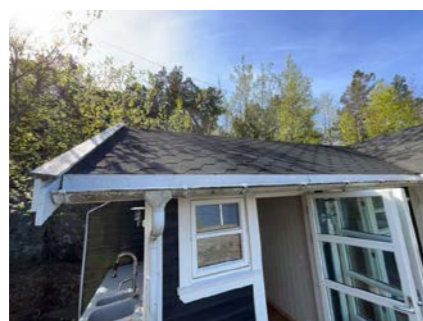
**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.

#### Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall. Trenger stedvis rengjøring.



Del av rennesystem.

## Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

#### Veggkonstruksjon

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



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.

#### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og limtre i tre. Bordtak.

## Tilstandsrapport



Takets hovedutforming.



Tak sett fra innsiden.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

#### 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 vedlikehold av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

### TG 2 Dører

Bygningen har malte dører i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Dører med generell alders og værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Dører inn til soverom.



Hovedinngangsdør/terrassedør inn til stue.



Terrassedør inn til stue.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, med rekker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Terrasser med noe alder og vær slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne utskifting/vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Vær også oppmerksom på at det er rivningsvedtak på deler av terrasse. Kostnaden for rivning og deponering er ikke medtatt her.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Del av terrasse.



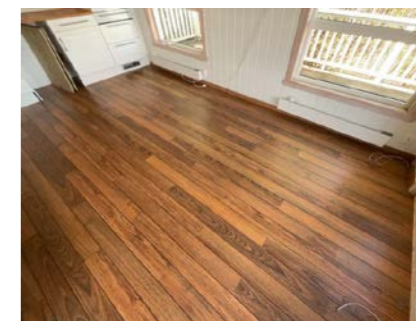
Del av terrasse.

### INNSENDIG

### TG 1 Overflater

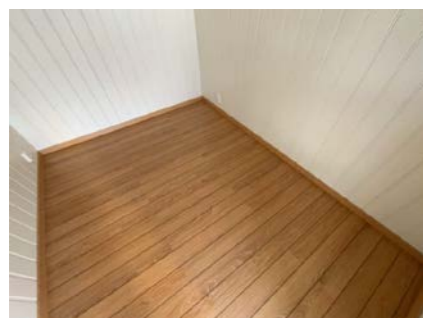
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt mdf panel. Innvendige tak har trepanel som er beiset.

Flater har noe bruksslitasje.

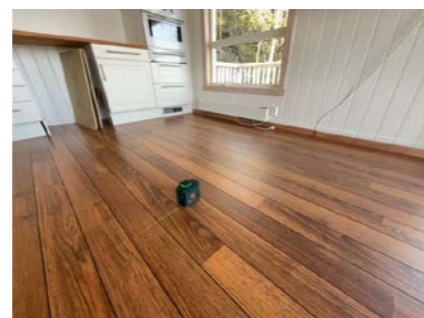


Del av gulv.

## Tilstandsrapport



Del av gulv.



Målt etasjeskille.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.

### ! TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnaden gjelder radonmåling og inne eventuelle kostnader som følge av denne måling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Topplate i tre. Integreert kjøleskap. Avsatt plass til noe hvitevarer.

Vær oppmerksom på at kjøkken inne ikke har innlagt vann, det er heller ikke noe stekemuligheter eller montert avtrekk.

## Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Etablert utekjøkken med varmt og kaldt vann.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### ! TG IU Avtrekk

Det er ikke stekovn eller steketopp montert inne på kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG IU Vannledninger

Det er ikke innlagt vann i annekset.



Vann tilført til annekset, dette gir vannforsyning til utekjøkken.

### ! TG IU Avløpsrør

Det er ikke innlagt vann i annekset og det er heller ikke etablert noen form for avløp.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.



Eksempel på montert ventil i vindu.

### ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Vær oppmerksom på at varmtvannstank er montert under bod, denne er ikke frostsikkert montert.

## Tilstandsrapport



Varmtvannstank. Spekk på varmtvannstank.



Spekk på varmtvannstank.

### TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.*

Sikringskaper 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**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntiløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Det er synlig avvik det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.**

**Manglene kursfortegnelse gjelder sikringskap i hovedhytten.**

#### Generell kommentar

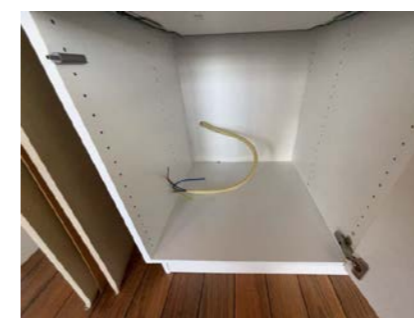
Prisestimat gjelder kontroll av anlegget og ikke generelle arbeider eller fornying.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

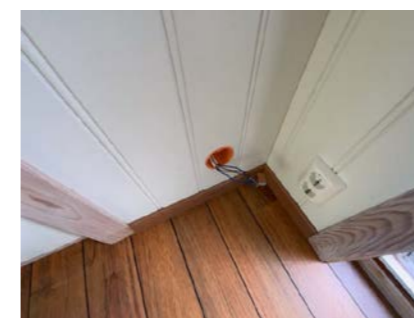


Sikringskap. Underskap i annekset.

## Tilstandsrapport



Ledning uten enesikring.



Kontakt eller annet utstyr som er fjernet.



Sikringskap. Dette står ned i hovedhytten.

### TG 3 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.*

Det ble på befaringdagen ikke registrert noen form for synlige eller merket brannslukningsapparater, husbrannslange eller andre tiltak for å ivareta sikkerheten ved brann.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

#### TG 1 Drenering

Det er naturlig avrenning på terreng og det er således ikke utført noen tiltak for drenering.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Pilarer i blokker og betong rett på terreng/byggegrunn.



Pilar.



## Tilstandsrapport



Pilar.

### TG 0 Terrenforhold

Terrang leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

### TG IJ Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke etablert noe utvendige vann og avløpssystem. Det er ikke kommunalt vann eller kloakk.

## Bygninger på eiendommen

### Fritidsbolig



#### Anvendelse

**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Bygge år er satt etter årstall på tegningen.

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

#### Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruke.

En viser også til vedleggs bilder.

Bygget er av eldre dato og trenger total fornying.

Bygget er samlet gitt TG: 3.

#### Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Det er nok utført et tilbygg på hytte, all historikk på tilbygg og eventuelle andre arbeider har ikke vært mulig og fastslå.
---------	--

#### Bod nr 1



##### Anvendelse

##### Byggeår

2009

##### Kommentar

Bygge år er satt etter årstall på tegningen.

##### Standard

Normal standard på bygget ut ifra 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.

#### Naust



##### Anvendelse

##### Byggeår

1970

##### Kommentar

Byggeår er antatt av takstmann.

##### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

##### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

##### Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruke.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men bygget er av eldre dato og trenger oppgradering eller total fornying.

#### Bod nr 2



##### Anvendelse

##### Byggeår

1968

##### Kommentar

Estimert som det samme som hovedhytten.

##### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

##### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

##### Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruke.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå og det foreligger rivningsvedtak på dette bygg.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

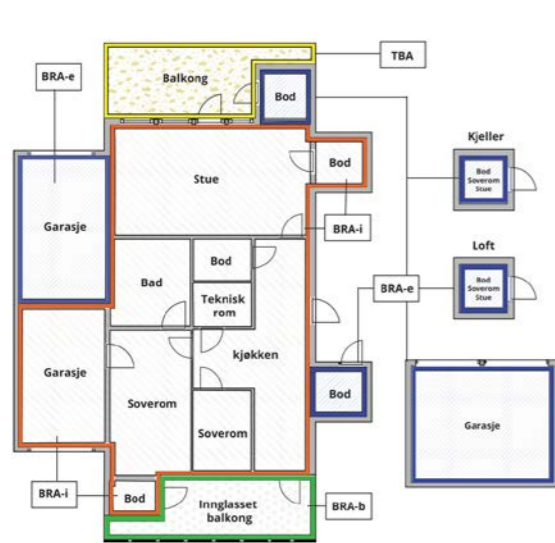
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



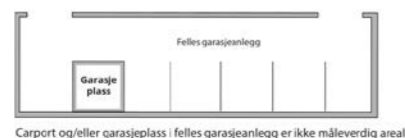
**Internt bruksareal (BRA-i)**  
Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)**  
Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)**  
Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)**  
Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	42	7		49			49
<b>SUM</b>	<b>42</b>	<b>7</b>					<b>49</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3	Bod	

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Det er arealer med stein som er "satt" i jord, disse arealer er ikke oppgitt som åpent areal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	16	11		27	49		27
<b>SUM</b>	<b>16</b>	<b>11</b>			<b>49</b>		<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken	Soverom , Soverom 2	

### 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 nr 1

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje		13		13	5		13
<b>SUM</b>		<b>13</b>			<b>5</b>		<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>						

#### Romfordeling

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

### 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:*

### Naust

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		21		21			21
<b>SUM</b>		<b>21</b>					<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Sjønaust rom.	

### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Støpte flater rundt naust er ikke oppgitt som åpent areal.

### 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 nr 2

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		7		7			7
<b>SUM</b>		<b>7</b>					<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Rom med utedo	

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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)
<b>Fritidsbolig</b>	42	7
<b>Anneks</b>	27	0
<b>Bod nr 1</b>	0	13
<b>Naust</b>	0	21
<b>Bod nr 2</b>	0	7

#### Kommentar

Fritidsbolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod nr 1 Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Naust Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod nr 2 Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

#### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.5.2024	Knut Ramberg	Takstingeniør

#### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	7	149		0	2701.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Portørveien 75A

#### Hjemmelshaver

Ølstad Ottar Knut Peder

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Portør i Kragerø Kommune.

### Adkomstvei

Adkomst med båt.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.  
Brønn er ikke lokalisert eller befart på befaringsdagen.

### Tilknytning avløp

Det er montert en do i hovedhytte, funksjonen og utslipp fra denne er ikke stadfestet eller undersøkt nærmere på befaringsdagen.  
Gråvannsutslipp lokalt til terreng.

### Regulering

Eiendommen ligger ikke i regulert område.

### Om tomten

Tomten's areal er i følge Ambita på 2701 m<sup>2</sup> og fremstår som velegnet til formålet.  
Tomten har gode solforhold og fint utsyn over sjøen.  
Den del av tomten som ikke er bebygd består av noe jorder, ut over dette er det naturtomt.  
Eiendommen har egen strandlinje.

### 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

Det er ført opp hovedbygg med 1 etasje.  
Rundt hovedhytten er det arealer med stein som er "satt" i jord. Deler av dette areal er overbygget, dette areal utgjør ca 17 m<sup>2</sup>.

Det er ført opp et anneks med 1 etasje.  
Rundt anneks er det ca 49 m<sup>2</sup> med terrasser. Deler av terrassen mot vest er det rivningsvedtak på.

Det er ført opp bod med en etasje.  
Det er en terrasse på ca 5 m<sup>2</sup>.

Det er ført opp en bod til på eiendommen, denne er det rivningsvedtak på.

Det er ført opp et sjønaust på eiendommen.

På eiendommen er det også ført opp to brygger.  
Brygge i forbindelse med naust er utført i betong. Det er 3 meter front mot sjøen, i tillegg er det to skrånende flater (slipp) ned mot sjøen.  
Totalt areal på disse konstruksjoner er ca 40 m<sup>2</sup>.

Bryggen i forbindelse med hoved hytten er i tre og har en løpende front mot sjøen på ca 16 m og et areal på ca 32 m<sup>2</sup>.

Det er ikke utført tilstandsanalyse på brygger, men begge brygger trenger oppgradering og vedlikehold, eventuell total fornyelse.

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
0	1974

## Forsikring

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

### Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Egenerklæring		Dette er et dødsbo, det har således ikke vært mulig å få fylt ut en egenerklæring.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	02.05.2024	Norkart AS.	Ikke gjennomgått	1	Nei
Infoland.no	02.05.2024	Ambita	Gjennomgått	1	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i 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/TH7669>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Andre bilder



Brygge på eiendommen .



Utsyn fra eiendom .



Anneks og bod nr1 på eiendommen.



Bod nr 1 på eiendommen.



Gammel bod nr 2 på eiendommen, denne er det rivningsvedtak på .



Brygge og naust på eiendommen .



Naust på eiendommen



Hovedhytten på eiendommen.



Tak hovedhytte.



Del av hovedhytte innvendig.

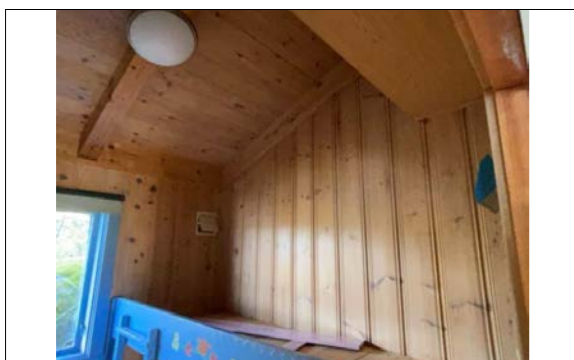


Del av hovedhytte innvendig.



Del av hovedhytte innvendig.

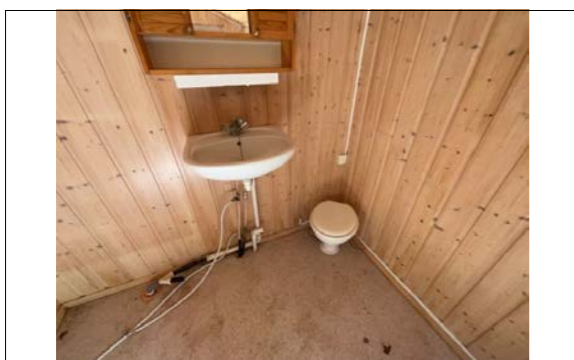




Del av hovedhytte innvendig.



Del av hovedhytte innvendig.



Det er montert en håndvask og en toalett løsning i bod på hovedhytte. Funksjoner eller andre forhold rundt dette er ikke testet eller undersøkt på befaringsdagen.

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240097	
Selger 1 navn	
Advokat Jostein Grosås, Wahl-Larsen Advokatfirma AS	
Gateadresse	
Portørveien 75A	
Poststed	Postnr
STABBESTAD	3788
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Ottar Knut Peder Ølstad	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ottar Knut Peder Ølstad	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1302240097

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede 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).

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jostein Grosås	a9f90aed58f6980669292e 07cc89326074897113	02.05.2024 10:56:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240097

Document reference: 1302240097

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



# Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 02.05.2024

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	198428
<b>Navn</b>	Kaalstangen/Brunsvik
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03.10.1984
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/557/198428_6_1.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/557/198428_6_1.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 701 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

<b>Kommunenr.</b>	4014	<b>Gårdsnr.</b>	7	<b>Bruksnr.</b>	149	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Portørveien 75A, 3788 STABBESTAD								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

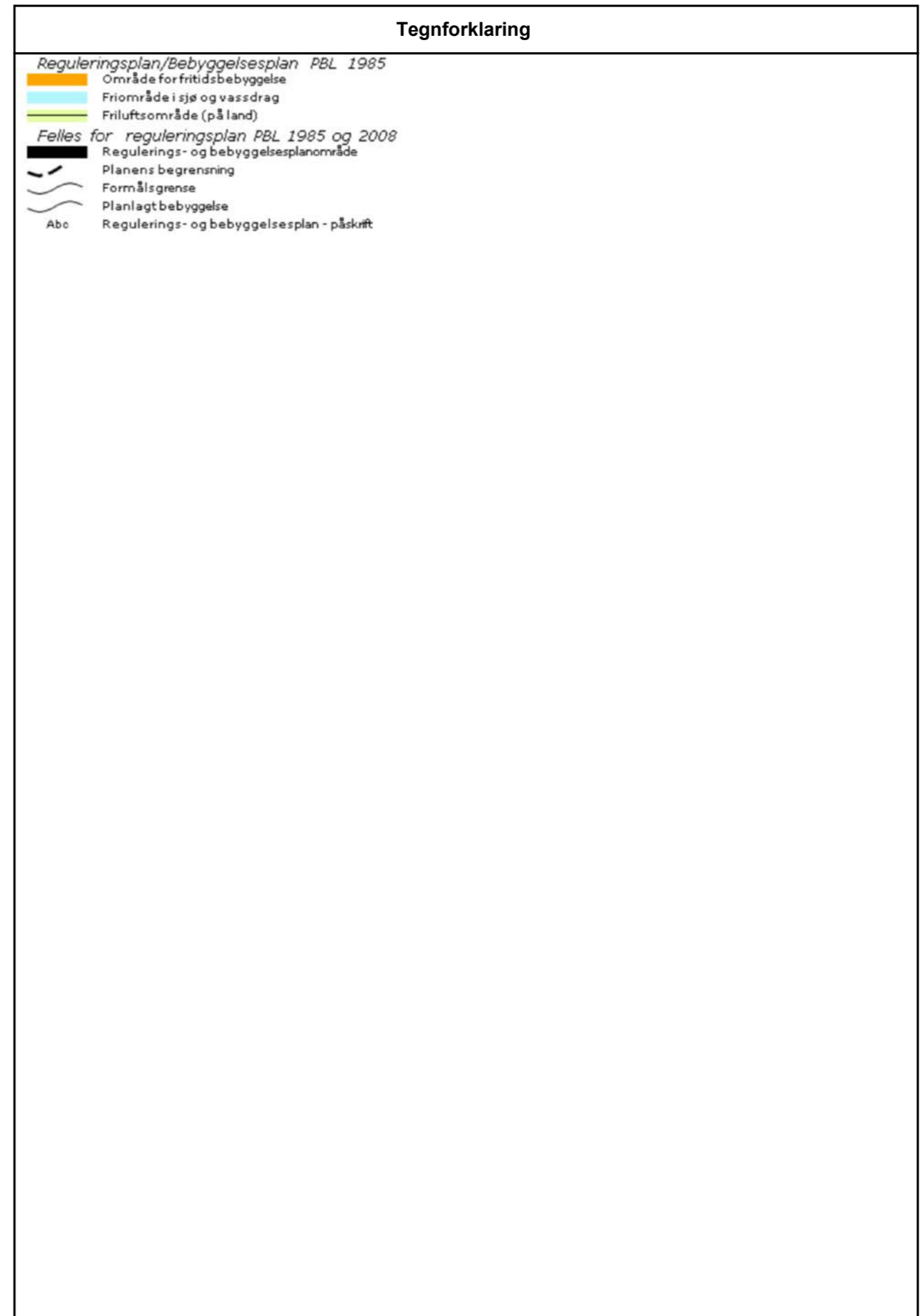
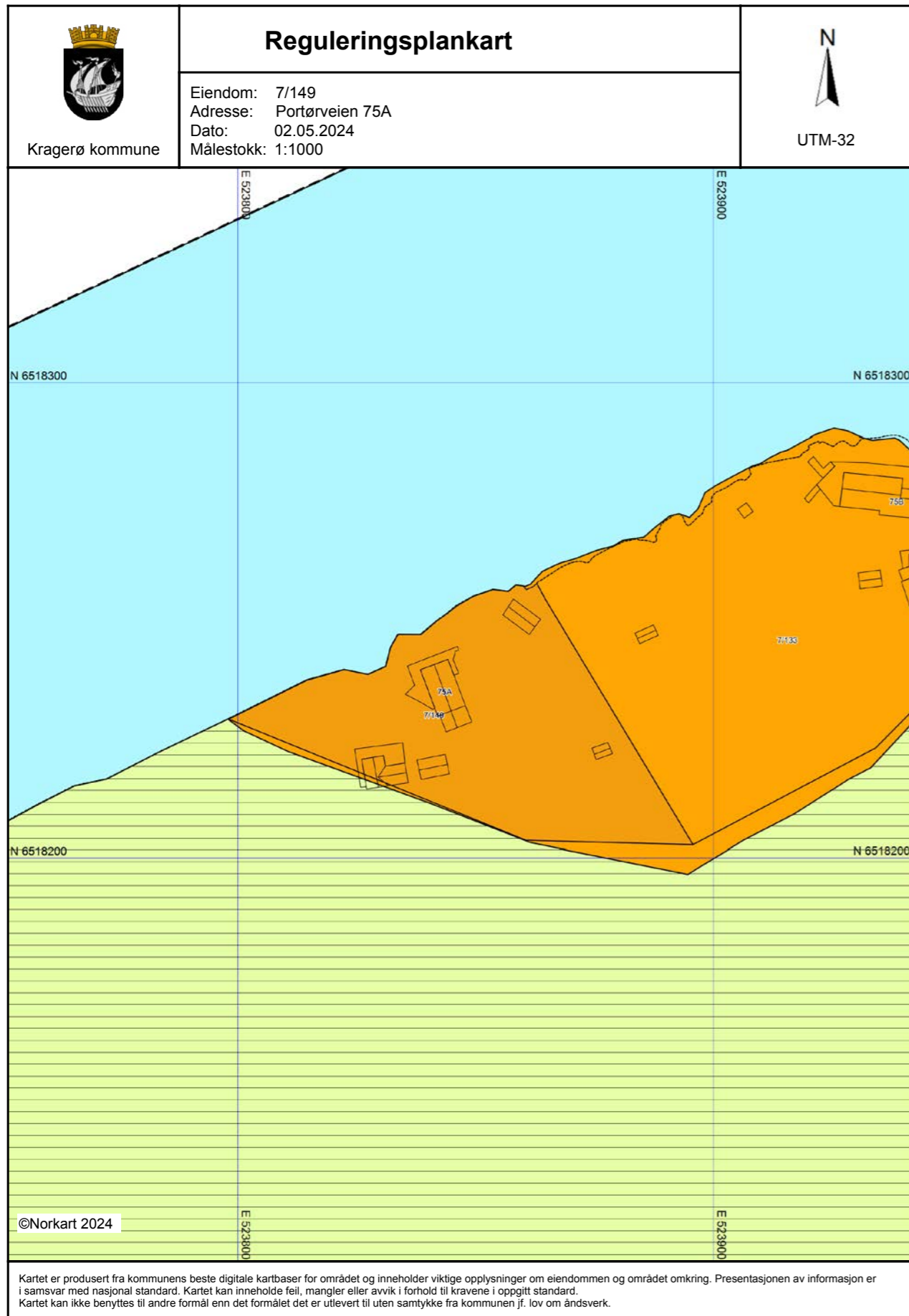
### Plantyper uten treff

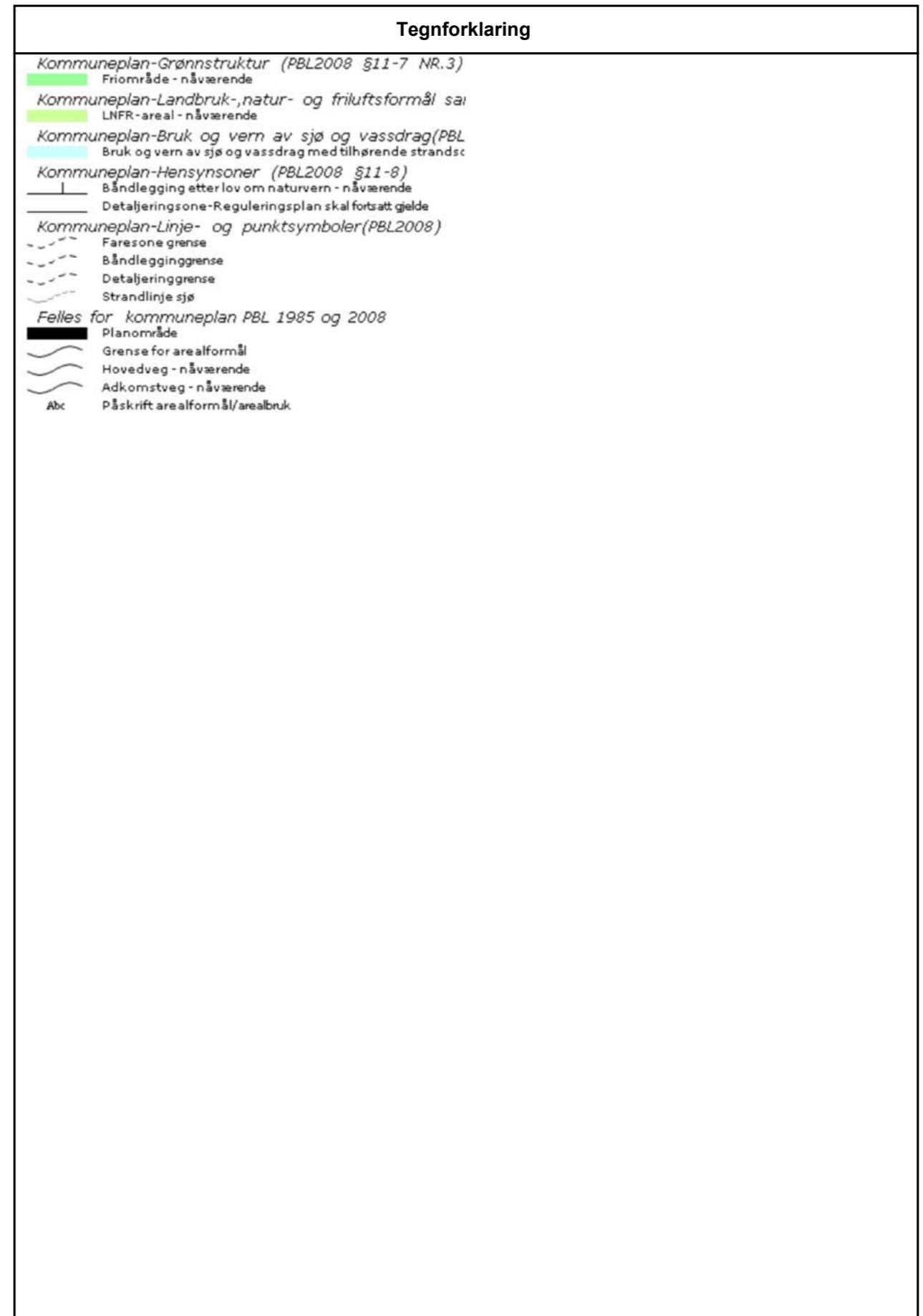
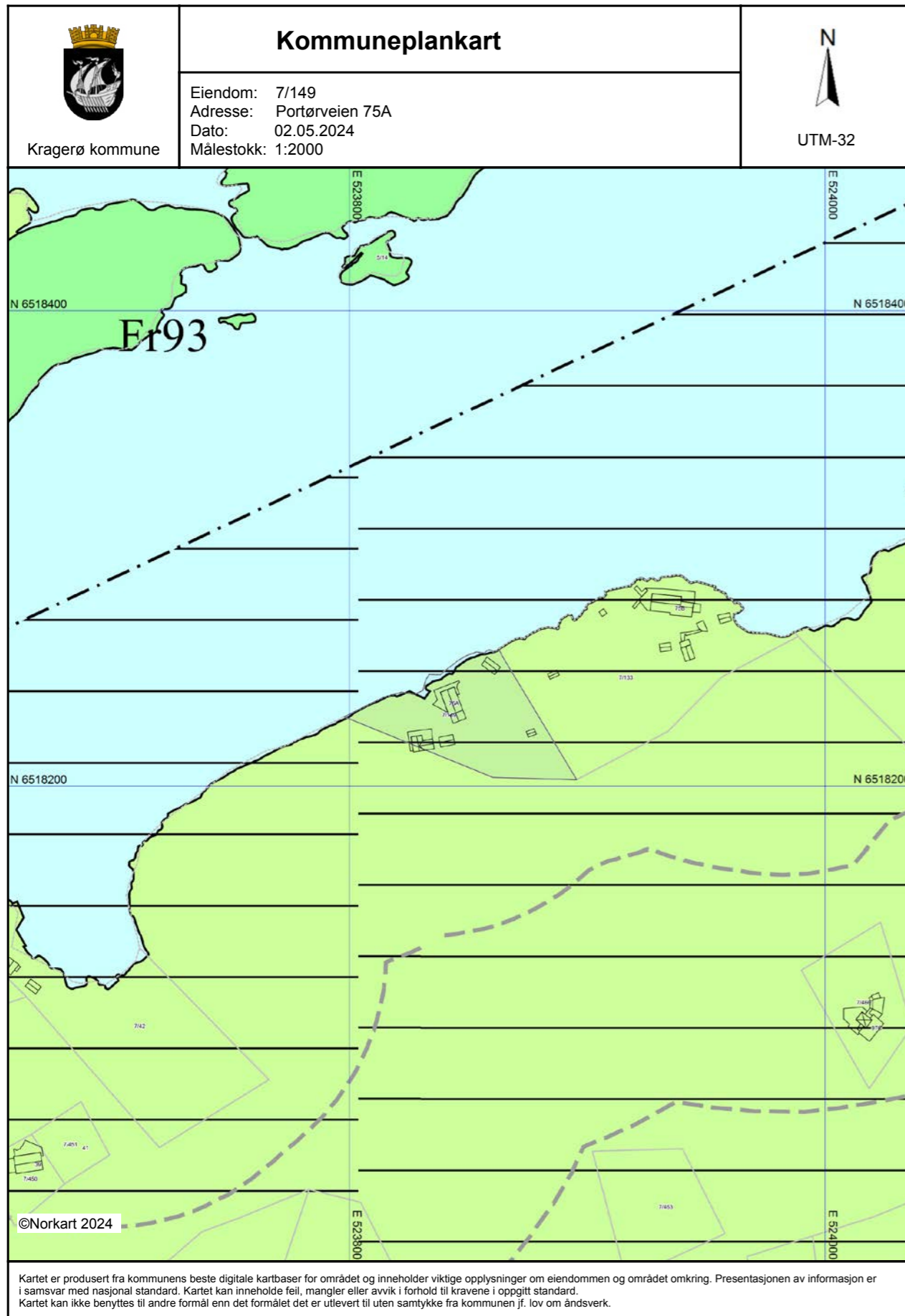
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

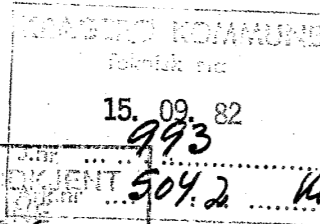
<b>Id</b>	2019001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	12.02.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf">https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 78 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende <b>Områdenavn</b> V
	<b>Delareal</b> 2 701 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> H910_28 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	<b>Delareal</b> 2 623 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende <b>Områdenavn</b> LNF



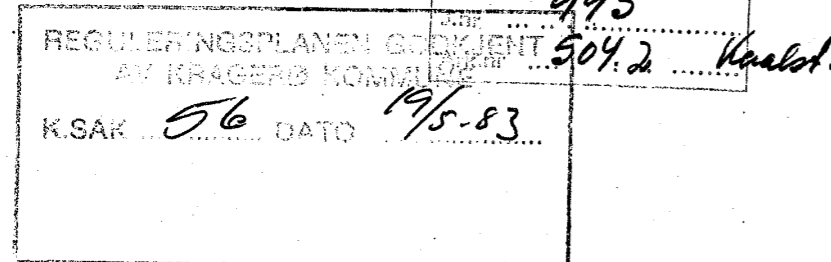


Kragerø bygningsråd

3770 KRAGERØ



Kragerø, 15. september 1982



FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV PORTØR  
"KAALSTANGEN - BRUNSVIK", KRAGERØ KOMMUNE.

På vegne av grunneierne av eiendommen Brunsvik på Portør  
tillater jeg meg med dette å fremme forslag til endring  
av ovennevnte, stadfestede reguleringsplan.

Forslaget tar sikte på å gi hyttetomt nr 37 en endret  
plassering, som vist på vedlagte utsnitt av regulerings-  
planen.

Reguleringsformålet for fritidsbebyggelse blir noe for-  
skjøvet, samtidig som området for den hytten som søkes  
flyttet reguleres til fellesareal. Således blir det  
ingen endring i de forskjellige reguleringsformåls-arealer.

Vi vil være takknemlig for Deres snarlige behandling av  
forslaget.

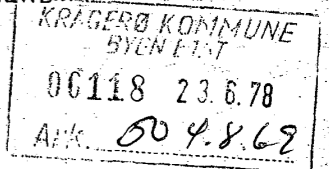
Med vennlig hilsen

Reidar I. Engedahl

Vedlegg

Kopi: Lars Kjendal

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR DEL AV PORTØR, "KAALSTANGEN - BRUNSVIK", KRAGERØ  
KOMMUNE.



§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.  
Innenfor denne begrensingslinjen skal bebyggelsen plasseres  
med møneretning som vist på planen.  
Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2

I området kan oppføres fritidshus med tilhørende boder i 1  
etasje. Der terrenget etter bygningsrådet skjønn ligger til-  
rette for det, kan det tillates oppført underetasje.

§ 3

Bygningens grunnflate, ekskl. boder (uthus), må ikke overstige  
90 m<sup>2</sup>.

§ 4

Uthus (boder) skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til fritids-  
huset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og  
farge.  
Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført  
frittliggende uthus.  
Plasering av frittliggende uthus, skal være vist på situasjons-  
plan som følger byggemeldingen for fritidshuset, selv om ut-  
huset ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 5

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygnings-  
rådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik  
takvinkel.  
Taktekking av korrugerte metallplater godkjennes ikke.

§ 6

Innhegning eller gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført.  
Når sikkerhetshensyn tilsier det, kan bygningsrådet tillate  
inngjerding.

§ 7

Fritidshusets nærareal skal utformes som naturtomt, uten større  
sprengnings-, støpe- eller planeringsarbeider.

## § 8

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

## § 9

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Kragerø kommune.

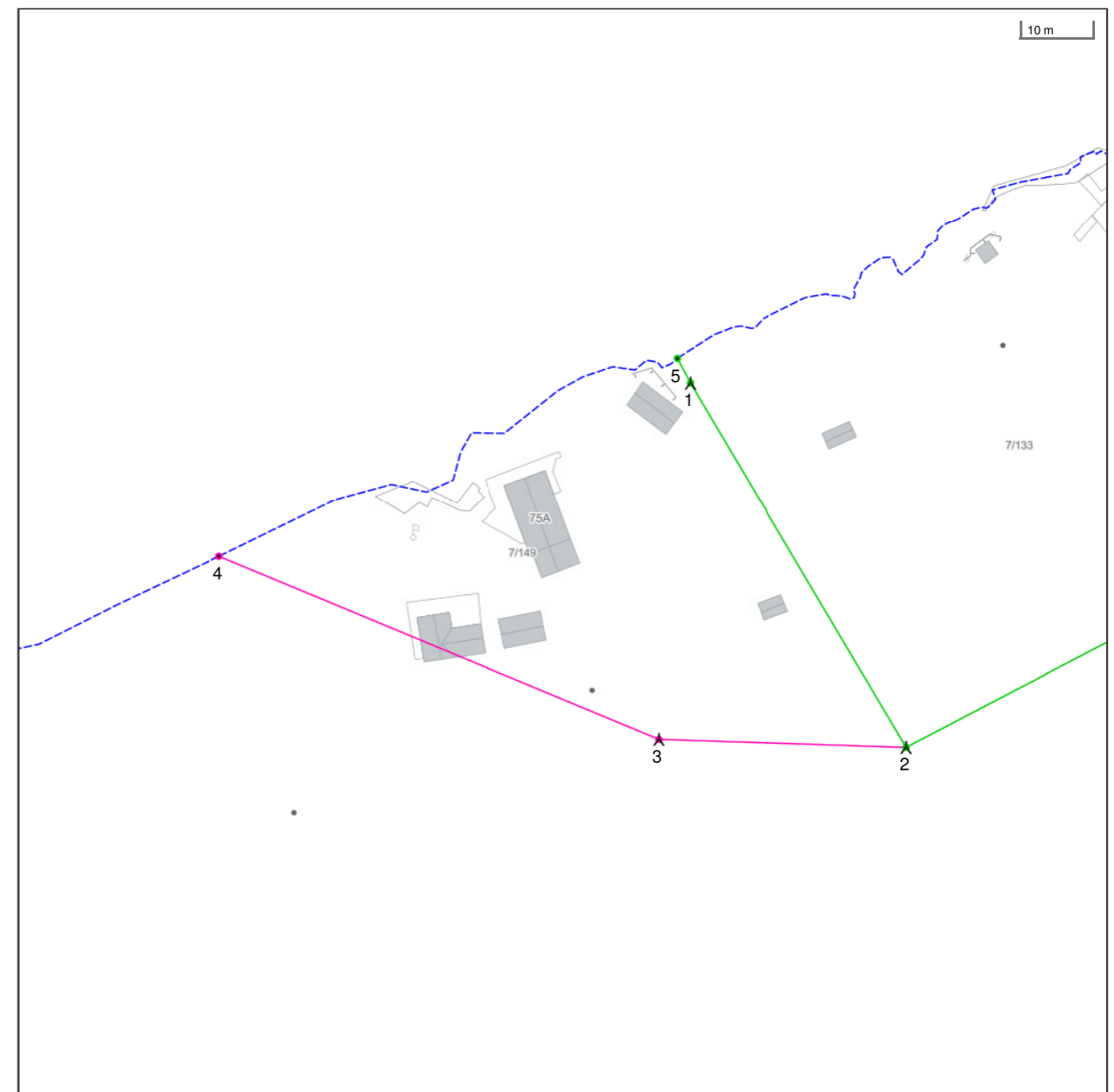
Kragerø, 28.04.78

REGULERINGSPLANEN STADFESTET  
med brev av 18.7.1978  
fra Fylkesmannen i Telemark

Etter fullmakt

*Arabjølme*

## Eiendomskart for eiendom 4014 - 7/149//

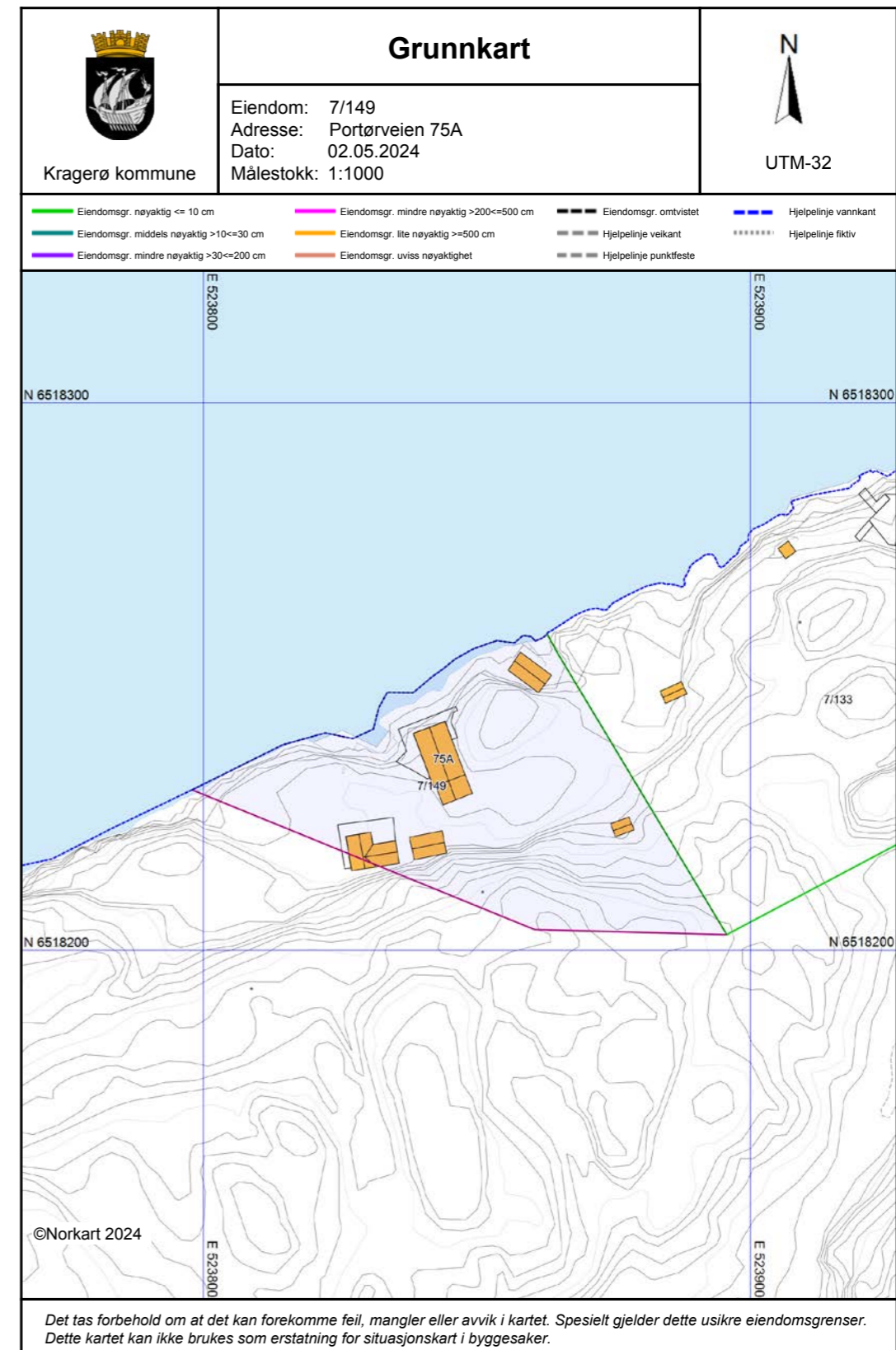


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	2 701,40 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>	Hjelpelinje vannkant			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6518226	<b>Øst</b>	523852,91	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6518254,33	523864,73	10 cm	Fjell (F.)	Bolt (52)	3,96	
2	6518202,85	523895,7	10 cm	Fjell (F.)	Bolt (52)	60,08	
3	6518203,77	523860,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	35,15	
4	6518229,29	523797,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	67,62	
5	6518257,81	523862,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	76,59	







## Oversiktskart for eiendom 4014 - 7/149//



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



TELEMARKSMEGLEREN AS  
POSTBOKS 68  
3791 KRAGERØ

Bestiller: J10028181@  
Vår referanse: 3399243/23296295  
Bestilling: C3 2024-02-14 (6) 117

Dato  
14.02.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1898	31	18.12.1963	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	7	20	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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

Nr. 531 B  
Baardsen & Co., Halden  
9-621898 18 DES 63  
KRAGERØ JORDSTYRE

Jnr. 78 '63

## Skylddelingsforretning

ons dag, den 4 september 1963 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Kålstangen  
g.-nr. 7 br.-nr. 20 av skyld mark 0,99 i Kragerø  
herred. Forretningen er forlangt av Eieren Klara Kålstangen

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

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Selgeren Klara Kålstangen og kjøperen  
Røch Federsen

Mennene valte til formann Sverre Kjendal

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

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

2. Grenseskrivelser:<sup>4)</sup>  
Tomtas grense tar sin begynnelse ved en bolt i fjellet

helt nede ved sjøen like ved ett sprukket fjeldparti og  
fortsetter i sydøstlig retning 28 m. til bolt nr. 2 satt  
ind i en bratt fjeldside, fortsetter så i østlig retning  
40 m. til bolt nr. 3 nedsatt i en høy fjeldkulle,  
fortsetter så i samme retning 22m. til den motstøter

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

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

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

4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 6. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grenseskrivelsen 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).

grensen til gr. nr. 7 br. nr. 133 Solom og følger denne  
tilbake til sjøen. Tomtas utstrekning er på ca. 2,4 da.  
og består av fjeld med endel løvkratt.  
Man fant det unødvendig å varsle naboer.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsforsødenhet? 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 fjellstrækning 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 herredsstyret samtykket i skylddelingen? \_\_\_\_\_

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

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap \_\_\_\_\_

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1)</sup>

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,5 mark

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 0,94 mark

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

I alt \_\_\_\_\_ dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> Festehaen

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

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

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

Vi har bestemt at Sverre Kjendal skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Sverre Kjendal Sverre Kjendal Thomas H. Rønning

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes over.  
<sup>2)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til Kragersjøen jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Skylddelingen anbefales

KRAGERØ JORDSTYRE den 20/2 1963

Nils Solum  
formann

Frank Berntsen  
skriver

Går til Jellevang landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 22/2 1963

formann

Olav Holstad  
fylkeslandbruksjef

De <sup>1)</sup> fraskilte del har fått g.nr. 7 b.nr. 149.

as



TELEMARKSMEGLEREN AS  
POSTBOKS 68  
3791 KRAGERØ

Bestiller: J10028181@  
Vår referanse: 3399244/23296300  
Bestilling: C3 2024-02-14 (6) 116

Dato  
14.02.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2268	31	23.11.1970	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	7	20	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1970/2268/31  
Uthentet 2024-02-14 10:15

Side 1 av 1

Dokument nr. 2268 31 23.11.1970  
Kragerø Sorenskrift arkiv nr. 241  
Kartverket

### ERKLÆRING.

Undertegnede hjemmelsinnehaver til Kaalstangen, gnr. 7, bnr. 20 i Kragerø, gir herved hjemmelsinnehaveren til den utskilte parsell Hestehagen, gnr. 7, bnr. 149 i Kragerø rett til å anlegge brønn eller oppsamlingsplass for vann på fjellet sør og ovenfor Hestehagen, for vannforsyning til nevnte parsell.

Kaalstangen, den 20. november 1970

Klara Kaalstangen  
Klara Kaalstangen.

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TERNESUND	Beregnet areal	2701.4
Etablert dato	18.12.1963	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.05	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående  Under sammenståing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	7/149
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/149
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsf.	16.10.2017 10.01.2018	Sak 17/03308 081/17		7/20, 7/133, 7/149, 7/165
Skylddeling Skylddeling	18.12.1963			7/20, 7/149

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6518226	523852.91	0	Ja	2701.4	Hjelpelinje vannkant (VA)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØLSTAD OTTAR KNUT PEDER F200437****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

### Adresse

#### Vegadresse: Portørveien 75 A

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	3788 STABBESTAD	Kirkesogn	05090102 Levangsheia
Grunnkrets	103 Levang	Tettsted	
Valgkrets	1 Levangsheia		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15156694		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	165332040		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning revet/brent (BR)	01.10.2009
3	300022423		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	01.10.2009

4	300022430		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	01.10.2009
5	15156708		Naust båthus sjøbu (183)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 15156694: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.06.2007

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Portørveien 75A	H0101	7/149	0	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	66	66	0	0	0

### 2: Bygning 165332040: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning revet/brent 01.10.2009

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.06.2007
Bygning godkjent for riving/brenning	27.10.2008	27.08.2009
Bygning revet/brent	01.10.2009	14.03.2014

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/149	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

### 3: Bygning 300022423: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Meldingssak tiltak fullført 01.10.2009

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	27.10.2008	29.10.2008
Meldingssak tiltak fullført	01.10.2009	03.12.2009

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/149	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0

### 4: Bygning 300022430: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Meldingssak tiltak fullført 01.10.2009

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	13
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	13
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	27.10.2008	29.10.2008
Meldingssak tiltak fullført	01.10.2009	03.12.2009

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/149	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	13	13	0	0	0

### 5: Bygning 15156708: Naust båthus sjøbu (183), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatshistorikk

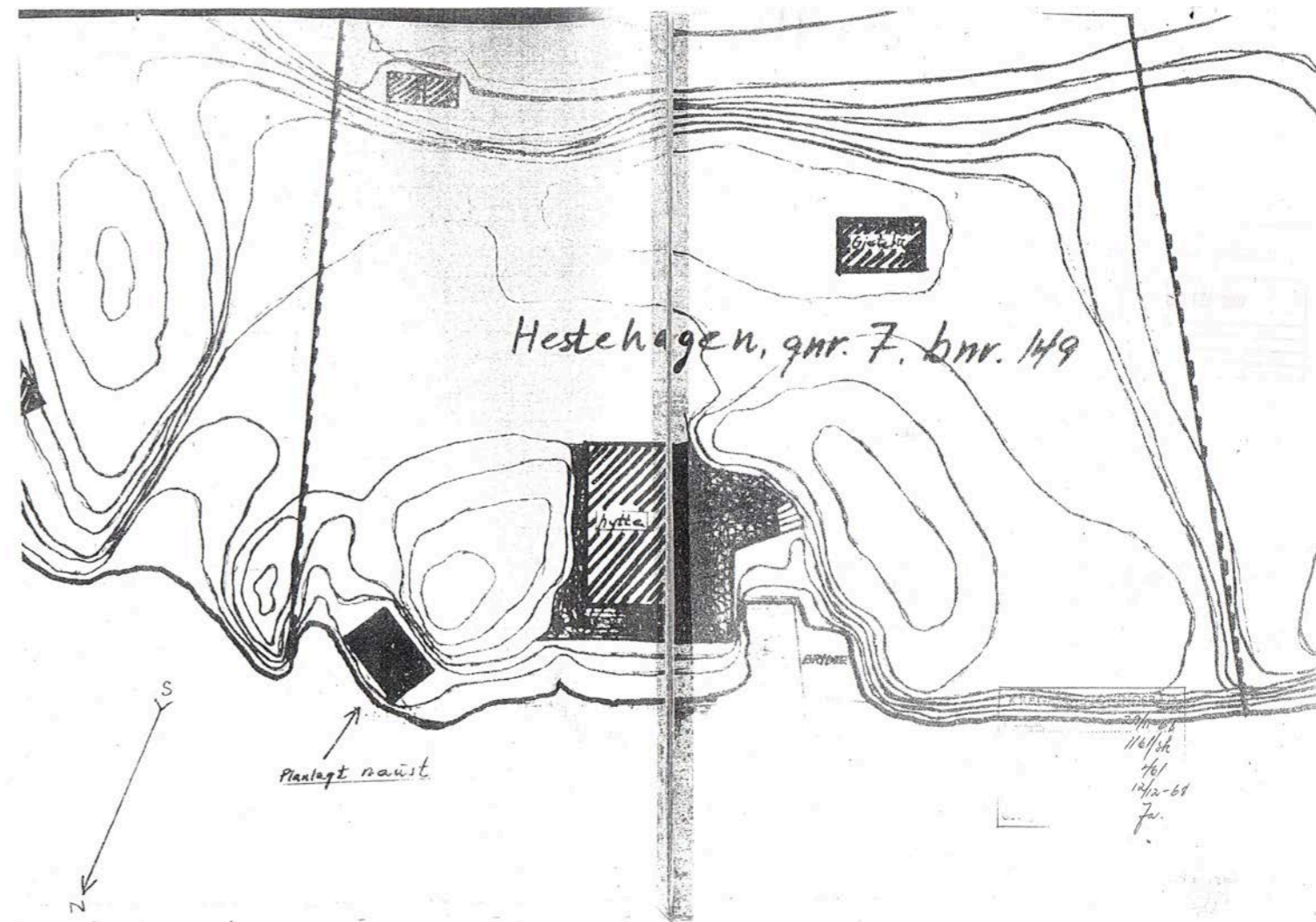
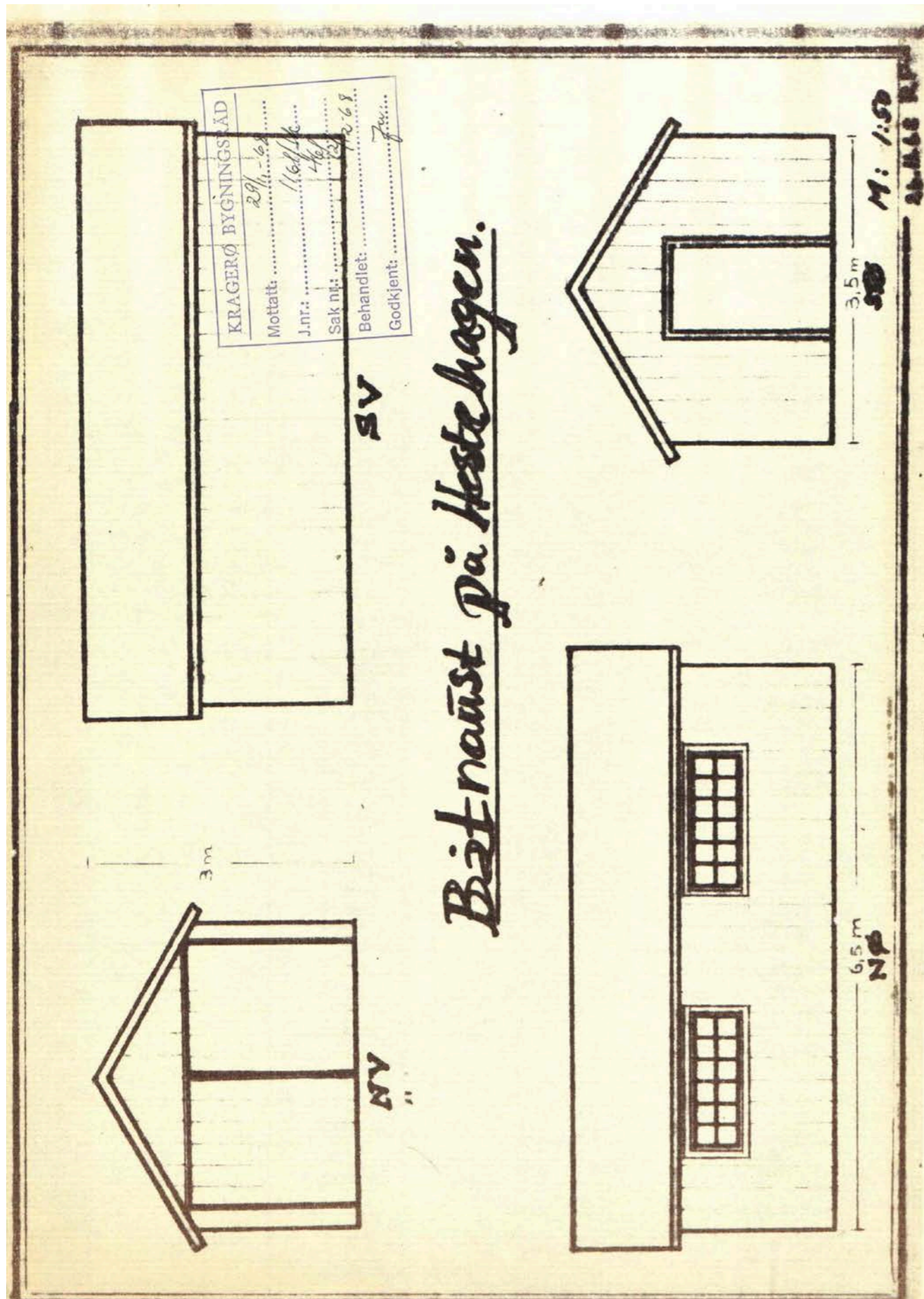
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.08.2005

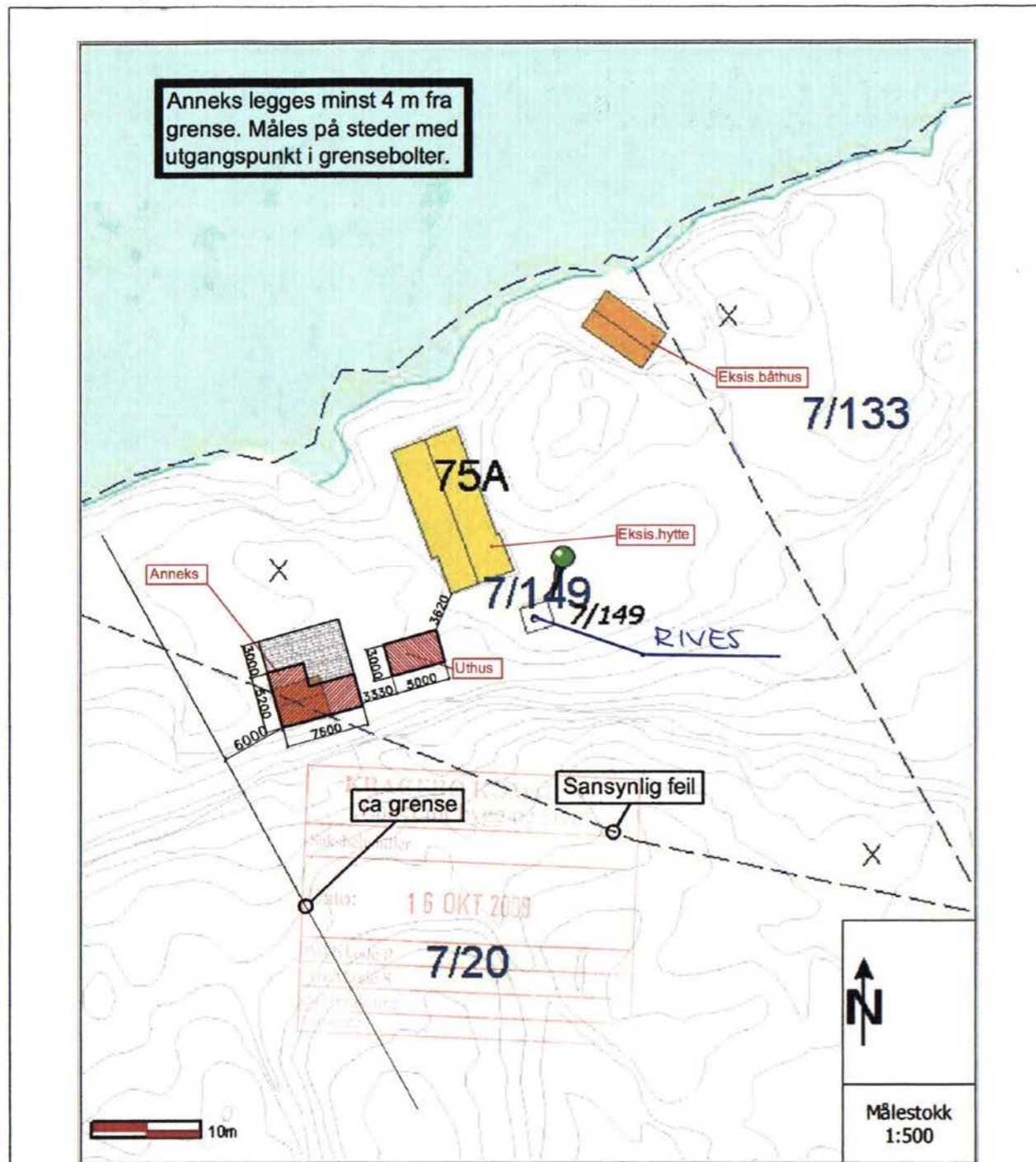
#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/149	-	-	-	-	-

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

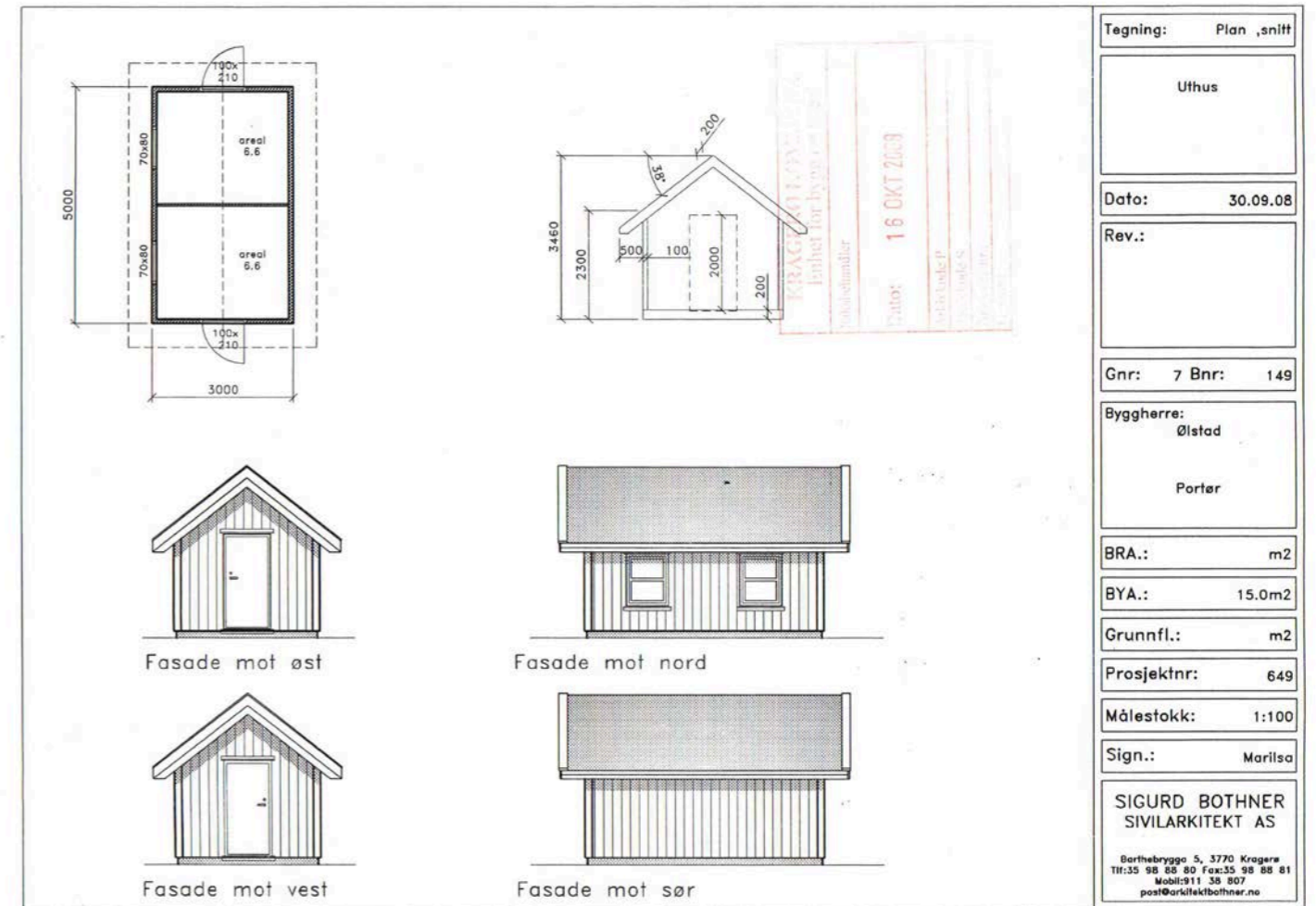
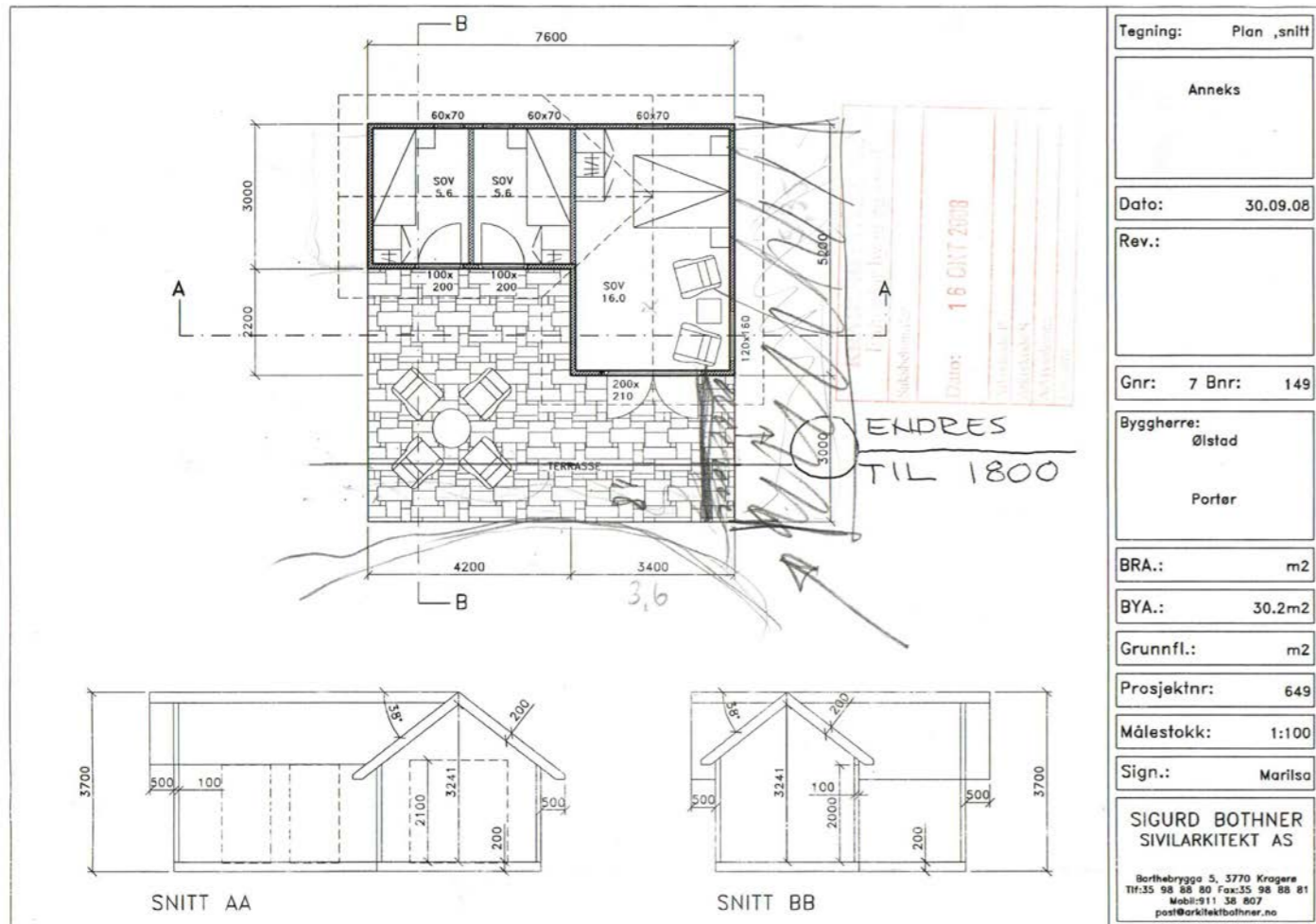


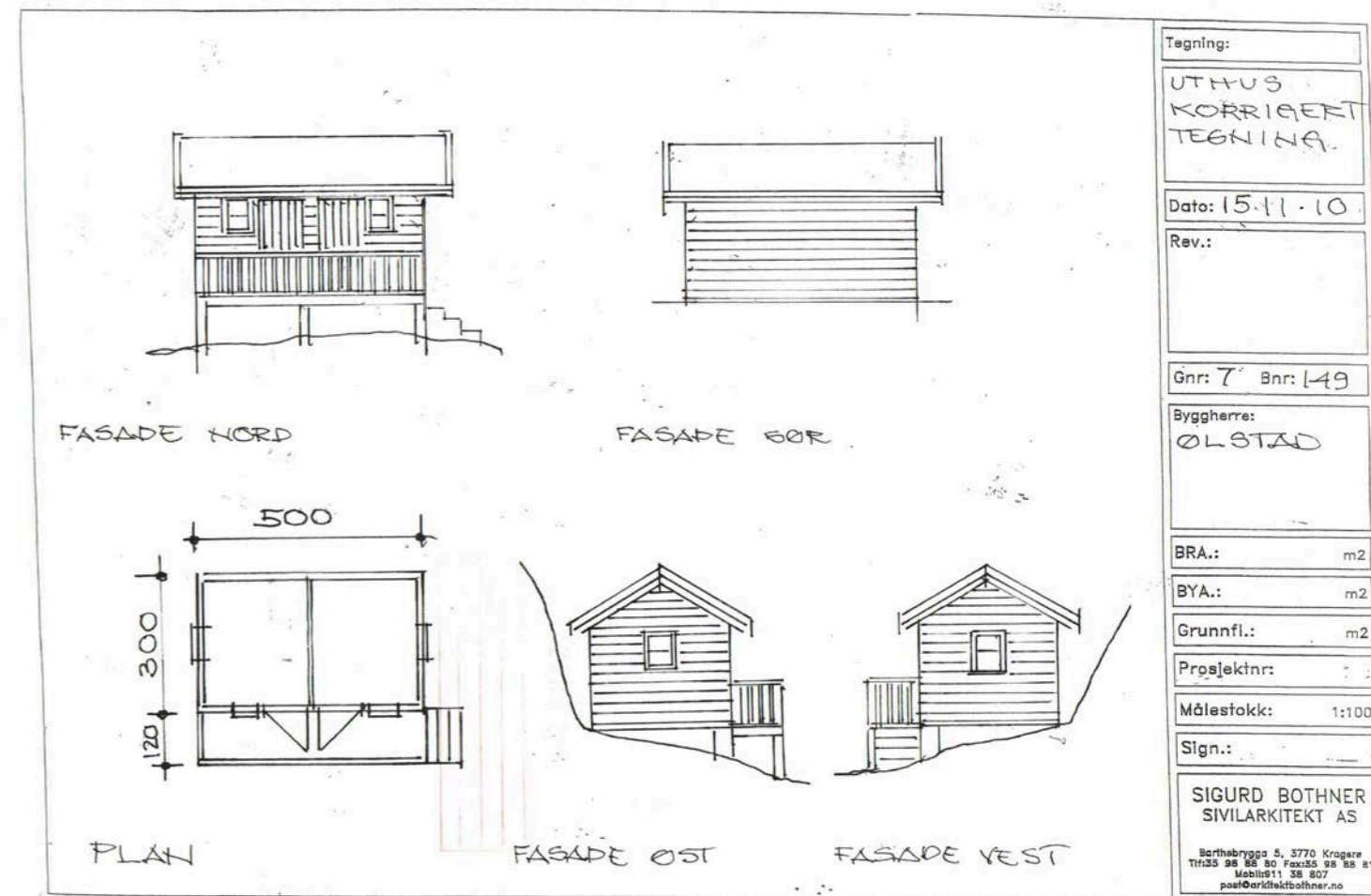
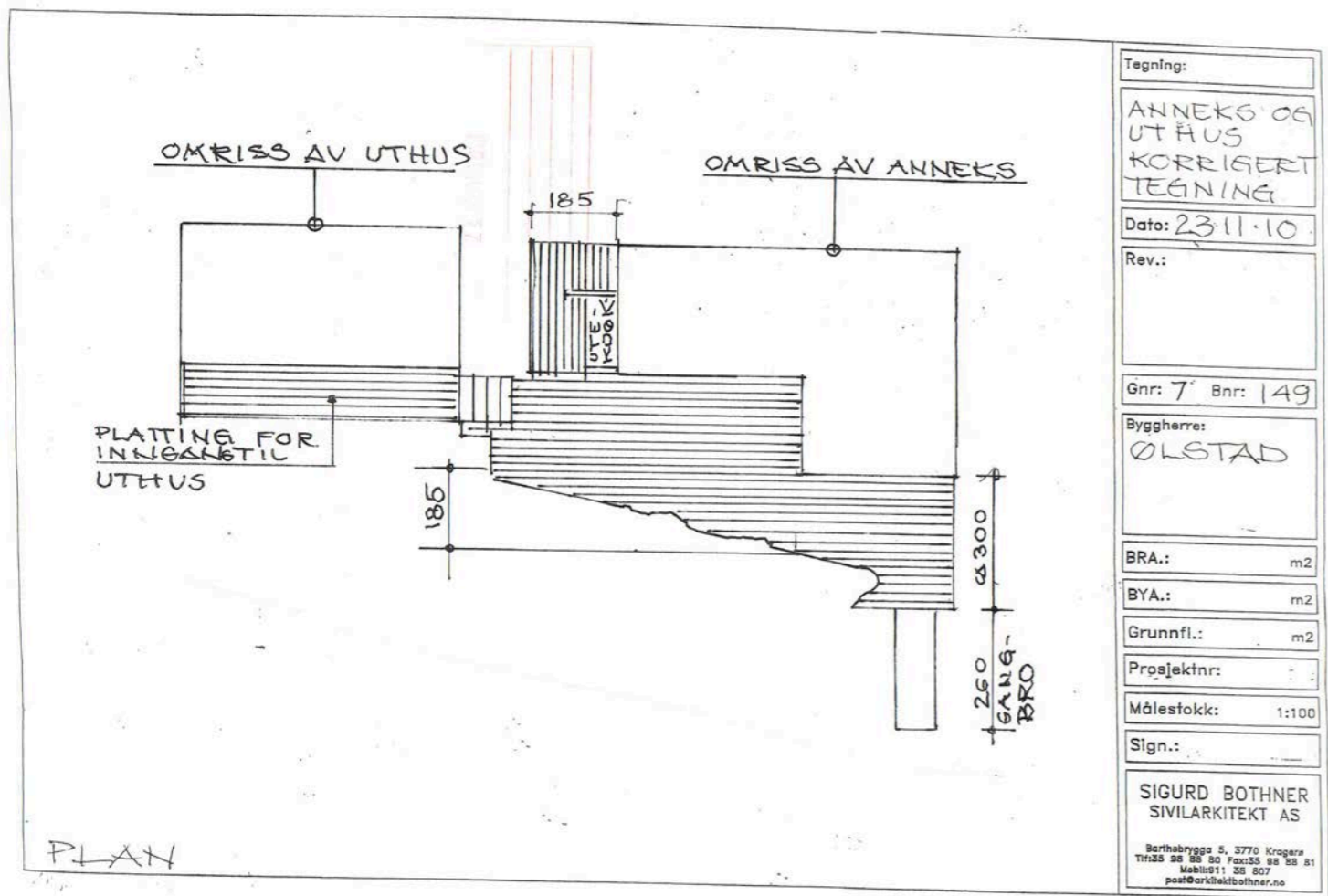


SIVILARKITEKT SIGURD M. BOTHNER AS MNAL NPA  Barthebrygga 5, 3770 Kragere Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81 Mobil: 911 38 807 post@arkitektbothner.no www.arkitektbothner.no	<b>SITUASJONSPLAN</b>	GNR: 7    BNR: 149
	BYGGHERRE: <b>ØLSTAD</b>	DATO: 30.09.2008
	ADRESSE: <b>PORTØR</b>	MÅLESTOKK: 1:500

		Tegning: Fasader  <b>Anneks</b>  Dato: 30.09.08 Rev.:  Gnr: 7 Bnr: 149 Byggherre: Ølstad Portør  BRA.: m2 BYA.: m2 Grunnfl.: m2 Prosjektnr.: 649 Målestokk: 1:100 Sign.: Marilsa
Fasade mot nord                      Fasade mot sør		SIGURD BOTHNER SIVILARKITEKT AS Barthebrygga 5, 3770 Kragere Tlf: 35 98 88 80 Fax: 35 98 88 81 Mobil: 911 38 807 post@arkitektbothner.no
Fasade mot øst                              Fasade mot vest		



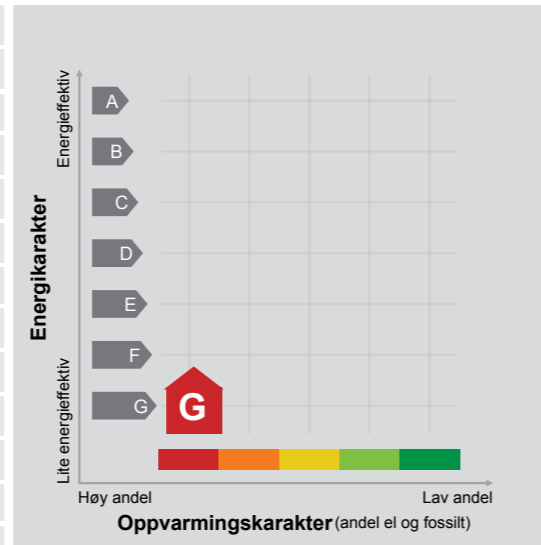




# ENERGIATTEST



Adresse	Portørveien 75A
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15156694
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	e16cba6e-95dd-4ca0-b85f-dc37a7d5377d
Dato	13.05.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Portørveien 75A

## Avstand til sjø

11 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 51 min 🚗
🚗 Kolstangen Linje 701	14 min 🚶 1.1 km
🚗 Thorsdal Linje 701	22 min 🚶 1.7 km

## Avstand til byer

Kragerø	50 min 🚗
Arendal	1 t 10 min 🚗
Skien	1 t 24 min 🚗
Oslo	2 t 54 min 🚗

## Vintersport

- Alpin
- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 58 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Stangnes	2.6 km
Stangnes badeplass	9 min 🚗
Krikken Kystfort - Skåtøy	5.8 km
Gulodden badeplass	8.2 km
Guramyra Gård	15 min 🚗
Lille Danmark badeplass	11.8 km
Stabbestranda badeplass	18 min 🚗
Vestre Stabbestad badeplass	17 min 🚗

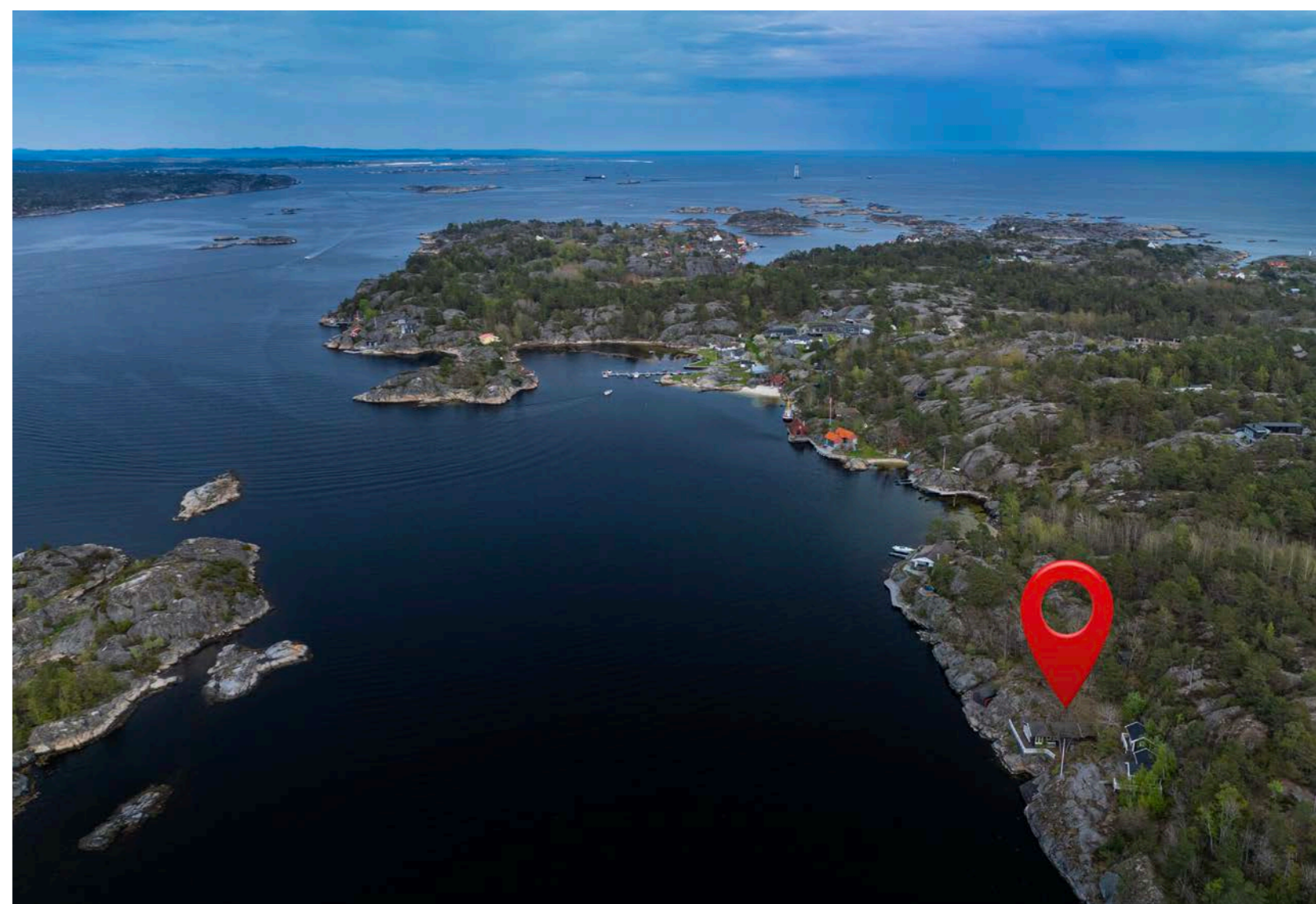
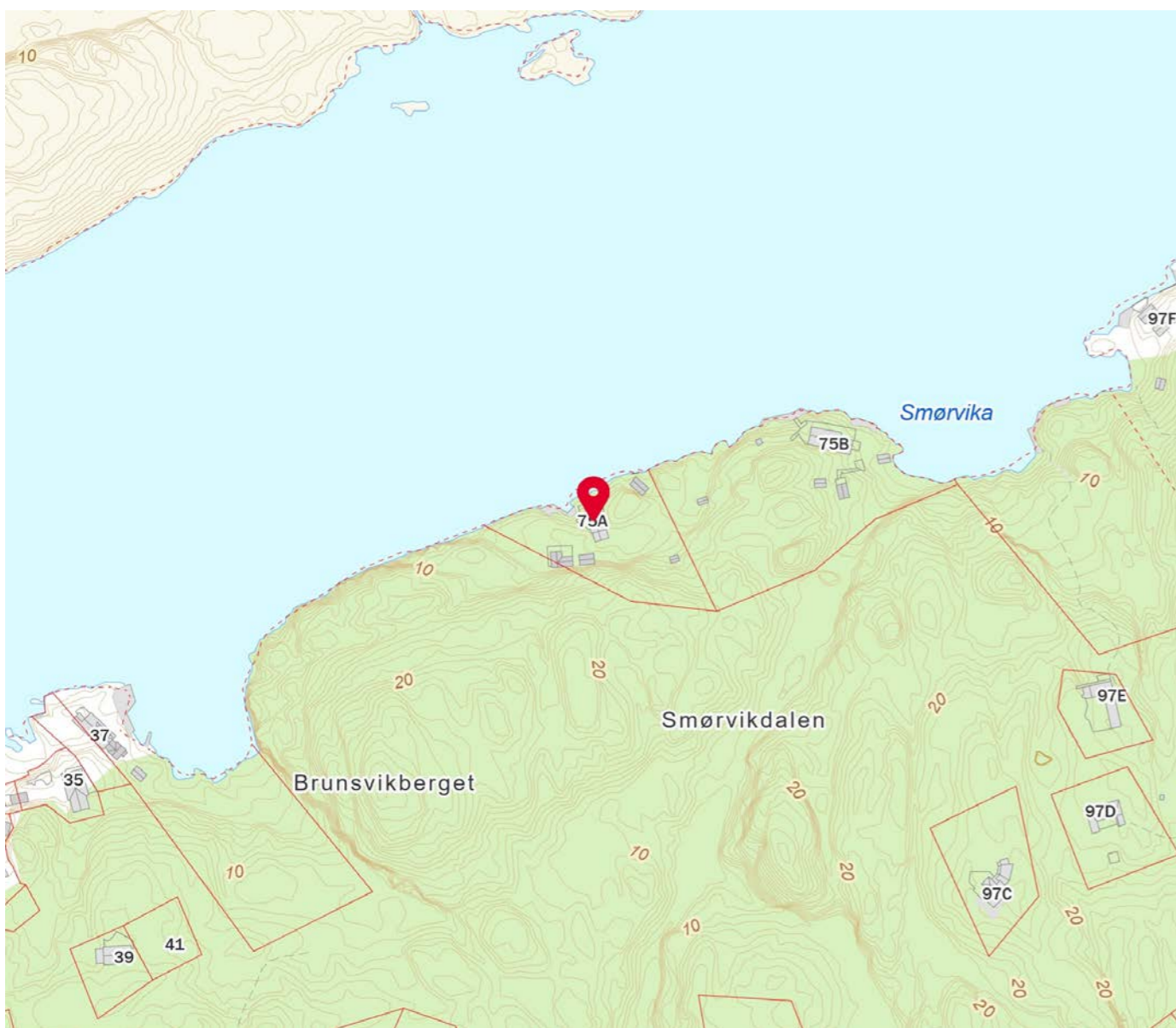
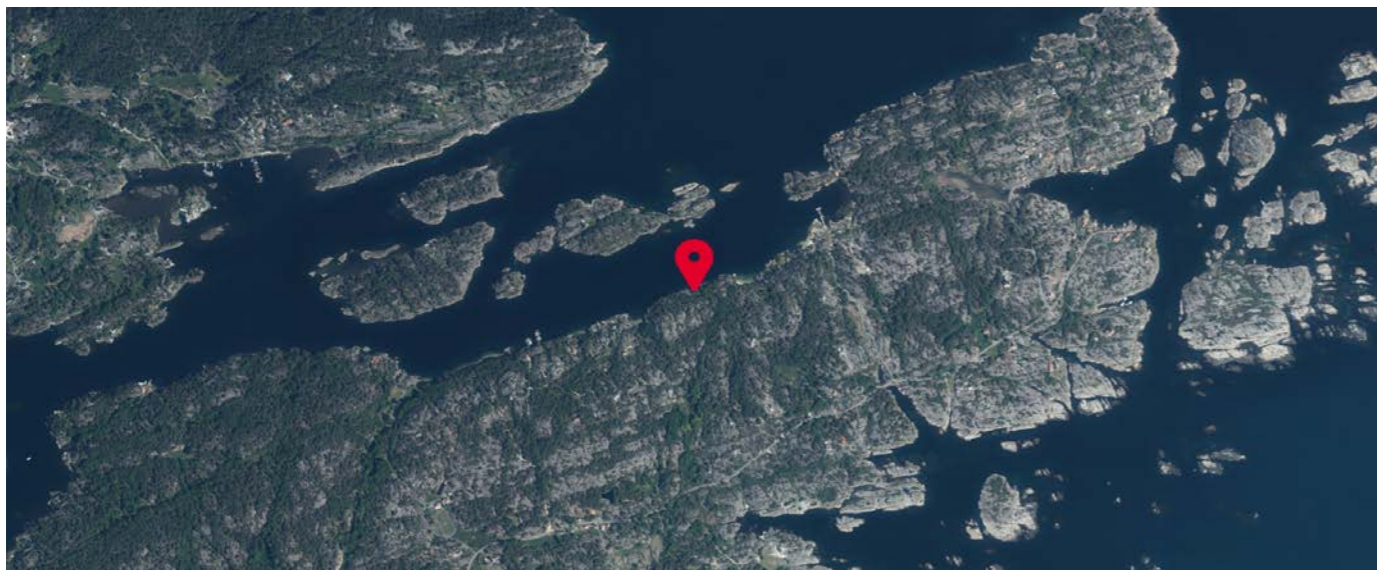
## Sport

🏀 Haslumkilen Havn ballbinge Ballspill	9 min 🚗 4.8 km
🏀 Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	14 min 🚗 7.9 km

## Dagligvare

Joker Westgaard	8 min 🚗
Snarkjøp Lyngør Handelshus	24.8 km

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



## 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 eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## 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



## 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.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.

**HELP**  
 Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. 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 påregnelig 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 boligselgerforsikringselskap. 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Portørveien 75A  
3788 STABBESTAD

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

**Oppdragsnummer:** 1302240097

**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: 22.05.2024

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon