

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 25 000 000,-
Omkostn.: Kr 626 330,-
Total ink omk.: Kr 25 626 330,-
Selger: Lorentz Petter Gedde-Dahl
May Ingeborg Gedde-Dahl

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 54/149 kvm
Tomtstr.: 7565 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 424
Oppdragsnr.: 1302240195

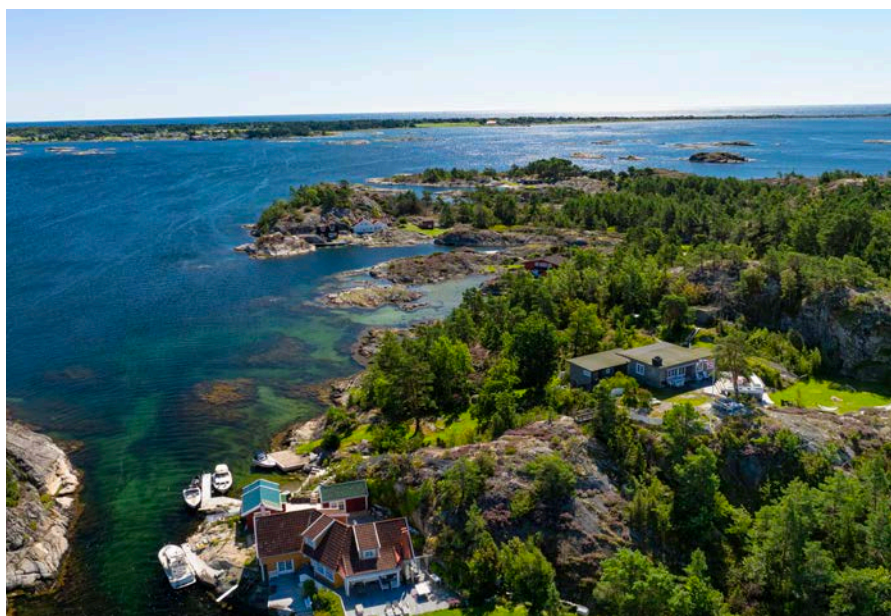
Skjernet feriested ytterst i Kragerøskjærgården med sandstrand, brygger og

På en høyde med utsikt mot horisonten og havet, ligger Jesperodden - et idyllisk feriested med egen strandlinje, båtplass, sjøbod, brygger og tomt på over 7 mål. Her får du en unik kombinasjon av moderne komfort og klassisk skjærgårdsidyll.

Fritidsboligen består av to bygningsmasser med til sammen 5 soverom, 2 nyere bad og store oppholdsrom med utsikt. Ute finner du flere solrike terrasser, plen og lune sitteplasser- samt både inne- og utepeis som forlenger sommerkveldene.

Nede ved vannet, i den lune bukta mot Sukkertoppholmene, kan morgenbadet tas fra egen strand med utsikt til Jomfruland og varme sommerdager kan nytes ved den store brygga.

Med den innholdsrike bygningsmassen og den skjermede beliggenheten er Jesperodden en ekte skjærgårdssperle, enten du søker sommerparadis eller sommerparadis for storfamilien eller et privat fristed ved havet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	95
Nabolagsprofil	100
Andre vedlegg	102
Budskjema	178

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 95 m²

BRA totalt alle bygg: 149 m²

TBA: 96 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Spisestue, stue og kjøkken

BRA-e: 46 m² Gang, toalettrom, 5 soverom og 2 bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

96 m² Terrasser og plattingarealer mot sør og vest, frittliggende terrasse mot vest og terrasse over bod

Sjøbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Bod

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² Bod

Bod 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m² 3 boder

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7565 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med et areal på 7565 m² iht. matrikkelbrev. Matrikkelbrev er vedlagt salgsoppgave. Eiendommen var part i jordskifte avsluttet i 2017 ifm. deling av sameie, arealoverføringer og nye grenser. Der angis det at eiendommens areal er 7,5 dekar. Jordskiftekart som viser grenser er vedlagt salgsoppgave.

Eiendommen ligger nord på Jesper, med ca. 150 meters strandlinje mot nordøst og Jomfrulandsrenna. Terrenget her er skrånende ned mot sjøen. Tomten strekker seg helt til andre siden mot sjøen, og har her strandlinje på ca. 20 meter mot nordvest.

Lengst nord på tomten, ved sundet mellom Jesper og Sukkertoppholmene, har eiendommen sjøbod, strand og brygger, som omtrent danner en lagune. Den ene brygga er på ca. 32 m² og har fortøyningslengde på ca. 6 meter. Mellom denne og den andre brygga er det buet betongbrygge, med sandstrand i front, som fører til sjøbod og steinbrygge med stupebrett og badestige. Ut fra steinbrygga er det en trebrygge på ca. 10 m², med 9 meter fortøyningslengder på begge sider. Til sammen er det bryggearealer på ca. 60 m². Fra dette fantastiske uteområdet i sjøkanten er det utsikt rett mot Jomfruland.

Fra bryggeområdet er det trapper som fører videre opp til eiendommen. Nederst ved trappen er det en egen avsats med utedusj. Fritidsboligen ligger høyt og skjermet og med vidstrakt utsikt mot Jomfruland og skjærgården. Eiendommen er full av fine uteplasser; På sørsiden av hytta er det terrasse med inngang til kjøkkenet og med utsikt mot Jomfruland. På vestsiden av hytta, med utgang fra stuen, er det steinlagt platting med utepeis, utsikt og kveldssol. Plattingen går videre over i terrasse i tre som via tre trappetrinn fører videre til romslig terrasse over bod. Her er det også en slående utsikt over skjærgården. Utenfor plattingen er det en hagedel innrammet med hvitt stakittgjerde. Det er i tillegg flaggstang og en frittstående utsiktsterrasse. Her er det utsikt både mot øst og Jomfruland og mot vest og Skåtøy. Utenfor boden med terrasse over er det et stort og fint hageområde med gressplen. Tomten består ellers av naturtomt.

På eiendommen er det sol fra tidlig morgen til sen kveld, sommerstid til ca/nær 22:00.

Beliggenhet

Jesper ligger øst for Skåtøy mot Jomfrulandsrenna, ytterst i Kragerøskjærgården. Øya ligger mellom Sukkertoppholmene i nordøst og Geitholmen i sør, med Jespersund i sørvest. Nord på Jesper, med utsikt, stor tomt og en usjenert beliggenhet, ligger

eiendommen Jesperodden - en skjermet oase med hage og lang strandlinje med brygger og privat strand.

Øya har vært bebygd med feriesteder i over hundre år. Det første landstedet på Jesper ble til rundt 1916, da skipsfører Christian Hvistendahl skilte ut Jesper fra Burøytangen på Skåtøy, og solgte til ingeniør O. S. Høyer. Før dette var Jesper ubebygd i mange år, etter at rostasjonen fra 1700-tallet ble nedlagt midt på 1800-tallet. I 1933 kjøpte direktør Th. Heiss-Schøyen Jesper. I denne perioden og frem til 50-tallet oppførte han flere hus på øya for ferieopphold. Feriestedet Jesperodden ble etablert tidlig på 60-tallet og har vært i samme families eie siden. I dag består denne delen av øya Jesper av fem fritidseiendommer.

Rundt Jesper er det flotte friområder, blant annet Sukkertoppen, Geitholmen og Jespersund, som inngår i Kragerøs skjærgårdspark. Like utenfor er Jomfruland nasjonalpark. Den langstrakte øya har et spesielt landskap bestående av blant annet rullesteinstrender, myke sandstrender, eikeskog og om våren tette hvitveistepper. Dette landskapet har inspirert malere og forfattere i flere århundrer, blant annet Theodor Kittelsen. Hans kjente maleri "Nøkken i tjernet" er malt fra Tårntjenna på Jomfruland. Det er et rikt kulturliv på øya med blant annet kafé, konserter og kunstutstillinger. Vest for Jesper ligger Skåtøy med blant annet Skåtøy Kafé.

Fra eiendommen er det noen få minutter med hurtiggående båt inn til Valle med blant annet dagligvareforretning, restaurant og marina. Sommerbyen Kragerø er også en kort båttur unna, med sitt yrende sommerliv, sjarmerende nisjebutikker, kaféer og restauranter.

Adkomst

Med båt.

Bebyggelsen

Området består av spredt fritidsbebyggelse. På øya er det til sammen fem fritidsboliger i dag. Den sørligste holmen og nedre delen av Jesper/Geitholmen består av sju fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Jacob Unosen Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1960, og står på støpt såle i betong, grunnmur i betong og naturstein og ringmur i leca. Det er reisverk i tre med stående bordkledning og pulttak med sperrer i tre. Taktekkingen er av pappshingel. Det er vinduer i tre med 2-lags

glassfelt og ytterdør i tre, samt terrassedører i tre med glassfelt. Det er normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, og bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Sjøboden er oppført i 1960, og står på fundamenter av naturstein og trebjelkelag. Det er reisverk i tre med stående bordkledning, og saltak med sperrer i tre og takstein. Innvendig er det synlig reisverk, og det er plassbygde dører i tre. Sjøboden deles med nabo i nord, skillet går i grenselinjen. Det er normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon, og bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bod med terrasse over er oppført i 1980. Denne står på pilarer i tre og mot fjell med bjelkelag i tre. Det er reisverk i tre med liggende bordkledning, og det er flat takkonstruksjon skjult av terrassekonstruksjon. Innvendig er det innredet rom. Det er ytterdør i tre og vinduer i tre med 2-lags glass. Det er normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon, og bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bod fra 1960 står på fundamenter i naturstein og trebjelkelag. Det er reisverk i tre med stående bordkledning. Innvendig er det synlig reisverk og innredet utedo. Det er plassbygde tredører og vinduer i tre med enkeltglass. Det er normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, men bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det er registrert råte og nedbøyninger, denne boden står for vedlikehold og utskiftninger.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport (informasjonen over er hentet fra denne). Tilstandsrapport er vedlagt salgssoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

- Veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert aktivitet etter skadedyr på hjørnet mot nordvest fra stue.
- Terrasse: Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert noe bærende elementer som ligger mot terreng.
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Det er registrert flere fall på over 0.5m og trapper på over 2m høyde som mangler rekkverk. Det er registrert noe alder og værslitasje.
- Brann tekniske forhold: Det er mangler for brannslukningsutstyr og røykvarsler.

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

- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er registrert nedløp som slipper vann mot grunnmur og terrassebord.
- Dører: Det er registrert noe alder og værslitasje på dører. Det er registrert noen ytterdører med merker og skader.

- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.
- Bad, sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning. Det er registrert dusjhjørne på dette baderommet, men det er dør og toalettet montert i våtsone.
- Bad, ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad 2, ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken, avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Toalettrom, overflater og konstruksjon: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Elektrisk anlegg: Dokumentasjon ikke fremvist, innhent dokumentasjon på elanlegg. Kan ikke dokumentasjon innhentes, anbefales det en kontroll av anlegget.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert noe forvitring i grunnmur og løs naturstein.

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

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er registrert fukt i bjelkelag under soverom, dette er målt i bunnsvill og forklart under "rom under terreng".
- Rom under terreng: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er registrert noe muselort i rom under terreng.
- Bad, sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Bad, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone.
- Bad 2, sluk, membran og tettesjikt: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Bad 2, sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Bad 2, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er registrert fukt i bunnsvill mot baderom.
- Drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er ikke registrert

fuktsikring mot bygningsmassen med rom under terreng, hvor det er registrert fukt i bunnsvill.

Innhold

Eiendommen Jesperodden består av fritidsbolig, del av sjøbod og to boder. Sjøboden deles med nabo i nord, skillet går i grenselinjen. Fritidsboligen er fordelt over to bygningsmasser.

Hovedbygget inneholder:

1.etasje:

- Stue
- Kjøkken
- Spisestue
- Soverom

Sidebygget inneholder:

1.etasje:

- 4 soverom
- 2 bad
- Gang
- Toalettrom

Tilhørende eiendommen er det bryggearealer på totalt ca. 60 m², dette er brygger i naturstein, betong og tre.

Standard

På en høyde med utsikt mot horisonten og havet, ligger Jesperodden - et idyllisk feriested med egen strandlinje, båtplass, sjøbod, brygger og tomt på over 7 mål. Her får du en unik kombinasjon av moderne komfort og klassisk skjærgårdsidyll. Eiendommen består av to bygningsmasser, en soveromsfløy og en oppholdsfløy, med til sammen 5 soverom, 2 nyere bad og store oppholdsrom med sjøutsikt. Ute finner du flere solrike terrasser, plen og lune sitteplasser - samt både inne- og utepeis som forlenger sommerkveldene. Nede ved vannet, i den lune bukta mot Sukkertoppholmene, kan morgenbadet tas fra egen strand med utsikt til Jomfruland og varme sommerdager kan nytes ved den store brygga. Med den innholdsrike bygningsmassen og den skjermede beliggenheten er Jesperodden en ekte skjærgårdspærl, enten du søker sommerparadis for storfamilien eller et privat fristed ved havet.

Eiendommen består av fritidsbolig fordelt på to bygningsmasser, bod og sjøbod fra 1960. I tillegg er det enda en bod oppe ved hytta. Over denne er det terrasse og bygget

er oppført rundt 1980. Eiendommen fremstår jevnlig vedlikeholdt og vinduer og ytterdører ble skiftet i perioden 2014-2016. I samme periode ble el-anlegget oppdatert og offentlig vann og avløp ble innlagt. Baderom ble bygd på og oppgradert i 2014-2016. Sjøboden fra 60-tallet ble ombygd i 2015, ifm. jordskifte, og delt i to like deler. Sjøboden deles med nabo. Den eldste boden oppe ved hytta inneholder tre boder, i et er det innredet utedo. I den andre boden med terrasse over er det innredet rom med plassbygde senger. Det er ikke tillatt å innrede bod med rom til varig opphold, som f.eks. soverom. Se nærmere under punktet 'ferdigattest/midlertidig brukstillatelse' hva gjelder lovlighet.

Fritidsboligen har funksjonsinspirert arkitektur, med flatt tak og rene linjer, og består av to bygg forbundet med et takoverbygg. Mellom er det enkel adkomst via natursteinstrapp og plattinger. Hovedbygget inneholder et velutstyrt og moderne kjøkken med rene linjer og god lagringsplass. Det er kjøkkeninnredning med folierte skrog med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate med dobbel vask i stål. Det er avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Utenfor kjøkkenet er det fine uteplass i form av terrasse mot sør med utsikt mot Jomfruland. Dette er en av mange lune uteplasser – perfekt for måltider, grilling og avslapning. Fra terrassen er det inngang til kjøkkenet og spisestue via doble glassdører med markise over. Spisestue ligger i tilknytning til kjøkkenet og er et lyst og luftig oppholdsrom med sjøutsikt og plass til lange sommermiddager. Videre er det stor stue med peis. Her er det utgang via doble glassdører til uteplass mot vest, med terrasser, hage, utsikt og kveldssol, samt utgang mot øst som fører til det andre bygget og soverom i hovedbygg med utvendig adkomst.

Soverommet i hovedbygget inneholder garderobeskap og innredning med servant. Under hytta er det rom med varmtvannstank, sikringsskap og opplegg for vaskemaskin.

Soveromsfløyen inneholder gang, toalettrom og fire soverom. Toalettrommet inneholder baderomsinnredning, servant og vegghengt WC. Baderommene inneholder servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Disse rommene har flislagte gulv, vegger med våtromsplater eller fliser og malte flater i himling. Fritidsboligen har ellers overflater av tregulv, vegger av tapet og trepanel og himling av trepanel eller takess.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Modernisering:

2014: Vinduer og ytterdører skiftet i perioden 2014-2016.

2014: El-anlegg oppdatert i perioden 2014-2016.

2014: Kommunalt vann og avløp innlagt i 2014-2016

Tilbygg:

2014: Baderom bygd på og oppgradert 2014-2016.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 25 000 000

Kommunale avgifter

Kr 29 787

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi sekundær

Kr 3 179 925

Formuesverdi sekundær år

2023

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 30, bruksnummer 424 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel (knr. 4014, gnr. 30, bnr. 424) ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSE:

JORDSKIFTE

Dok. nr: 783135 - 31.08.2016

Sak 0800-2012-0007 JESPER

Gjelder hjemmelsovergang for hele gnr. 30, bnr. 422 og for deler av gnr. 30, bnr. 424 (denne eiendommen), ifm. at hjemmel ikke var overført iht. tidligere avtale.

Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

ERKLÆRING/AVTALE

Dok. nr: 1453165 - 04.12.2019

Bestemmelse om vedlikehold av båthus.

Samme avtale som nedenfor, se nærmere beskrivelse der. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

JORDSKIFTE

Dok. nr: 1453165 - 04.12.2019

Saksnr. 0800-2012-0007 JESPER - Bestemmelse om deling av sameie

Gjelder vedtak om grenser rundt gnr. 30, bnr. 422 og 424, vedtak om deling av gnr. 30, bnr. 422 og 424, arealoverføringer, hjemmelsoverganger og grensebeskrivelse.

Eiendommene gnr. 30, bnr. 422 og 424 deles iht. jordskiftekart og sameie oppløses.

Jordskiftekart er vedlagt salgsoppgave, samt beskrivelse av grensene. Iht. dokumentet er nytt areal for denne eiendommen (gnr. 30, bnr. 424) 7,5 dekar.

Videre står det at båthus skal bygges om iht. vedtak om ombygging av Kragerø kommune datert 29.11.2016. I tillegg skal den eksisterende inngangen på den

nordøstre langveggen flyttes til den sørøstre langveggen. Det skal også settes opp nødvendig skillevegg i grensa inne i bygningen. Eierne av gnr. 30, bnr. 422 og 424 er ansvarlige for vedlikeholdet av hver sin del av båthuset på eiendommene. Eierne skal benytte samme fargekode på vegger, vinduer og dører. Kledning og vinduer skal være av samme type. I tillegg skal taket ha samme type tekking.

Når det gjelder brygger skal brygga vest på bnr. 422 reduseres om lag 4 m² (endres senere i tillegg til jordskifterettens slutning til 6 m²). Eier av bnr. 422 har ansvar for at dette blir gjort. Den såkalte steinbrygga skal bygges om iht. vedtak av Kragerø kommune 29.11.2016. Eier av gnr. 30, bnr. 424 (denne eiendommen) har ansvaret for denne ombyggingen.

Når det gjelder trapper/adkomst skal adkomsten til hytta på gnr. 30, bnr. 424 endres iht. vedtak gjort av Kragerø kommune den 15.11.2017. Tidligere adkomst og trappekonstruksjoner skal fjernes og området tilbakeføres til naturlig terreng iht. vedtak. Dokumentet i sin helhet kan fås ved henvendelse til megler.

GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr: 7 - 03.01.1961

Knr:4014 Gnr:30 Bnr:132

Skylddelingsforretning fra 1961, med opprinnelig grensebeskrivelse. Disse grensene er ikke lenger relevante, grensene er siden endret iht. jordskifte fra 2019, og senere arealoverføringer. Eiendommen er opprettet fra gnr. 30, bnr. 132, og er gitt bruksnavn Jesperodden. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

AREALOVERFØRING

Dok. nr: 1453084 - 04.12.2019

Gjelder arealoverføring ifm. jordskifte. Areal på 1412 m² er overført fra gnr. 30 bnr. 422 til denne eiendommen. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

AREALOVERFØRING

Dok. nr: 1453111- 04.12.2019

Gjelder arealoverføring ifm. jordskifte. Areal på 2902,9 m² er overført fra denne eiendommen til gnr. 30 bnr. 422. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 584146 - 01.01.2020

Tidligere: Knr:0815 Gnr:30 Bnr:424

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr: 521428 - 01.01.2024

Tidligere: Knr:3814 Gnr:30 Bnr:424

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, midlertid brukstillatelse, søknader eller tegninger for den opprinnelige oppføringen. Dette er normalt for eiendommer som er oppført før bygningsloven av 1965, da det på den tiden ikke var krav om byggesøknad eller brukstillatelse/ferdigattest. Fritidsboligen, bod og sjøbod ble oppført i 1960, altså før slike krav gjaldt. På flyfoto fra 1964 vises også disse bygningene samt den største brygga sørøst for sjøboden.

Følgende rettslige forhold med betydning for eiendommen er framkommet etter en gjennomgang av kommunens arkiver og selgers egne dokumenter:

Det foreligger godkjente tegninger fra 2017 som gjelder tilbygg til hytte på 6,45 m², ifm. innleggelse av offentlig vann/avløp. Dette er tilbygg til soveromsfløyen. Tillatelse til tiltak av 21.08.2017 er vedlagt salgsoppgave, samt tegningene. Det foreligger ikke ferdigattest for nevnte tiltak.

Ifm. jordskifte ble det søkt om flytting av eksisterende adkomst. Det ble gitt dispensasjon for dette i vedtak av 29.11.2016, ifølge brev fra kommunen til eier datert 28.08.2017. Brevet gjelder svar på søknad om ny adkomstvei fra eier. Det står blant annet at bygningsmyndighetene er positive til den nye søknaden, dersom det er snakk om en ny endring av adkomst som vist i søknaden, men at det ikke vil bli gitt tillatelse til to adkomstveier opp til hytta. Brevet avsluttes med at saken blir liggende i bero og behandles videre ved mottakelse av slik bekreftelse. Brevet er vedlagt salgsoppgave.

Ifm. jordskifte ble det også søkt om endring av brygger/utvidelse av brygge på denne eiendommen. Det foreligger endring av tillatelse datert 15.07.2019, som innebærer at utvidelsen i den opprinnelige tillatelsen fra 29.11.2016 på 4 m² ble økt til 9,96 m². Arealet som ble tilført denne eiendommen, skulle samtidig rives fra brygga på naboeiendommen. Tillatelsen er vedlagt salgsoppgave. Det foreligger ikke ferdigattest for nevnte tiltak.

Ifm. jordskifte foreligger det også godkjente tegninger for båthus fra 2015, som gjelder endring til to like deler. Det foreligger ikke ferdigattest for nevnte tiltak. Tegningene er vedlagt salgsoppgave.

Manglende ferdigattest alt. midlertidig brukstillatelse, som nevnt i tilfellene over, kan medføre kommunalt vedtak om bruksforbud inntil slik tillatelse foreligger.

Det foreligger ikke kopi av søknad/tegninger eller tillatelse for oppføring av følgende

tiltak:

- Bod med terrasse over fra 1980
- Frittliggende terrasse mot vest

Slike tiltak vil kunne bli vurdert som ulovlige oppført, og risikerer ved en kommunal oppfølging å bli pålagt å søke om etterhånds godkjenning etter dagens regelverk, alt revet eller tilbakeført til siste godkjente utførelse.

Kjøper overtar all risiko som følge av fravær av overnevnte dokumentasjon, og ev ansvar for etterhånds godkjenning etter dagens regelverk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område, og er en del av kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger i et område med LNF-formål (landbruks-, natur- og friluftsområde). I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates i LNF-områder er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon.

Utsnitt av kommuneplanen ligger som vedlegg til salgsoppgave. Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030 med bestemmelser fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

25 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

625 000 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

626 330 (Omkostninger totalt)

642 230 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
645 030 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

25 626 330 (Totalpris. inkl. omkostninger)
25 642 230 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
25 645 030 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 626 330

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 19 500 Markedspakke (foto/drone/2D, nettannonsering, trykte prospekter, innhenting kommunal info, sikring, skilting og utstillinger)

Totalt kr: 469 500

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på kr 0,- i vederlag. Megler kan kreve dekket markedspakke og utlegg.

Oppdragsansvarlig

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

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

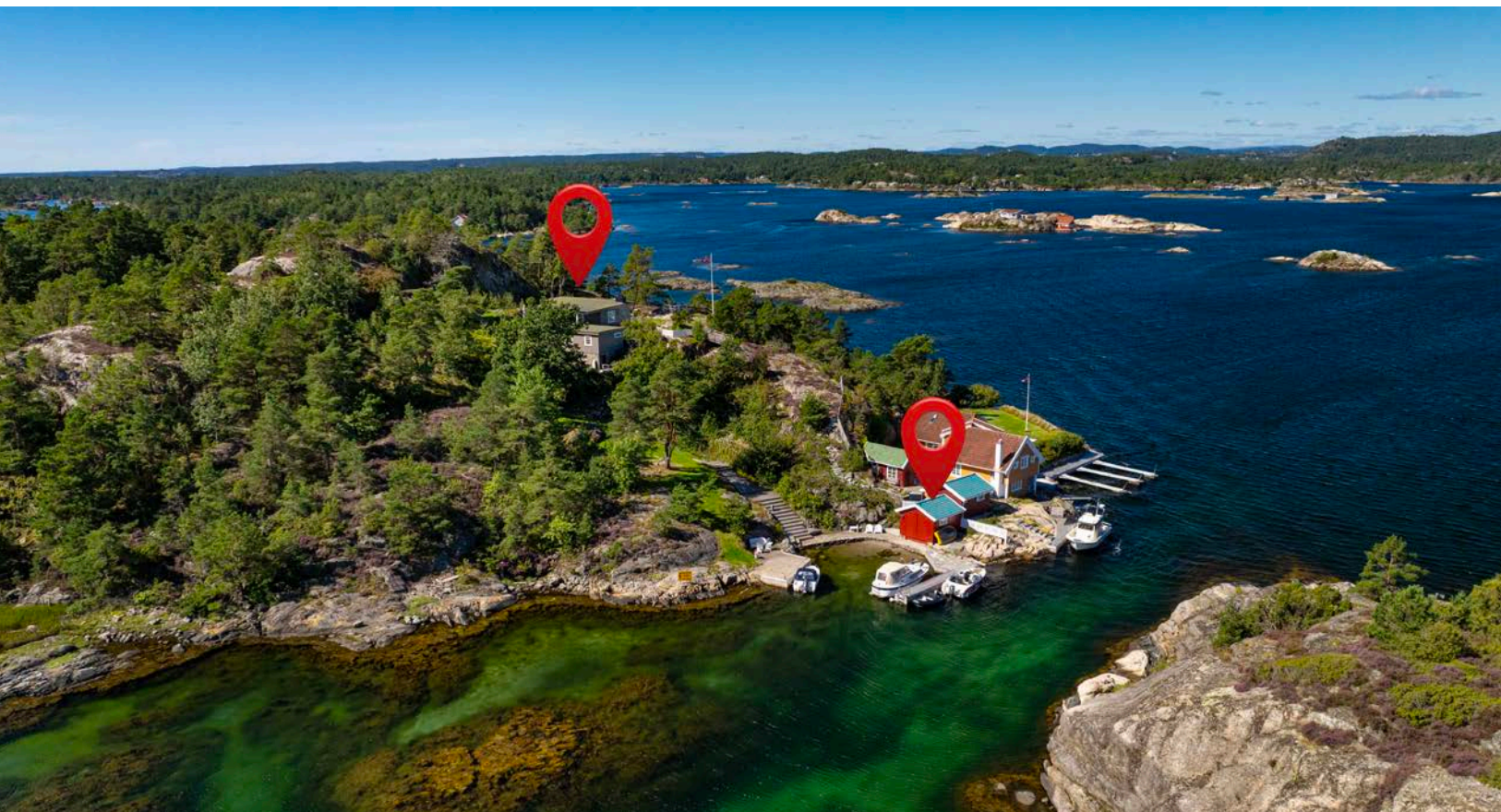
30.05.2025



Velkommen til Jesperodden - et skjernet feriested ytterst i skjærgården.



Eiendommen ligger på Jesper, på innsiden av Jomfruland. Her ligger eiendommen høyt og skjermet med fantastisk utsikt.



Eiendommen har stor tomt på ca. 7,5 mål, med strandlinje på ca. 150 meter mot nordøst og Jomfrulandsrenna.







Ved sundet mellom Jesper og Sukkertoppholmene har eiendommen sjøbod (delt med nabo), sandstrand og brygger.



Bryggeanlegget danner en beskyttet og skjermet bade- og båtplass, omtrent som en lagune.



Sjøboden er opprinnelig fra 1960, men ble ombygd i 2015.



Den ene brygga er på ca. 32 m² og har fortøyningslengde på ca. 6 meter.



Mellom denne og den andre brygga er det buet betongbrygga, med sandstrand i front, som fører til sjøbod og steinbrygge med stupebrett og badestige.



Ut fra steinbrygga er det en trebrygge på ca. 10 m², med 9 meter fortøyningslengder på begge sider.



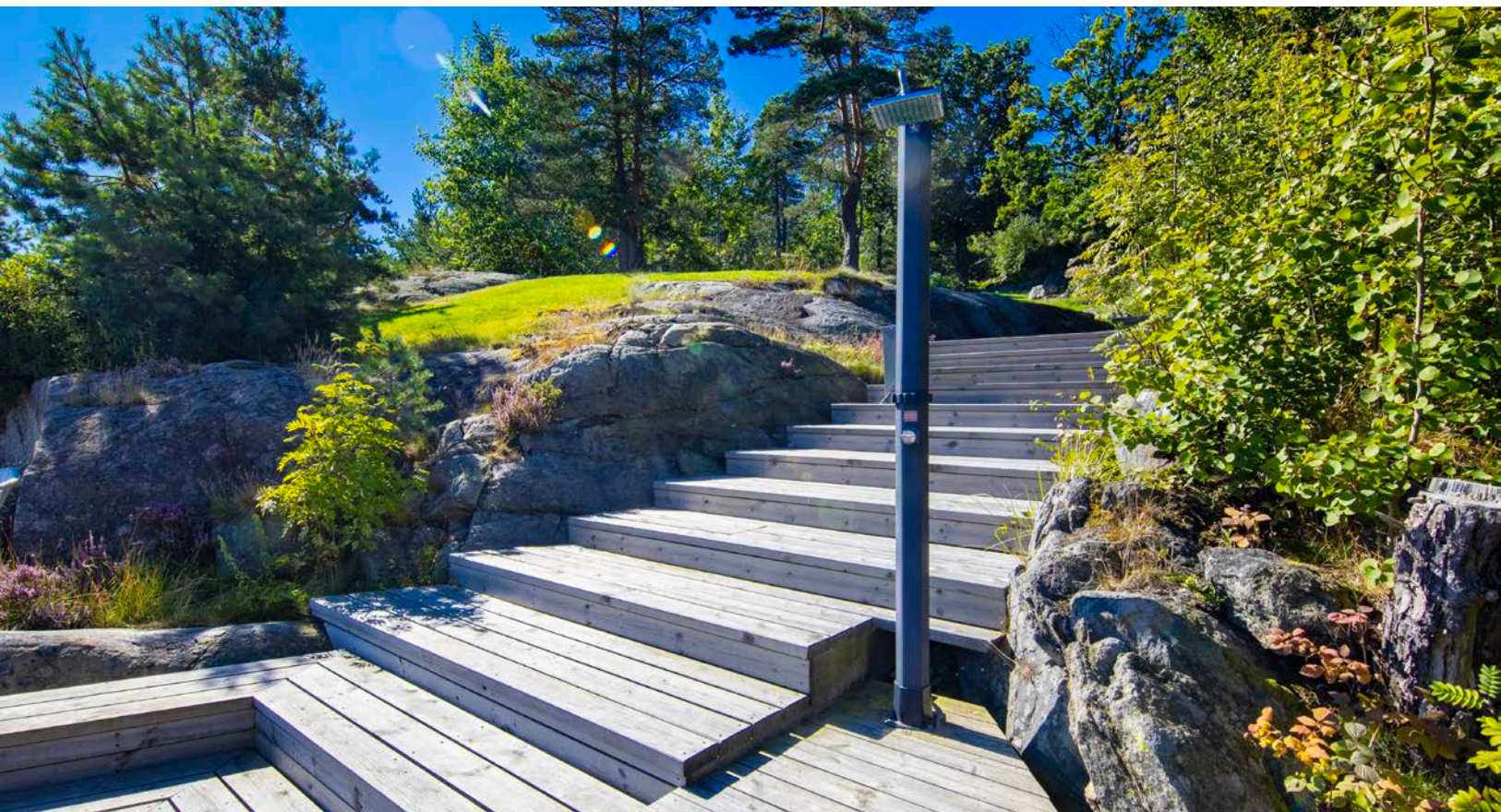
Til sammen er det bryggearealer på ca. 60 m².



Fra dette fantastiske uteområdet er det utsikt rett mot Jomfruland.

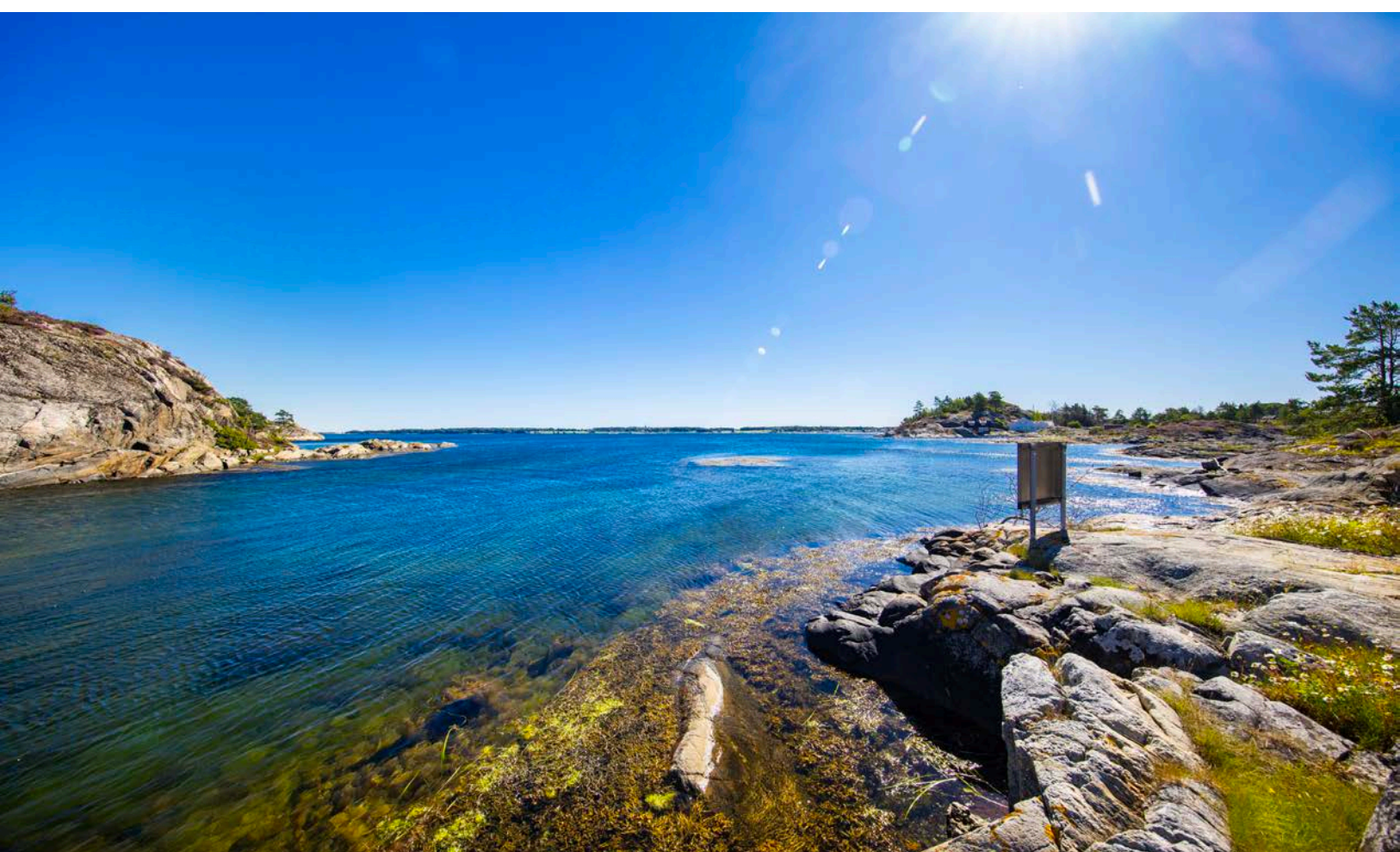


Fra bryggeområdet er det trapper som fører videre opp til eiendommen.



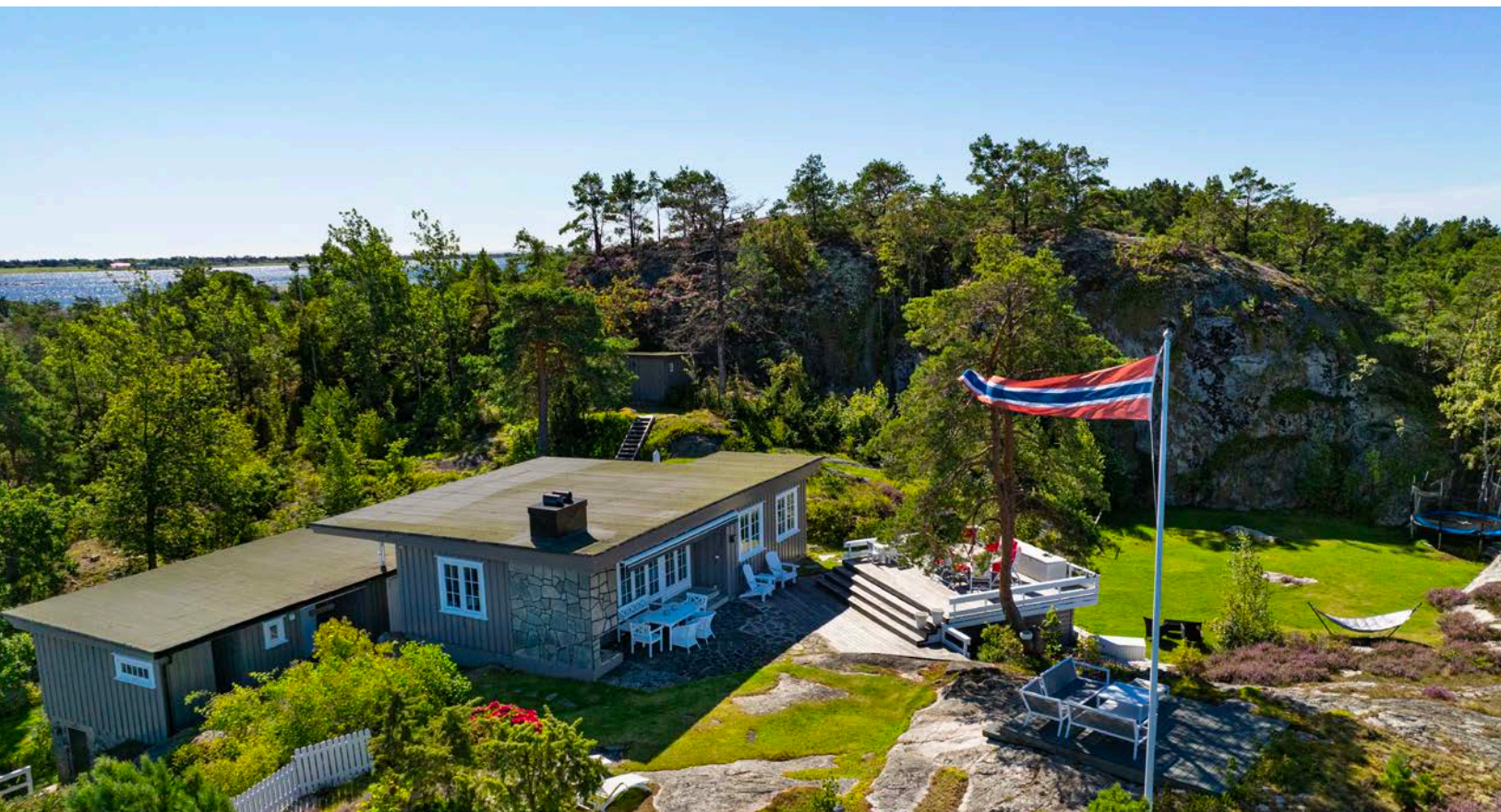
Nederst ved trappen er det en egen avsats med utedusj.







På en høyde ligger fritidsboligen med vidstrakt utsikt mot Jomfruland og skjærgården.



Fritidsboligen er fra 1960, og er fordelt på to bygningsmasser; en oppholdsfløy og en soveromsfløy.



Fritidsboligen har funksjonspirert arkitektur, og fremstår jevnlig vedlikeholdt. Blant annet ble vinduer og ytterdører skiftet i perioden 2014-2016.



På vestsiden av hytta, med utgang fra stuen, er det steinlagt platting med utepeis, utsikt og kveldssol.



Vestvendt platting utenfor stuen med utepeis, utsikt og kveldssol.



Vestvendt uteområde utenfor platting med naturtomt og plen, i bakkant er det en frittliggende terrasse med vidt utsyn mot skjærgården



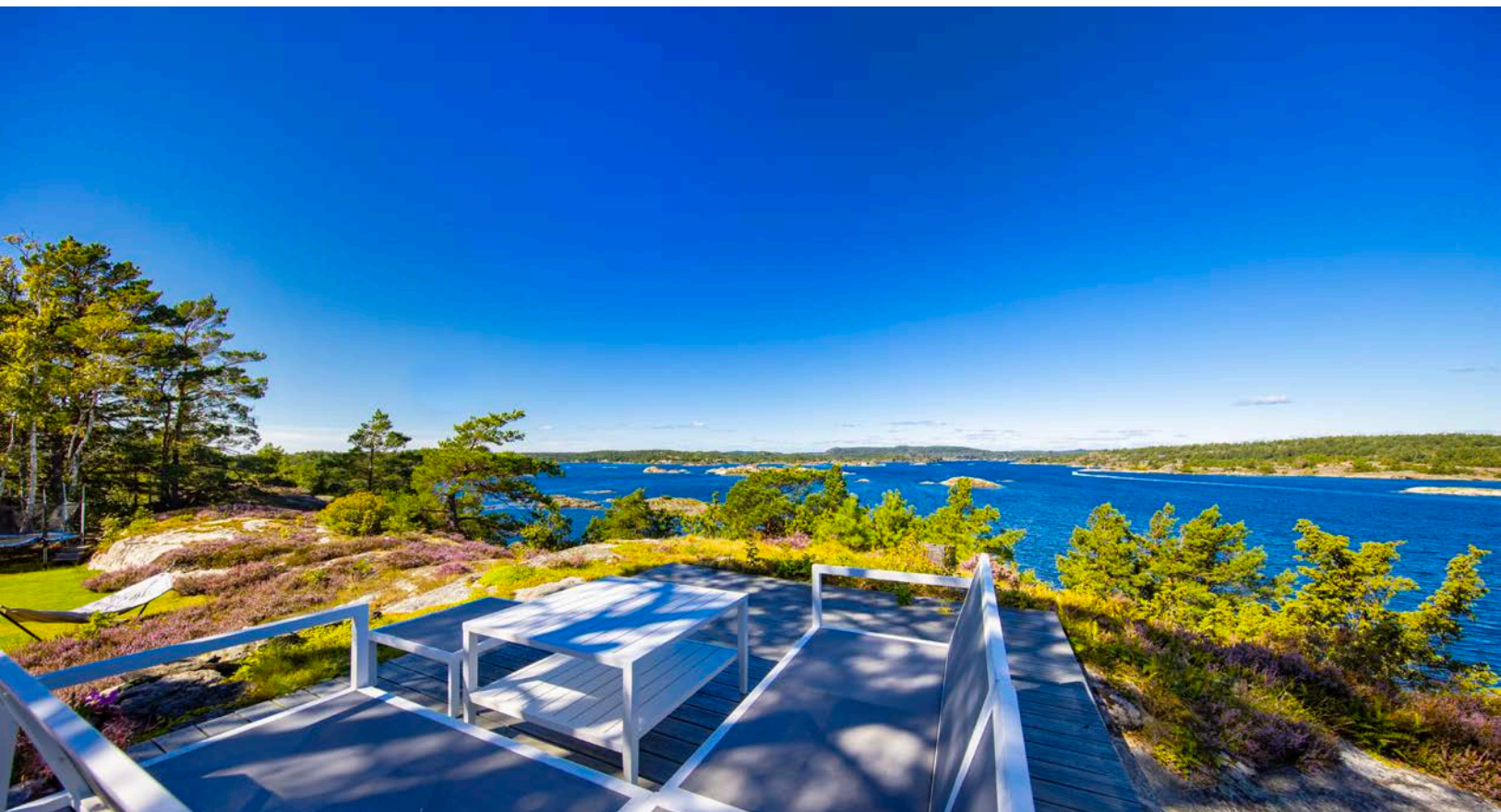
Solrik terrasse med vidstrakt utsikt, anlagt over frittstående bod.



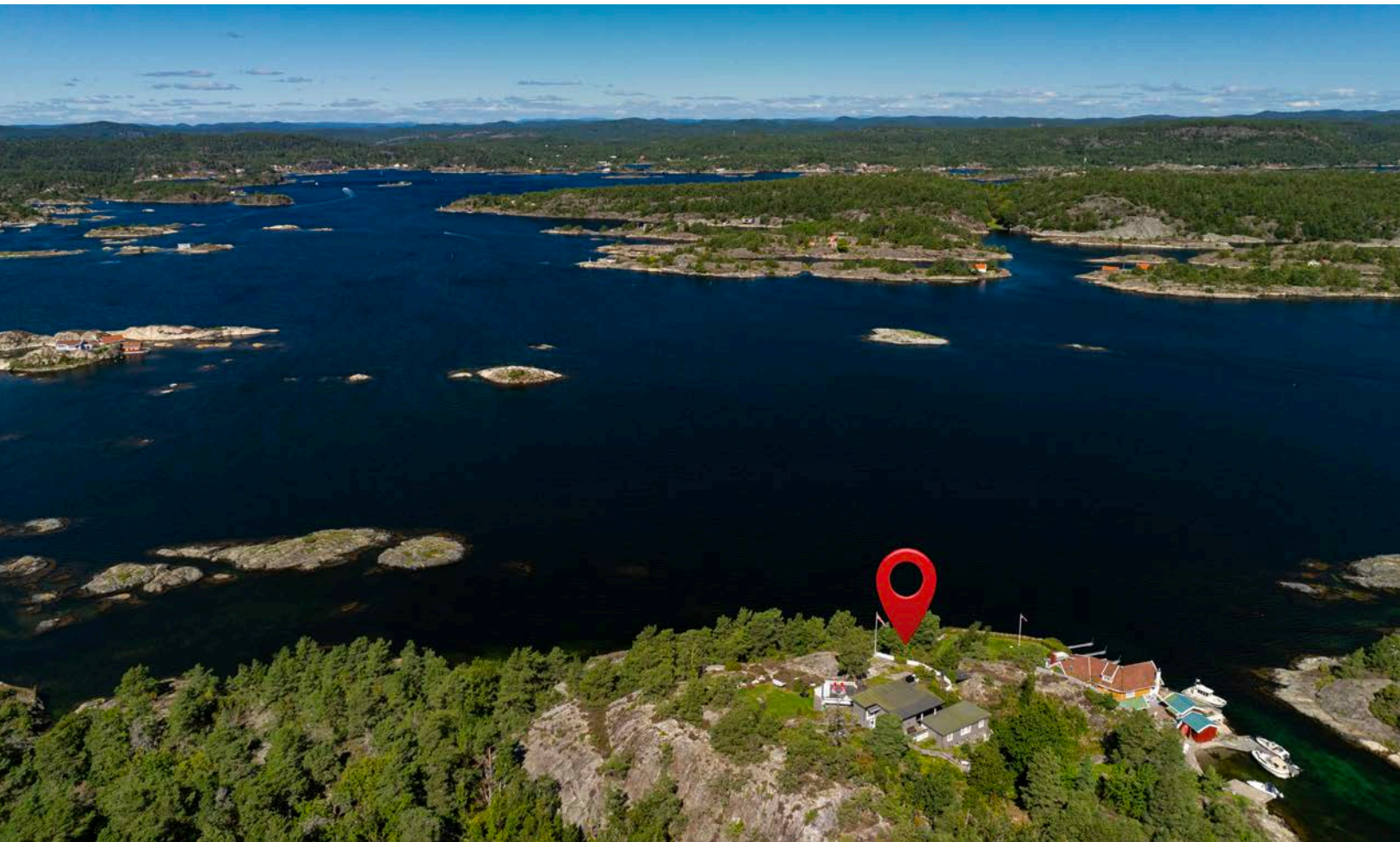
Utsikt mot Skåtøy og Oterøy



Skjermet og romslig hageområde med gressplen.



Frittliggende terrasse





Bod ved hytte som inneholder boder og utedo.



Inngang til soveromsfløyen.



På sørsiden av hytta er det terrasse med inngang til kjøkkenet og med utsikt mot Jomfruland.



En av mange lune uteplasser – perfekt for måltider, grilling og avslapning.



Velkommen inn! Fra terrassen er det inngang til kjøkkenet og spisestue via doble glassdører



Velutstyrt og moderne kjøkken med rene linjer og god lagringsplass.





Spisestue ligger i tilknytning til kjøkkenet og er et lyst og luftig oppholdsrom med sjøutsikt og plass til lange sommermiddager.



Videre er det stor stue med peis.



Her er det utgang via doble glassdører til uteplass mot vest, med terrasser, hage, utsikt og kveldssol, samt utgang mot øst som fører til det andre bygget og soverom i hovedbygg med utvendig adkomst.





Soveromsfløyen inneholder gang, toalettrom og fire soverom. (Det er også et soverom i hovedhytta med utvendig adkomst)



Sjarmerende barnerom med køyeseng.





Det er til sammen fem soverom, som gir plass til storfamilien eller mange gjester.



Boden med terrasse over har rom innredet med plassbygde senger. Dette er ikke et godkjent soverom.



Begge bad inneholder servant, vegghengt toalett og dusjhjørne. Rommene ble oppgradert mellom 2014-2016, ifm at offentlig vann og avløp ble innlagt.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Jesper 9, 3780 SKÅTØY
 KRAGERØ kommune
 gnr. 30, bnr. 424

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 31.08.2024

Rapportdato: 31.08.2024

Oppdragsnr.: 20917-1302

Referansenummer: XX3893

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Jacob U. Ramberg

Uavhengig Takstingeniør

jacob@bjerketangen.no

918 89 227



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst ble kontaktet av Lorentz Petter Gedde-Dahl for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av fritidsbolig med adresse Jesper 9 i Kragerø kommune.

Det er fint vær på befaringsdagen, ut over dette er alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapporten.

Tilstanden på boligen framstår med normal standard og normal bruksslitasje jamfør med alder.

TG: 2 er gitt til: takteking, nedløp, ytterdører, etasjeskille, rom under terreng, radon, dokumentasjon badrom, veggghengt toalett, dusjhjørne, ventilasjon badrom, avtrekk kjøkken, toalettrom, el-anlegg, drenering og grunnmur.

TG: 3 er gitt til: veggkonstruksjoner, utvendige trapper, terrasser og brannteknisk.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fritidsboligen står på støpt såle i betong, grunnmur i betong og naturstein og ringmur i leca.

Reisverk i tre med stående bordkledning.

Pulttak med sperrer i tre og takteking av takpapp.

Vinduer i tre med 2-lags glassfelt.

Ytterdører i tre.

Terrassedører i tre med glassfelt.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av tregulv.

Vegger har overflater av tapet og trepanel.

Himling har overflater av trepanel.

Innvendig har boligen en malt fyllingsdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom 1:

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

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, veggghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

Baderom 2:

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

Gulv har overflate flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og veggghengt toalett på baderom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Folierte skrog med malte profilerte fronter.

Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.

Ansatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Gulv har overflate av flis.

Vegger har overflater av våtromsplater.

Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning og veggghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er rør-i-rør.

Avløpsrør i plast.

Varmtvannstank på ca. 300 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

Brannslukningsapparat og røykvarslere mangler.

Opplegg for vaskemaskin er installert i rom under terreng.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger innhentet viser en fasade side og har kun delvis plantegning.

Sjøbod

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

Bod

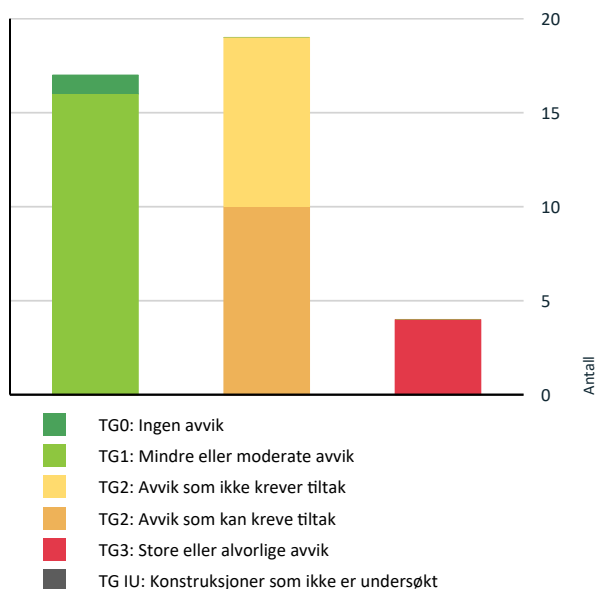
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

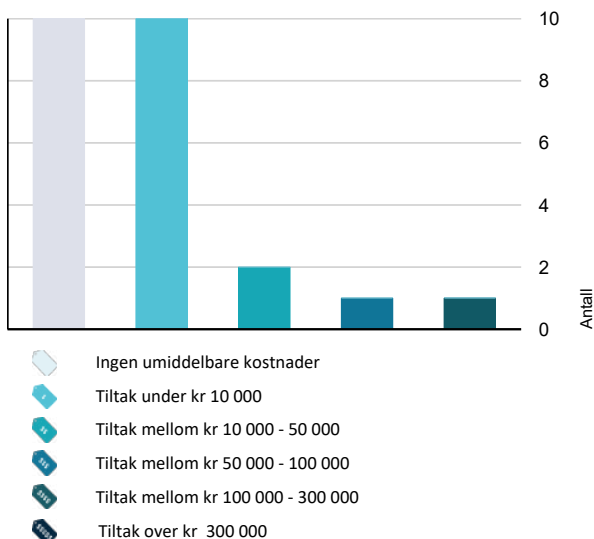
Sammendrag av boligens tilstand

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 av fritidsbolig beliggende på Gnr: 30 Bnr: 424 med adresse Jesper 9 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningskategori: Småhus.
Bygningstype: Fritidsbolig.
Byggeår: 1960.
Bygningsmateriale: Tre.
Oppvarming: Elektrisk og ved.
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Vinduer og ytterdører skiftet i perioden 2014-2016.
2014	Modernisering	El-anlegg oppdatert i perioden 2014-2016.
2014	Modernisering	Kommunalt vann og avløp innlagt i 2014-2016.
2014	Tilbygg	Baderom bygd på og oppgradert i 2014-2016.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking må overvåkes og skiftes etter behov."

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Utsnitt takteking.



Utsnitt takteking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert nedløp som slipper vann mot grunnmur og terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt renner.



Utsnitt nedløp.

TG 3 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert aktivitet etter skadedyr på hjørnet mot nordvest fra stue.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det er ikke registrert aktive skadedyr på befaringsdagen, men dette må ytterligere undersøkes.

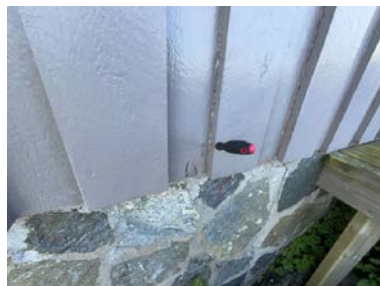
Dette er en risiko konstruksjon med tanke på alder og råte i bordkledning, det er ikke gjort destruktive inngrep, så det kan være skjulte feil og avvik.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



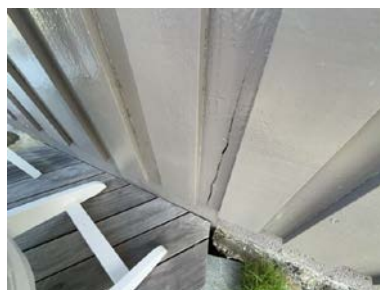
Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.



Utsnitt veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Pulttak med takteking av takpapp.

Det er ikke registrert store nedbøyninger eller fuktmerker.

Takkonstruksjon er gjenbygd og kontrollert fra synlige konstruksjonsdeler.

Husk at undertak er gitt TG:2 under takteking.

Det må utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen ved skifte av takteking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon om det ønskes og er mulig på takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt gjenbygd takkonstruksjon.

Vinduer

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Vinduer skiftet i 2014-2016.

Årstall: 2014



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.



Utsnitt vinduer.

Dører

Ytterdører i tre.
Terrassedører i tre med glassfelt.

Alle dører er skiftet i 2014-2016, unntatt dør til soverom bak kjøkken.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alder og værslitasje på dører.
Det er registrert noen ytterdører med merker og skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører må stedvis utbedres for TG:1.
Vedlikehold må beregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt dører.



Utsnitt dører.



Utsnitt dører.



Utsnitt dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre og platting i stein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe bærende elementer som ligger mot terreng og endeved mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Bærende elementer og endeved mot terreng vil ha redusert levetid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.



Utsnitt terrasser.

Utvendige trapper

Utvendige trapper i tre og naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er registrert flere fall på over 0.5m og trapper på over 2m høyde som mangler rekkverk.

Det er registrert noe alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

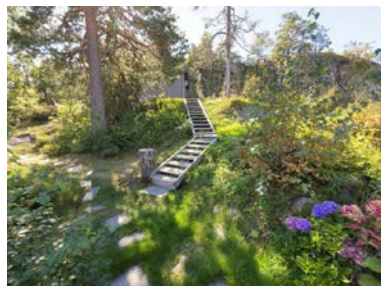
Det må beregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

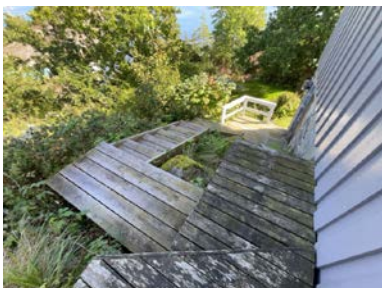
Tilstandsrapport



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt utvendige trapper.



Utsnitt utvendige trapper.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av tregulv.

Vegger har overflater av tapet og trepanel.

Himling har overflater av trepanel.

TG: 1 gitt da det ikke er registrert skader utover normal slitasje på overflater, men husk at det er utfra stikkontroller og synlige konstruksjonsdeler. Alt inventar er ikke flyttet på, så det er en fare for skjulte feil og avvik på overflater.

Tilstandsrapport



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.



Utsnitt overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og stedvis gulv mot støpt såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt i bjelkelag under soverom, dette er målt i bunnsvill og forklart under "rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Som forklart under "rom under terreng" må bjelkelaget her overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Høydeforskjeller kontrollert.

Radon

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Radon aktsomhet.

! TG 1 Pipe og ildsted

Det er registrert pipe i hjørne mot nord med ildsted på platting og i stue. Feieluke er lokalisert på yttervegg.



Ildsted inne.



Ildsted ute.



Feieluke.

!TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er rom under luke på soverom og teknisk rom med vaskemaskin og varmtvannstank.

Gulv har overflater av støpt såle.

Vegger har overflater av synlig grunnmur.

Det er ved hulltaking mot våtrom tatt målinger i bunnsvill som ligger under støpt platting i naturstein mellom bygningsmassene.

Her er det utført målinger som viser fukt i konstruksjonen, men det er ikke registrert lekkasje på rør-i-rør ved gjennomføringer i grunnmur eller rørfordeler.

Tilstandsrapport

Rom under terreng må overvåkes.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

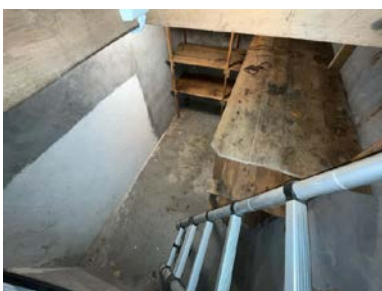
Det er registrert noe muselort i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Muselort er ikke unormalt for denne type bebyggelse, det kan utføres tiltak om det ønskes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt rom under terreng.



Utsnitt rom under terreng.



Målt fukt i bunnsvill ved hulltaking.

Innvendige dører

Innvendig har boligen en malt fyllingsdør.



Innerdør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

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

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

Årstall: 2014



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av våtromsplater.
Himling har overflate av malt flate.



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate av flis.

Tilstandsrapport



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne på baderom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert dusjhjørne på dette baderommet, men det er dør og toalettet montert i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må innhentes dokumentasjon på om det er sealingbag eller krav til drepsåpning til vegghengt toalett. Drepsåpning må etableres om det ikke er sealingbag.

Det anbefales ikke å bruke dusjhjørnet på dette badet, det kan brukes ved behov, men dette vil gi skader til overflater ikke egnet for våtsone.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da det allerede er påvist avvik med våtsone som er beskrevet under innredning.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater må overvåkes ved eventuelt bruk av dusj på dette badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD 2

Generell

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

Gulv har overflate flis.

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.

Tilstandsrapport

Vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og vegghengt toalett på baderom.

Årstall: 2014



Utsnitt baderom.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger har overflater av flis.

Himling har overflate av malt flate.



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg og himling.



Utsnitt vegg og himling.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har overflate flis.

Tilstandsrapport



Utsnitt baderomsgulv.



Utsnitt baderomsgulv.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vask med baderomsinnredning, dusjhjørne og vegghengt toalett på baderom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må innhentes dokumentasjon på om det er sealingbag eller krav til dreksåpning til vegghengt toalett. Dreksåpning må etableres om det ikke er sealingbag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vegghengt toalett.



Dusjhjørne.



Vask med baderomsinnredning.

1 ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

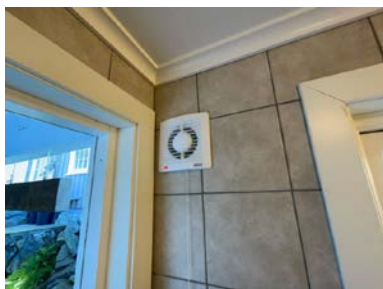
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Elektrisk vifte.

1 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert fukt i bunnsvill mot baderom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktforhold til bunnsvill under terreng, synlig fra rom under terreng må overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Folierte skrog med malte profilerte fronter.
Laminat benkeplate med dobbel vask i stål.
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.



Utsnitt kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv har overflate av flis.
Vegger har overflater av våtromsplater.

Tilstandsrapport

Himling har overflate av malt flate.

Vask med baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må innhentes dokumentasjon på om det er sealingbag eller krav til drensåpning til vegghengt toalett. Drensåpning må etableres om det ikke er sealingbag.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utsnitt toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besikttet i rørskap og fordelere henger på rom under terreng.

Det er registrert siklemikk fra rørskap som leder eventuelt lekkasjevann mot sluk.

Fordelere er ikke montert i rørskap i rom under terreng, men eventuelt lekkasjevann ledes mot ytterdør og terreng. Eventuelt lekkasjevann fra fordelere vil ikke gjøre stor bygningsskade.

Stoppekran lokalisert på rom under terreng.

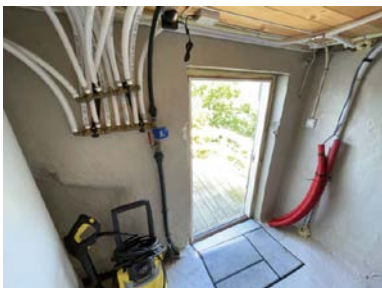
Tilstandsrapport



Rørskap.



Stoppekran.



Fordelere uten rørskap.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Det er registrert pumpe for avløp mot det kommunale anlegget.

Skap og pumpe står synlig i rom under terreng.



Utsnitt avløpsrør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg til vaskemaskin i rom under terreng.

Tilstandsrapport



Opplegg til vaskemaskin.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



Varmtvannstank.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og fjernavleser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014 El-anlegg ble fornyet i 2014-2016.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp 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? Sjekker 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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Dokumentasjon ikke fremvist, innhent dokumentasjon på elanlegg.

Kan ikke dokumentasjon innhentes, anbefales det en kontroll av anlegget. Kostnadsestimat gitt for kontroll, avvik funnet av fagkyndig kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.

Branntekniske forhold

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

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

Det mangler røykvarslere og brannslukningsapparat.

Røykvarslere og brannslukningsapparat må innhentes og monteres.

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

Ja

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke utført geologiske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering naturlig på terreng.

Det er ikke registrert fuktsikring mot bygningsmassen med rom under terreng, hvor det er registrert fukt i bunnsvill.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ikke registrert fuktsikring mot bygningsmassen med rom under terreng, hvor det er registrert fukt i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Med tank på byggemåte er det nok ikke økonomisk forsvarlig og etablere fuktsikring mot denne bygningsmassen og fornye dreneringen.

Det må overvåkes, vurderes og skulle det en dag bygges om må drenering og fuktsikring utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fritidsboligen står på støpt såle i betong, grunnmur i betong og naturstein og ringmur i leca.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert noe forvitring i grunnmur og løs naturstein.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Grunnmur må stedvis utbedres for TG:1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.



Utsnitt grunnmur.

Terrengforhold

Eiendommen ligger ikke utsatt for skred eller flom i følge kommunekart.
Det er ikke registrert noen samlinger av vann på eiendommen på befaringsdagen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør i plast fra 2014.
Eiendommen ble koblet på det kommunale nettverket i 2014.

Årstall: 2014

Bygninger på eiendommen

Sjøbod



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Sjøbod står på fundamenter av naturstein og trebjelkelag.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Saltak med sperrer i tre og takstein.

Innvendig er det synlig reisverk.

Plassbygde dører i tre.

Sjøbod fungerer til tiltenkt bruk.

Det må beregnes vedlikehold.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod står på pilarer i tre og mot fjell med bjelkelag i tre.
Reisverk i tre med liggende bordkledning.
Flat takkonstruksjon skjult av terrasse konstruksjon.

Innvendig er det innredet rom.

Ytterdør i tre.

Vinduer i tre med 2-lags glass.

Bod fungerer til tiltenkt bruk.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

I følge eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Bod står på fundamenter i naturstein og trebjelkelag.
Reisverk i tre med stående bordkledning.
Pulttak med takteking av takpapp.

Innvendig er det synlig reisverk og innredet utedo.

Plassbygde tredører.
Vinduer i tre med enkeltglass.

Det er registrert råte og nedbøyninger, denne boden står for vedlikehold og utskiftninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

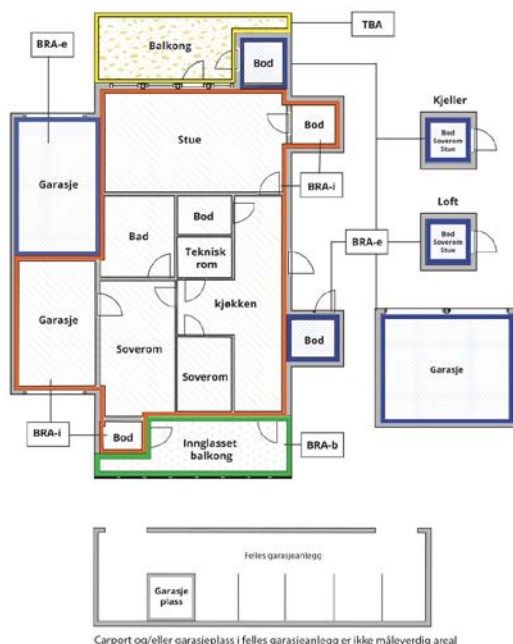
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	54	46		100	96
SUM	54	46			96
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Spisestue, Stue, Kjøkken	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Bad, Bad 2, Gang, Toalettrom	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Areal oppgitt under åpent areal er terrasser og platting arealer mot sør og vest, frittliggende terrasse mot vest og terrasse over bod.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger innhentet viser en fasade side og har kun delvis plantegning.

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:

Sjøbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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 tak høyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod, Bod 2, Bod 3	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	100	0
Sjøbod	0	17
Bod	0	17
Bod	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2024	Jacob U. Ramberg	Takstingeniør
	Lorentz Petter Gedde-Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	30	424		0	7565 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Jesper 9							
Hjemmelshaver							
Gedde-Dahl Lorentz Petter							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Jesper i Kragerø-skjærgården.

Adkomstvei

Båt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor et uregulert område.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune.

Bebyggelsen

På eiendommen er det ført opp fritidsbolig over et plan fordelt over 2 bygningsmasser, 1 sjøbod og 2 boder.

Tilhørende eiendommen er det brygge arealer på totalt 60m², dette er brygger i naturstein, betong og tre.

Forsikring

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

Kommentar

Ingen opplysninger om forsikringsforhold er oppgitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2024	
2	16.05.2025	
3	24.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XX3893>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Utsikt fra terrasse.



Utsnitt hage.



Utsnitt brygge.
Brygge på ca. 32m² med ca. 6m fortøyningslengde.



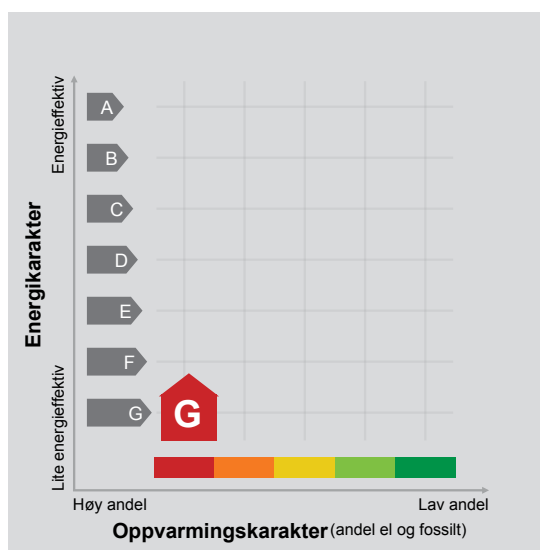
Utsnitt strand.



Utsnitt brygge.
Brygge på ca. 10m² med 9m fortøyningslengder på begge sider.

ENERGIATTEST

Adresse	Jesper 9
Postnummer	3780
Sted	SKATØY
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	424
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Bygningsnummer	15151617
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-22694
Dato	10.09.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240195	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
May Ingeborg Gedde-Dahl	Lorentz Petter Gedde-Dahl
Gateadresse	
Jesper 9	
Poststed	Postnr
SKÅTØY	3780
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1987
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	38
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1302240195

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble bygget nye våtrom i 2015
Arbeid utført av	Comfort , Kragerø

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Comfort Kragerø
-------------	-----------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble bygge anmeldt i 2015
-------------	--------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Peis innvendig trekker litt dårlig
-------------	------------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Mus utendørs Hytten er forsikret mot skadedyr
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble lagt inn strøm i 2015
Arbeid utført av	Kragerø elektriske

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kragerø elektriske er ansvarlig for el-anlegget
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302240195

- 14 Kjenner du til om uaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1302240195

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302240195

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Ingeborg GeddeDahl	3d284c49895eb9087899 ed5ae66c5d25a32fd0b0	20.05.2025 09:02:32 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lorentz Petter GeddeDahl	7b5a53991b02721d2b55d 20c88e27fd9bbf0ab1b	20.05.2025 16:44:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1302240195

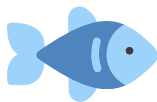
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Nabolagsprofil

Jesper 9

Avstand til sjø

54 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	2 t 29 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 53 min	🚗
🚍 Kragerø rutebilstasjon Linje 459, 506, 607, 609, 701	47 min 10.2 km	🚗
🚍 Kirkebukta Linje 506, 701	47 min 10.2 km	🚗

Avstand til byer

Kragerø	46 min	🚗
Porsgrunn	1 t 31 min	🚗
Skien	1 t 40 min	🚗
Arendal	1 t 47 min	🚗
Oslo	3 t 10 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Barthebrygga	49 min	🚗
🚗 Gromstad 50kw	47 min	🚗

Havner i området

- Jomfruland Gjestehavn



Aktiviteter

Tårnbrygga badeplass	7 min	🚗
Krikken Kystfort - Skåtøy	4.8 km	
Kustranda badeplass	15 min	🚗
Øytangen badeplass	18 min	🚗
Gulodden badeplass	6.3 km	
Kragerø Kino	47 min	🚗
Steinmann Utsiktspunkt	48 min	🚗
Kragerø Svømmehall	49 min	🚗

Sport

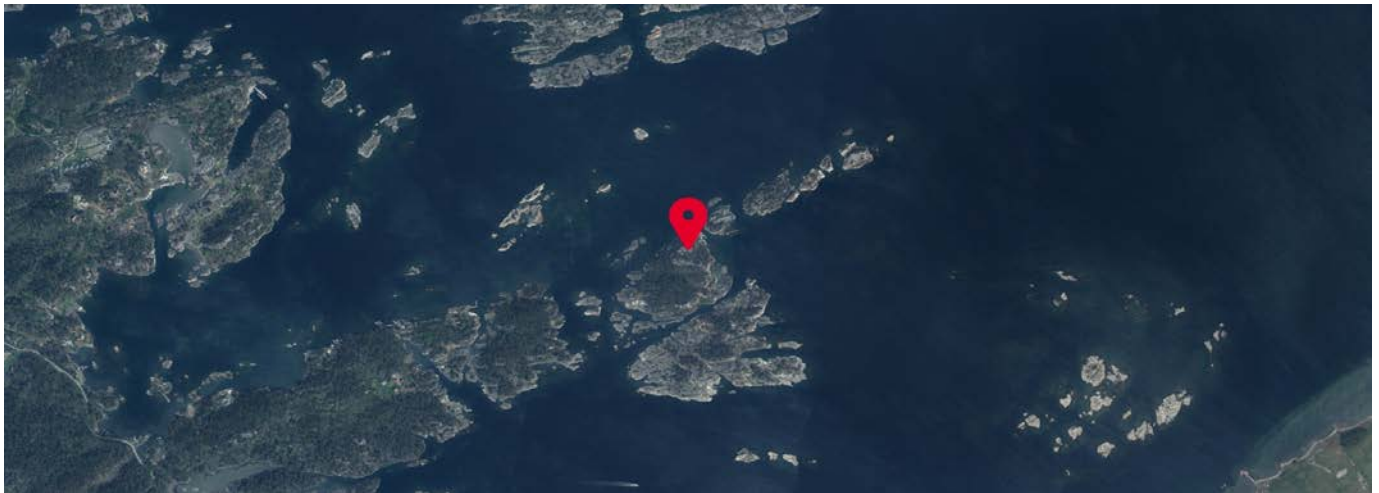
⚽ Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	49 min	🚗 10.8 km
⚽ Kragerø skole Aktivitetshall, ballspill	49 min	🚗 10.8 km
🏊 Family Fitness Kragerø	48 min	🚗
🏊 MOT Kragerø	50 min	🚗

Dagligvare

Spar Kirkebukta Kragerø Post i butikk	47 min	🚗 10.2 km
Kiwi Kragerø Søndagsåpent	47 min	🚗 10.2 km

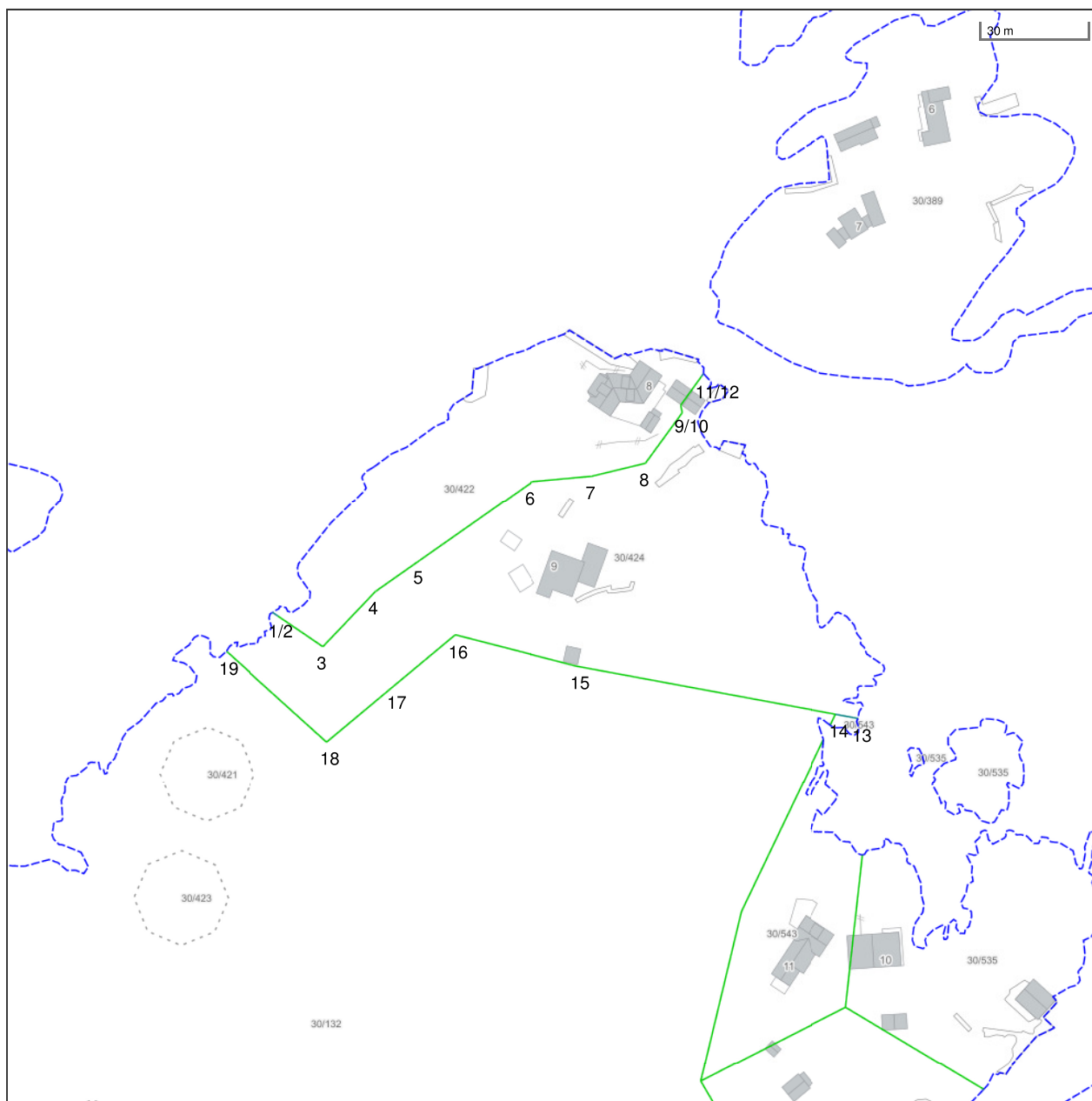


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





Eiendomskart for eiendom 4014 - 30/424//



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.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	7 565,00 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6525355,25	Øst	531669,58

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6525344,16	531560,84	22 cm	Ikke spesifisert (IS)	Retningspunkt (98)	23,93	
2	6525343,13	531562,38	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,85	
3	6525334,64	531575,1	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,29	
4	6525350,25	531589,75	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,41	
5	6525359,05	531602,08	3 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,15	
6	6525381,64	531633,75	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,90	
7	6525383,31	531650,51	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,84	
8	6525387,09	531665,6	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,56	
9	6525401,35	531675,84	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,56	
10	6525403,47	531675,4	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,17	
11	6525411,59	531681,16	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,96	
12	6525412,39	531681,72	22 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	0,98	
13	6525315,73	531726,24	22 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	171,35	
14	6525316,86	531719,84	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,50	
15	6525329,75	531646,73	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	74,24	
16	6525338,29	531612,3	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,47	
17	6525323,77	531595,13	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,49	
18	6525307,86	531576,34	3 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	24,62	
19	6525333,16	531547,77	3 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,16	

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	JESPERODDEN	Beregnet areal	7565
Etablert dato	03.01.1961	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

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	30/424
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	29.04.2022 28.06.2022	Sak 22/00991		30/132, 30/424, 30/444, 30/535, 30/543
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	30/424
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	03.12.2019 03.12.2019			30/132, 30/422, 30/424
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	03.12.2019 03.12.2019	Sak 16/03504 0800-2012-0007	Tinglyst 06.12.2019	30/422 (-1411,9), 30/424 (1412)
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	03.12.2019 03.12.2019	Sak 16/03504 0800-2012-0007	Tinglyst 06.12.2019	30/422 (2902,9), 30/424 (-2902,9)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	29.11.2019 29.11.2019	Sak 16/03504 0800-2012-0007		30/132, 30/422, 30/424
Jordskifte Jordskifte	29.11.2019 29.11.2019	Sak 16/03504 0800-2012-0007		
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.11.2019 28.11.2019			30/132, 30/424
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.11.2019 28.11.2019			30/132, 30/424
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	12.05.2011 12.05.2011			30/132, 30/424
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	12.05.2011 12.05.2011			30/132, 30/424
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	11.05.2011 11.05.2011			30/132, 30/424
Skylddeling Skylddeling	03.01.1961			30/132, 30/424

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6525355.25	531669.58		Ja	7565	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GEDDE-DAHL LORENTZ PETTER	Hjemmelshaver (H)	MELKEVEIEN 40	Bosatt (B)

F111046*****	1/1	0779 0779 OSLO
--------------	-----	----------------

Adresse

Vegadresse: Jesper 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3780 SKÅTØY	Kirkesogn	05090103 Skåtøy
Grunnkrets	306 Bråtøy-Skåtøy-Bærøy	Tettsted	
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	15151617		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	15151617	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	21.08.2017
3	165384334		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 15151617: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	96,5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	96,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	109,3
Vannforsyning		BTA Totalt	109,3
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Jesper 9	H0101	30/424	96,5	6	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	96,5	96,5	0	109,3	109,3
H01	0	0	0	0	0	0	0

2: Bygningsendring 15151617-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 21.08.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	6,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	6,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	6,4
Vannforsyning		BTA Totalt	6,4
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.08.2017	25.08.2017
Igangsettingstillatelse	21.08.2017	25.08.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Jesper 9	H0101	30/424	6,4	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	6,4	6,4	0	6,4	6,4

3: Bygning 165384334: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

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		09.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	30/424	-	-	-	-	-

Etasjer

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

latrikkelrapport	MAT0011	Matrikkelbrev	 Kartverket
-------------------------	----------------	----------------------	---

natrikkelenhet:

ommune: **3814 - KRAGERØ** Utskriftsdato/klokkeslett: **10.11.2020 kl. 14:09**

årdsnummer: **30** Produsert av: **Hilde Skindalen**

ruksnummer: **424** Attestert av: **Kragerø kommune**

ntering om matrikkelbrev

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

ullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

itfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**



N

For r

K

G

B

Oriel

Matrī

matri

Om f

Matrī

fullst

også

inner

For u

enhet									
etstype: Grunneiendom JESPERODDEN dato: 03.01.1961 0,01 Ja inner: Nei t: Nei									
ort Areal 7 565 m2 Kommentar Ukjent grenseforløp									
Id									
Eierforhold Status Føds.d./org.nr Navn Bruksenhet Adresse Areal Andel 111046 GEDDE-DAHL LORENTZ MELKEVEIEN 40 1 / 1 PETTER 0779 OSLO									
over teiger									
(EUREF89 UTM Sone 32)									
rpe Hovedteig Nord Øst Høyde Areal Merknader 6525355 531670 7 565 m2 Hjelpelinje vannkant									
ger der matrikkelenheten er involvert									
type Forretningsdokumentdato Tinglysing Endret dato Matrikkelføring retting Kommunal saksreferanse Annen referanse Status Status Signatur Dato									
ring v/kommuneendring 01.01.2020 Tinglyst 01.01.2020 smatmynd 01.01.2020 ring Omnummerert til: 3814 - 30/424 Omnummerert fra: 0815 - 30/424									
ing 03.12.2019 06.12.2019 0815hij 03.12.2019 orretning/arealoverføring Sak 16/03504 Arealendring 0800-2012-0007 0815 - 30/424 -2 902,9 Mottaker 0815 - 30/422 2 902,9									

Matrikkel
Matrikkelent
Bruksnavn:
Etableringsd
Skyld:
Er tinglyst:
Har festegru
Er seksjoner

Arealrapport
Tekst
Beregna are

Eierforhold
Tinglystet e
Rolle
Hjemmelsha

Oversikt over
Løpenr Ty
1 Te

Forretning
Forretning
Forretningsi
Årsak til feil
Omnummere
Omnummere

Arealoverfø
Oppmålingsf

type retting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
ing	03.12.2019	Tinglyst	06.12.2019	0815hij	03.12.2019
orretning/arealoverføring	Sak 16/03504 0800-2012-0007	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0815 - 30/422 0815 - 30/424	Arealendring - 1 411,9 1 412	
dskiftesak	29.11.2019 Sak 16/03504 0800-2012-0007	Rolle Del av jordskiftesak Del av jordskiftesak Del av jordskiftesak Del av jordskiftesak	Matrikkelenhet 0815 - 30/132 0815 - 30/421 0815 - 30/422 0815 - 30/424	Arealendring 0 0 0 0	0815hij 29.11.2019

03.01.1961

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0815 - 30/132	0
Mottaker	0815 - 30/424	0

ger der matrikkelenheten er berørt

type retting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
ng for eksisterende matrikkelenhet	03.12.2019			0815hij	03.12.2019
ng for eksisterende matrikkelenhet	29.11.2019 Sak 16/03504 0800-2012-0007	Rolle Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0815 - 30/132 0815 - 30/422 0815 - 30/424	Arealendring 0 0 0	
dskiftesak	29.11.2019 Sak 16/03504 0800-2012-0007	Rolle Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0815 - 30/132 0815 - 30/422 0815 - 30/424	Arealendring 0 0 0	0815hij 29.11.2019

Forretning
Forretningsi
Arsak til feil

Arealoverføri
Oppmålingsf

Føring av jor
Jordskifte

Skylddeling
Skylddeling

Forretning
Forretning
Forretningsi
Arsak til feil

Kvalitetshevi
Feilretting
Feilføring

Kvalitetshevi
Tilkobling jor

type retting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Data
ng for eksisterende matrikkelenhet ningstype	28.11.2019				0815hij 28.11.2019
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0815 - 30/132	0	
		Berørt	0815 - 30/424	0	
ng for eksisterende matrikkelenhet ningstype	28.11.2019				0815hij 28.11.2019
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0815 - 30/132	0	
		Berørt	0815 - 30/424	0	
er eksisterende matrikkelenhet ningstype	12.05.2011				0815nyk 12.05.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0815 - 30/132	0	
		Berørt	0815 - 30/424	0	
er eksisterende matrikkelenhet ningstype	12.05.2011				0815nyk 12.05.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0815 - 30/132	0	
		Berørt	0815 - 30/424	0	
er eksisterende matrikkelenhet ningstype	11.05.2011				0815nyk 11.05.2011
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0815 - 30/132	0	
		Berørt	0815 - 30/424	0	
e	Adressenavn Adressetilleggsnavn Jesper	Adressekode Kildekode 1377	Adressenr Koord.syst. Nord 9	Øst 531639	Atkomstpunkt Nei
			Grunnkrets: Valgkrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0306 BRÅTØY/SKÅTØY/BÆRØY 7 SKÅTØY 05090103 Skåtøy 3780 SKÅTØY	

Forretning
Forretningsi
Arsak til feil

Kvalitetshevi
Annen forreth

Kvalitetshevi
Annen forreth

Forretning o
Annen forreth

Forretning o
Annen forreth

Forretning o
Annen forreth

Adresser
Adresstyp

Vegadresse

Egg som er registrert på matrikkelenheten												
nr 15 151 617			Bebygd areal:		0	Ant. boliger:		0	Datoer			
			Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:		2	Rammetillatelse:			
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal annet:		96,5	Vannforsyning:			Igangsettingstillatelse:			
Nord: 6525355 Øst: 531643			Bruksareal totalt:		96,5	Avløp:			Tatt i bruk:			
Dringskode:			Bruttoareal bolig:		0	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
e: Fritidsbygg(hyftersommerh. ol			Bruttoareal annet:		109,3				Ferdigattest:			
ppe: Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:		109,3							
tus: Tatt i bruk			Alternativt areal:		0							
			Alternativt areal 2:		0							
all boenheter												
			BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
			0	96,5	96,5	0	109,3	109,3	0	0		
			0	0	0	0	0	0	0	0		
eter												
nr 9			Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
: 15 151 617			Fritidsbolig		96,5		6	Kjøkken	0	0	30/424	
					0		1				Datoer	
1			Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		21.08.2017	
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal annet:		6,4		Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		21.08.2017	
Nord: 6525355 Øst: 531643			Bruksareal totalt:		6,4		Avløp:		Tatt i bruk:			
Dringskode: Tilbygg			Bruttoareal bolig:		0		Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
e: Fritidsbygg(hyftersommerh. ol			Bruttoareal annet:		6,4				Ferdigattest:			
ppe: Annet som ikke er næring			Bruttoareal totalt:		6,4							
tus: Igangsettingstillatelse			Alternativt areal:		0							
			Alternativt areal 2:		0							
all boenheter												
			BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2		
			0	6,4	6,4	0	6,4	6,4	0	0		
eter												
nr 9			Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
: 15 151 617			Fritidsbolig		6,4		0		0	0	30/424	
					6,4		0					
eener												

Aktive byg

Bygningsnr

Løpenr:

Repr.punkt:

Bygningsenc
Bygningstyp
Næringsgru
Bygningssta
Energikilder:
Oppvarming

Etasjer	Antal
H02	0
H01	0

Bruksenhe

Adresse

1377 Jespe

Bygningsnr

Løpenr:

Repr.punkt:

Bygningsenc
Bygningstyp
Næringsgru
Bygningssta
Energikilder:
Oppvarming

Etasjer	Antal
H01	0

Bruksenhe

Adresse

1377 Jespe

Kontakt

on	111046	GEDDE-DAHL LORENTZ PETTER	0779 OSLO MELKEVEIEN 40 0779 OSLO	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
165 384 334		Bebyggd areal:		0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
		Bruksareal bolig:		0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Nord: 6525334 Øst: 531645		Bruksareal totalt:		0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Jringskode:		Bruttoareal bolig:		0			Ferdigattest:	
e: Garasjeuth.anneks til fritidb		Bruttoareal annet:		0				
ype: Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:		0				
tus: Tatt i bruk		Alternativt areal:		0				
.		Alternativt areal 2:		0				
.								
all boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
0	0	0	0	0	0	0	0	0
eter		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
		Unummerert bruksenh				0	0	0
						0	0	30/424

Kontaktperson

Bygningsnr

Løpenr:

Repr.punkt:

Bygningsen

Bygningstyp

Næringsgrup

Bygningssta

Energikilder:

Oppvarming

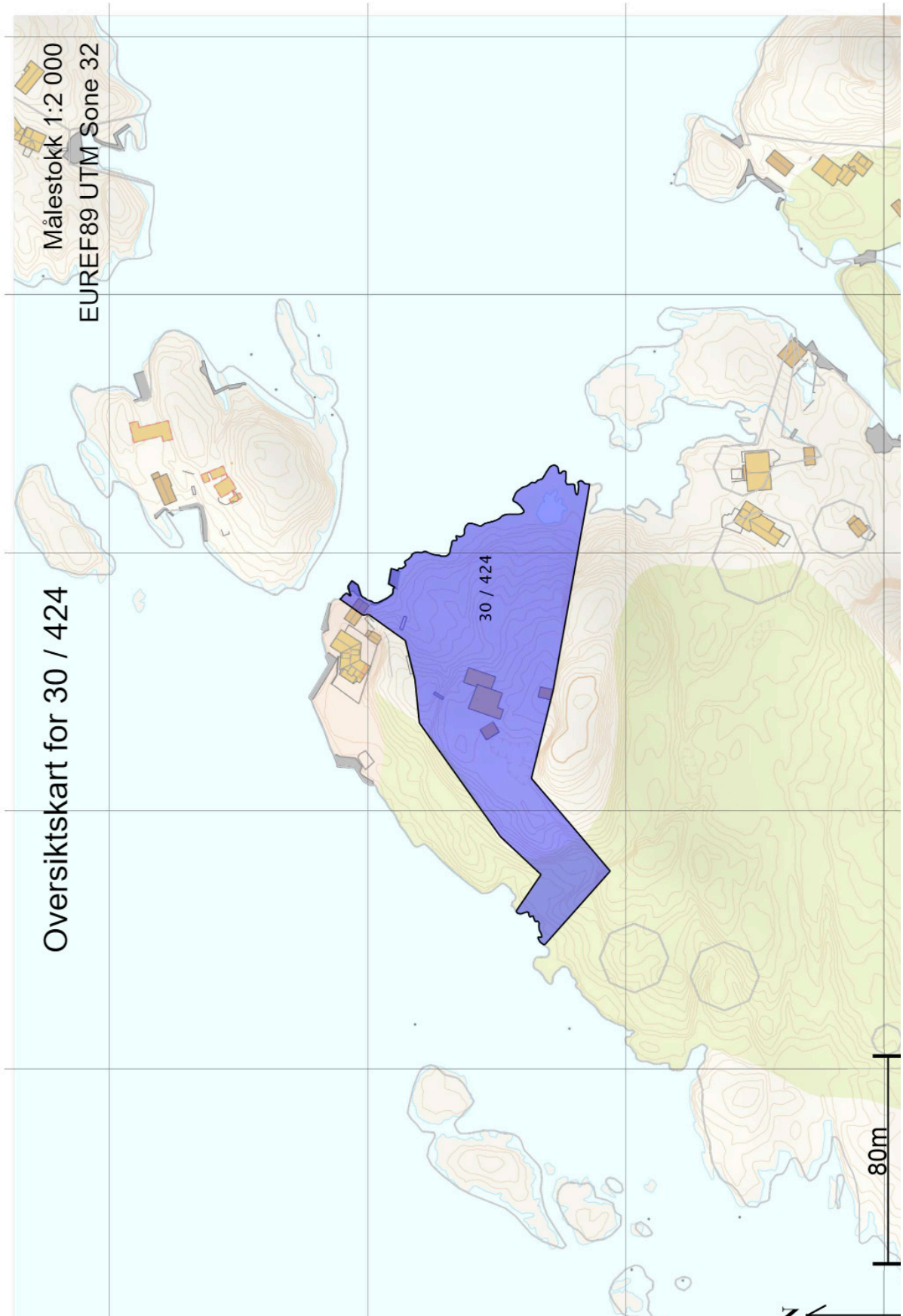
Etasjer

Etasje Anta

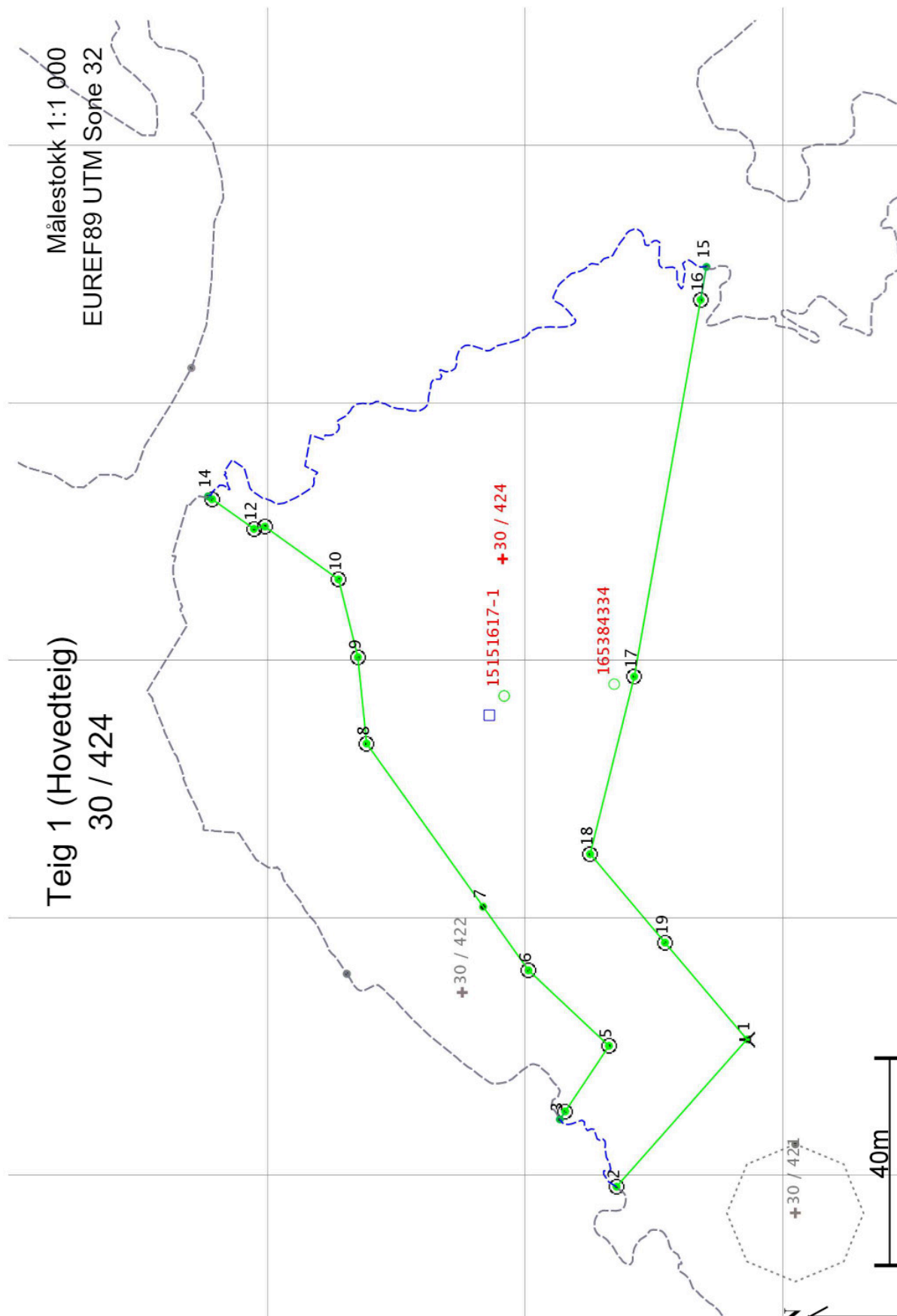
H01 0

Bruksenhe

Adresse







6525400

6525350

6525300

Koordinater

5 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant
 sjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6525355 Øst: 531670

kt / Grenselinje

Ytre avgrensning

Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
525307,86	531576,34	Fjell Bolt		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
525333,16	531547,77	38,16 Ikke hjelpelinje				
525344,16	531560,84	Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
525343,13	531562,38	23,93 Vannkant				
525334,64	531575,10	Ikke spesifisert Retningspunkt		24 Digitalt stereoinstrument	22	
525350,25	531589,75	1,85 Ikke hjelpelinje				
525359,05	531602,08	Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
525381,64	531633,75	15,29 Ikke hjelpelinje				
525383,31	531650,51	Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
525387,09	531665,60	21,41 Ikke hjelpelinje				
525401,35	531675,84	Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
525403,47	531675,40	15,15 Ikke hjelpelinje				
525411,59	531681,16	Ikke spesifisert Umerket		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
		38,90 Ikke hjelpelinje				
		Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
		16,84 Ikke hjelpelinje				
		Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
		15,56 Ikke hjelpelinje				
		Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
		17,56 Ikke hjelpelinje				
		Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
		2,17 Ikke hjelpelinje				
		Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
		9,96 Ikke hjelpelinje				
		Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
		0,98 Ikke hjelpelinje				

Areal og f
Areal: 7 56
Representa

Grensepunkt	
Løpenr	
1	6:
2	6:
3	6:
4	6:
5	6:
6	6:
7	6:
8	6:
9	6:
10	6:
11	6:
12	6:
13	6:

Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
525412,39	531681,72	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument		22
		171,35 Vannkant				
525315,73	531726,24	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	24 Digitalt stereoinstrument		22
		6,50 Ikke hjelpelinje				
525316,86	531719,84	Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		3
		74,24 Ikke hjelpelinje				
525329,75	531646,73	Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		3
		35,47 Ikke hjelpelinje				
525338,29	531612,30	Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		3
		22,49 Ikke hjelpelinje				
525323,77	531595,13	Fjell Offentlig godkjent grensemerke		96 GPS kinematisk (Real time kinematic)		3
		24,62 Ikke hjelpelinje				

Løpenr
14 6:
15 6:
16 6:
17 6:
18 6:
19 6:



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 25.09.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	424	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Jesper 9, 3780 SKÅTØY								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.02.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf		
Delarealer	Delareal	7 471 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
	Områdenavn	LNF	
	Delareal	94 m ²	
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende	
	Områdenavn	V	



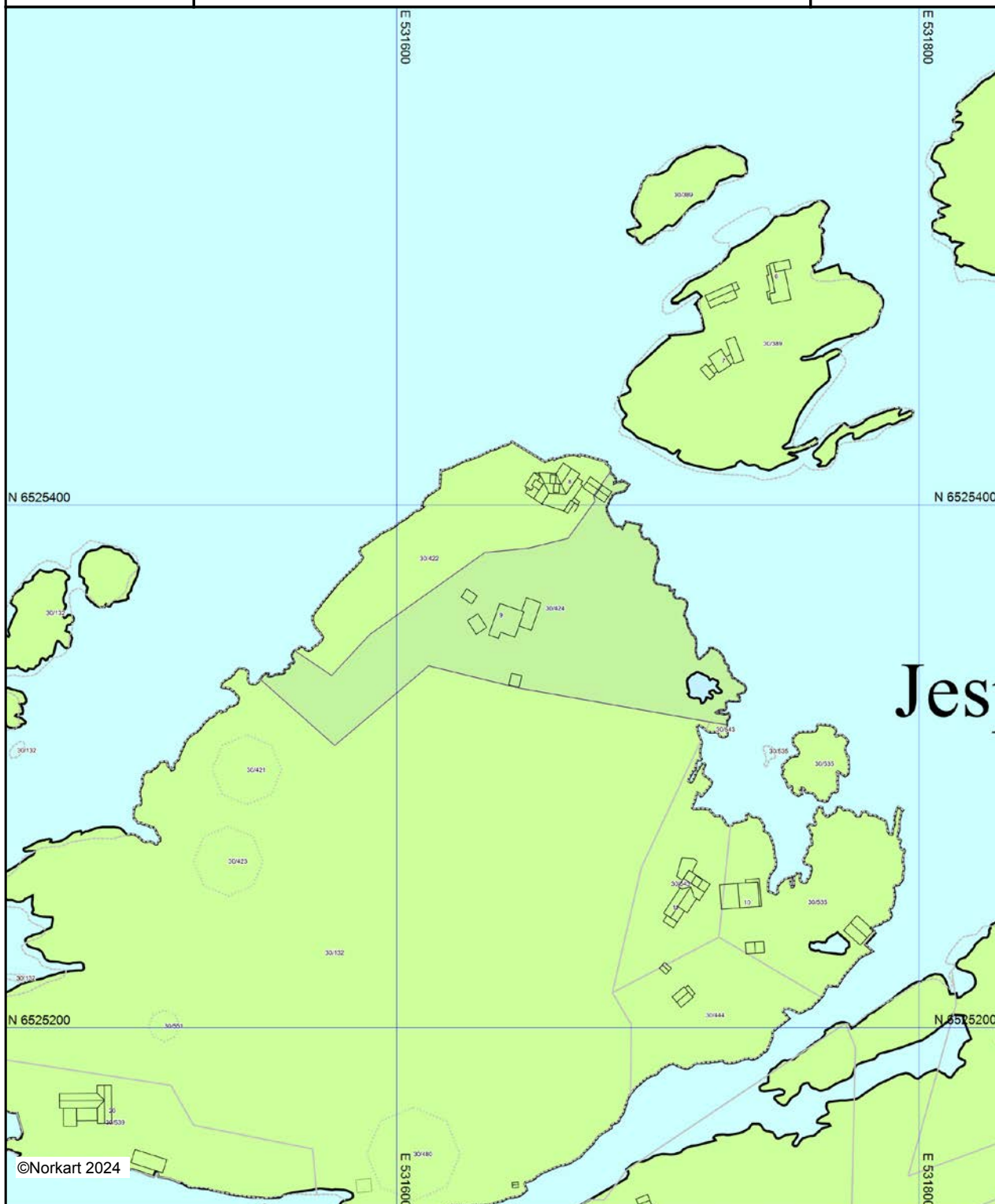
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/424
Adresse: Jesper 9
Dato: 25.09.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål

 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

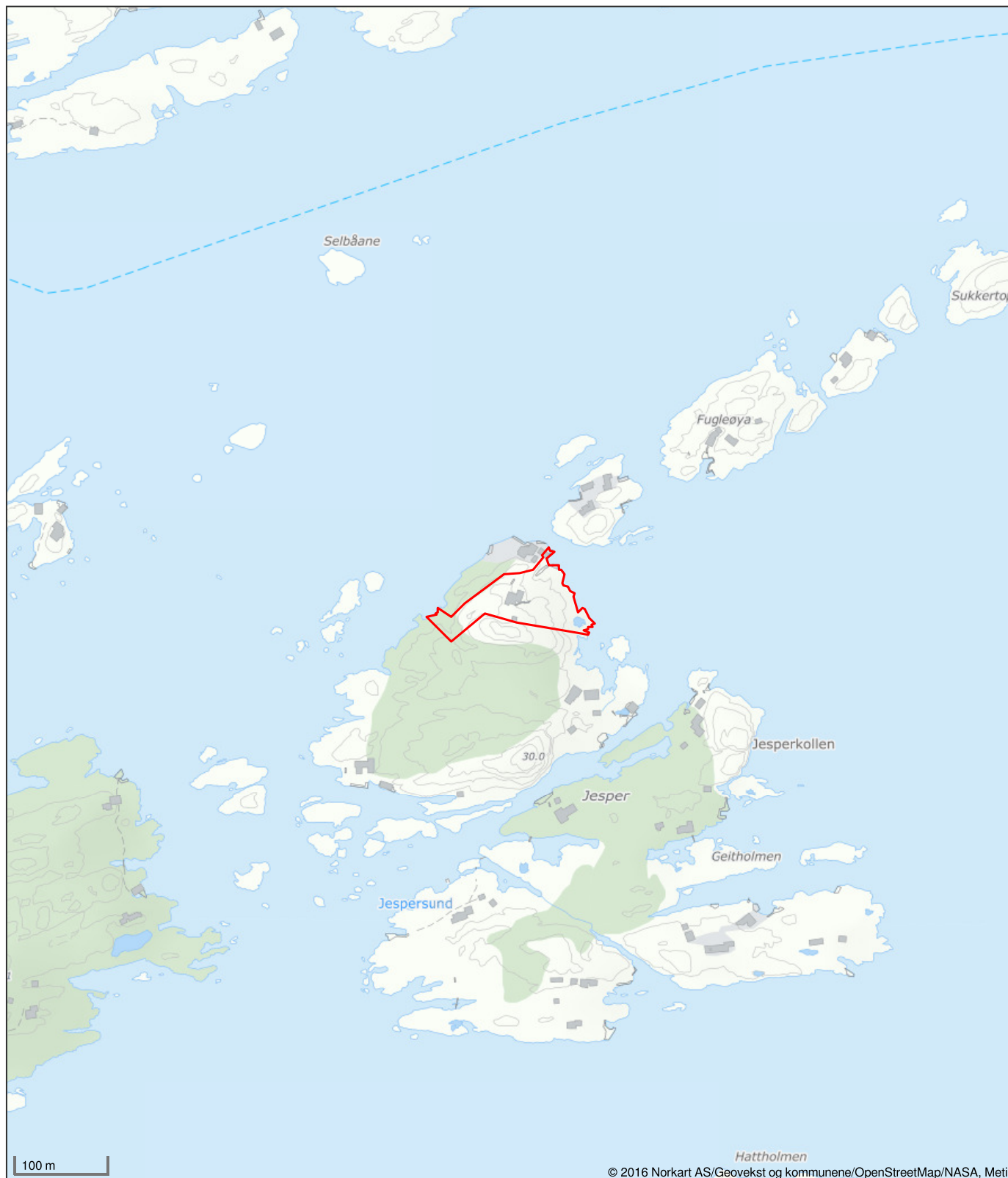
 Planområde

 Grense for arealmål

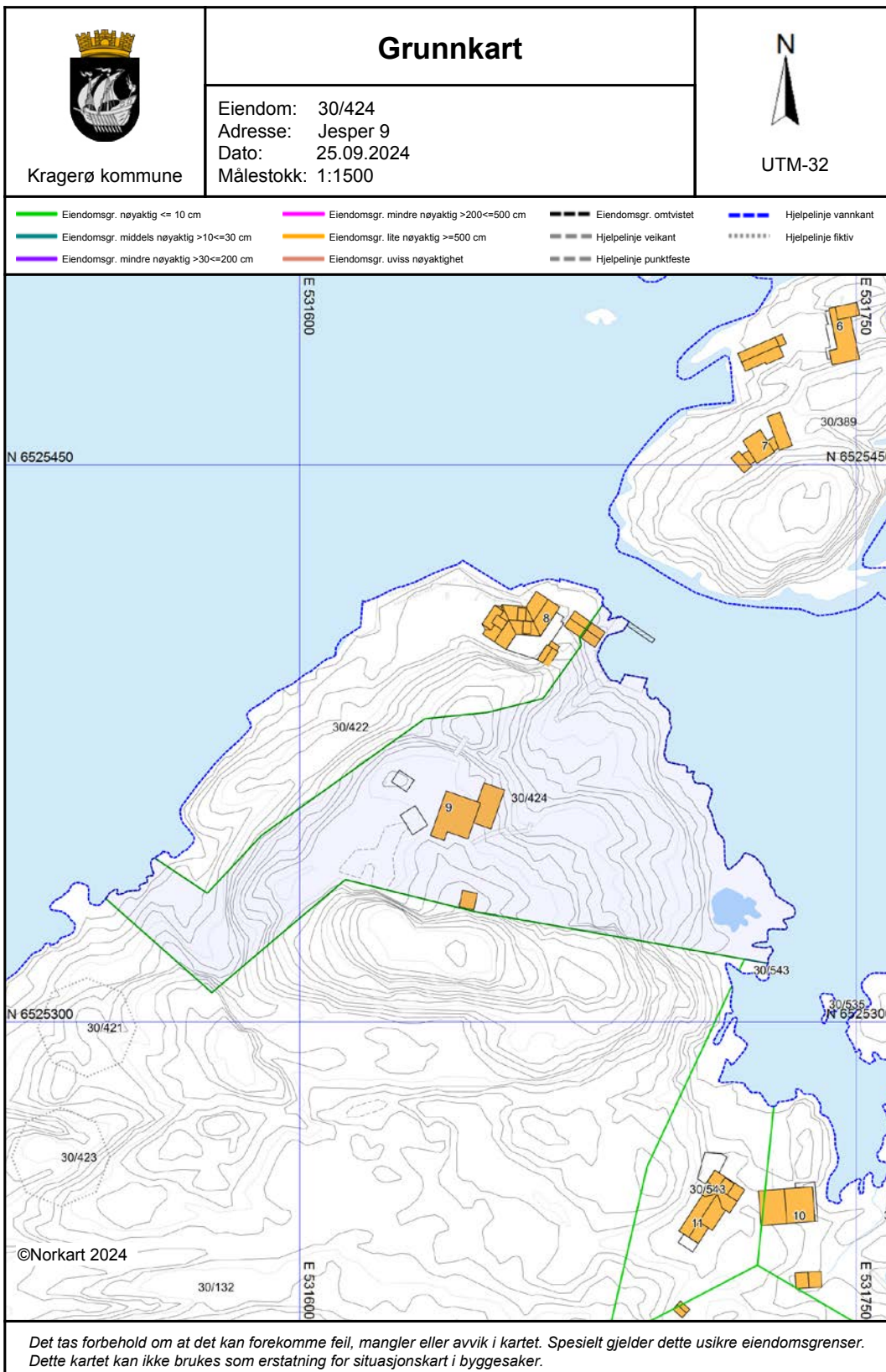
 Farled - nåværende

 Påskriftområdenavn

Oversiktskart for eiendom 4014 - 30/424//



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.



AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 41-22-0115 (Ronny Jørstad)
Vår referanse: 3548333/24605967
Bestilling: C3 2024-08-09 64

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1453165	200	4.12.2019	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

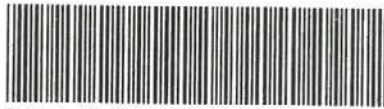
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	30	132	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 1453165 Tinglyst: 04.12.2019
STATENS KARTVERK

Nedre Telemark jordskifterett

Bedriftsnr. 974 730 995

Rettsbok

Tinglysingsutdrag, del II

Sak: 0800-2012-0007 JESPER

Gnr. 30 i Kragerø kommune

Påbegynt: 25.09.2012

Avsluttet: 14.12.2017

Anker til Agder lagmannsrett:

Sak: 13-018235ASD-ALAG

Anken trukket tilbake. Kjennelse: 13.09.2013

Sak 18-046779AJA-ALAG

Inngått rettsforlik: 23.04.2018

Dette er et rettkjent utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

RETTSMØTE

Møtedag: 22.11.2012
Sted: Jordskifterettens lokaler i Skien
Sak nr.: 0800-2012-0007 JESPER

Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven (jskl.) § 2

Rettsens leder: Jordskiftedommer Erik Nord

Meddommere: Nils Bjerketvedt, Kjølnes Ring 23, 3918 PORSGRUNN
Åse Gyrid Solli, Bergsbygdav. 710, 3949 PORSGRUNN

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Saken er krevd av: Sidsel Gedde-Dahl Alme

Til behandling: Fremming av saken
Avsigelse av dom

Parter:

- 1 Medeier av gnr. 30 bnr. 424:
Sidsel Gedde-Dahl Alme, Stjerneveien 17 A, 0779 OSLO

Prosessfullmektig:
Adv. Nils Juel, Postboks 14, 3831 ULEFOSS

- 2 Medeier av gnr. 30 bnr. 424:
Lorentz Petter Gedde-Dahl, Melkeveien 40, 0779 OSLO

Prosessfullmektig:
Adv. Jacob Winderen Lindegaard, Postboks 1752 Vika, 0122 OSLO

- 3 Medeier av gnr. 30 bnr. 424:
Johan H. Gedde-Dahl, Doktor Holms vei 19 D, 0787 OSLO

- 4 Medeier av gnr. 30 bnr. 424:
Knut Gedde-Dahl, Fritzners gate 18 B, 0264 OSLO

- 5 Eiere av gnr. 30 bnr. 132 og 422:
Per Thorkild Heiss-Schøyen, Fredriksborgveien 34, 0286 OSLO
Merete Heiss-Schøyen Morset, Isveien 27, 1390 VOLLEN
Morten Heiss Schøyen, Grimelundshaugen 4B, 0374 OSLO

- 6 Eiere av gnr. 30 bnr. 421 Kaare Langelands dødsbo ved:
Liv Margareta Strøno, Ullern Allé 111, 0381 OSLO

Kerstin Langeland, Residence Ranelagh 1 square, Raphael, 78150 LE
CHESNAY, FRANKRIKE
John Kaare Langeland, Parkers Gård 20,
444 41 STENUNGSUND, SVERIGE

Eiendommene ligger i Kragerø kommune

.....

.....

Jordskifteretten gikk så over til å behandle tvistene i saken og avsa slik

dom:

Bakgrunn:

Sidsel Gedde-Dahl Alme og Lorentz Gedde-Dahl er i dag reelle eiere av gnr. 30 bnr. 422 og 424. Søsknene er enige om at Sidsel eier strandhytta, mens Lorentz eier hovedhytta. Det har imidlertid oppstått tvist om hvorvidt eiendommen eies med en halvdel på hver eller om det er en annen fordeling som gjelder. Det er også tvist om hvem som eier båthuset på eiendommen samt tre av bryggene.

.....

.....

Slutning:

- 1 Båthuset er i sameie mellom Sidsel Gedde-Dahl Alme og Lorentz Gedde-Dahl med en ideell halvdel på hver.
- 2 Sidsel Gedde-Dahl Alme og Lorentz Gedde-Dahl er sameiere med en ideell halvpart i de fire opprinnelige bryggene på eiendommen.
- 3 Sidsel Gedde-Dahl Alme og Lorentz Gedde-Dahl har ellers eiendommen i sameie med en halvpart på hver.
- 4 Lorentz Gedde-Dahl plikter å erstatte Sidsel Gedde-Dahl Almes saksomkostninger med kr 73 194 innen 2 – to – uker fra dommen er forkynt.
- 5 Dommen settes til påanking straks, jf. jskl. § 62 andre ledd.

Retten hevet.
Skien, 23.11.2012

Nils Bjerketvedt (sign.)

Erik Nord (sign.)

Åse Gyrid Solli (sign.)

**RETTSBOK**

Domstol:	Nedre Telemark jordskifterett
Møtedag:	14.12.2017
Sted:	Jordskifterettens kontorlokaler i Skien
Sak nr.:	0800-2012-0007 JESPER
Saken gjelder:	Krav om sak etter jordskifteloven § 2
Rettens leder:	Jordskiftedommer Erik Nord
Meddommere:	Nils Bjerketvedt, Valleråsvegen 23B, 3918 PORSGRUNN Lars Johansen, Bergsbygdavegen 618, 3949 PORSGRUNN
Teknisk utreder:	Overingeniør Harald Skarboe
Saken er krevd av:	Sidsel Gedde-Dahl Alme
Til behandling:	– Vedtak av grenser rundt gnr. 30 bnr. 422 og 424 – Vedtak om deling av gnr. 30 bnr. 422 og 424 – Arealoverføringer, hjemmelsoverganger og grensebeskrivelse – Fordeling av kostnader og avslutning av saken
Parter:	- Medeier av gnr. 30 bnr. 422 og 424: Sidsel Gedde-Dahl Alme, Stjerneveien 17 A, 0779 OSLO <i>Prosessfullmektig:</i> <i>Adv. Nils Juel, Postboks 14, 3831 ULEFOSS</i> - Medeier av gnr. 30 bnr. 422 og 424: Lorentz Petter Gedde-Dahl, Melkeveien 40, 0779 OSLO <i>Prosessfullmektig:</i> <i>Adv. Erling Høyte, Postboks 2734 Solli, 0204 OSLO</i> - Eiere av gnr. 30 bnr. 132: Per Thorkild Heiss-Schøyen, Fredriksborgveien 34, 0286 OSLO Merete Heiss-Schøyen Morset, Isveien 27, 1390 VOLLEN Morten Heiss Schøyen, Grimelundshaugen 4B, 0374 OSLO - Eiere av gnr. 30 bnr. 421 Kaare Langelands dødsbo ved: Liv Margareta Strøno, Ullern Allé 111, 0381 OSLO

Kerstin Langeland, Residence Ranelagh 1 square, Raphael, 78150 LE
CHESNAY, FRANKRIKE
John Kaare Langeland, Parkers Gård 20,
444 41 STENUNGSUND, SVERIGE

.....
.....
I dette møtet gjør jordskifteretten følgende:

- 1 Vedtak av grenser rundt gnr. 30 bnr. 422 og 424
- 2 Vedtak om deling av gnr. 30 bnr. 422 og 424
- 3 Gjennomfører arealoverføringer
- 4 Gjennomfører hjemmelsoverganger og fastsetting av grensebeskrivelse
- 5 Fordeler kostnader og avslutter saken

1 Vedtak av grenser rundt gnr. 30 bnr. 422 og 424

Jordskifteretten gjorde følgende rettsfastsettende

vedtak:

.....
.....

Slutning:

*De foreløpige grensene som er vist på grensekart med utkast til yttergrenser for
gnr. 30 bnr. 422 og 424 (jf. dokument nr. 42.2), vedtas.*

2 Vedtak om deling av gnr. 30 bnr. 422 og 424

Jordskifteretten fattet følgende regulerende

vedtak:

.....
.....

Slutning:**1 Deling og hjemmelsforhold:**

Gnr. 30 bnr. 422 og 424 deles i henhold til jordskiftekart med kartarkivnummer 082545 blad 3. Delingen gjennomføres ved arealoverføring 1 og 2 nedenfor. Etter delingen får medeierne hjemmelen til følgende eiendommer:

Hjemmelshaver til gnr. 30 bnr. 422:
Sidsel Gedde-Dahl Alme, Stjerneveien 17 A, 0779 OSLO

Hjemmelshaver til gnr. 30 bnr. 424:
Lorentz Petter Gedde-Dahl, Melkeveien 40, 0779 OSLO

2 Grenser:

Grensene mellom gnr. 30 bnr. 422 og 424 går slik som beskrevet under «Grenser» nedenfor, og som vist på jordskiftekart med kartarkivnr. 082545 blad 1.

3 Båthus:

Båthuset skal bygges om i henhold til vedtak om ombygging av Kragerø kommune datert 29.11.2016. I tillegg skal den eksisterende inngangen på den nordøstre langveggen flyttes til den sørøstre langveggen. Det skal også settes opp nødvendig skillevegg i grensa inne i hygningen. Ombyggingen skal være gjennomført innen ett – 1 – år etter at saken er rettskraftig. Eier av gnr. 30 bnr. 422 og eier av gnr. 30 bnr. 424 må dekke kostnadene med de tiltak som skal gjøres på den delen av båthuset som blir liggende på de respektive eiendommer. Eier av gnr. 30 bnr. 422 dekker i tillegg kostnadene med nødvendig skillevegg.

4 Eierne av gnr. 30 bnr. 422 og 424 er ansvarlige for vedlikeholdet av hver sin del av båthuset på eiendommene. Eierne skal benytte samme fargekode på vegger, vinduer og dører. Kledning og vinduer skal være av samme type. I tillegg skal taket ha samme type tekking.**5 Brygger:**

Brygga vest på gnr. 30 bnr. 422 skal reduseres med om lag 4 m². Eier av gnr. 30 bnr. 422 har ansvar for at dette blir gjort og at nødvendig dokumentasjon er sendt til kommunen innen seks – 6 – måneder etter at saken er rettskraftig. Det er eier av gnr. 30 bnr. 422 som må bekoste reduksjonen av brygga. Dersom arbeidet ikke er gjort innen fristen vil eier av gnr. 30 bnr. 424 kunne få dette utført for eier av gnr. 30 bnr. 422 sin regning.

Den såkalte steinbrygga skal bygges om i henhold til vedtak av Kragerø kommune 29.11.2016. Eier av gnr. 30 bnr. 424 har ansvaret for denne ombyggingen og må bekoste dette selv.

6 Trapper/adkomst:

Adkomsten til hytta på gnr. 30 bnr. 424 skal endres i henhold til vedtak gjort av Kragerø kommune den 15.11.2017. Tidligere adkomst og trappekonstruksjoner skal fjernes og området tilbakestilles til naturlig terreng i henhold til Kragerø kommunes vedtak av 15.11.2017. Dette arbeidet skal utføres av eier av gnr. 30 bnr. 424. Dersom arbeidet ikke

er gjort innen fristen som er satt av kommunen, vil eier av gnr. 30 bnr. 422 kunne få gjennomført dette for eier av gnr. 30 bnr. 424 sin regning.

3 Arealoverføringer:

Jordskifteretten gjennomfører delingen av gnr. 30 bnr. 422 og gnr. 30 bnr. 424 ved to arealoverføringer.

Arealoverføring 1

Matrikkelenheten:

	Kommunenr.	Kommunenavn.	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	0815	Kragerø	30	424
Mottakende matrikkelenhet:	0815	Kragerø	30	422

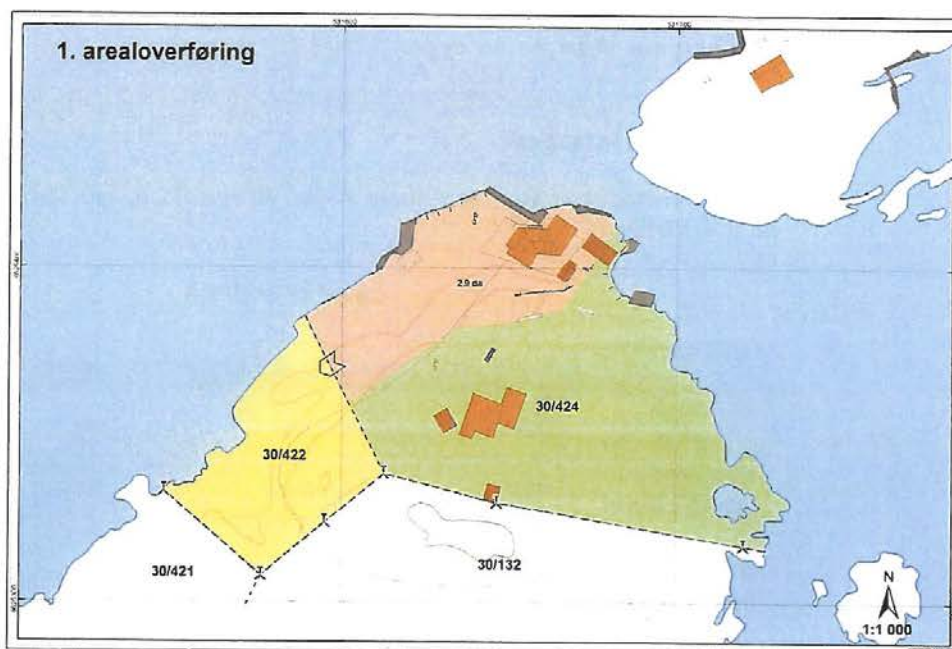
Areal: 2,9 daa
 Representasjonspunkt: X= 6525390 Y= 531630
 Beskaffenhet: Hyttetomt
 Anvendelse av grunn: Fritidsformål
 Kjøpesum: 0,-
 Avgiftsgrunnlag: 0,-
 Konsesjon: Konsesjon er ikke nødvendig da det er samme eiere på avgivende og mottakende matrikkelenhet.
 Tillatelse til deling: Tillatelse er gitt av Kragerø kommune i vedtak av 30.11.2016.

Eier av avgivende matrikkelenhet:

Fødselsdato	Eier	Andel
060750	Sidseel Gedde-Dahl Alme	1/2
111046	Lorentz Gedde-Dahl	1/2

Eier av mottakende matrikkelenhet:

Fødselsdato	Eier	Andel
060750	Sidseel Gedde-Dahl Alme	1/2
111046	Lorentz Gedde-Dahl	1/2



Arealoverføring 2

Matrikkelenheten:

	Kommunenr.	Kommunenavn.	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	0815	Kragerø	30	422
Mottakende matrikkelenhet:	0815	Kragerø	30	424

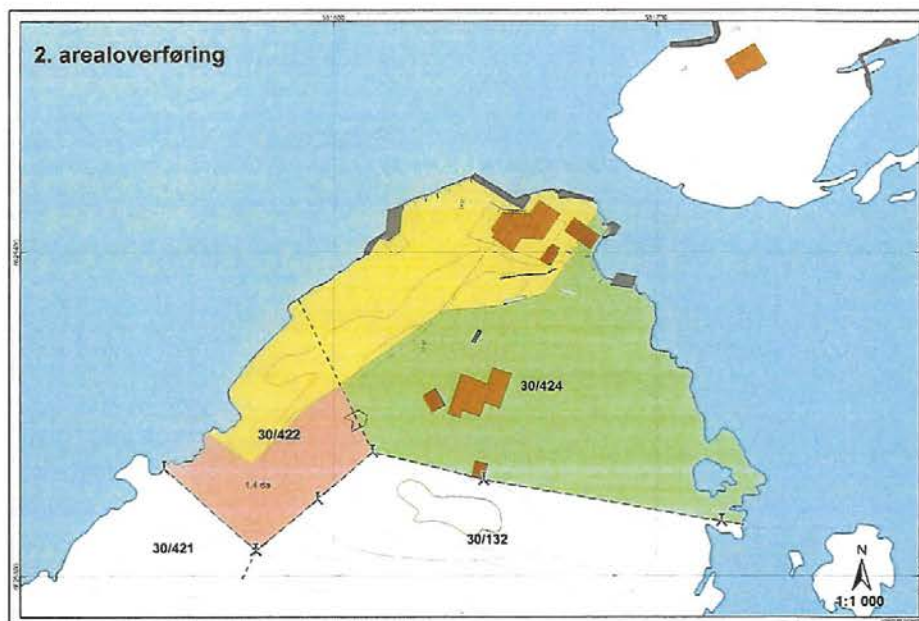
Areal: 1,4 daa
Representasjonspunkt: X= 6525325 Y= 531580
Beskaffenhet: Hyttetomt
Anvendelse av grunn: Fritidsformål
Kjøpesum: 0,-
Avgiftsgrunnlag: 0,-
Konsesjon: Konsesjon er ikke nødvendig da det er samme eiere på avgivende og mottakende matrikkelenhet.
Tillatelse til deling: Tillatelse er gitt av Kragerø kommune i vedtak av 30.11.2016.

Eier av avgivende matrikkelenhet:

Fødselsdato	Eier	Andel
060750	Sidsel Gedde-Dahl Alme	1/2
111046	Lorentz Gedde-Dahl	1/2

Eier av mottakende matrikkelenhet:

Fødselsdato	Eier	Andel
060750	Sidseil Gedde-Dahl Alme	1/2
111046	Lorentz Gedde-Dahl	1/2


4 Hjemmelsoverganger og eiendomsgrenser
Hjemmelsovergang 1

Hjemmelsovergang for

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Kragerø, 0814	30	422

Beskaffenh:

Bebygget fritidseiendom

Areal:

3,7 daa

Anvendelse av grunn:

Fritidsformål

Salgsverdi:

Hjemmelsoverganger skjer som ledd i omforming av partenes eiendommer. Bnr. 422 og 424 ligger i et personlig sameie. Sameierne skal nå ha hvert sitt bruksnummer. Det er følgelig ikke krav om konsesjon, samt at det ikke er noen salgsverdi.

Avgiftsgrunnlag:

I medhold av lov av 12.12.1975 nr. 59 om dokumentavgift § 7 femte ledd skal det ikke svares dokumentavgift. Partene overtar areal som svarer til den ideelle andelen de hadde i sameiet.

Overdras fra:

Fødselsdato	Eier	Andel
060750	Sidseil Gedde-Dahl Alme	1/2
111046	Lorentz Gedde-Dahl	1/2

Overdras til

Fødselsdato	Eier	Andel
060750	Sidseil Gedde-Dahl Alme	1/1

Hjemmelovergang 2

Hjemmelovergang for

Kommune, kommunenr.	Gnr.	Bnr.
Kragerø, 0814	30	424

Beskaffenhet: Bebygget fritidseiendom

Areal: 7,5 daa

Anvendelse av grunn: Fritidsformål

Salgsverdi: Hjemmelovergangen skjer som ledd i omforming av partenes eiendommer. Bnr. 422 og 424 ligger i et personlig sameie. Sameierne skal nå ha hvert sitt bruksnummer. Det er følgelig ikke krav om konsesjon, samt at det ikke er noen salgsverdi.

Avgiftsgrunnlag: I medhold av lov av 12.12.1975 nr. 59 om dokumentavgift § 7 femte ledd skal det ikke svares dokumentavgift. Partene overtar areal som svarer til den ideelle andelen de hadde i sameiet.

Overdras fra:

Fødselsdato	Eier	Andel
060750	Sidseil Gedde-Dahl Alme	1/2
111046	Lorentz Gedde-Dahl	1/2

Overdras til

Fødselsdato	Eier	Andel
111046	Lorentz Gedde-Dahl	1/1

På bakgrunn av merking og innmåling av grensepunkt i marka, vedtak om yttergrenser og om deling av gnr. 30 bnr. 422 og 424 samt arealoverføringene og hjemmelovergangene ovenfor, er det satt opp følgende:

Grenser

Grenseforklaring og målegrunnlag

Grensene går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for. Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nordretning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensemerkene, som er satt ned, er bolter/rør av aluminium forsynt med hode. Hodet har påskriften "GRENSE" og kjennetegnet for jordskifteretten.

Grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålende tofrekvent satellittmåleutstyr. Statens kartverks C-pos system har levert korreksjonsdata via GSM. Grensene er målt i et europeisk koordinatsystem, Euref-89 akse 32. Grensepunktene koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter. Grensene er vist på jordskiftekart med kartarkivnummer 082545. Kartet består av 3 blad; Grensekart i målestokk 1: 500, og før- og ettersituasjonen i målestokk 1: 1000.

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 30 bnr. 132, eiere: Per Thorkild Heiss-Schøyen,
 Merete Heiss-Schøyen Morset,
 Morten Heiss Schøyen,

Eiendom til høyre: Gnr. 30 bnr. 424, eier: Lorentz Petter Gedde-Dahl

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa går i sjøen etter vanlige regler for grenser i sjø, fra så langt privat eiendomsrett gjelder, til vannkanten. Fra vannkanten går grensa i vest-nordvestlig retning, 311,11 gon, til grensepunkt 1.					
1	Jsr bolt i fjell inntil gammel bolt			6525316,86	531719,84
		311,11	74,24		
2	Jsr bolt i fjell inntil gammelt borehull			6525329,75	531646,73
		315,48	35,47		
3	Jsr bolt i fjell inntil gammel bolt			6525338,29	531612,30
		255,30	22,49		
4	Jsr bolt i fjell			6525323,77	531595,13
		255,26	24,62		
5	Gml. bolt i fjell i grense mot gnr. 30 bnr. 421			6525307,86	531576,34

Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 30 bnr. 421, eier Kaare Langelands dødsbo ved
Liv Margareta Strøno,
Kerstin Langeland
John Kaare Langeland

Eiendom til høyre: Gnr. 30 bnr. 424, eier: Lorentz Petter Gedde-Dahl

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
5	Gml. bolt i fjell i grense mot gnr. 30 bnr. 132			6525307,86	531576,34
		346,13	38,17		
6	Jsr bolt i fjell inntil gammel bolt			6525333,16	531547,77

Fra grensepkt. 6 går grensa videre i samme retning til vannkanten. Fra vannkanten går grensa videre utover i sjøen etter vanlige regler for grenser i sjø, så langt privat eiendomsrett gjelder.

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 30 bnr. 424, eier: Lorentz Petter Gedde-Dahl

Eiendom til høyre: Gnr. 30 bnr. 422, eier Sidsel Gedde-Dahl Alme

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa går i sjøen etter vanlige regler for grenser i sjø, fra så langt privat eiendomsrett gjelder, til vannkanten. Fra vannkanten går grensa i sørvestlig retning, 239,25 gon, til grensepunkt 7.					
7	Jsr bolt i fjell (flat)			6525411,59	531681,16
		239,25	9,95		
8	Jsr bolt i fjell			6525403,47	531675,40
		186,95	2,17		
9	Jsr bolt i fjell			6525401,35	531675,84
		239,66	17,56		
10	Jsr bolt i fjell			6525387,09	531665,60
		284,38	15,55		
11	Jsr bolt i fjell			6525383,31	531650,51
		293,67	16,84		
12	Jsr bolt i fjell			6525381,64	531633,75
		260,56	54,05		
13	Jsr bolt i fjell			6525350,25	531589,75
		247,95	21,41		
14	Jsr bolt i fjell			6525334,64	531575,10
		337,46	15,30		
15	Jsr bolt i fjell			6525343,13	531562,38

Fra grensepkt. 15 går grensa videre i samme retning til vannkanten. Fra vannkanten går grensa videre utover i sjøen etter vanlige regler for grenser i sjø, så langt privat eiendomsrett gjelder

5 Fordeling av kostnader og avslutning av saken

.....
.....

Matrikkelføring

Når saken er rettskraftig, vil det bli framsatt krav om matrikkelføring til den lokale matrikkelmyndighet. Endringer i matrikkelen skal i henhold til matrikkeloven føres innen 6 uker etter at jordskiftesaken er sendt til matrikkelføring, og eierne skal underrettes om føringen.

.....
.....

Retten hevet.
Skien, 14.12.2017

Nils Bjerketvedt (sign.)

Erik Nord (sign.)

Lars Johansen (sign.)

TILLEGG TIL RETTSBOK I SAK 0800-2012-0007 – JESPER

Den 13. november 2019 ble jordskifterett holdt på kontoret til Nedre Telemark jordskifterett i Skien.

Sak nr.: 0800-2012-0007 - fortsatt behandling

Saka gjelder: Endring av vedtak og fordeling av kostnader i samsvar med rettsforlik i Agder lagmannsrett

Jordskiftedommer: Erik Nord

Saka er krevd av: Sidsel Gedde-Dahl Alme

Det er ingen endringer i partsforholdene siden forrige møte.

Ingen av partene var kalt inn til dette møtet.

Jordskiftesaken ble anket til Agder lagmannsrett etter at den ble avsluttet av jordskifteretten. Det vises til rettsbok og kjennelse fra ankebehandling av saken i Agder lagmannsrett, sak nr. 18-046779AJA-ALAG, datert 23.04.2018.

Under behandlingen i lagmannsretten ble partene enige om følgende rettsforlik:

1. Jordskifterettens grense mellom gnr. 30, bnr. 422 og bnr. 424, stadfestes.

2. Jordskifterettens slutning pkt 5 "Brygger" gis følgende tillegg:

Ytterligere inntil 6 kvm av "Vestbrygga" fjernes på gnr. 30, bnr. 422, dersom bygningsmyndighetene stiller dette som betingelse for å godkjenne at eier av gnr. 30, bnr. 424 kan utvide "Steinbrygga" med ytterligere inntil 6 kvm. Søknad om slik bryggeutvidelse fremmes gjennom Nedre Telemark jordskifterett.

De betingelser som er fastsatt i første og annet avsnitt i pkt. 5, skal gjelde også for utvidelsen. Foretas ikke utvidelsen av "Steinbrygga" innen den frist bygningsmyndighetene setter etter at utvidelsestillatelsen er endelig, faller retten til utvidelse bort. Eier av gnr. 30, bnr. 422 har da rett til å tilbakeføre sitt fjernede bryggeareal for eier av gnr. 30, bnr. 424 's regning.

3. Kostnadene til behandlingen i lagmannsretten og til den gjenværende behandlingen i jordskifteretten deles med en halvdel på hver.

4. Partene frafaller forkynnelse av hevingskjennelsen.

Sidsel Gedde-Dahl Alme (sign.)

Lorentz Gedde-Dahl (sign.)

Nils Juel (sign.)

Trond Magne Movik (sign.)

I tillegg er det protokollert følgende enighet i lagmannsrettens rettsbok:

Eier av gnr. 30 bnr. 422 kan – verken for egen del eller for andre personer – gi tillatelse til opphold på arealet mellom muren ved båthuset og grensen mot gnr. 30 bnr. 424, dersom dette er til klar sjenanse for eier av gnr. 30 bnr. 424 og personer som rettmessig oppholder seg på denne eiendommen. Unntak er ved nødvendig vedlikehold av mur, bygninger og lignende på gnr. 30 bnr. 422.

Eier av gnr. 30, bnr. 422 og eier av gnr. 30 bnr. 424 kan ikke foreta klart sjenerende utsiktshindrende bygningsmessige eller lignende ikke søknadspliktige tiltak i umiddelbar nærhet av felles grense. Ved uenighet om tiltaket er til klar sjenanse, avgjøres dette av en fagkyndig person oppnevnt av bygningssjefen i Kragerø.

Som en følge av forliket søkte Nedre Telemark jordskifterett om en omdisponering av bryggearealet på eiendommen, slik at ytterligere 6 m² bryggeareal tillegges den såkalte «Steinbrygga». Det ble først sendt en søknad til Kragerø Havnevesen, og den 12.10.2018 mottok jordskifteretten tillatelse til en omdisponering i henhold til søknaden. Videre sendte jordskifteretten inn en søknad til Kragerø kommune den 26.03.2019. Jordskifteretten mottok tillatelse til en omdisponering i henhold til hva partene har avtalt i rettsforliket den 15.07.2019.

Jordskifteretten tinglyser et utdrag av sakene på følgende eiendommer i Kragerø kommune:

Gnr. 30 bnr. 132, 421, 422 og 424

Skien den 13.11.2019

Erik Nord (sign.)
jordskiftedommer

Dett utdrag:
Skien, 21.11.19
Paula Alleviène

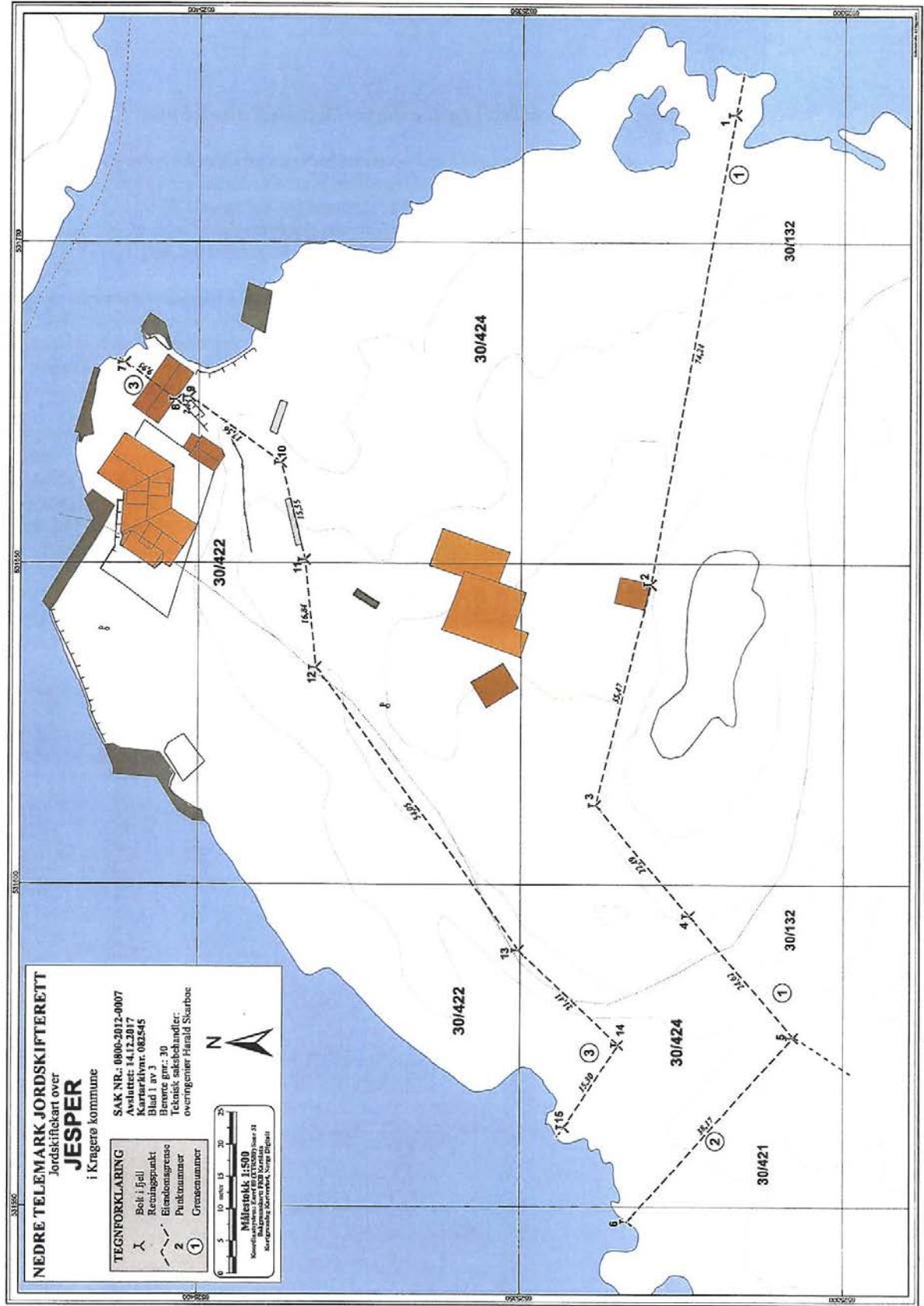


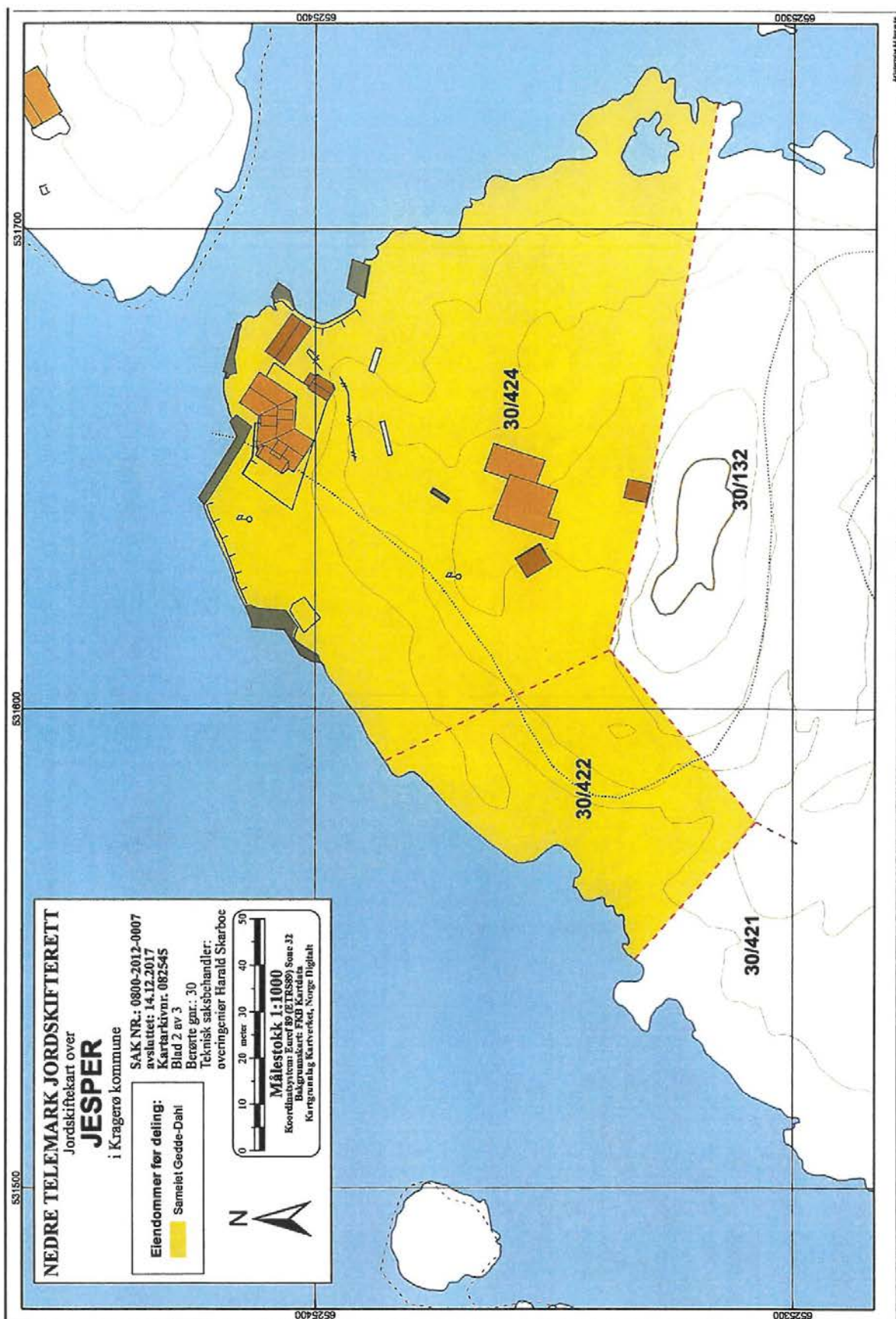


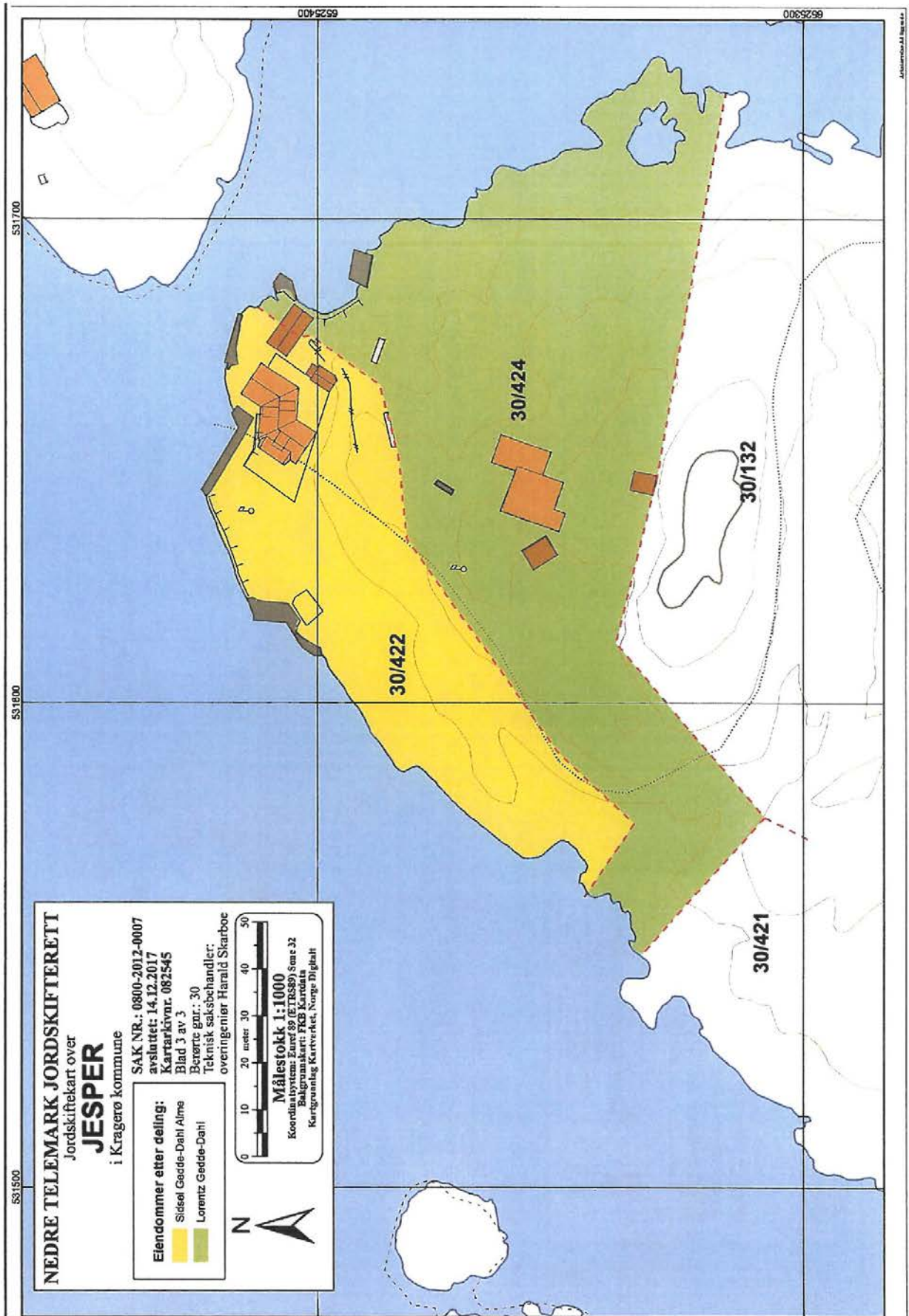
Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1453165/200
Uthentet 2024-08-12 12:08

Side 16 av 20







AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 41-22-0115 (Ronny Jørstad)
Vår referanse: 3548336/24605982
Bestilling: C3 2024-08-09 63

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7	31	3.1.1961	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	30	132	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
2-58.Dagbok nr. 7 1961/3 JAN 1961
Kragersø Sørenskriverembete 13 JAN 1961

Skylddelingsforretning

Lørdag, den 19. november 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Jasper
g.-nr. 30 br.-nr. 132 av skyld mark 007 i Kragersø
herred. Forretningen er forlangt av Heis Schøyen

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

Ved forretningen møtte:³⁾ Heis Schøyen.
Ingen naboer.

Mennene valte til formann R. Hammerstad.

Over 88 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

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

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Grensen begynner i tomtas nordøstre hjørne ved sjøen, hvor
der er nedsatt bolt nr. 1 i fjellet, går derfra i sydlig retning
til bolt nr. 2, nedsatt i fjellsiden, går derfra i sydvestlig
retning til bolt nr. 3, innsatt i fjellsiden, går derfra i nord-
vestlig retning til bolt nr. 4, nedsatt i fjellet, går derfra i
vestlig retning til sjøen, hvor der i fjellsiden er nedsatt bolt
nr. 5., og følger sjøen tilbake til utgangspunktet.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
lovens § 1.)

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

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

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

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

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

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? _____

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

Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæterretten av 26. juli 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 av _____

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0.1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.06

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og

kulturbete dekar, produktiv skog dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Jesperodden.

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 R. Hammerstad.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

R. Hammestad.

Joh. Halvorsen.

Johs. Lørdal.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

Går tiljordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

den 19

formann.

sekretær

Går tillandbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 312/60 J.

Samtykke til delinga vart gjeve i møte den
29. oktober 1960.

TELEMARK LANDBRUKSSELSKAP

FYLKESLANDBRUKSSTYRET

Skien, den 31/10, 60.

Etter fullmakt

formann.

Karsten Baardseth

fylkeslandbrukssjef.

Antatt til friskilte 3/1-61.
Larsen Tomassen
best.

De fraskilte del

har fått g.nr.

30

b.nr.

424

fn 1) Melding om forretningen blir ikke å sande jordstyret hvis skyldelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 41-22-0115 (Ronny Jørstad)
Vår referanse: 3548337/24605987
Bestilling: C3 2024-08-09 61

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1453084	200	4.12.2019	AREALOVERFØRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	30	422	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstillelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 602617714
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 963946902 Navn KRAGERØ KOMMUNE Adresse Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 111046 GEDDE-DAHL LORENTZ PETTER Bruksenhet H0101 Adresse MELKEVEIEN 40, 0779 OSLO
060750 ALME SIDSEL GEDDE-DAHL H0101 GRIMELUNDSVEIEN 4 B, 0775 OSLO

Avgivereieendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0815	30	422	-1411.9	Hjemmelshaver	ALME SIDSEL GEDDE-DAHL	H0101	GRIMELUNDSVEIEN 4 B, 0775 OSLO	1 / 2	
				Hjemmelshaver	GEDDE-DAHL LORENTZ PETTER		MELKEVEIEN 40, 0779 OSLO	1 / 2	

Mottakereieendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0815	30	424	1412.0	Hjemmelshaver	ALME SIDSEL GEDDE-DAHL	H0101	GRIMELUNDSVEIEN 4 B, 0775 OSLO	1 / 2	
				Hjemmelshaver	GEDDE-DAHL LORENTZ PETTER		MELKEVEIEN 40, 0779 OSLO	1 / 2	

Er arealet som overføres bebygd

Nei
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 1453084 Tinglyst: 04.12.2019
STATENS KARTVERK



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 41-22-0115 (Ronny Jørstad)
Vår referanse: 3548338/24605992
Bestilling: C3 2024-08-09 62

Dato
09.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1453111	200	4.12.2019	AREALOVERFØRING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	30	422	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

Dat er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med bruksliffelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 602617761
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing	
Organisasjonsnr	Navn
963946902	KRAGERØ KOMMUNE
Adresse	
Postboks 128, 3791 KRAGERØ	

Rekvirent(er) av forretning	
Fødselsdato/Orgnr	Navn
111046	GEDDE-DAHL LORENTZ PETTER
060750	ALME SIDSEL GEDDE-DAHL
Bruksenhet	
H0101	
Adresse	
MELKEVEIEN 40, 0779 OSLO	
GRIMELUNDSVEIEN 4 B, 0775 OSLO	

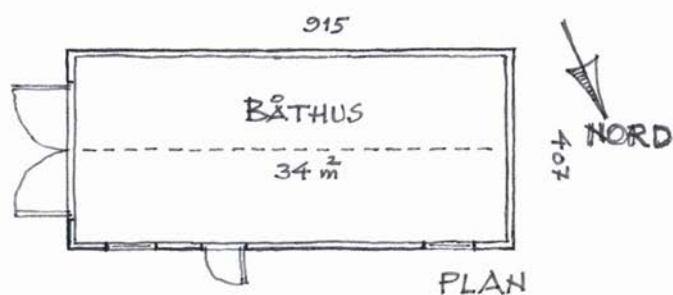
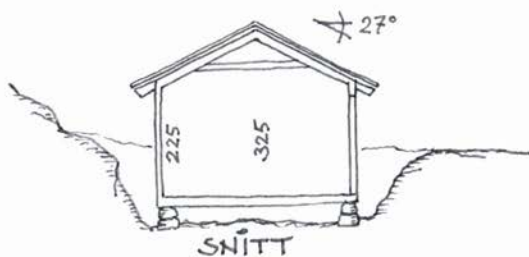
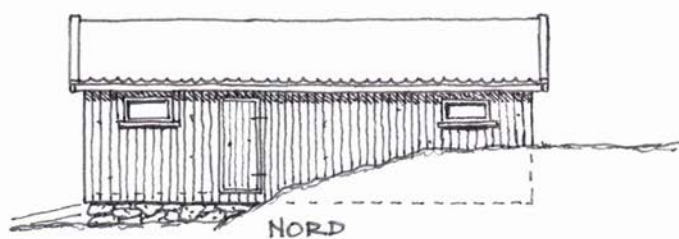
Avgivereiendom(mer)	
Knr	Gnr
0815	30
Bnr	
424	
Arealendring	
-2902.9	
Eierforhold	
Hjemmelshaver	
ALME SIDSEL GEDDE-DAHL	
Hjemmelshaver	
GEDDE-DAHL LORENTZ	
PETTER	
Adresse	
GRIMELUNDSVEIEN 4 B, 0775 OSLO	
Andel	
1 / 2	

Mottakereiendom(mer)	
Knr	Gnr
0815	30
Bnr	
422	
Arealendring	
2902.9	
Eierforhold	
Hjemmelshaver	
ALME SIDSEL GEDDE-DAHL	
Hjemmelshaver	
GEDDE-DAHL LORENTZ	
PETTER	
Adresse	
GRIMELUNDSVEIEN 4 B, 0775 OSLO	
Andel	
1 / 2	

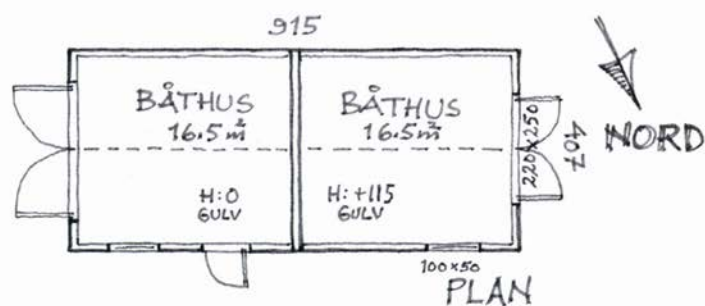
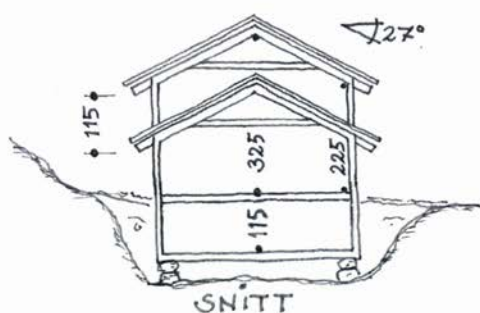
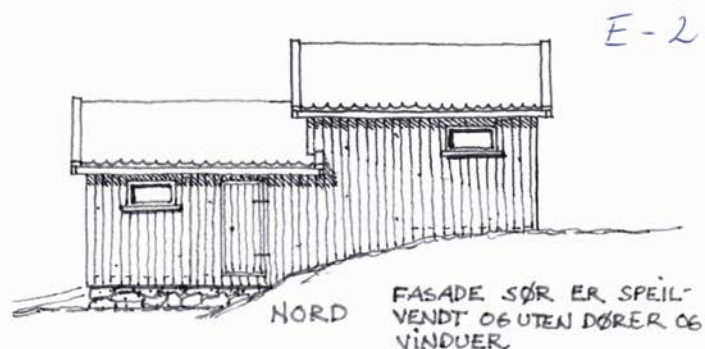
Er arealet som overføres bebygd	
Nei	
Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24	



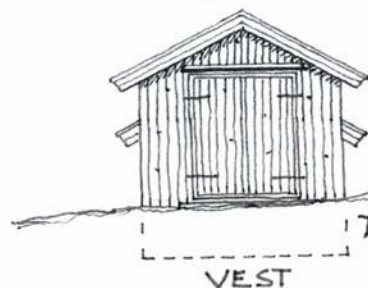
E-1



0 1 2 3 4 5 METER
1:100
TEGN. jmw
EKSISTERENDE BÅTHUS PÅ JESPER VGBNR. 39/424
OPTEGNING PR. APRIL 2015



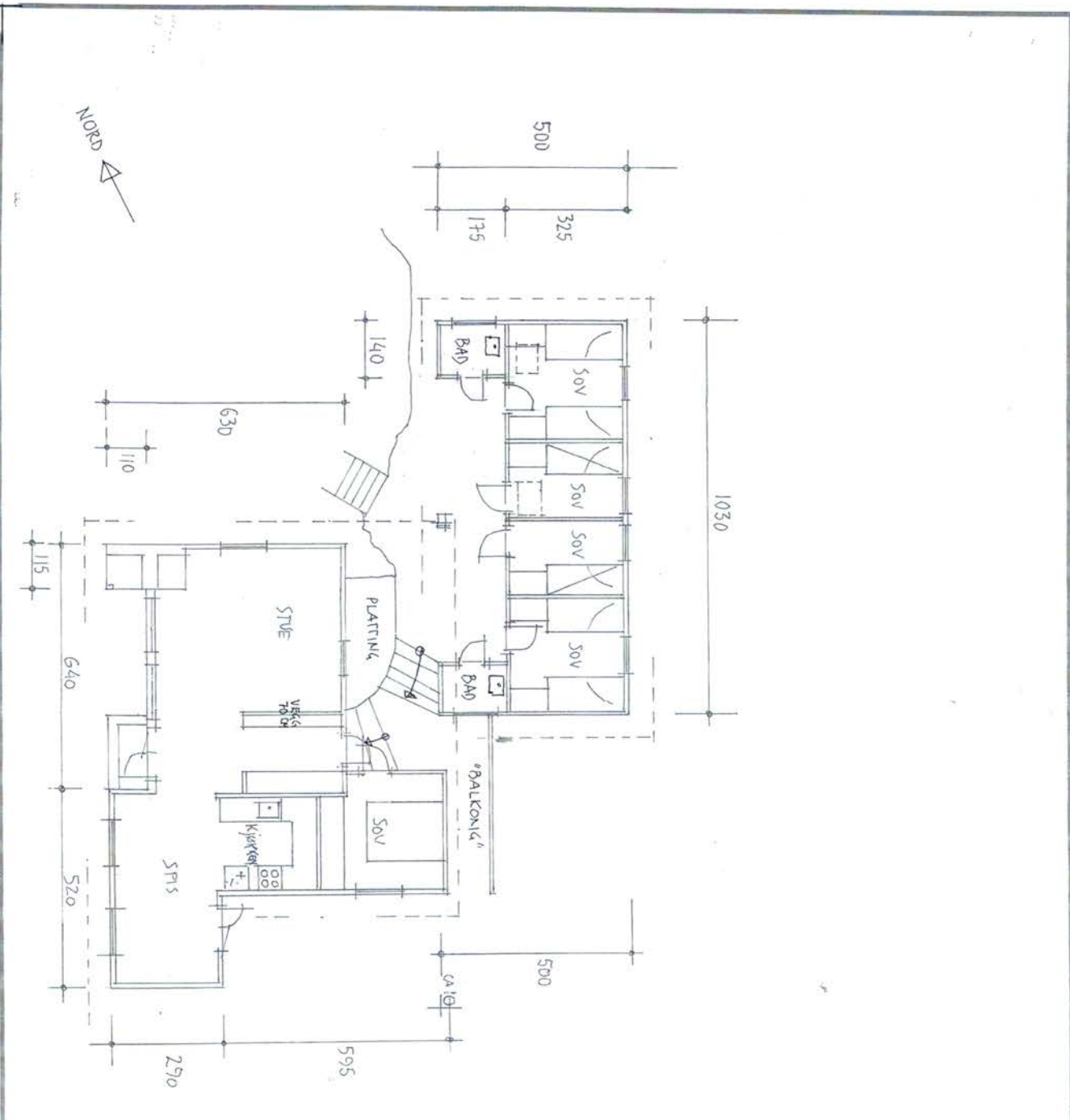
0 1 2 3 4 5 METERS
1:400



TEGN. *jan*

BÅTHUS PÅ JESPER ~ GBNR. 30/424
DELING I TO LIKE DELER OG LØFTING AV
DEL MOT VEST ~ APRIL 2015





BYGGERE:

LORENT GEDE-DAHL
 MELKEVEIEN 40, 0779 OSLO
 TLF: 930 29597
 KONTOR: 22447631
 PRIVAT: 22493060
 e-mail: post@geddedahl.no
 eller may.geddedahl@gmail.com

EKISTENDE

Tittel: Eksisterende plan		Oppgave nr.	4.8.16
Tilbyr: GEDDE-DAHL		Skala:	1:100
Adressert: JESPER, KRAGERØ		Oppgave nr.	
Oppgave: PLANER		Oppgave nr.	
Kontor: Lorent Gede-Dahl		Oppgave nr.	
Målestokk: 1:100		Oppgave nr.	
Til: 22.04.2016		Oppgave nr.	

NEDRE TELEMARJORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over

JESPER

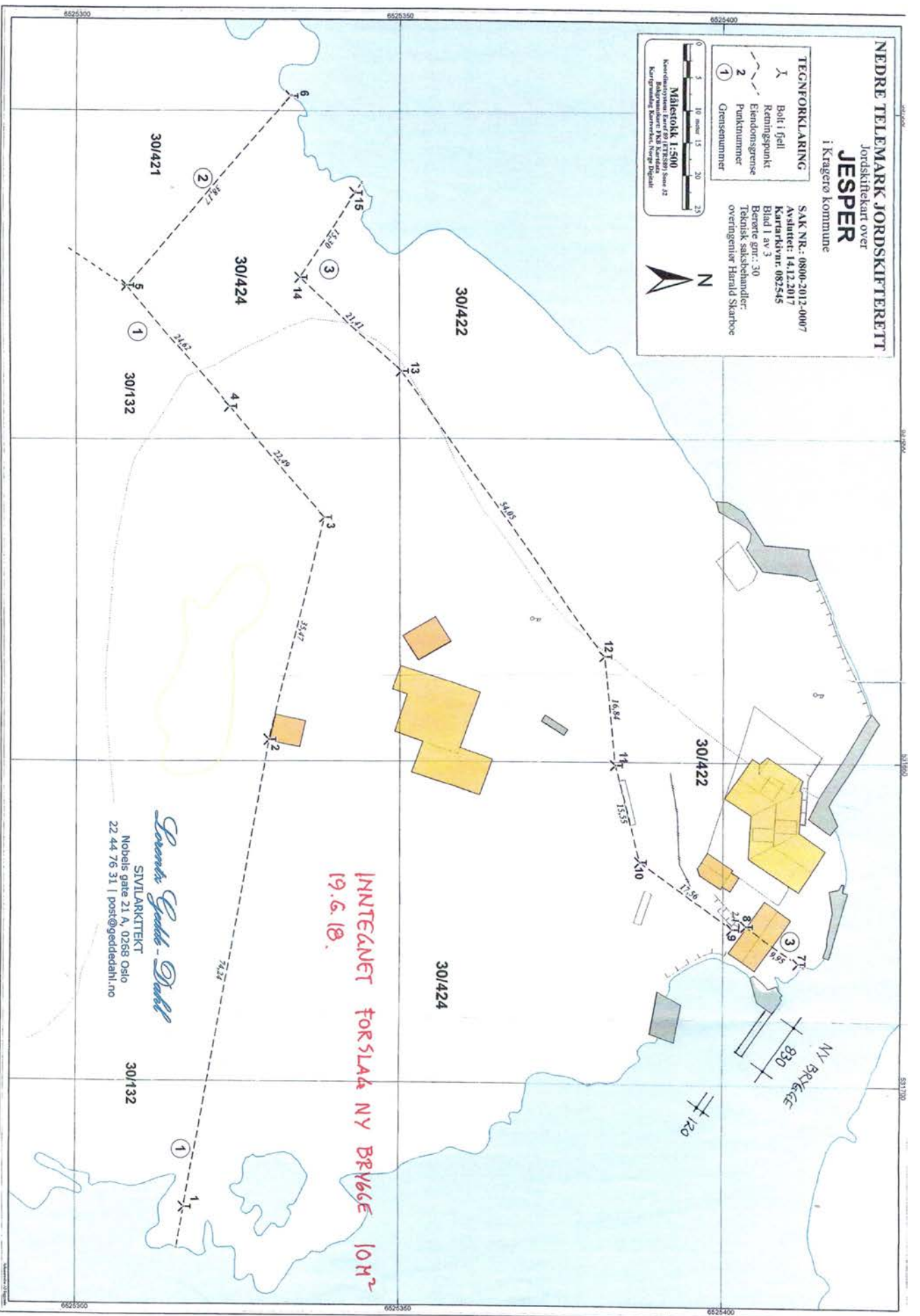
i Kragerø kommune

TEGNFORKLARING

- 1 Bolt i fjell
- 2 Krenningspunkt
- 3 Eieendomsgrænse
- 4 Punktnummer
- 5 Grænsenummer

SAK NR.: 0800-2012-0007
 Avsluttet: 14.12.2017
 Kartarkivnr: 082545
 Blad 1 av 3
 Berørte grnt.: 30
 Teknisk saksbehandler:
 overingeniør Harald Skarhøe

Målestokk 1:500
 Kartprosjekt: RAB Kartdata
 Kartprosjekt: RAB Kartdata
 Kartprosjekt: RAB Kartdata



Jonas Gulliksen
 SIVILARKITEKT
 Nobels gate 21 A, 0268 Oslo
 22 44 76 31 | post@jeddedahl.no

30/132

INTEGNET FORSLAG NY BRYGGE 10M²
 19.6.18.

30/424

30/422

NY BRYGGE
 830
 120



Kragerø kommune

4.0 - Bygg og areal

Lorentz Gedde-Dahl
Melkeveien 14
0779 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
17/01516-4

Dato
21.08.2017

Gbnr 30/424 -Tilbygg til hytte - Gedde-Dahl TILLATELSE TIL TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 20-4, JFR § 20-1

Administrativt vedtak etter delegert myndighet.

Gårds- og bruksnummer	30/424
Byggested (adresse)	Jesper 9
Tiltakets type	Fritidsbolig
Tiltaks art	Tilbygg
Bruksareal (BRA)	6,45 m ²
Bruttoareal (BTA)	6,45 m ²
Bebyggdareal (BYA)	Ingen endring

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2 innvilges dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra plan- og bygningslovens § 1-8 for tilbygg til hytte, i samsvar med søknad mottatt 3.5.2017.
Tiltaket vurderes til ikke å ha vesentlig negativ innvirkning på de hensyn strandsonevernet skal ivareta. Det vektlegges i vurderingen at hytta ikke øker sitt bebygde areal. Området er allerede privatisert av eksisterende bebyggelse, og tiltaket vil ikke hindre allmenn ferdsel ytterligere.
2. I medhold av pbl § 20-4, jfr. § 20-1 gis det tillatelse til tiltaket, i samsvar med søknad mottatt 3.5.2017.
3. Det gis fritak fra nabovarsling, jfr. pbl. § 21-3, da man ikke kan se at naboer blir berørt av tiltaket.

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

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

2655 01 43800
Org.nr.:963 946 902

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at tiltaket er i samsvar med gjeldende regelverk, jf. pbl § 23-1, siste ledd.

Med hilsen

Per Arstein
Bygningssjef

Solfrid Klodvik
Avdelingsingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.



Kragerø kommune

4.0 - Bygg og areal

Sivilarkitekt Lorentz Gedde-Dahl
Nobels Gate 21 A
0268 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
17/01517-3

Dato
28.08.2017

Gbnr 30/424 - Adkomstvei

Det vises til søknad om ny adkomstvei mottatt 3.5.2017.
Nedre Telemark jordskifterett har tidligere søkt om flytting av eksisterende adkomst.
Det ble gitt dispensasjon for dette i vedtak av 29.11.2016.
Bygningsmyndighetene er positive til den nye søknaden, dersom det er snakk om en ny endring av adkomst slik den er vist i søknad mottatt 3.5.1017. Det vil imidlertid ikke bli gitt tillatelse til to adkomstveier opp til hytta.

Vi ber om en tilbakemelding som bekrefter at det her er snakk om endring av tidligere godkjent adkomstvei, til slik den er vist på situasjonskart datert 2.5.2017.

Dette for å unngå senere misforståelser.
Saken blir liggende i bero og behandles videre når vi har mottatt denne bekreftelsen.

Med hilsen

Solfrid Klodvik
Avdelingsingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Mottakere: Lorentz Gedde-Dahl, Melkeveien 14, 0779 OSLO
Sivilarkitekt Lorentz Gedde-Dahl, Nobels Gate 21 A, 0268 OSLO

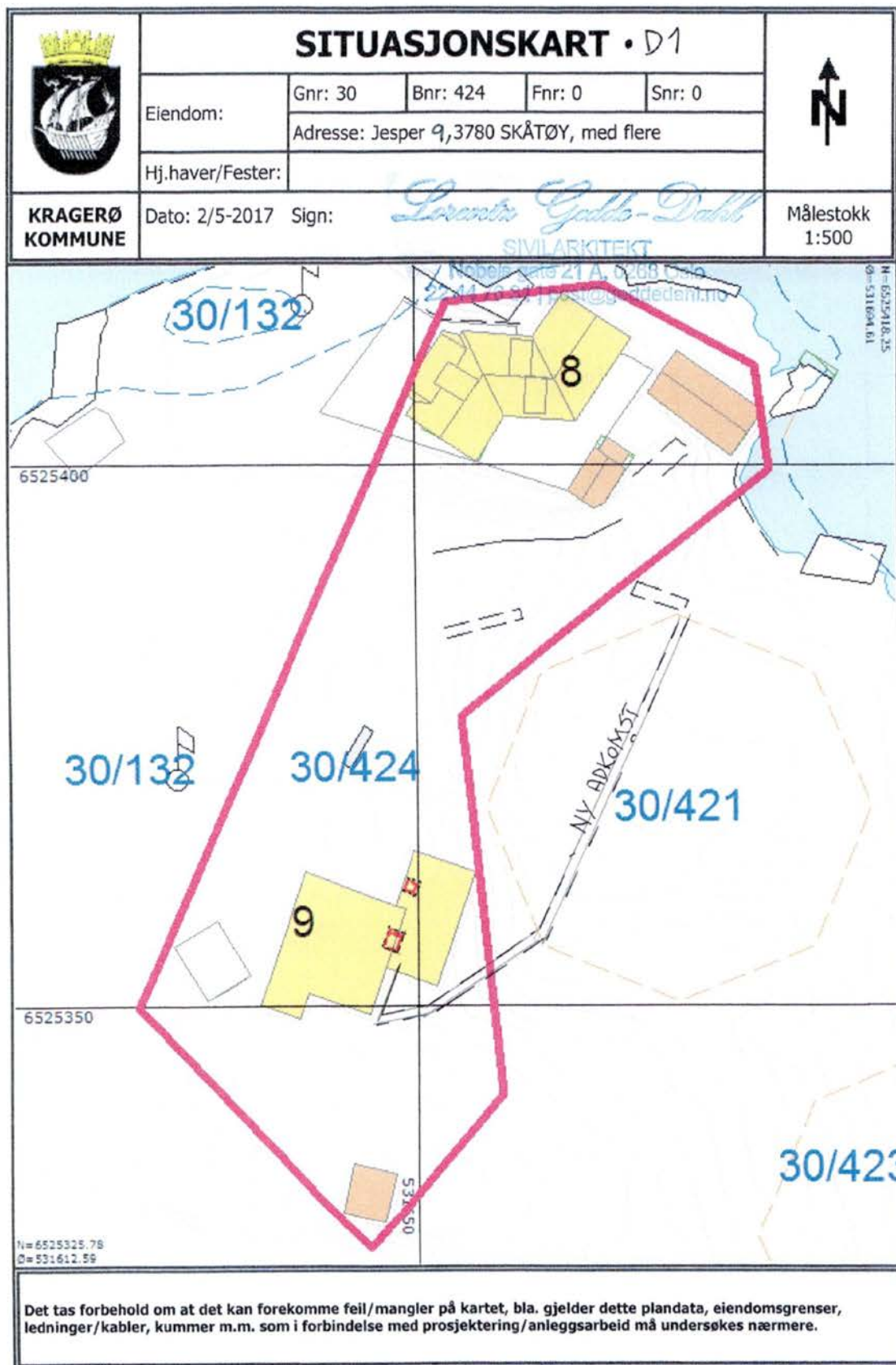
Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

2655 01 43800
Org.nr.: 963 946 902





Kragerø kommune

Bygg og areal

Nedre Telemark jordskifterett
P.B. 2845
3702 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
19/02640-8

Dato
15.07.2019

Gbnr 30/422, 30/424, Jesper - Endringer av brygge – Gedde-Dahl og Gedde-Dahl Alme

ENDRING AV TILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 20-1

Administrativt vedtak etter delegert myndighet.

Tidligere tillatelse er gitt	29.11.2016
Beskrivelse av endringen:	Tillatelsen gitt 29.11.2016 innebærer at man river ca. 4 m ² av brygga lengst vest på eiendommen gbnr. 30/422 for å utvide eksisterende brygge på gbnr. 30/424 med samme areal. Endringen innebærer at man i stedet fjerner 9,96 m ² av brygga lengst vest på gbnr. 30/422 samtidig som man utvider eksisterende brygge på gbnr. 30/424 med dette arealet. Det blir også en annen utforming av brygga.
Gårds- og bruksnummer	30/422 og 30/424
Byggested (adresse)	Jesper
Tiltakets type	Brygger på fritidseiendommer
Tiltaks art	Endring av brygger

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 gis det tillatelse til endring av gitt tillatelse, i samsvar med søknad mottatt 30.3.2019.
Tillatelsen innebærer også en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra pbl. § 1-8 i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.
Tiltaket vurderes til ikke å ha vesentlig betydning for de hensyn strandsonevernet skal ivareta. Det vektlegges i vurderingen at området allerede er privatisert av eksisterende brygger og bebyggelse. Fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene, da man samler bryggene og reduserer lengden på bryggefronten mot sjø. Dette er landskapsmessig positivt. Videre er det positivt at man fjerner den delen av brygga som ligger lengst bort fra bebyggelsen.

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Gamle Kragerøvei 12
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

2655 01 43800
Org.nr.: 963 946 902

Viktige punkter:

Tiltaket:	Saken gjelder: Endring av brygger.
Planstatus:	Eiendommen er i kommuneplanens arealdel vist til: LNFR-område.
Nabomerknader:	Ingen.
Vurdering:	Tiltaket vurderes til ikke å ha vesentlig betydning for de hensyn strandsonevernet skal ivareta. Det vektlegges i vurderingen at området allerede er privatisert av eksisterende brygger og bebyggelse. Fordelene ved å gi dispensasjon anses for å være klart større enn ulempene, da man samler bryggene og reduserer lengden på bryggefronten mot sjø. Dette er landskapsmessig positivt. Videre er det positivt at man fjerner den delen av brygga som ligger lengst bort fra bebyggelsen. Telemark fylkeskommune og Fylkesmannen i Vestfold og Telemark har i brev av 1.7.2019 sluttet seg til bygningsmyndighetenes vurdering.
Konklusjon:	Tillatelse gis. Vedtak fremgår av sakens første side.

Dispensasjon gis under følgende forutsetninger:

- Tillatelsen gitt 29.11.2016 utgår.
- Riving av del av brygge mot vest (gbnr. 30/422) må være gjennomført, og dokumentasjon for dette være innsendt og akseptert av kommunen, før man starter utvidelsen av brygga på gbnr. 30/424. Terrengtet på gbnr. 30/422, der brygga blir fjernet, må samtidig tilbakeføres til naturlig terreng og vegetasjon.

2. I medhold av pbl § 20-4, jfr. § 20-1 gis det tillatelse til tiltaket, i samsvar med søknad mottatt 30.3.2019.
Se forutsetninger gitt under pkt. 1.

Faktura for saksbehandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl § 1-9 og forvaltningslovens § 28. Eventuell klage sendes skriftlig innen 3 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Med hilsen

Trond Hjellevik
Ingeniør/Arealplanlegger

Solfrid Klodvik
Avdelingsingeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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 uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle 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: Jesper 9
3780 SKÅTØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre