

# 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



Eiendomsmegler

## Nora Eikeland

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

**Aktiv Eiendomsmegling**  
**Aktiv Eiendomsmegling**  
Kirkegata 26  
3770 Kragerø

# Portørveien 53

Flott fritidsbolig på fastlandet med stor eiet tomt, havutsikt og sol fra morgen til kveld!

Ved havet sør for Kragerø ligger naturparadiset Portør, en egen halvøy, omgitt av Stølefjorden i nord og Skagerrak i sør. Omtrent 1,5 km ut og kun 100m nord for Portørveien ligger eiendommen Portørveien 53. Hytta ligger for seg selv i naturskjønne omgivelser, kun 4-5 min gange til sjøen og båtplassen. Hytta ligger sentralt til hvor en kan parkere bilen i hele ferien og sykle til Joker Butikken på 10 min for matinnkjøp og drikke. Det er 10 min til Stangnes for sol og bad ytterst mot havet. Til Portør Pensjonat med matservering tar 15 min på sykkel.

Fritidsboligen inneholder: Gang, dusjrom, toalettrom, stue/kjøkken, 4 soverom og bod. Det er i tillegg bod og utedo med utvendig adkomst.

## Nøkkelinformasjon

|                        |                     |                     |                  |
|------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 3 950. 000,-     | <b>Gnr./bnr.</b>    | Gnr. 7, bnr. 158 |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 100 100-         | <b>Oppdragsnr.:</b> | 1302250046       |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 4 050 100,-      |                     |                  |
| <b>Selger:</b>         | Jan Robertsen       |                     |                  |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Fritidseiendom      |                     |                  |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet                |                     |                  |
| <b>Byggeår:</b>        | 1967                |                     |                  |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 76/98 kvm           |                     |                  |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 4000 m <sup>2</sup> |                     |                  |
| <b>Soverom:</b>        | 4                   |                     |                  |
| <b>Antall rom:</b>     | 5                   |                     |                  |

# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 35  |
| Energiattest .....      | 61  |
| Nabolagsprofil .....    | 67  |
| Andre vedlegg .....     | 69  |
| Budskjema .....         | 102 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup>

BRA - e: 22 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 98 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> 2 ganger, stue, stue/kjøkken, soverom, toalettrom, bad, bod.

BRA-e: 22 m<sup>2</sup> 2 soverom, bod, toalettrom.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4000 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor eiet tomt i to parseller, skyddelt i 1964 og 1965. Totalt er tomten angitt til ca 4,5 mål (2 mål og 2,5 mål). Tomten er boltet, men ikke oppmålt. Det totale arealet er usikkert, men tomten antas å være minst 4 mål. Det er naturtomt bestående av fjell, og størstedelen av tomten er på hyttas sydside. Mange av boltene er funnet, og omtrentlige grenser vil kunne påvises.

Selve hytta ligger skjermet, med god avstand fra veien. Det er solrikt og med utsikt til havet.

### Beliggenhet

Ved havet sør for Kragerø ligger naturparadiset Portør, en egen halvøy, omgitt av Stølefjorden i nord og Skagerrak i sør. Fra avkjøring hovedveien er det ca. 4 km ut til Portør Havn. Omtrent 1,5 km ut og kun 100m nord for Portørveien ligger eiendommen Portørveien 53. Hytta ligger for seg selv i naturskjønne omgivelser, kun 4-5 min gange til sjøen og båt-plassen.

Portør var tidligere den trygge havn for utenlandske skip med sine lune vik og sund. Den gang var Portør loshavn for Kragerø og stedet hadde egen tollstasjon. I dag er Portør et yndet utfartsmål, og med sitt vakre landskap i havgapet er det kanskje

Kragerøskjærgårdens mest populære. På slutten av 1600-tallet beskrev en engelsk lord stedet slik: "En begeistret naturbeundrer ville sikkert, når han reiste fra dette stedet, erklære at han hadde vært på "fortryllet" grunn. Så imponerende og storslaget er Portør." Beskrivelsen er like passende i dag.

Litt over 1 km fra eiendommen ligger det flotte friområdet Stangnes med "laguneøya" Storholmen utenfor. Stranda i lagunen er et eldorado for unger, med lun, langgrunn sandstrand omkranset av svaberg. På Stangnes er det fantastisk turområder med kyststi blant svaberg og hav.

Ved innkjøringen til Portør er det også matbutikk og bensinstasjon, og på Portør pensjonat er det restaurant. Fra Portør er det ca. 13 km til Stabbestad, hvor det er barnehage, skole og SFO. På Stabbestad ligger Kragerø Resort, med blant annet 18-hulls golfbane, tennisbane, sykkelstier, restaurant og treningssenter. Fra Stabbestad er det ferjeforbindelse til Kragerø sentrum. Byen byr på små nisjebutikker og sjarmerende kaféer og restauranter. Fra Portør er det ca. 45 minutter i bil til Kragerø sentrum.

### **Adkomst**

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebekrivelse til eiendommen.

### **Bebyggelsen**

Området består av hovedsakelig hyttebebyggelse, men også noen helårsboliger.

### **Bygningssakkyndig**

Kevin Hunter Nielsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsbolig over et plan beliggende i populært område for fritidsboliger nær Portør i Kragerø kommune. Fritidsboligen er oppført med byggeår 1967, og er tilbygget to ganger med tilbygg for soverom, samt gang/bad/wc rom og for tekniske installasjoner.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Kragerø Takst AS, datert 15.03.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

## **Innhold**

Fritidsboligen inneholder:

Gang, dusjrom, toalettrom med el-toalett, stue/kjøkken, 4 soverom og bod. Det er i tillegg bod og utedo med utvendig adkomst.

## **Standard**

Stor, sørvendt fritidsbolig oppført i 1967. Inngangsparti med gang, bad (dusjrom), toalettrom og bod/teknisk rom påbygd i 2012, og tilbygg mot øst med gang og to soverom påbygd i 1978/1979. Tilbygget mot øst har utvendig adkomst. Taktekke på opprinnelig hytte og tilbygg er fra 2012. Kledning er byttet i ulike tidsrom (2012, 2015 og 2020) og vinduer er fra byggeår. Sikringsskap ble oppgradert i 2012. Fritidsboligen ligger helt for seg selv, med utsikt til havet og sol fra morgen til kveld.

Overflater i hytta består hovedsakelig av furugulv, malt panel på vegg og malt panel/takess i himling. De fleste overflater er malt opp siste året.

Den opprinnelige delen av hytta som ble oppført i 1964 inneholder bod, to soverom og stue/kjøkken. Det ene soverommet samt stuen har utsikt til havet.

Kjøkken har åpen løsning mot stuen. Innredningen ble satt inn i 2005 og inneholder hvite profilerte fronter, heltre benkeplate og frittstående komfyr og kjøleskap som medfølger. Både komfyr og kjøleskap er byttet etter 2005. Det er lagt inn vann på kjøkkenet, hvor vannet går rett i terreng. Dette er en ikke godkjent løsning, ser mer info under vann/avløp. Stuen er lysmalt og har godt med vinduer som gir lys fra både sør, vest og nord. Skyvedør i glass mot syd, som fører ut til fine uteplasser opparbeidet med både heller og treplattning. Glass i skyvedør stue er byttet. Uteplassene har utsikt til havet og rikelig med sol. Tilbygg mot øst som inneholder to soverom og gang har også utgang til sørvendt uteplass.

I tilbygget mot nord som inneholder gang, bad (dusjrom), toalettrom og bod/teknisk rom med utvendig adkomst. Gangen har inngang fra både øst og vestsiden på bygget. Inngangen fra vest har primært fungert som adkomst til utedo. Toalettrom inneholder el-toalett. Bad (dusjrom) med belegg på gulv. Det er lagt vann inn i dusjrom, hvorav dusjvann går rett i terreng. Dette er en ikke godkjent løsning.

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

Forhold som har fått TG2:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dørvrider er montert feil på bakdør.
- Terrassen er under konstruksjon.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer. På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra Kragerø Takst AS, datert 15.03.2025. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kjøleskap og komfyr på kjøkken medfølger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Nåværende eier har hatt internett/TV via Telia/antenne.

### **Parkering**

Eiendommen har parkering på egen tomt, dog slik at noe av plassen som er disponert til parkering ligger på grunneiers eiendom.

### **Forsikringsselskap**

Frende

## Energi

### **Oppvarming**

Vedovn i stuen. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

### **Energikarakter**

G

## **Energifarge**

Rød

## **Økonomi**

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 950 000

## **Kommunale avgifter**

Kr 3 500

## **Kommunale avgifter år**

2026

## **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon fritid og feieavgift fritid.

## **Eiendomsskatt**

Kr 9 683

## **Eiendomsskatt år**

2026

## **Info eiendomsskatt**

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

## **Formuesverdi primær**

Kr 408 249

## **Formuesverdi primær år**

2024

## **Info formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Årsavgiften til hyttas andel av bryggeanlegget er kr. 1500 pr. År. Dette er avgift til vedlikehold og fornyelse, knyttet til et andelslag.

### **Velforening**

Hytta er ikke tilnyttet noen velforening.

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 7, bruksnummer 158 i Kragerø kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3814/7/158:

Registrering av grunn - dok.nr. 2201 - tinglyst 31.12.1964. Dokumentet beskriver den første tomten som ble fradelt og overtatt av dagens eier. Tomten er boltet, ikke oppmålt, og dokumentet angir plasseringen av boltene (ikke med kart med beskrivelse av retninger og avstander mellom boltene).

3814/7/180:

Registrering av grunn - dok.nr. 408 - tinglyst 19.03.1966. Dokumentet beskriver tilleggs tomten som ble fradelt og overtatt av dagens eier. Tomten er boltet, ikke oppmålt, og dokumentet angir plasseringen av boltene (ikke med kart med beskrivelse av retninger og avstander mellom boltene).

Bestemmelse om vannrett - dok.nr. 1607 - tinglyst 14.09.1967. Dokumentet beskriver

eiendommens rett til brønn som ligger nord for tomtegrense. Dokumentet beskriver også rett til bruk av lekeplass uten tomtens grenser. Eiendommen har borrevann, og sistnevnte areal til lekeplass er aldri blitt opparbeidet/brukt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke tegninger fra den opprinnelige hytta som ble oppført i 1964. Det foreligger derimot tegninger fra tilbygg mot øst godkjent av kommunen i 20.10.1977 og tegninger av tilbygg mot nord godkjent 24.02.2008. Tegningene stemmer godt med dagens løsning.

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på hytta, det gjelder også for tilbygget fra 1978/1979. Det foreligger ferdigattest for tilbygg mot nord fra 2012 (de mer info lenger nede).

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke fullt ut formelt er ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr at man ikke lenger kan søke om ferdigattest for eiendommen, og senere tiltak som er utført før 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk."

Forholdet med manglende brukstillatelse og ferdigattest er imidlertid vanlig i kommunen, dette gjelder særlig for eiendommer oppført på 90-tallet og tidligere. Når det gjelder den opprinnelige hytta fra 1964 og tilbygg mot øst fra 1978/1979 vil forholdet med manglende midlertidig brukstillatelse og ferdigattest mest sannsynlig være uten stor praktisk betydning for kjøper. Kjøper overtar uansett ansvar og risiko for dette.

Megler finner ikke tegninger på nyoppførte terrasser, og det må antas at disse ikke er omsøkt. Kommunen kan i ytterste konsekvens kreve tilbakeføring/riving, selv om denne konsekvensen ikke er veldig sannsynlig overtar ny eier uansett ansvar / risiko.

Når det gjelder tilbygget mot nord bygd i 2012, så foreligger det ferdigattest datert 10.06.2025. Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomst via en liten avstikker fra Portørveien. Eiendommen kjører frem til tomten, og parkerer 30-40 meter fra hytta, rett utenfor tomtens grenser. Avstikker fra Portørveien ligger på tomten som disse parseller er utskilt fra, og benyttes kun av denne eiendom. Det betales ingen avgift for bruk, men eventuelle kostnader til vedlikehold, brøyting o.l. må dekkes av denne eiendom alene.

Borrevann som har vært benyttet til drikkevann, aldri vært testet. Vannet er lagt inn i

hytta på både kjøkken og dusjrom. Dette er en ikke godkjent løsning. Evt. godkjenning krever tilkobling til offentlig kloakk, evt. etablering av renseanlegg etter søknad. Kjøper overtar ansvar og risiko for evt. pålegg fra kommunen. Utedo (to kammere) og el-toalett (nytt i 2024).

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et uregulert område og omfattes av kommuneplanens arealdel for Kragerø. I kommuneplanen er området vist LNF-formål samt faresone "høyspent", hensynssone H370.

Kopi av kommuneplan (kart og tekstlig del) kan fåes ved henvendelse.

### **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 odell 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.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 950 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

98 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

100 100 (Omkostninger totalt)

117 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 067 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 069 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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 100 100

### **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.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,4% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr23 500,- og oppgjørshonorar kr 3750,- . Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 545,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr for pantedokument med urådighet. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000 ,- samt øvrig vederlag og utlegg. Alle beløp er

inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

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

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

**Ansvarlig megler**

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

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

**Salgsoppgavedato**

30.04.2025

Fritidsbolig på fastlandet med stor eiet tomt. Fredfullt og skjermet med havutsikt, gode solforhold og båt plass.

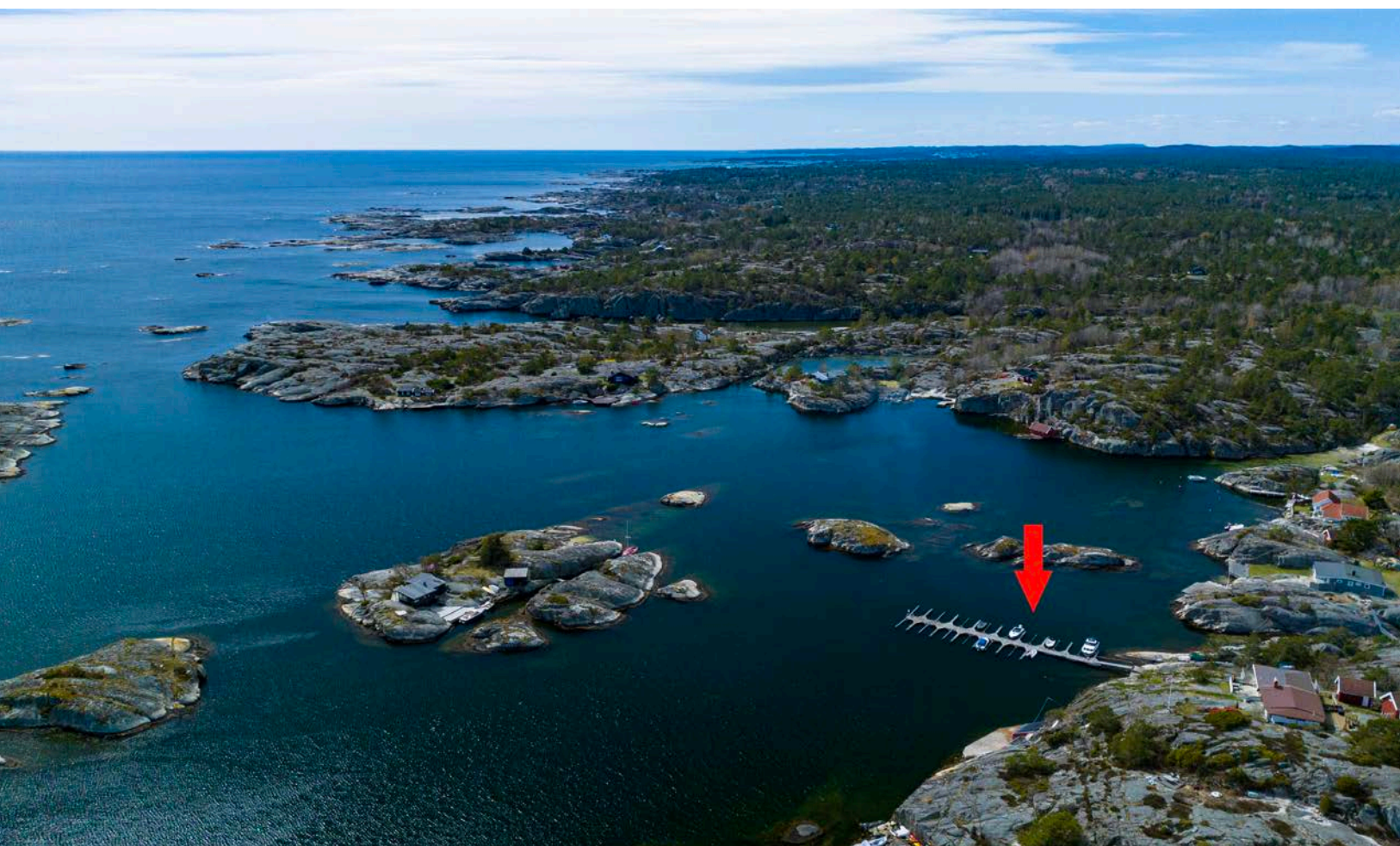




Hytta ligger skjermet, med god avstand fra veien. Det er solrikt og med utsikt til havet.



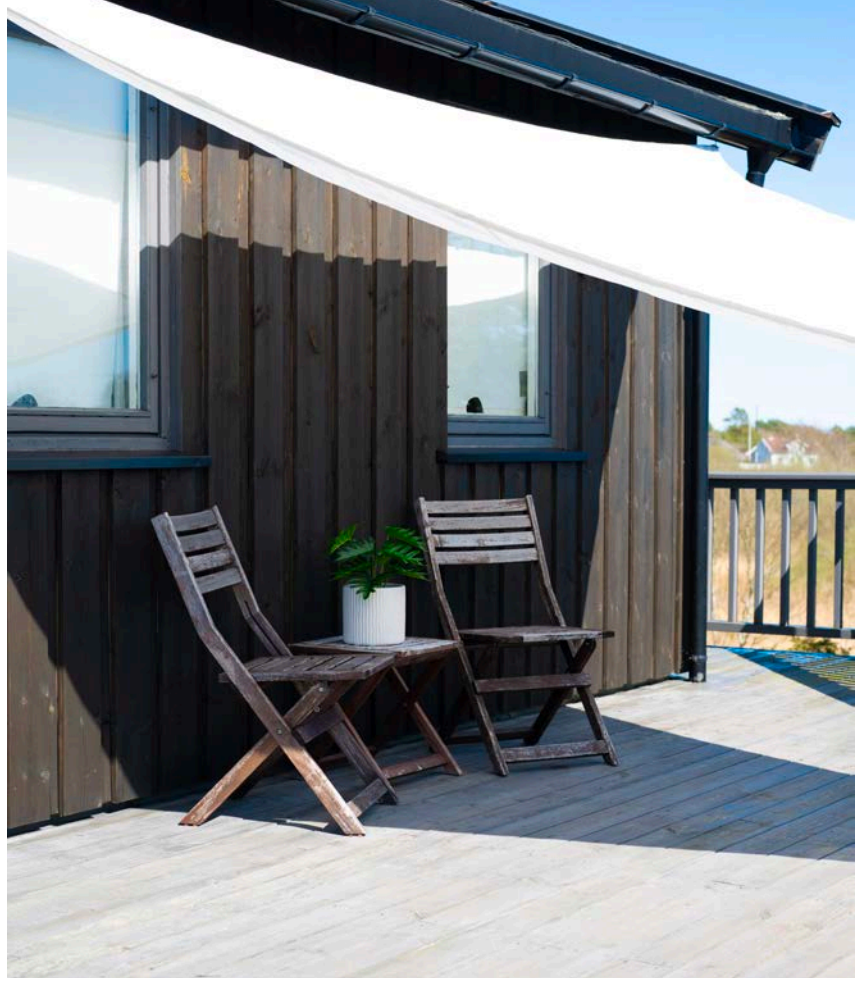
Eiendommen disponerer båt plass i felles anlegg, ca. 9-10 minutter gange fra hytta.





Fritidsboligen inneholder: Gang, dusjrom, toalettrom, stue/kjøkken, 4 soverom og bod. Det er i tillegg bod og utedo med utvendig adkomst.

Stuen er lysmalt og har godt med vinduer som gir lys fra både sør, vest og nord.





Skyvedør i glass mot syd, som fører ut til fine uteplasser opparbeidet med både heller og treplatting.

Uteplassene har utsikt til havet og rikelig med sol.

Åpen løsning mellom stue og kjøkken.











Toalettrom inneholder cinderella forbrenningstolett.



Bad (dusjrom) med belegg på gulv.





# Portørveien 53



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

**aktiv.**

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

# Portørveien 53







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

**aktiv.**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Portørveien 53, 3788 STABBESTAD  
 KRAGERØ kommune  
 # gnr. 7,7, bnr. 158,158, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.03.2025

Rapportdato: 16.03.2025

Oppdragsnr.: 12441-1948

Referansenummer: EY5002

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Kragerø Takst AS

Kragerø Takst AS ble etablert i 2015 av takstmann og byggmester Kevin Nielsen. Vi har som formål at vi skal bidra til forutsigbarhet og trygghet i boligmarkedet. Vi skal også bidra til riktige oppgjør i skadesaker. Vårt forretningsområde er Vestfold, Telemark, Agder og Osloregionen.



Rapportansvarlig

*Kevin Nielsen*

Kevin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

post@ktakst.no

915 50 213



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig over et plan beliggende i populært område for fritidsboliger nær Portør i Krager kommune. Fritidsboligen er oppført med byggeår 1967, og er tilbygget to ganger med tilbygg for soverom, samt gang/bad/wc rom og for tekniske installasjoner. Hytta har vært i nåværende eiers eie i ca 2 år, hvor det er gjennomført innvendige malerarbeider, samt konstruksjon av ny terrasse mot syd. Negative anførsler er på et moderat nivå, kjøper anbefales å gjøre sine nødvendige undersøkelser, og anbefales å gjøre seg kjent med denne rapporten.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1967

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med shingel, og har underliggende bordtak av heltré bord.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Takkonstruksjon av takstoler med lastoverføring på yttervegger. Malte vinduer av tre med innsatt 2 lags isolérglass fra 1982. Vinduer med sprosser/enkle glass fra opprinnelig byggeår. Malt hovedytterdør av tre. Ytterdører av tre. Skyvedør av tre med innsatt isolérglass. Plattinger i terreng/fjell av mur/skifer. Terrasse dekke av impregnert trelast. Terrassen er under konstruksjon, eier tar sikte på å ferdigstille denne før overtagelse.

Utvendige trapper av tre i terreng og til inngangsdør.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av malt gulv av heltré furu. Vegger har overflater av malt trépanel og malte plater. Himlinger har overflater av malt trépanel. Overflatene har normal bruksslitasje. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv er bygget på synlige heltre tre dragere som bæring og tre bjelkelag som gulvbjelker. Under i kryperom er gulv konstruksjon bekledd med panel, innvendig er det furugulv som bærende gulv. Gulvet er trolig isolert etter byggeårets krav. Konstruksjonen er ikke åpnet. Isolasjons tykkelse, type og tilstand er derfor ikke kontrollert. Det er ikke synlige skader eller nedbygninger på befaringsdagen, det tas forbehold om at utbygger har foretatt statiske beregninger av Gulv og bygget deretter. Det er målt etter fukt i panel under hytta, ingen skadelige fuktverdier ble målt på befaringsdagen. Denne stubbeløst løsningen er en risiko konstruksjon med tanke på at skadedyr som kan komme inn i små sprekker og bør følges med på. Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til

sjenanse for bruken av hytta.

Radonmåling foreligger ikke, fritidsboligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.

Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

Krypekjeller under bygning mot grunn.

Kjelleren har synlige luftespalter.

Det tegn på moderat høy fuktverdi i kjeller.

Kjelleren bør ha bedre utlufting.

Innvendige malte glatte dører av tre.

Dørene har normal bruksslitasje.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Enkelt baderom med gulvbelegg og våtromsplater på vegger.

Rommet er utstyret med opplegg til dusj.

Våtromsplater på vegg.

Malt panel i tak/himling.

Overflate på gulv av belegg.

Undergulv av plater.

Moderat fall til sluk.

Sluk av plast.

Synlig belegg har funksjon som membran.

Rommet har enkelt opplegg til dusj/nisje.

Rommet har naturlig ventilasjon, muligheter for å luften ut via vindu og dør.

Der ikke tatt hull i konstruksjonen.

Det er gjennomført fuktsøk.

Det er ikke gjort negative observasjoner.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med malte innrammede fronter og benkeplate av laminat.

Kjøkkenet har nedsenket vask og nisjer med opplegg og avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Mekanisk avtrekk over kokeplass med utkast til vegg.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med enkelt forbrenningstoalett.

Det er muligheter for å luften ut via dør/vindu.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber.

Vannforsyning fra egen brønn.

Trykktank/styoppelkran er plassert i bod.

Avløpsrør av plast.

Synlige deler av røranlegg er inspisert.

Enkelt avløp for gråvann til terreng.

Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk kjøkken.

Friskluft luft via ventiler i vinduer.

Varmtvannsbereder, 200 liter.

Berederen er plassert i bod.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites

## Beskrivelse av eiendommen

ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

Drenering av overvann/takvann til grunn.

Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.

Grunnmur av plasstøpt betong og sparestein.

Grunnmur av stablet/lødd naturstein.

Bygning er anlagt i skrått terreng med gode fallforhold fra bygningen.

Det er ikke tegn på oppsamling av større vannmengder.

Oppsamlingstank for utedo av glassfiber.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

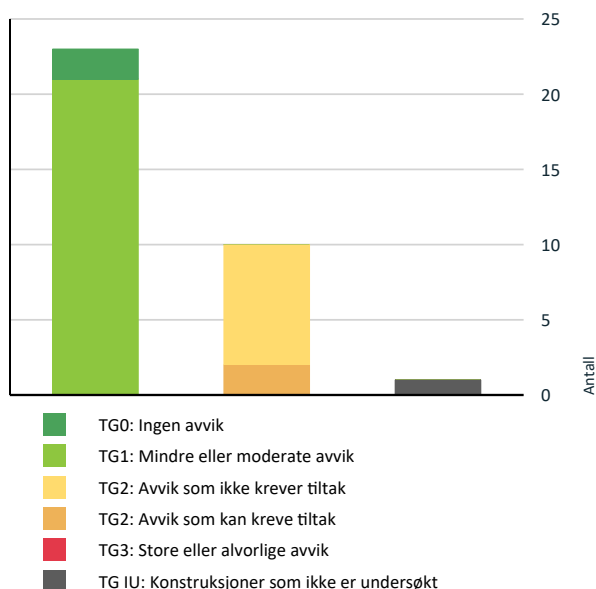
### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt

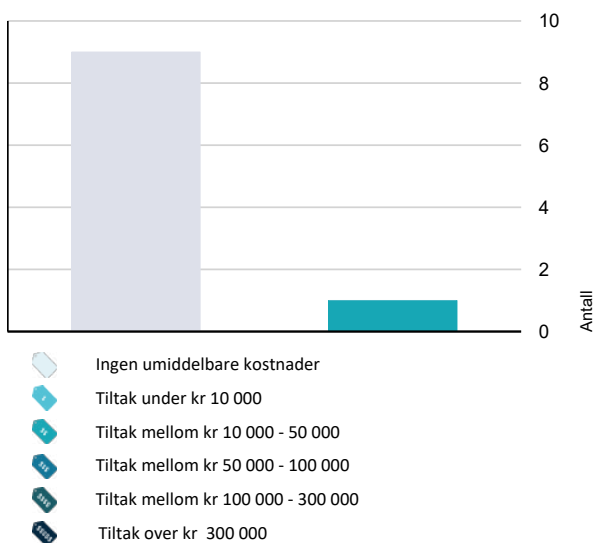
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| <b>TG IU</b> KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT               |                             |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                          |                             |
| ! Utvendig > Dører  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| <b>TG 2</b> AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK            |                             |
| ! Utvendig > Vinduer  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Septiktank                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1967

**Kommentar**  
Informasjon fra eiendomsregisteret.

**Anvendelse**  
Boligformål, fritid

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med shingel, og har underliggende bordtak av heltré bord.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort

### Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon av takstoler med lastoverføring på yttervegger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke til loftet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Vinduer

Malte vinduer av tre med innsatt 2 lags isolérglass fra 1982. Vinduer med sprosser/enkle glass fra opprinnelig byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Dører

Malt hovedytterdør av tre.  
Ytterdører av tre.  
Skyvedør av tre med innsatt isolérglass.

#### Vurdering av avvik:

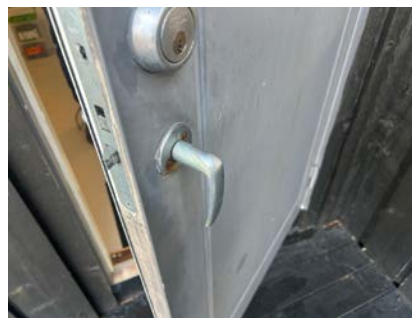
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørrvrider er monteret feil på bakdør.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Dørrvrider, bakdør.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Plattinger i terreng/fjell av mur/skifer.  
Terrasse dekke av impregnert trelast.

Terrassen er under konstruksjon, eier tar sikte på å ferdigstille denne før overtagelse.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Terrassen er under konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det fortsettes at terrassen utføres forskriftsmessig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Terrasse under konstruksjon.

## 1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre i terreng og til inngangsdør.

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Overflater

Gulv har overflater av malt gulv av heltré furu.  
Vegger har overflater av malt trépanel og malte plater.  
Himlinger har overflater av malt trépanel.  
Overflatene har normal bruksslitasje.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv er bygget på synlige heltre tre dragere som bæringer og tre bjelkelag som gulvbjelker. Under i kryperom er gulv konstruksjon bekledd med panel, innvendig er det furugulv som bærende gulv. Gulvet er trolig isolert etter byggeårets krav. Konstruksjonen er ikke åpnet. Isolasjons tykkelse, type og tilstand er derfor ikke kontrollert.

Det er ikke synlige skader eller nedbygninger på befaringen, det tas forbehold om at utbygger har foretatt statiske beregninger av Gulv og bygget deretter. Det er målt etter fukt i panel under hytta, ingen skadelige fuktverdier ble målt på befaringen.

Denne stubbeløst løsningen er en risiko konstruksjon med tanke på at skadedyr som kan komme inn i små sprekker og bør følges med på. Det er mindre skjevheter som er målbare men som ikke er til sjenanse for bruken av hytta.

### 1 TG 2 Radon

Radonmåling foreligger ikke, fritidsboligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon.  
Boligen ligger i område som er klassifisert som gult nivå med middels til lav fare for forhøyede radonforekomster.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1 TG 1 Pipe og ildsted

### 1 TG 1 Kryp kjeller

Krypekjeller under bygning mot grunn.  
Kjelleren har synlige luftespalter.  
Det tegn på moderat høy fuktverdi i kjeller.  
Kjelleren bør ha bedre utlufting.

### 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte glatte dører av tre.  
Dørene har normal bruksslitasje.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

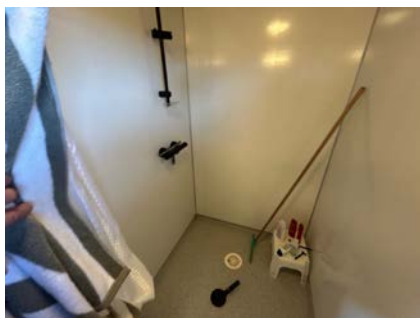
#### Generell

Enkelt badetrom med gulvbelegg og våtromsplater på vegger.  
Rommet er utstyrt med opplegg til dusj.



Våtrom/innredninger.

# Tilstandsrapport



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD

## TO 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg.  
Malt panel i tak/himling.

ETASJE > BAD

## TO 2 Overflater Gulv

Overflate på gulv av belegg.  
Undergulv av plater.  
Moderat fall til sluk.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE > BAD

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.  
Synlig belegg har funksjon som membran.



Sluk med synlig membran.

ETASJE > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har enkelt opplegg til dusj/nisje.

ETASJE > BAD

## TO 2 Ventilasjon

Rommet har naturlig ventilasjon, muligheter for å lufte ut via vindu og dør.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

ETASJE > BAD

## TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Der ikke tatt hull i konstruksjonen.  
Det er gjennomført fuktsøk.  
Det er ikke gjort negative observasjoner.

## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med malte innrammede fronter og benkeplate av laminat.  
Kjøkkenet har nedsenket vask og nisjer med opplegg og avsatt plass til komfyr og kjøleskap.



Kjøkkeninnredning.

# Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass med utkast til vegg.

## SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

## TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med enkelt forbrenningstolett.  
Det er muligheter for å luften ut via dør/vindu.

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Med dagens fritidsbruk er tiltak ikke nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

ETASJE > TOALETTROM 2

## TG 1 Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom/utedo.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Vannledninger av kobber.  
Vannforsyning fra egen brønn.  
Trykktank/styeppekran er plassert i bod.



Styeppekran/trykktank/varmtvannsbereder.

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Synlige deler av røranlegg er inspisert.  
Enkelt avløp for gråvann til terreng.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk kjøkken.  
Friskluft luft via ventiler i vinduer.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, 200 liter.  
Berederen er plassert i bod.

## 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.*

Elektrisk anlegg med automatsikringer.  
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.  
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.  
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

# Tilstandsrapport

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.

2020

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør 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

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med brytere for stråleovn, lyskilder eller vannbåren varme, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## T00 Branntekniske forhold

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

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

Branncvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

Boligen er utstyrt med utstyr for brannslukking og varsling.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

## T01 Fuksikring og drenering

Drenering av overvann/takvann til grunn.

Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong og sparestein.  
Grunnmur av stablet/lødd naturstein.

## ! TG 0 Terrengforhold

Bygning er anlagt i skrått terreng med gode fallforhold fra bygningen.  
Det er ikke tegn på oppsamling av større vannmengder.

## ! TG 2 Septiktank

Oppsamlingstank for utedo av glassfiber.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# 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

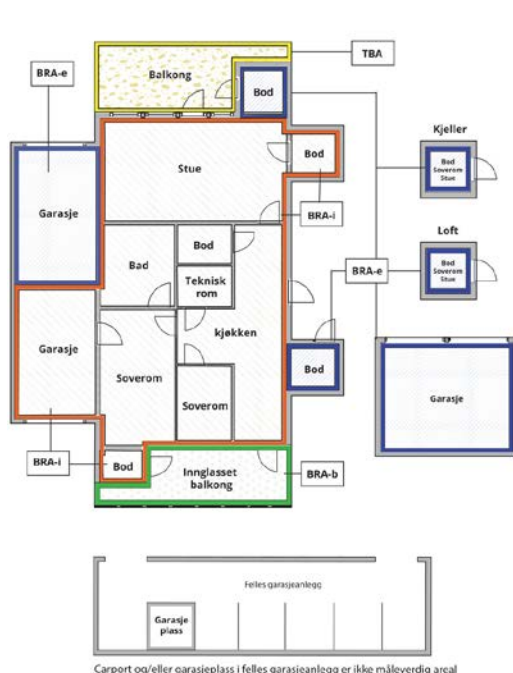
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Carpport 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 bod   |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 76                            | 22                          |                            | 98  | 90                              |
| <b>SUM</b>     | <b>76</b>                     | <b>22</b>                   |                            |     | <b>90</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>98</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

### Kommentar

TBA=Terrasse med utgang fra hovedplan.  
Arealet er omtrentlig, avvik kan forekomme.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke forelagt

#### 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 | 95         | 3          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 15.3.2025 | Kevin Nielsen | Takstingeniør |
|           | Jan Robertsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde         | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|---------------------|---------------|------------|
| 4014 KRAGERØ | 7    | 158  |      | 0    | 1080 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi | Eiet       |

### Adresse

#### Hjemmelshaver

JAN ROBERTSEN

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold |
|--------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 4014 KRAGERØ | 7    | 158  |      | 0    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Portørveien 53

#### Hjemmelshaver

Robertsen Jan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Portørhalvøya i område med spredt bebyggelse av fritidsboliger og noe bolig. Det er kort gangavstand fra parkeringsplass og vei. Bygningen ligger relativt høyt i terrenget og er orientert mot syd med gode sol og utsiktsforhold.

### Adkomstvei

Det er adkomst til hytta via sti på fjell fra parkeringsplass, offentlig vei til privat enkel vei og parkeringsplass.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vann via privat vannkilde/brønn.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.  
Enkelt avløp for gråvann.

### Regulering

Tomten er ikke regulert.

### Om tomten

Tomten er enkelt opparbeidet og består av kupert fjellterreng/naturtomt.

### Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken, samt å gjøre undersøkelser.

## Siste hjemmelovergang

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> |
| 3 800 000       | 2023      |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Dato       | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 16.03.2025 |           |

# 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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 befaringsstidspunktet 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/EY5002>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Jan Robertsen

---

## Boligen

Portørveien 53

3788 Stabbestad

4014-7/158/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Ørsvik Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt inn vann og avløp for vann til terreng.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Sveiset membrand rundt sluk og oppbrett nede på ca 10 cm mot vegger.

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Punktert stuevindu.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytte bjelkelag og terrassegulv utvendig i 2025 med nytt rekkverk.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt bjelkelag og terrassegulv til stor terrasse. Ca 60.000.

-

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Legge nytt bjelkelag og bordkle terrassen.

---

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Drenering, fukt og lekkasje

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

Små sukkermaur har dukket opp av og til. Men blir borte vekk med litt spray på dem.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Tekniske installasjoner

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- ♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Ørsvik Rør as

**Beskrivelse av arbeidet:** Koble rør til utekran på hytta.



#### Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Koble vann til Gardenaslange ute.

---

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Har vært full sjekk/inspeksjon av Kragerø Brannvesen i 2025 uten feil.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

#### Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Kragerø Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt sikringssskap med automat sikringer.

---

## Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Utvidelse av hytta med gang/Bad/dusjrom etc i 2018 ca.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Utvidelse av hytte før vårt eie som er godkjent av Kragerø Kommune.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

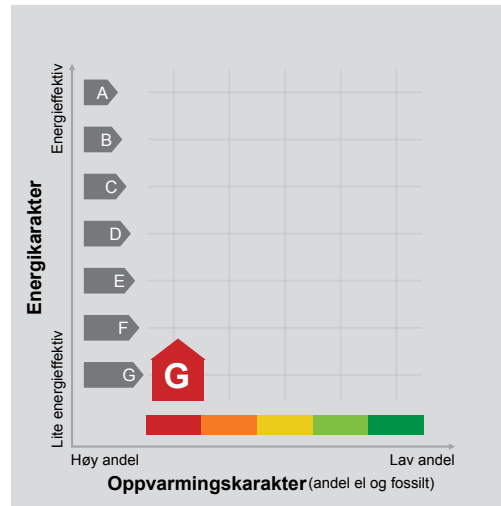
---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Portørveien 53           |
| Postnummer        | 3788                     |
| Sted              | STABBESTAD               |
| Kommunenavn       | Kragerø                  |
| Gårdsnummer       | 7                        |
| Bruksnummer       | 158                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 15158913                 |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-110576 |
| Dato              | 25.04.2025               |



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

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

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

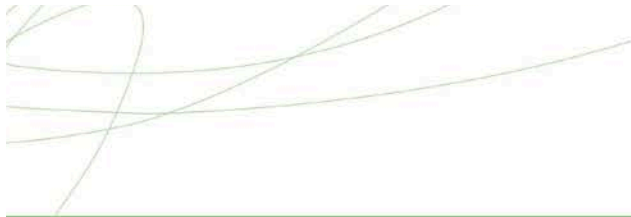
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår** 1967  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 98  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak utendørs

#### **Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

#### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

#### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

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

#### **Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn**

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### **Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### **Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

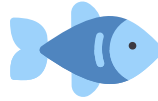
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

# Nabolagsprofil

Portørveien 53

## Avstand til sjø

265 m



## Offentlig transport

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| ✈️ Kristiansand Kjevik  | 1 t 37 min 🚗      |
| 🚗 Ørsvik<br>Linje 701   | 3 min 🚶<br>0.3 km |
| 🚗 Thorsdal<br>Linje 701 | 6 min 🚶<br>0.6 km |

## Avstand til byer

|           |              |
|-----------|--------------|
| Kragerø   | 39 min 🚗     |
| Arendal   | 58 min 🚗     |
| Skien     | 1 t 13 min 🚗 |
| Oslo      | 2 t 32 min 🚗 |
| Stavanger | 211.2 km     |
| Bergen    | 289.8 km     |

## Ladepunkt for el-bil

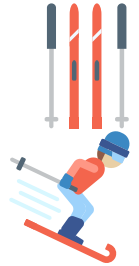
|                  |          |
|------------------|----------|
| 🚗 Kragerø resort | 9 min 🚗  |
| 🚗 Alti Kragerø   | 23 min 🚗 |

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 42 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Stangnes badeplass          | 28 min 🚶 |
| Guramyra Gård               | 6 min 🚗  |
| Kragerø resort              | 9 min 🚗  |
| Stabbestranda badeplass     | 9 min 🚗  |
| Vestre Stabbestad badeplass | 9 min 🚗  |
| Kragerø Golfklubb           | 10 min 🚗 |
| Jegertunet Feriesenter      | 11 min 🚗 |
| Camp Skarvann               | 12 min 🚗 |

## Sport

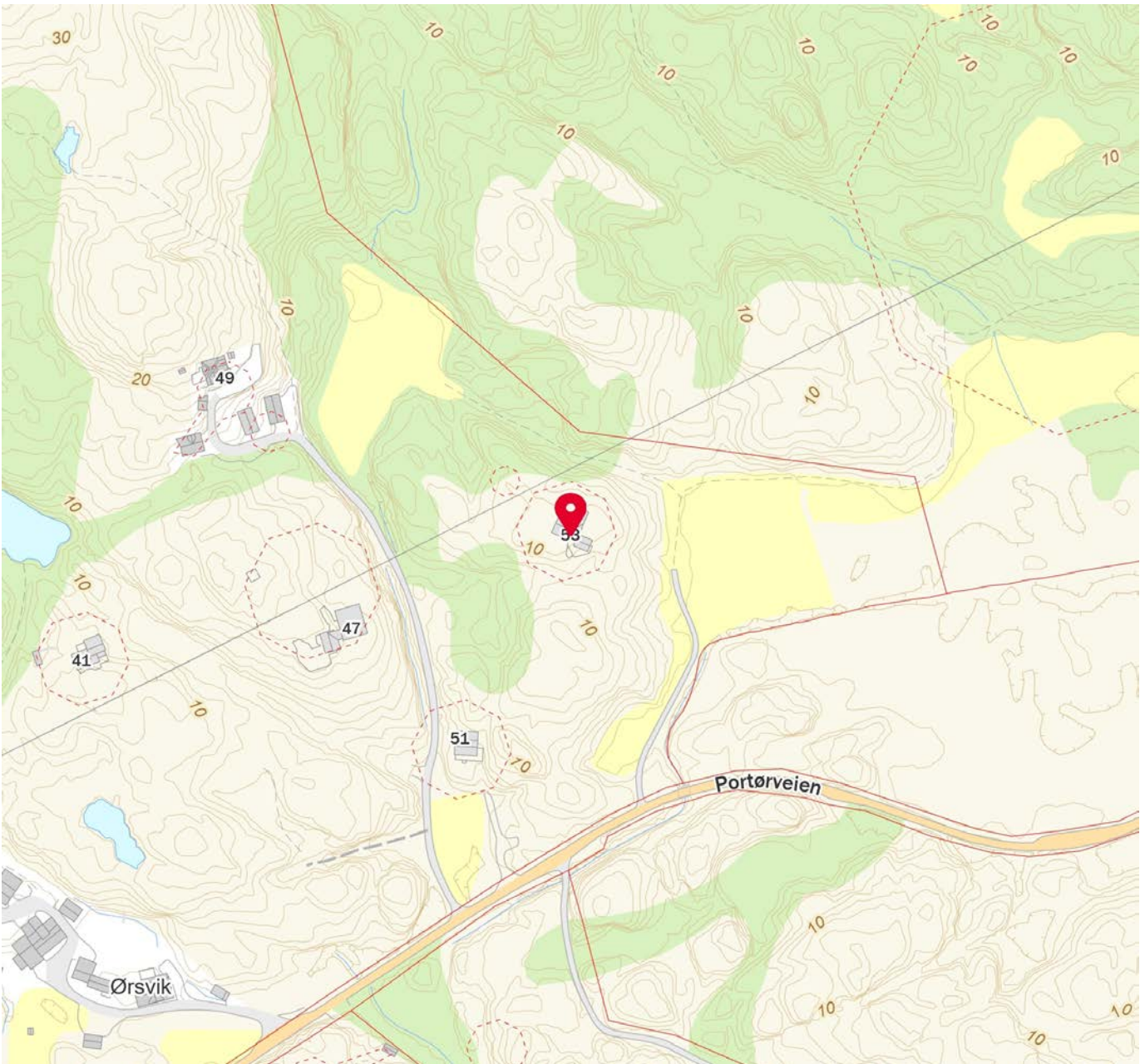
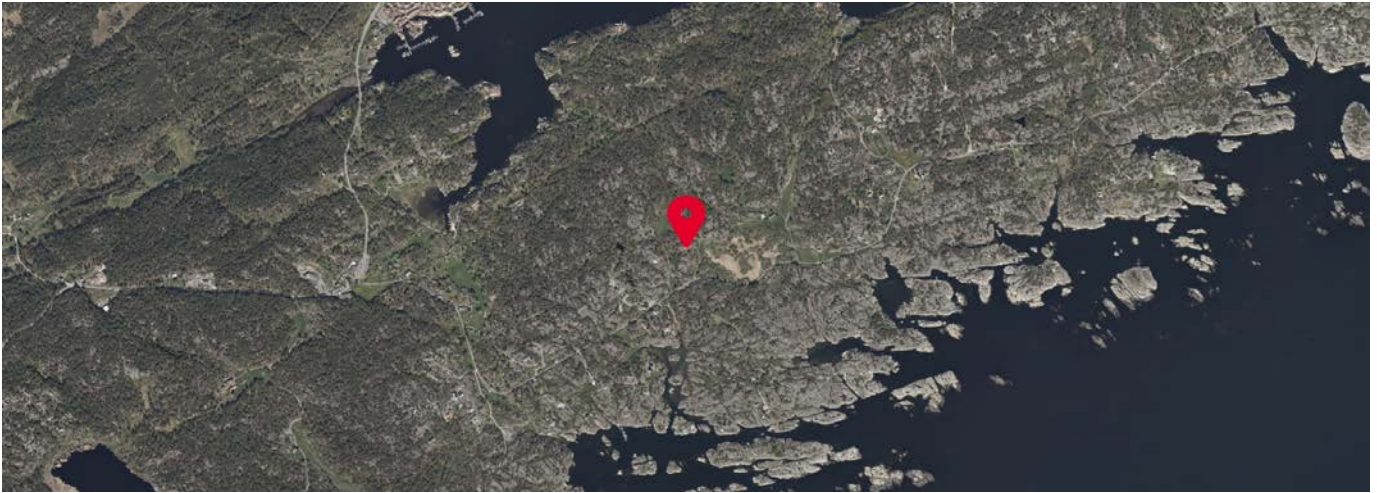
|  |                   |
|--|-------------------|
| ⚽ Haslumkilen Havn ballbinge<br>Ballspill  | 2 min 🚗<br>2.7 km |
| ⚽ Gåsmyr idrettspark<br>Fotball, friidrett | 5 min 🚗<br>5.4 km |

## Dagligvare

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Joker Westgaard | 17 min 🚶 |
|-----------------|----------|

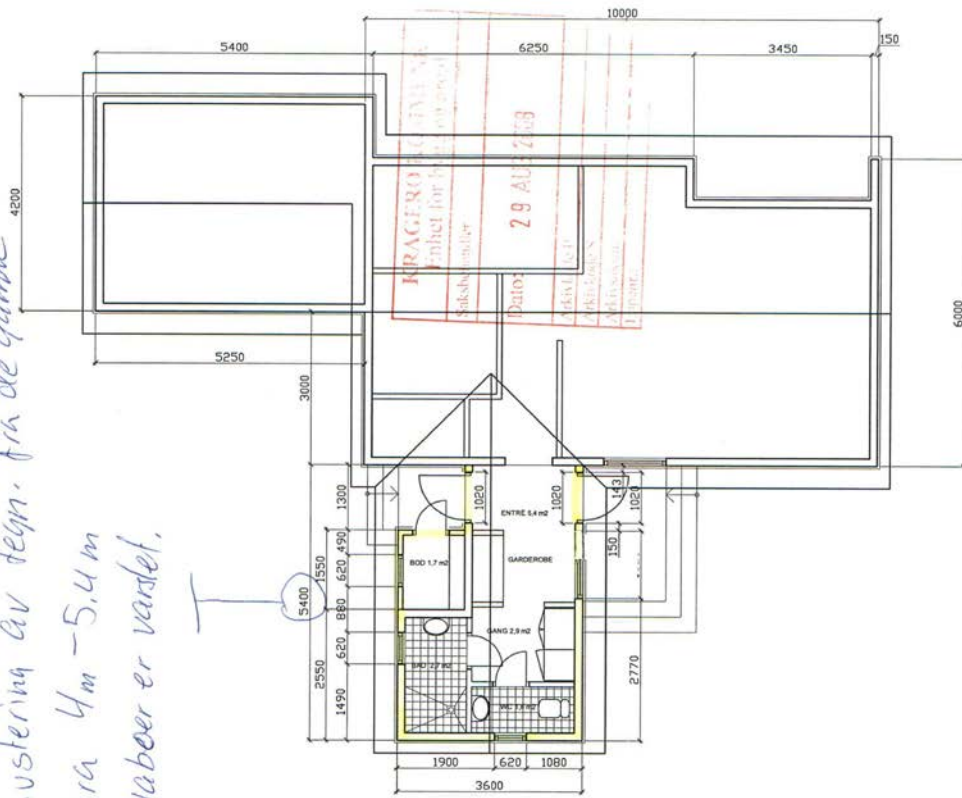


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

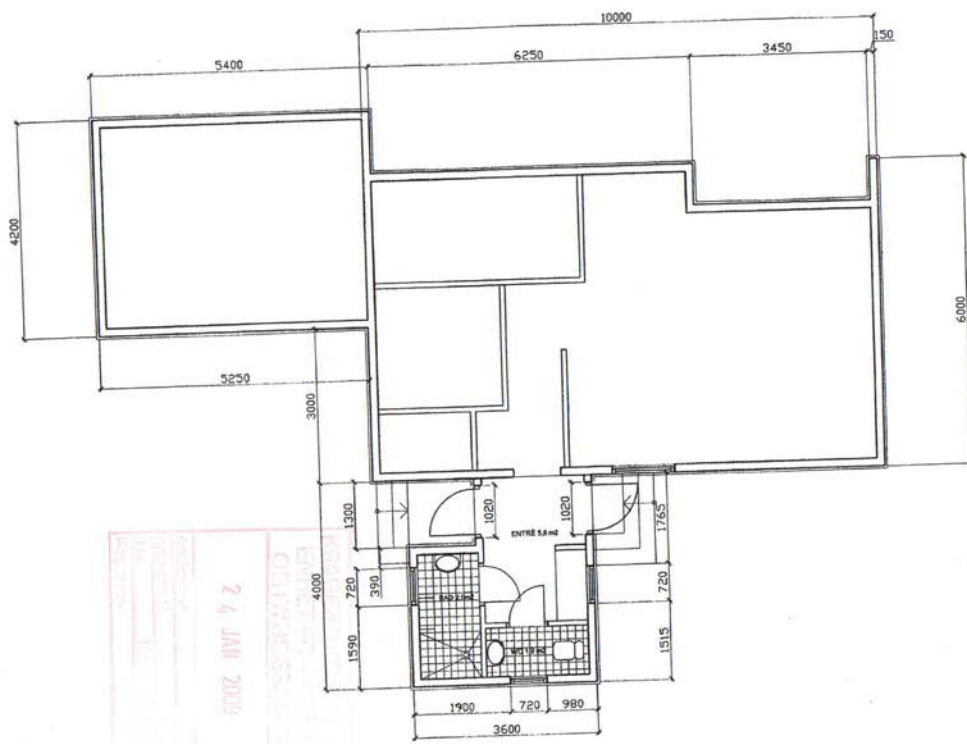
*Justering av tegn. från de gamla  
från 4m - 5.4m  
Habeer er varstet.*



PLAN TILBYGG

18100

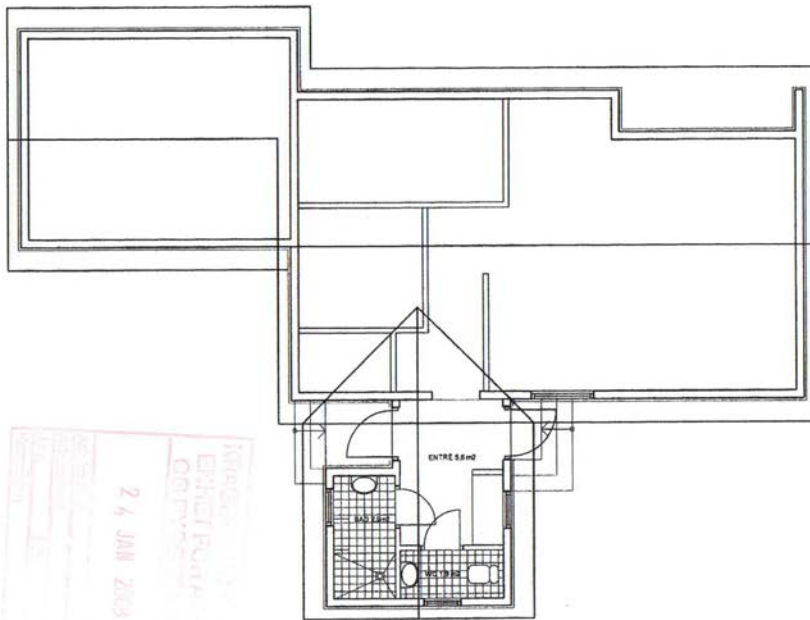
E III



PLAN TILBYGG

1:100

ETU



NOTES  
EINDEL FURT  
OG  
24 JAN 2003

PLAN TILBYGG

1:100

EV

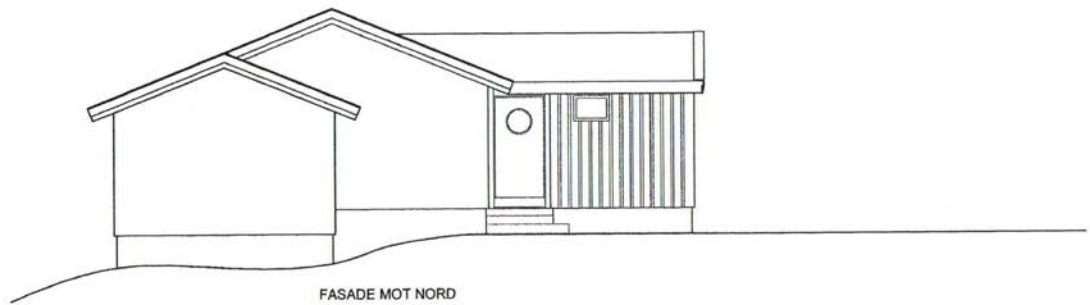


FASADE MOT VEST

PROJEKT  
OBJEKT  
2.7 JAN 2013  
OBJAVLJENO  
2.7 JAN 2013

1:100

EVI

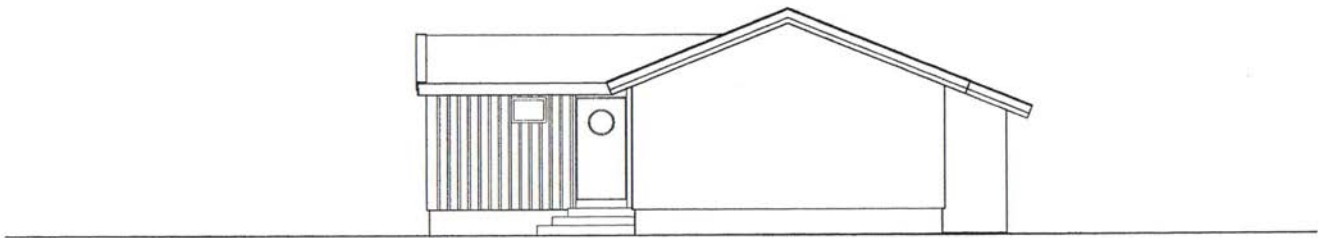


FASADE MOT NORD



1:100

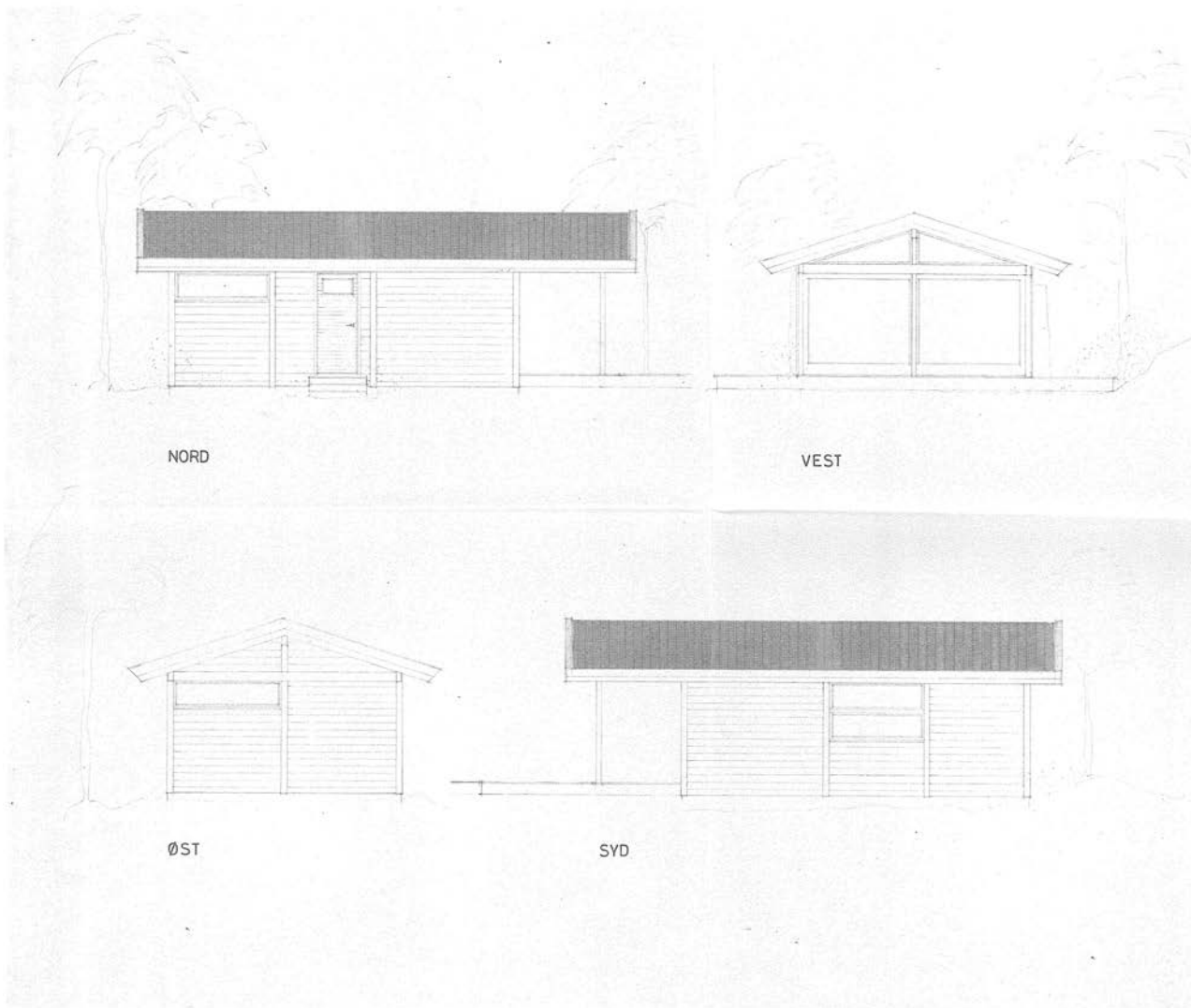
E VII



FASADE MOT SØR



1:100



NORD

VEST

ØST

SYD

korr.

dato: 8. OKTOBER 1976

SVENN GUNNERUD  
SOVEHUS · PORTØR

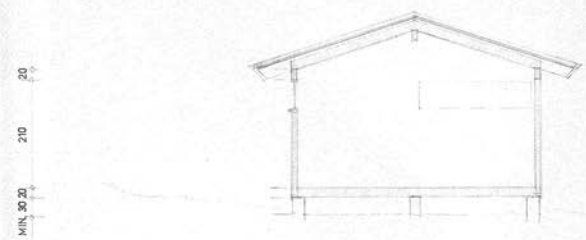
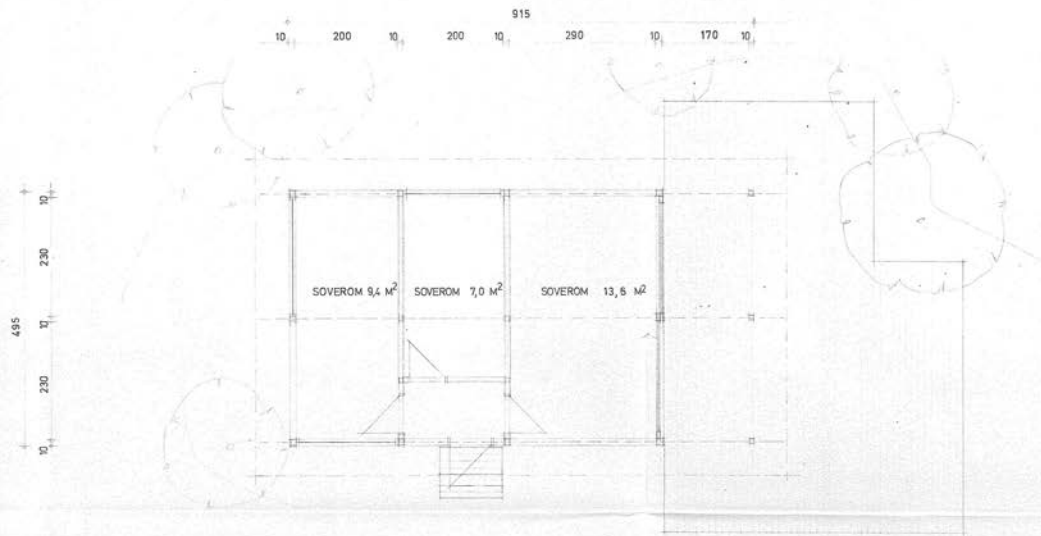
1000 2-277

FASADER

m. 1 : 50

tegn.nr 5.203 / 02

forente  
arkitektkontorer al  
3770 kragere · tlf. (035) 82 305



korr.  
 dato: 8. OKTOBER 1976

SVENN GUNNERUD  
 SOVEHUS PORTØR

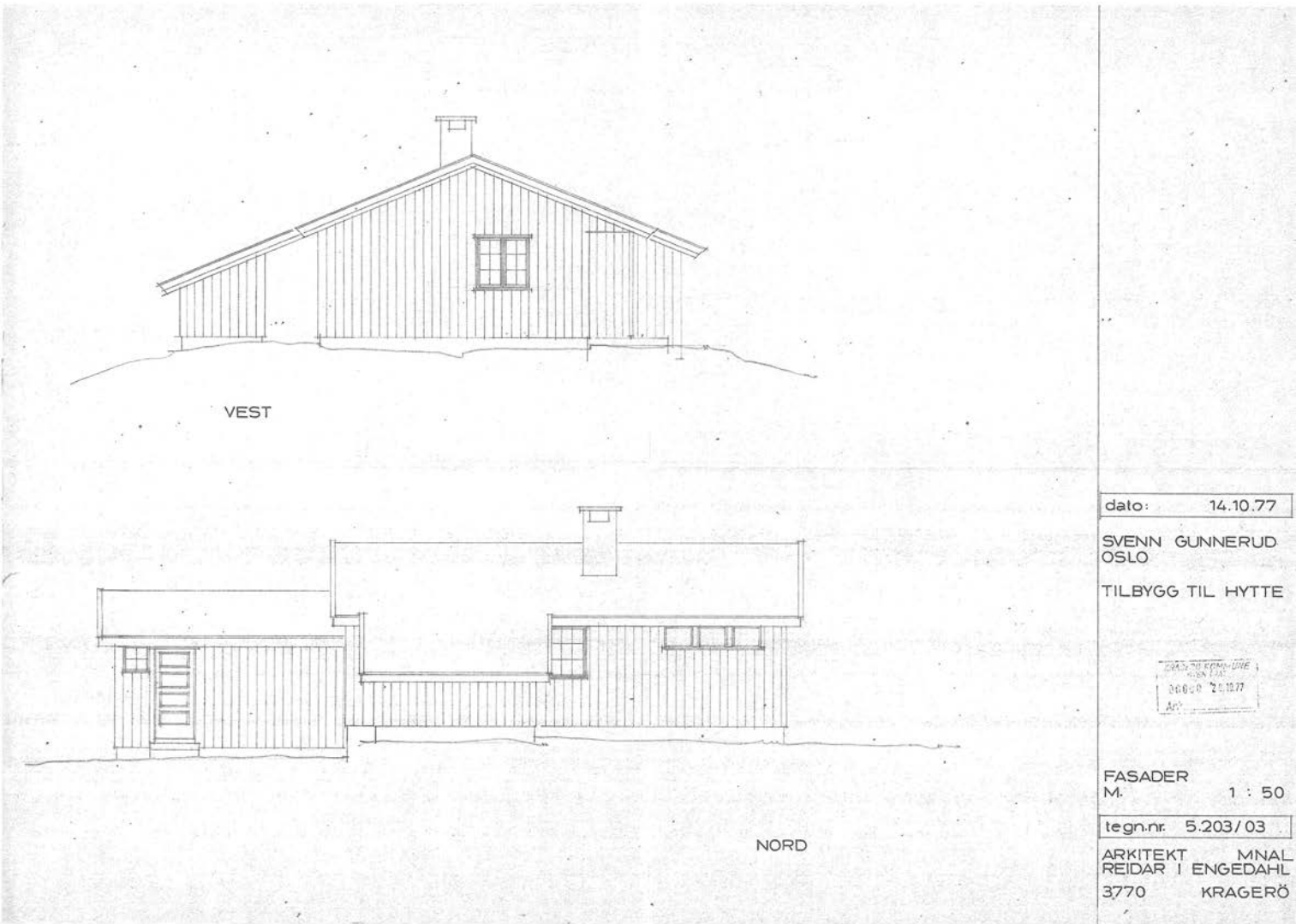
TEGNET AV  
 S. GUNNERUD 22.2.77

PLAN OG SNITT

m. 1 : 50

tegn.nr. 5.203 / 01

forente  
 arkitektkontorer al  
 3770 kragerø - tlf. (036) 82.305



VEST

NORD

dato: 14.10.77

SVENN GUNNERUD  
OSLO

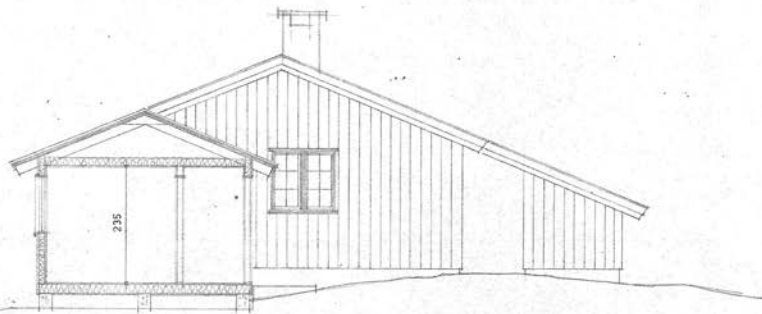
TILBYGG TIL HYTTE

ARBEIDSBOK  
2000 24.10.77  
A.P.

FASADER  
M: 1 : 50

tegn.nr. 5.203/03

ARKITEKT MNAL  
REIDAR I ENGEDAHL  
3770 KRAGERÖ



ÖST + SNITT



SYD

dato: 14.10.77

SVENN GUNNERUD  
OSLO

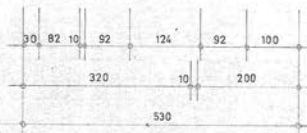
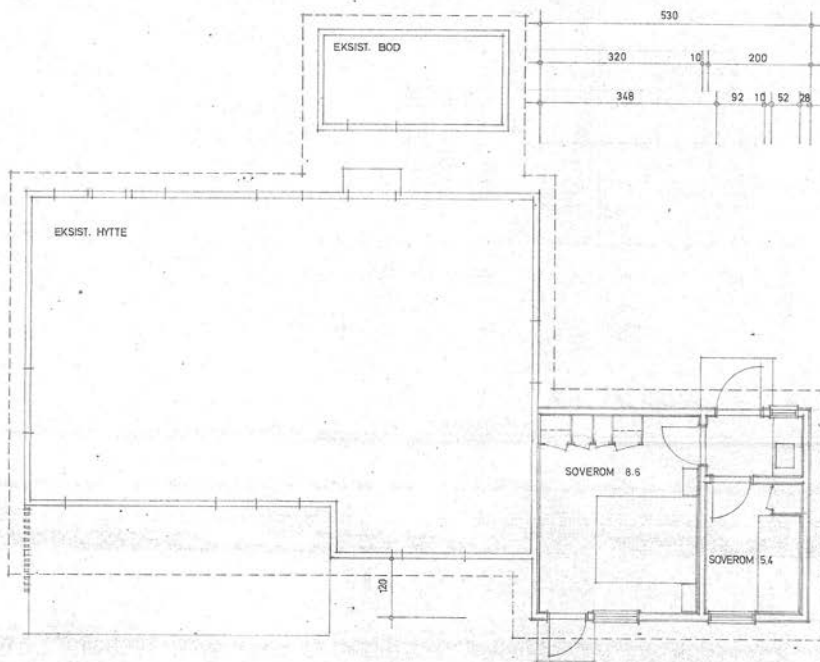
TILBYGG TIL HYTTE

TEGNET AV SVENN GUNNERUD  
20.10.77  
Ar.

SNITT + FASADER  
M 1 : 50

tegnnr. 5.203/02

ARKITEKT MNAL  
REIDAR I. ENGEDAHL  
3770 KRAGERÖ



dato: 14.10.77

SVENN GUNNERUD  
OSLO

TILBYGG TIL HYTTE

SVENN GUNNERUD  
OSLO  
20.10.77  
Ark.

PLAN  
M. 1 : 50

tegn.nr. 5.203/ 01

ARKITEKT MNAL  
REIDAR I ENGEDAHL  
3770 / KRAGERÖ



**Kragerø kommune**  
Byggesak

M Sivertsen Bygg As  
Magne Sivertsen  
Furumveien 22  
4950 Risør

Deres ref.

Vår ref.  
25/1686 - 4

Dato  
10.06.2025

**Ferdigattest - Gbnr. 7/158 - Portørveien 53 - Tilbygg hytte, sak fra 2008**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Ett-trinnstillatelse gitt | 05.09.2008, sak 08/275 |
| Gårds- og bruksnummer     | 7/158                  |
| Bygningsnummer            | 15158913               |
| Byggested (adresse)       | Portørveien 53         |
| Tiltak                    | Tilbygg                |
| Bruksareal (BRA)          | 16 m <sup>2</sup>      |
| Ansvarlig søker           | Sivertsen Bygg A/S     |
| Tiltakshaver              | Jørgen Gunnerud        |

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for tilbygg, mottatt 30.04.2025.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl. §§ 20-1 og 20-3.

Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt. På dette grunnlaget utsteder bygningsmyndigheten ferdigattesten.

| Type  | Merknad   | Pris  | Antall | Beløp | Mottaker        |
|---|---|-------|--------|-------|-----------------|
| § 3-9. Midlertidig brukstillatelse, igangsettingstillatelse og ferdigattest | Ferdigattest der det har gått mer enn fem år siden første | 6 120 | 1      | 6 120 | Jørgen Gunnerud |

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

**Besøksadresse**  
Rådhusgata 5  
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200  
[www.kragero.kommune.no](http://www.kragero.kommune.no)  
Epost: [post@kragero.kommune.no](mailto:post@kragero.kommune.no)

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

|  |                                  |  |  |  |  |
|--|----------------------------------|--|--|--|--|
|  | tillatelse i byggesaken ble gitt |  |  |  |  |
|--|----------------------------------|--|--|--|--|

**Klagerett**

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

Med hilsen

Amalie Kvandahl  
Rådgiver

Qais Asghar Lohsar  
Rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Kopi til  
Jørgen Gunnerud  
Nora Eikeland / Aktiv  
Ronny Jørstad / Aktiv

Mottakere  
M Sivertsen Bygg As      Furumoveien 22      4950      Risør

## Skylddelingsforretning

Tors dag, den 18 oktober 1965 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Amperslåtta  
g.-nr. 7 br.-nr. 13 av skyld mark 0.75 i Kragersø  
herred. Forretningen er forlangt av Kåre og Ellen Levang

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

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Kåre Levang

Mennene valte til formann Tingel Nyklei

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

1. Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar. I alt ca 2.5 dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>

Grensen har sin begynnelse i parsellens sydøstre hjørne som er avmerket med en grensebølt mellom gr. nr. 7 br. nr. 13 Amperslåtta og gr. nr. 7 br. nr. 158 Gønnerudheia. Går derfra i nordlig retning 2.5 m. til bølt nr. 1 og videre i retning litt vest for nord 20 m. til bølt nr. 2.

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning  
den \_\_\_\_\_ 19  
N.N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godt gjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 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).

Går så i vestlig retning 28 m. til bolt nr. 3 og videre i noentunde samme retning 28 m. til bolt nr. 4. Går så i retning litt øst for syd 33 m. til bolt nr. 5 og videre i samme retning 23 m. hvor den igjen møter stoler grensen til gr. nr. 7 br. nr. 158. Følger så denne grense i østlig retning 54<sup>m</sup> til utgangspunktet.

Parcellen består av bare fjell.

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

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

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

5. Har herrestyret 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? .....

*Tilleggstomt*

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap .....

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

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

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til *0.02 mark* .....

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.73* " .....

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

I alt..... dekar.

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup> *Gunnerudheia II* .....

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 *Thomas H. Rønningen* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Tengd Nyhå*

*Sanne Kindat Thomas H. Rønningen*

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

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

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

Jordstyrets uttalelse:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_ formann

\_\_\_\_\_ sekretær

Går til \_\_\_\_\_ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Saknr. 135/66 J.

Samtykke til delinga vart gjeve i møte den 9. mars 1966.

Skien, den 16/3- 19 66.

TELEMARK LANDBRUKSELSKAP  
FYLKESLANDBRUKSSTYRET

For fylkeslandbruksjefen

\_\_\_\_\_ formann

*Alfred Bolstad*  
Alfred Bolstad

fylkeslandbruksjef.

Før tinglysingen kr. 20,-

Ført inn i dagboken ved

Kragerø Sørenskriverembete

som nr. 408

Ført inn i grunnboken

Heretter anmerkes med kr. 5,-

Anmerkes:

*c. - - - - -*  
*7*

Derfor fraskilte del

har fått g.nr. 7 b.nr. 180.



✓

ADVOKAT BJØRNAR HÅLAND AS  
V/ADVOKAT BJØRNAR HÅLAND C/O SKAUN ADVOKATFIRMA  
THOR DAHLS GATE 1-5  
3210 SANDEFJORD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Gunnrud  
Vår referanse: 2980801/19701230  
Bestilling: C3 2022-09-27 7

Dato  
27.09.2022

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 2201            | 31             | 31.12.1964         | REGISTRERING AV GRUNN  |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|              |             |             |             |             |
|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>  | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3814 KRAGERØ | 7           | 13          | 0           | 0           |

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Dagbok nr. 2201. 31 DES. 1964  
Kragens Sakskriverværbete

## Skylddelingsforretning

Om dag, den 7 oktober 1964 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Imperslatta og Tangen g.-nr. 7 br.-nr. 13 av skyld mark 0.77 i Kragersø herred. Forretningen er forlangt av Kåre og Ellen Levang

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

Ved forretningen møtte:<sup>3)</sup> Kåre Levang

Mennene valte til formann Tengel Nykvi

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

1. Areal: Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar. I alt ca 2 dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>

Grensen har sin begynnelse i bolt nr. 1 som står på ett skrått fjell i østlig retning fra bebyggelsen på Ørsvik. Går derfra i nordlig retning 23 m. til bolt nr. 2. Går så i østlig retning 18 m. til bolt nr. 3. Går så i nordøstlig retning 27 m. til bolt

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den.....19 N.N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godt gjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 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 servitutt 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).

Rettkopi bekrefte  
Anne-Britt Kvalvik



TL 14 DES. 1964

nr. 4 som står på en svæle i jordkanalen.  
Går så i litt mer nordvestlig retning 18 m.  
til bolt nr. 5 som står på en fjellodde. Går  
så over til vestlig retning og går i denne  
retning 42 m. til bolt nr. 6 beliggende på  
en liten fjellrygg og videre i samme retning  
12 m. til bolt nr. 7. Går så over til sydlig  
retning og går i denne retning 18 m. til  
bolt nr. 8 og videre 43. til utgangspunktet.  
Parcellen består av bare fjell.



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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

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

*Haylletomt*

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap .....

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

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

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til .....

*0.02 mark*

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør .....

*0.75 "*

Hovedbolets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord..... dekar, naturlig eng og

kulturbete..... dekar, produktiv skog..... dekar, annet areal..... dekar.

I alt..... dekar.

De *n* fraskilte del

er gitt bruksnavn.<sup>2)</sup>

*Gunnerudheia*

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 .....

*Thomas H. Rønningen*

skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Tengd Nybø Thomas H. Rønningen Gunnar Gjendal*

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

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

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

..... den ..... 19.....

.....  
formann

.....  
sekretær

Går til ..... landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 580/64 J.

Santydke til delinga vart gjeve i møte den 18. desember 1964.

.....  
.....

Skien, den 21/12-19. 64.

.....  
formann

TELEMARK LANDBRUKSELSKAP  
FYLKESLANDBRUKSSTYRET

Etter fullmakt

*Halvor Nordbo*  
Halvor Nordbo

fylkeslandbruksejef



De 4 fraskilte del har fått g.nr. 7 b.nr. 158.

*fr*

Dagbok nr. 1607 14 SEPT. 1967

Kragerø Sorenskriverembete

A-33



# Skjøte.

Undertegnede Kåre og Ellen Levang

11/8 1911  
født 22/6 1906  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Marit og Svenn Gunnerud (Oslo)

10/9-20  
født 11/5-23  
(Datum og årstall)

min/vår eiendom ~~Ampersdøtta~~ Gunnerudheia II,

g.nr. 7 br.nr. 180 av skyld mk. ~~675~~ i Kragerø herred')

matr.nr. i ')

for en kjøpesum stor kr. 4.000,- firetusenkroner som betales med kr. 2.000,- i 1967 og kr. 2.000,- i 1968. som er avgjort på omforenet måte.

Kjøperne har rett til bruk av en vannbrønn nord for hytta i kanten av en renne slik at den ikke hindrer kjøring til neste jorde.

Videre kan kjøperne disponere en plass av nabotomtten, fra grensebøtten i sydøstre hjørne og 5 meter i østlig retning, samt 3 meter i østlig retning fra neste bolt, ca. 21 meter fra førstnevnte. Dog således at kjøring på den eiendom tomtten er gått ut fra ikke heftes eller stenges. Denne plass som skal brukes til lekeplass må ikke bebygges utenfor eller østenfor boltene, som hører til tomtten bare innenfor boltene og vestenfor som er hytteomtens eget område.

40  
+ 10  
-----  
H. 6.

700 12345  
1. 123456  
2. 123456  
3. 123456  
4. 123456  
5. 123456  
6. 123456  
7. 123456  
8. 123456  
9. 123456  
10. 123456  
11. 123456  
12. 123456

7-9-67.

Kragerö den

Ellen Levang

Kåre Levang  
(Utsederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Kåre og Ellen Levang har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Eirik Rønning s. Torvald Rønning

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmechtig, namsmann, namsmannsfullmechtig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmechtig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Arneik den 7-9-67

Til vitterlighet:

1. Søren Kjindal
2. Birgith Kjendal

Ellen Levang

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.  
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

For tinglysingen kr. 10,-  
Ført Inn i dagboken ved  
Kragere Sorenskriverembete  
som nr. 1607 den 14 SEPT. 1967  
Ført Inn i grunnboken

~~personregisteret~~  
Heftelser anmerkes mot kr. 5.-  
~~Anmerk:~~

*Skylde er m. 0.02.*

*Jens Samuelsen*  
*W.S.*



Grunnord (Båt plass nr. 5)

## ØRSVIK BÅTLAG 2022

Vi har vært gjennom et år hvor det har vært stille på alle områder for båtlaget. Resultatene fra investeringene året før viser seg ved at det kun er mindre ting som er gjennomført i 2022. Det gjelder nye bolter til båtfestene og montering av skilter til hver båt plass. Gelenderet på rekkverket er lakkert med sort bengalakk.

Vi har fått en kort rapport fra vår tidligere nestleder og oppsynsmann, Arnfinn Ørsvik (i dag styremedlem) for året som er gått:

- Etter at de nye moringene ble montert i desember 2021, har brygga vår ligget veldig stabilt. Den har ikke beveget seg mye selv med mye vind fra øst og sør. Med de gamle moringene hadde brygga tendens til å "jage" mye. Det ble merket spesielt inne ved gangbroen som i dårlig vær ofte hoppet ut av sporene de beveger seg i, og måtte jekkes tilbake på plass. I dag skjer ikke dette.

Dette er det lille vi har av info om fjoråret. Nå ser vi fram til ny vår og sommer og båter på vannet.'

Vi minner om innbetaling av årsavgiften for 2023:

**Kr 1500,-, betalingsfrist 15.6.2023 til konto: 2655 20 81381.**

Skien, 12.3.2023

Liss og Kjell Austbø

Betalt  
April 2023

**REGNSKAP FOR ØRSVIK BÅTLAG 2022**

| <b>Forbrukskonto 2655 20 81381</b>    | <b>Inntekter</b> | <b>Utgifter</b> |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| Saldo pr 01.01.2022                   | 37 872,55        |                 |
| Fortøyningsbolter og lakk             |                  | 1 725,50        |
| Konvolutter, frimerker                |                  | 231,86          |
| Innbetalt årsavgift 2022              | 35 000,00        |                 |
| Skiftet bolter og nr skilt hver plass |                  | 1 980,00        |
| Forsikring                            |                  | 6 015,00        |
| Tilsyn 2022                           |                  | 2 000,00        |
| Bankgebyr                             |                  | 18,00           |
| Retur dobbelt betalt avgift           |                  | 1 000,00        |
| Balanse 31.12.2022                    |                  | 59 902,19       |
|                                       | 72 872,55        | 72 872,55       |

| <b>Kapitalkonto 2655 56 08607</b> |           |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Saldo pr 01.01.2022               | 20 077,99 |           |
| Renter 2022                       | 89,09     |           |
|                                   |           |           |
| Balanse 31.12.2022                |           | 20 167,08 |
|                                   | 20 167,08 | 20 167,08 |

Skien, 9.3.2023  
Liss & Kjell Austbø

## **Medlemmer av Ørsvik Båtlag.**

|   |                    |
|---|--------------------|
| 1. Arnfinn Ørsvik, Portørveien 45, 3788 Stabbestad. (2 plasser)       | 35991395 /90528216 |
| 2. Elen Bjørkkjær, Ellingsvikveien 2, 3788 Stabbestad.                | 35987187           |
| 3. Torild Tveitereid, Portørveien 21, 3788 Stabbestad                 | 91319042           |
| 4. Sølvi Austbø, Hellemyr terrasse 24 D, 4628 Kristiansand.           | 47627871           |
| 5. Rasmus Gathe, Myrhaugen 9, 0752 Oslo                               | 901 80 305         |
| 6. Ivar Quist, Løvenskioldsvei 22, 1358 Jar.                          | 67105599           |
| 7. Sven Nørgaard, Måltrostveien 26, 0786 Oslo.                        | 22146641 /45887625 |
| 8. Jørgen Gunnerud,(Kristin Solberg) Landingsv. 126, 0767 Oslo.       | 97592063           |
| 9. Vibeke Five/Asle Melvær, Kleivveien 18B, 1356 Bekkestua.           | 97122133/91879543  |
| 10. Lasse Roen, Østre Holmensvingen 8, 0774 Oslo.                     | 22495723 /92288740 |
| 11. Atle Undrum, Gullkroken 24A, 0377 Oslo                            | 95944766           |
| 12. Kjell Austbø, Nedre Einaren 18, 3744 Skien.                       | 48120051           |
| 13. Boge Moe Larsen, Johan Schaanningsgate 38, 3746 Skien.            | 90046468           |
| 14. Bjørn Roar Nilsen, Friisebrygga 4, Leilighet 304, 3921 Porsgrunn. | 97596436           |
| 15. Ivar Stray, Bergmesterveien 1D, 3770 Kragerø.                     | 35981431 /90893546 |
| 16. Knut Langeteig, Svelvikveien 260, 3037 Drammen                    |                    |
| 17. Inge Haslum, Ospevikveien 4, 3788 Stabbestad. (2 plasser.)        | 35983216           |
| 18. Steinar Haslum, Portørveien 20, 3788 Stabbestad.                  | 35987233           |
| 19. Tor Skatvedt Egge/Turid Langlie, Tennisveien 12C, 0777 Oslo.      | 92031767/91563340  |
| 20. Trond Rondan, Åsesvei 65, 1336 Sandvika.                          | 67133137 /90877475 |
| 21. Anne Kristin Thorset, Svelvikveien 260, 3037 Drammen.             | 99627259           |
| 22. Leif Sundfær, Hovundveien 29 A, 3715 Skien.                       | 35521193           |
| 23. Trygve Myrene, Borgjalia 28, 3800 Bø.                             | 35950961           |

16. juni 2013



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP 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](http://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](mailto: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 gis.
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:** Portørveien 53  
3788 STABBESTAD**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 viderefordlet 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