

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 Kragerø

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

Fokkemasta 4

Aktiv eiendomsmegling Kragerø har gleden av å få presentere denne flotte hytta, som ligger idyllisk og sjønært til på en endetomt i den populære hyttebyen Haslumkilen.

Her ligger alt til rett for at både voksne og barn skal stortrives - "rett utenfor" hytta er det fellesarealer og sandstrand perfekt for bading, soling og grilling, i tillegg til turområder med blant annet den langstrakte kyststien. Den lune bukta i Haslumkilen egner seg godt til vannsport og båtkjøring for nybegynnere. Med andre ord her finnes det aktiviteter for enhver smak.

Kragerøsummeren er helt unik i Haslumkilen. Hyttebyen er kjent for sin gode atmosfære, og byr på et svært rolig og fredelig feriemiljø. Bilen parkeres på fellesparkeringen rett på nedsiden av hytta.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 990 000,-	Tomtstr.:	617 kvm
Omkostn.:	Kr 126 140,-	Soverom:	3
Total ink omk.:	Kr 5 116 140,-	Antall rom:	5
Selger:	Vidar Thorvik Elin Thorvik	Gnr./bnr.	Gnr. 7, bnr. 389
	Andersen Bente Lise Austad	Oppdragsnr.:	1302260033

Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1996
BRA-i/BRA Total	96/134 kvm

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	46
Energiattest	84
Andre vedlegg	89
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 kvm

BRA - e: 38 kvm

BRA totalt: 134 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 30 kvm Stue/kjøkken, rom benyttet som soverom, bad

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken/spisestue

2. etasje

BRA-i: 34 kvm Trapperom/stue, soverom, soverom 2, soverom 3

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

617 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet endetomt på 617 kvm i følge målebrev fra Kragerø kommune. Tomten er en av de større i området og ligger høyt og fritt i terrenget, med flott sjøutsikt over Haslumkilen. Beliggenheten gir svært gode solforhold, og med flere uteplasser rundt hytta kan solen nytes gjennom hele dagen og kvelden.

Eiendommen er opparbeidet med asfaltert adkomst, flere lune og solrike plattinger,

gressplen samt naturtomt med innslag av fjell og skogsterreng.

På nordsiden av hytta er det en fjellkulle med nydelig sjøutsikt, et fint sted å nyte kveldssolen. Her er det anlagt en skiferplattung og opparbeidet med beplantede bed. Hytta har veranda både fra hovedplan og fra loftstuen i 2. etasje, begge har gode solforhold.

På vestsiden av hytta finner du en romslig og innbydende uteplass bestående av terrasse. Her er det også plassert en praktisk utebod. Stien opp fra parkeringsplassen til denne hytta, ligger bak uteboden. Dette er en av få hytter med nærhet til parkeringsplassen.

Beliggenhet

Haslumkilen Havn er et intimt familieparadis som ligger godt beskyttet innerst i Stølefjorden. En idyll for barn - med både sandstrand og fellesarealer er stedet perfekt for lek, krabbefisking, bading og andre vannaktiviteter. Med mange barn på område finner de små seg kompiser som kommer tilbake til ferieparadiset år etter år.

Ca. 1 km til Levang nærbutikk, og ca. 4 km til populære Portør. Portør ligger ut mot havet, bare beskyttet av noen få holmer og skjær - disse er ikke bebygget, og brukes hyppig av båtfolk. På late solskinnsdager er disse holmene perfekt for bading, seiling, dykking og fiskeing.

Til Kragerø resort med bl.a. 18-hulls golfbane, tennisbane, restauranter, spaavdeling og treningssenter tar det ca. 10 min med bil. Her har man også ferjeleie med kort overfart til Kragerø. Om sommeren (i skoleferien) er det og fergeforbindelse mellom Øysang (10 min med bil fra eiendommen) og Risør.

Fra Haslumkilen er det ca 20 minutter med båt inn til Kragerø, som på sommeren er et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke flotte spisesteder som f.eks Tollboden, Kragerø sushi, elpaso og November. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

Adkomst

Fra Oslo/Kristiansand. Følg E18 og ta av mot Tangen. Sving til venstre og inn på Sannidalsveien/Tangen bru/Rv363. Sving til høyre inn på Kjølbrøndsveien Rv351. Kjør i ca. 30 minutter, deretter sving til venstre inn på Storseilveien, og kjør helt nord på parkeringsplassen. Det går sti opp til hytta fra parkeringsplassen.

Bebyggelsen

Haslumkilen Havn er bebygget med ca. 140 fritidsboliger. Området forøvrig er spredt bebygget med eneboliger og fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstein.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er skiftet kledning på begge gavlveggene.

Takkonstruksjon/Loft: Det er saltak i trekonstruksjon. Loftet har begrenset inspeksjonsmulighet.

Vinduer: Det er nyere vinduer med isolerglass. Tettheten rundt vinduene er avhengig av at sekundærtettingen er utført korrekt. Dette kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep.

Vinduer - 2: Det er vinduer med koblede rammer, fra byggeår.

Dører: Det er tredører, dels med isolerglass.

Dører - 2: .

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er terrasser i trekonstruksjon.

Balkong: Det er balkong i trekonstruksjon.

Balkong - 2: Det er balkong i trekonstruksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Pipe og ildsted: Det er elementpipe.

Rom Under Terreng: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om

byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Grunnmur og fundamenter: Fundamentert med ringmur av betong. Veggene er isolert.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bod

Bygning i uisolert trekonstruksjon.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Deler av den eldre kledningen er malingsslitt og har tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak: Kledningen bør males/beises.

Vinduer - 2

Eldre karmen og rammer er værslitte.

Konsekvens/tiltak: På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes.

Dører - 2

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Dørene til underetasjen og balkongen i 2. etasje er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak: Dører må justeres. Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Dekker og rekkverk med alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Dekke og rekkverk bør overflatebehandles.

Balkong - 2

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Dekke og rekkverk bør overflatebehandles.

Overflater

Innvendige overflater har bruksslitasje. Det er bruksmerker og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.

Rom Under Terreng

Det er benyttet plast på innvendige vegger, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slike konstruksjoner, men dette var en vanlig utførelse da huset ble oppført.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak, men fuktnivået må overvåkes.

Krypkjeller

Fukt kan følge fjellet inn i krypkjelleren. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i treveket på befaringsdagen. Konsekvens/tiltak: Fuktnivået må holdes under oppsikt.

Innvendige trapper

Håndløper er løs.

Konsekvens/tiltak: Håndløperen må festes bedre.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak: Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.

Andre innvendige forhold

Det ble funnet muselort i underetasjen.

Konsekvens/tiltak: Det bør undersøkes hvor musene kommer inn og tettes der det er nødvendig.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Underetasje - Bad - Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

Det er ikke hjelpesluk utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det må foretas utbedring av fallforhold. For å lukke avviket må det foretas utbedringer. Ved en ev. lekkasje fra sanitærutstyr eller vaskemaskin, vil ikke vannet renne til sluk og dermed kunne forårsake lekkasje.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. Etasje - Stue/kjøkken/spisestue - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er fuktsvellede fronter ved oppvaskbenken. Det er sprekker i flisene over komfyren. Det er ikke fuktbestandige overflater på veggen, ved oppvaskkummen. Innredning med stor alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av innredningen ved behov, da alders- og bruksslitasje kan medføre redusert funksjonalitet og estetikk over tid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere forringelse og eventuelt behov for mer omfattende tiltak senere.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke benyttet veggboкс eller avsluttende mansjetter ved vannrør i kjøkkenbenken i underetasjen. Dette må monteres for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørskapet skal fungere.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det må monteres avsluttende mansjetter for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørskapet skal fungere.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Ventilasjon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG3

Balkong

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er råte i rekkverket. Dekke og rekkverk med alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak: Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Dekke og rekkverk bør overflatebehandles.

TGIU

Underetasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er murvegger mot våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Våtsonen er mot kjøkkeninnredning og yttervegg.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Innhold

Fritidsboligen går over tre plan og inneholder:

Hovedplan: Hall m/trapp, bad/vaskerom, kjøkken og stue/spisestue.

Loftsplan: Trapperom/loftstue og tre soverom.

Kjeller: Nåværende eier har innredet kjelleren til stue m/kjøkkenkrok, soverom, bad og bod. Megler finner ikke dokumentasjon på innredningen, se mer info under ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.

Det er i tillegg satt opp en utebod på ca 8 kvm.

Standard

Sjarmerende og stor fritidsbolig på en av Haslumkilens kanskje beste tomter.

Fritidsboligen ligger på en endetomt med fin sjøutsikt og gode solforhold. Enheten ble oppført i 1996, og ark ble tilbygd kort tid etter (megler finner ikke dokumentasjon på oppløftet, se mer info under midlertidig brukstillatelse og ferdigattest). I løpet av de siste 4–5 årene er vinduene på hovedplan og de fleste vinduer i underetasjen skiftet ut. I tillegg er kledningen på gavelvegger skiftet ut og etterisolert og bygget malt opp. Innvendig standard er i hovedsak fra byggeår, dog er flere vegger malt opp siste årene.

Fritidsboligen har en praktisk og gjennomtenkt planløsning over tre plan, med gode oppholdsrom og fine lysforhold. Overflater består i all hovedsak av furugulv og malt panel på vegger og i himling. På hovedplan kommer du inn i en romslig entré med trapp opp til loftsplan og inngang til bad, stue og kjøkken. Stue, spisestue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning. Rommet oppleves lyst og innbydende, med flere vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, samtidig som de gir en flott utsikt utover Haslumkilen. Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda med gode solforhold. Fra verandaen er det nedgang til en større terrasse. Kjøkkenet har en eldre

innredning med lyse fronter, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer som medfølger. Badet på hovedplan er fra byggeår, og er flislagt med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med dusjhjørne, opplegg til vaskemaskin, wc og servant med skap.

På loftsplan finner du en lys og hyggelig loftstue med utgang til balkong. Balkongen har kveldssol og fin sjøutsikt til Haslumkilen. Loftstuen er et fleksibelt rom som egner seg godt som TV-stue, lekerom, kontor eller ekstra gjesterom. Herfra er det videre adkomst til tre lysmalte soverom.

Kjelleren ble innredet sent på 90-tallet, og har fungert som en ekstra del for storfamilien som har hatt hytta siden byggeår. Megler finner ikke dokumentasjon på at innredningen er omsøkt i kjelleren, se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. I kjelleren er det innredet en stue, soverom, bodrom og bad, og det er varmekabler i de fleste rom. Stuen har laminat / flis på gulv og panel på vegger og himling. Det er spotter i himling. Badet er flislagt og inneholder wc, servant og badekar. Kjøkkeninnredning med lyse fronter, laminert benkeplate og frittstående komfyr som medfølger.

Utvendig er det satt opp en utebod på ca. 8 kvm.

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

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i hytta. Nåværende eier har hatt TV og Internett gjennom Altibox.

Parkering

Felles parkeringsområde driftet av velforeningen, hvor hver hytte har ett parkeringskort. Ellers er det godt med gjesteparkeringer på feltet. Det er sti fra parkeringsplassen og opp til hytta.

Det er satt opp to ladestasjoner for EL-bil, felles for hyttefeltet. Disse parkeringsplassene kan man benytte ved å sette seg opp på liste. Tjenesten koster ca kr 1000,- pr år.

Det medfølger en båtplass i felles bryggeanlegg, båtplass nr. A47.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If forsikring, polisenummer 3587815

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er vedovn i stuen. Varmekabler i de fleste gulv kjeller, og flislagt gulv med varmekabler på bad hovedplan. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

I følge eier var strømforbruket 4442 kwh for 2025.

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

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger 124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (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.

Kommunale avgifter

Kr 8 506 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 9 616 for år 2026

Informasjon om 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 primærbolig

Kr 1 037 246 for år 2024

Informasjon om 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.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Strøm, forsikringer og TV/Internett.

- Årlig velavgift kr. 6600,- pr. år. Denne avgiften dekker fellesutgifter av området, vaktmestertjenester, vedlikehold av privat renseanlegg, brøyting etc. Det er innført en midlertidig ekstrakontigent kr. 1000,- i tillegg pr. år.
- Båtavgift på ca kr. 1040,- pr år. Avgiften dekker vedlikehold av brygge i felles anlegg. Velforeningen kan konsumprisindeksregulere velavgift og båtavgift dersom nødvendig.

Tilbud om 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 389 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:

4014/7/389:

22.10.1996 - Dokumentnr: 2818 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:7 Bnr:304

Dette er dokumentet fra når eiendommen ble fradelt i 1996. Dette dokumentet ble erstattet av et nytt målebrev i 1997.

02.04.1997 - Dokumentnr: 815 - Målebrev / grensejustering

Dette er målebrevet fra 1997 som viser tomtens grenser. Dokumentet ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på hytta, hverken for opprinnelig hytte, oppløft eller innredning av kjeller. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. 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 imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. 90% av hyttene i dette hyttefeltet mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, megler kan formidle kontakt med kyndig konsulent.

Det er mottatt byggetegninger fra Kragerø kommune datert 10.mars 1995. Innvendig planløsning på hovedplan og loftsplan stemmer godt med dagens løsning. Når det gjelder fasade avviker tegningene. På sydsiden er det bygd et oppløft med veranda ut fra loftsplan, det er bygd en veranda ut fra hovedplan og satt inn en større dør samt et vindu i kjeller. Det er også satt inn et ekstra vindu i kjeller både på østveggen og på vestveggen. Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever tiltaket omsøkt. Ny eier anbefales å fremskaffe godkjenning på avvikene nevnt ovenfor. Kommunen opplyser at naboene sendte inn oppløft som melding og at dette trolig ikke var søknadspliktig på dette tidspunktet. Eier mener at oppløft ble bygget i samme tid / rett etter hytta. Selve balkongen i 2. etasje ble også bygd i samme tid/kort tid etterpå i følge eier. Kjøper overtar ansvar og risiko for at forholdene lar seg godkjenne og alle kostnader forbundet med dette. Megler kan formidle kontakt med konsulent om ønskelig.

Megler har ikke funnet dokumentasjon eller tegninger på innredning av kjelleretasjen. Kjelleretasjen er i følge eier innredet på slutten av 90-tallet til beboelsesrom. Selger opplyser at han den gang fikk tillatelse muntlig fra kommunen. Det er søknadspliktig å innrede et slikt areal, og når dokumentasjon ikke foreligger må kjøper anse innredningen som ulovlig.

Kjøper påtar kjøper seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann. Privat, felles renseanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et området regulert til fritidsformål og er en del av reguleringsplanen "Støle fjorden Havn". Arealet rett på utsiden av eiendommen er regulert til felles grøntareal, og felles avkjørsel. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt i prospekt.

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.

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.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 26.000,-, oppgjørshonorar kr 6500,- og tilrettelegginggebyr kr. 7900,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 75.000,-. Meglerforetaket har kun krav på å få dekket sine direkte utlegg dersom handel ikke kommer i stand. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

26.03.2026

**Stor fritidsbolig med egen
båtplass! Endetomt med fin
utsikt og gode solforhold!**





Sjarmerende og stor fritidsbolig på en av Haslumkilens kanskje beste tomter. Fritidsboligen ligger på en endetomt med fin sjøutsikt og gode solforhold.







Fritidsboligen har en praktisk og gjennomtenkt planløsning over tre plan, med gode oppholdsrom og fine lysforhold. Overflater består i all hovedsak av furugulv og malt panel på vegger og i himling.

På hovedplan kommer du inn i en romslig entré med trapp opp til loftsplan og inngang til bad, stue og kjøkken.

Stue, spisestue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning.

Kjøkkenet har en eldre innredning med lyse fronter, laminert benkeplate og frittstående hvitevarer som medfølger.





Fra stuen er det utgang til en sydvendt veranda med gode solforhold.

Fra verandaen er det nedgang til en større terrasse.











Badet på hovedplan er fra byggeår, og er flislagt med varmekabler i gulv. Rommet er innredet med dusjhjørne, opplegg til vaskemaskin, wc og servant med skap.

På loftsplan finner du en lys og hyggelig loftstue med utgang til balkong.

Balkongen har kveldssol og fin sjøutsikt til Haslumkilen.

Loftstuen er et fleksibelt rom som egner seg godt som TV-stue, lekerom, kontor eller ekstra gjesterom. Herfra er det videre adkomst til tre lysmalte soverom.









Kjelleren ble innredet sent på 90-tallet, og har fungert som en ekstra del for storfamilien som har hatt hytta siden byggeår. Megler finner ikke dokumentasjon på at innredningen er omsøkt i kjelleren, se mer info under ferdigattest og midlertidig brukstillatelse.

I kjelleren er det innredet en stue, soverom, bodrom og bad, og det er varmekabler i de fleste rom. Stuen har laminat / flis på gulv og panel på vegger og himling. Det er spotter i himling. Badet er flislagt og inneholder wc, servant og badekar.

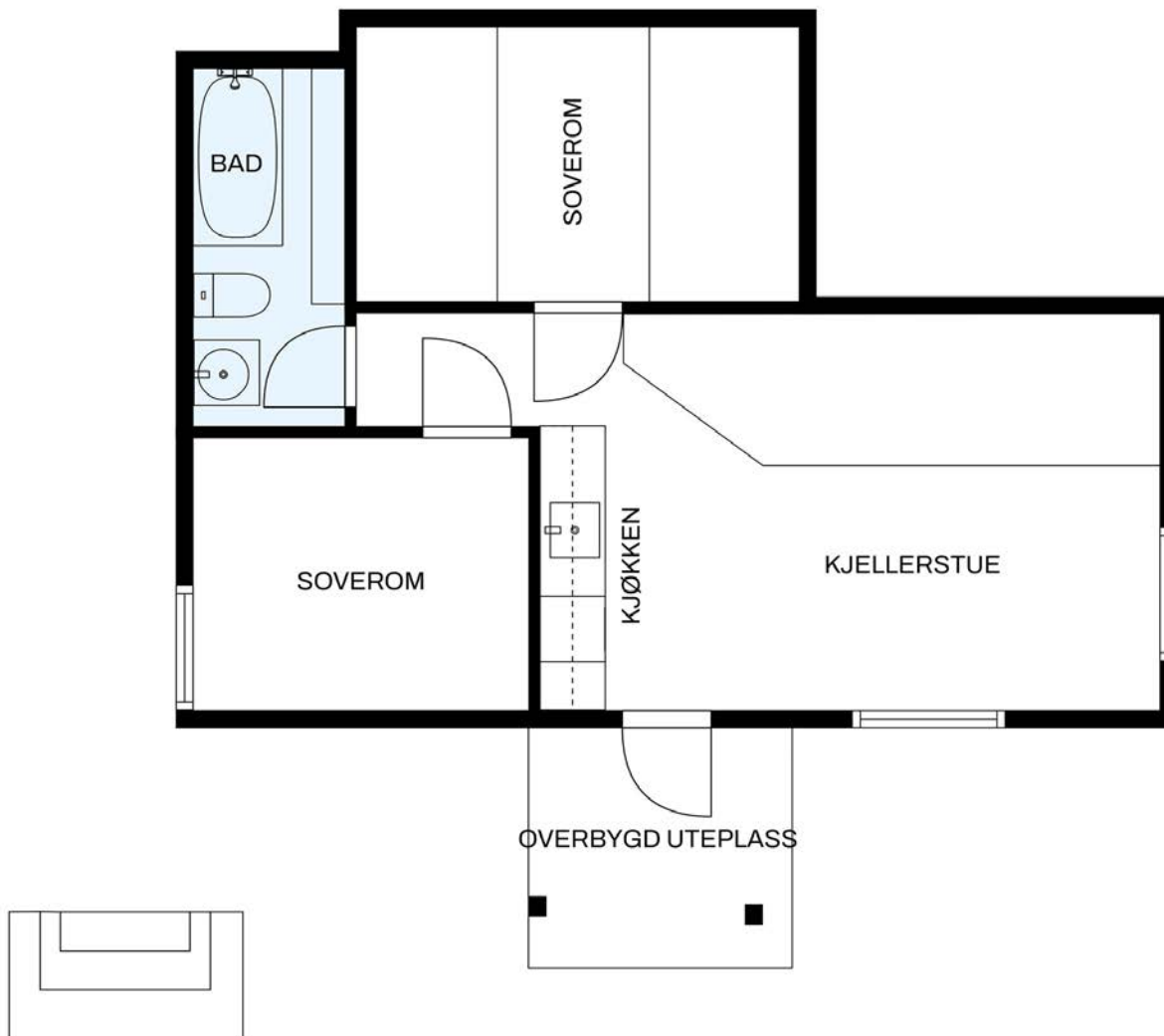
Kjøkkeninnredning med lyse fronter, laminert benkeplate og frittstående komfyr som medfølger.







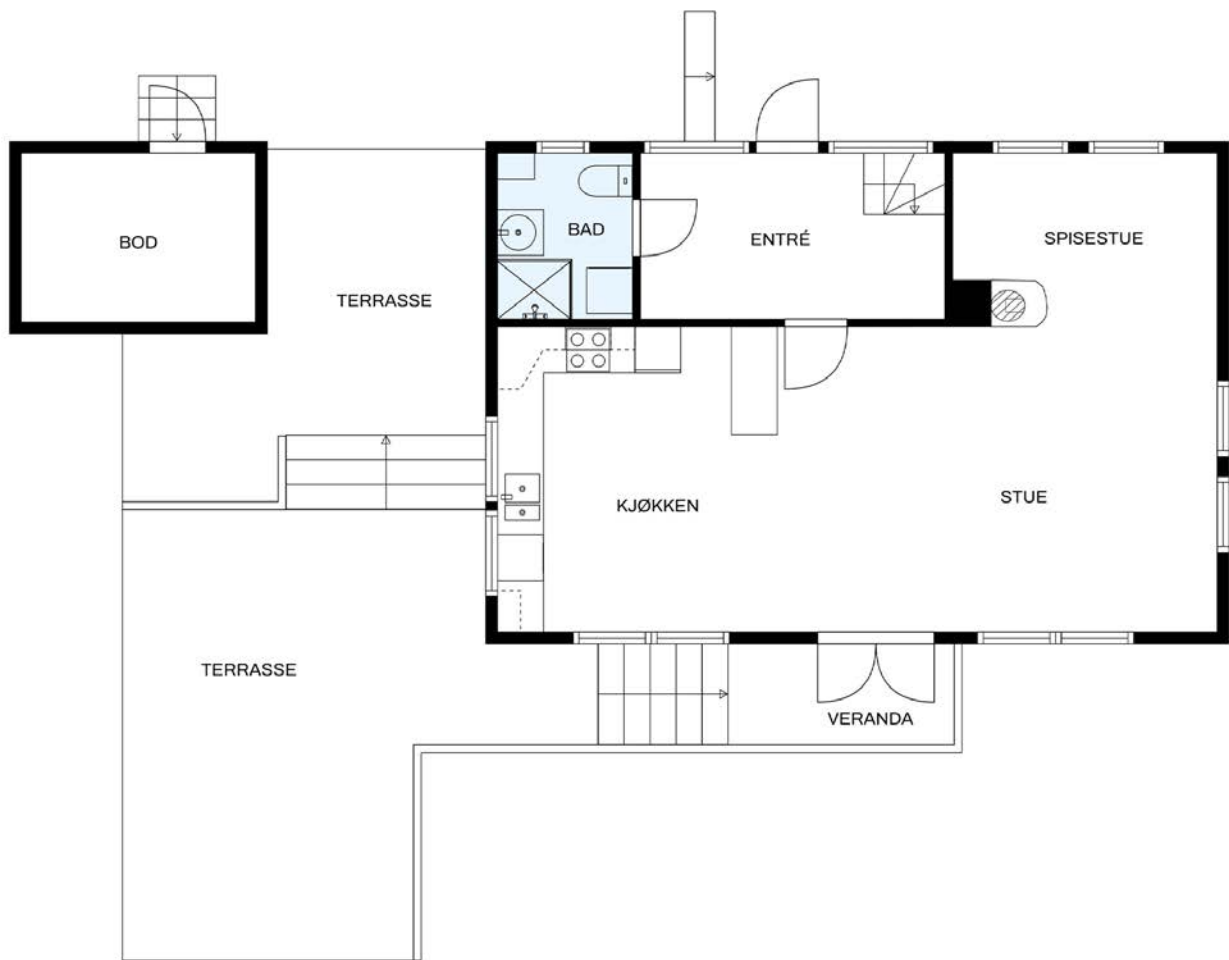




Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

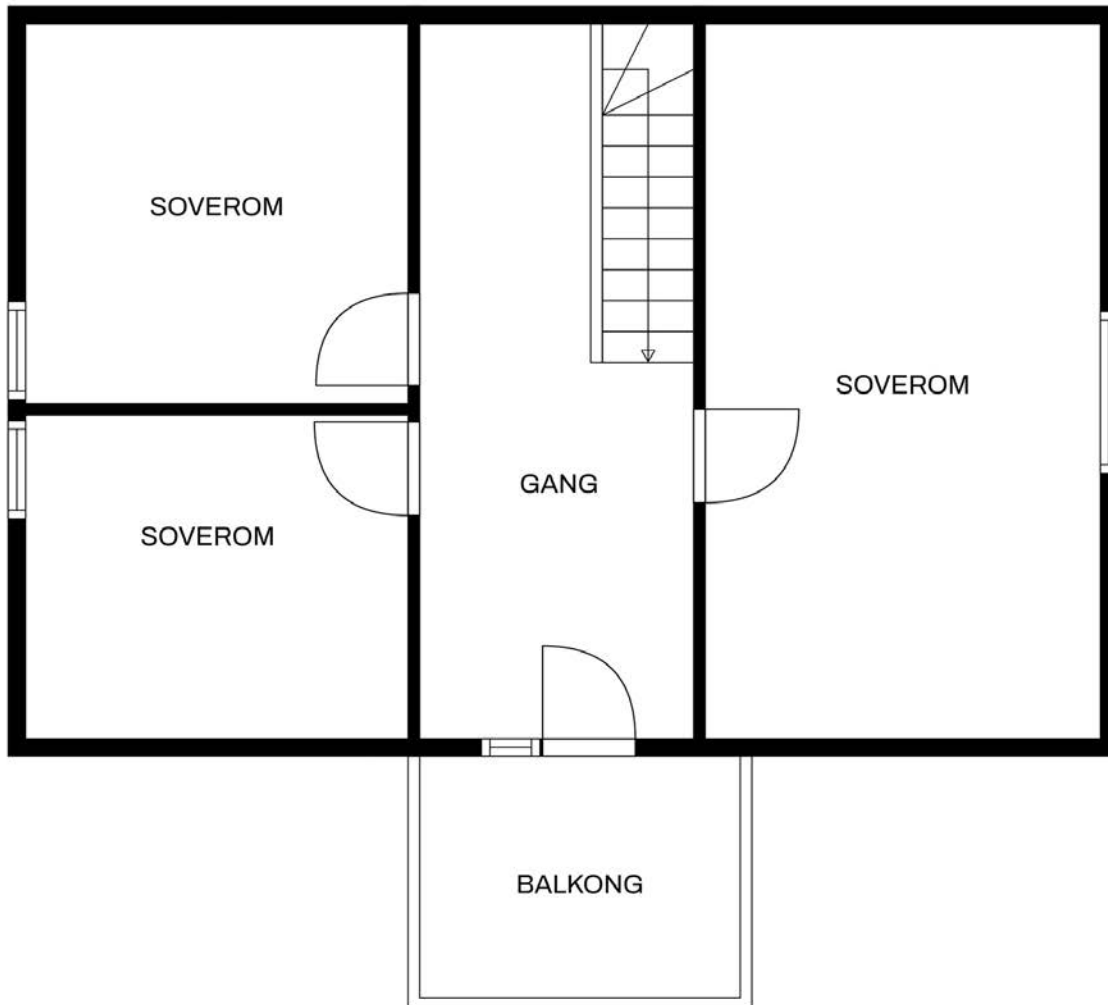
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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.



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.

Vedlegg



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

Bente Lise Austad
Elin Thorvik Andersen
Vidar Thorvik

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2010
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fokkemasta 4

3788 Stabbestad

4014-7/389/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Vannlekkasje pga meget kald vinter i overgang vegg ved bad 1.etg og tak i bad kjeller. Ble en forsikringssak med Storebrand. Arbeidet ble gjennomført av Oligon Risør og slutført av tømmermester Roger Jensen

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Tømmermester Roger Jensen og Oligon Risør

Beskrivelse av arbeidet: Tørking, etterisolering av vegg og gjenoppretting av tak i bad kjeller

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Tømmermester Roger Jensen

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet de fleste vinduer i første etasje og andre etasje, samt ny verandadør Ny panel og isolering på gavelvegger Forbedret tak på uthus med ny taktro Dette ble gjort i tidsrommet fra 2020 til 2023

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har vært noe tilfeller av sukkermaur ved kjøkken på forsommeren.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1998

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn vedovn, Godkjent av feiervesenet fra kommunen

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?

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

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?

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

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

- ♦ **Ja**

Kjeller ble i 1997-98 ble oppgradert med egen leilighet

Var i kontakt med kommunen. Fikk beskjed om at det eneste man trengte var godkjennelse fra naboene

Generelt har Haslumkilen Velforening vært i kontakt med kommunen for ferdigattest for alle hyttene i området.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Var i kontakt med kommunen før endring ble gjort. Kommunen sa at denne endringen av kjeller ikke trengte godkjennelse av kommunen. Det eneste som behøvdtes var godkjennelse fra naboer. Dette ble gjort

Generelt har Haslumkilen Velforening vært i kontakt med kommunen for ferdigattest for alle hyttene i området.

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

- ♦ **Ja**

Det er ikke blitt utstedt noen ferdigattest eiendommene i Haslumkilen fra kommunen. Styre i huseierlaget har tatt opp dette med kommune.

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?

♦ **Ja**

se pkt 27

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt har Haslumkilen Velforening vært i kontakt med kommunen for ferdigattest for alle hyttene i området siden kommunen ikke har utstedt generell ferdigattest på hyttene i Haslumkilen

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Fokkemasta 4 , 3788 STABBESTAD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 7, bnr. 389

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 15711-2111

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: VR8363

Autorisert foretak: SørTakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1996, i trekonstruksjon over grunnmur av betong.
I senere år er det skiftet flere vinduer og dører, samt kledning på begge gavlveggene.
Våtrommene har overskredet mer enn halvparten av forventet levetid.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er nyere vinduer med isolerglass.
Det er vinduer med koblede rammer, fra byggeår.
Det er tredører, dels med isolerglass.
Det er terrasser i trekonstruksjon.
Det er balkonger i trekonstruksjon.
Det er trapp av betong med smijernsrekkverk, samt tretrapper.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Det er elementpipe.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
Boligen har lakkert tretrapp.
Det er tredører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad i underetasjen:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på vegg og panel i himling.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med servant, toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom i 1. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Bad med fliser på vegg og panel i himling.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent membranløsning.
Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Det er to kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Det er vannrør av plast (pex) og kobber.

Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via åpningsvinduer.
Varmtvannstankene er på ca. 120 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Fundamentert med ringmur av betong.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

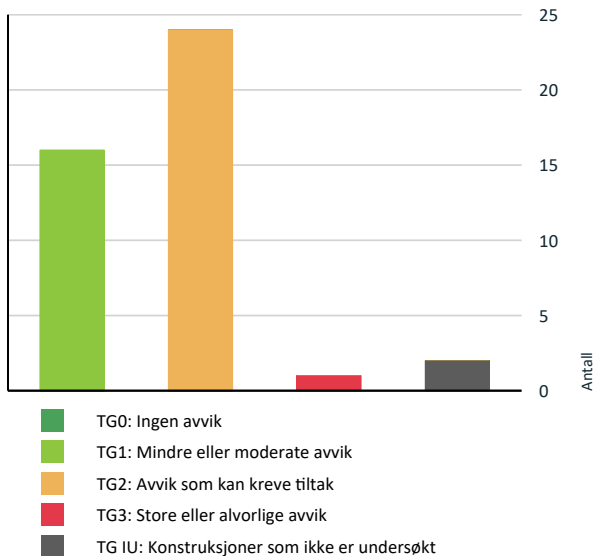
Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Vindu i rom benyttet som soverom i underetasjen, er for lite med hensyn til rømningsveier. Det ene rommet innredet med senger, mangler vindu.

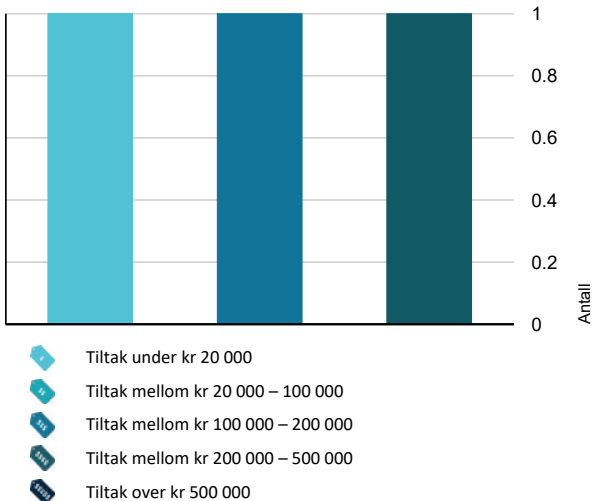
Det er innredet i underetasjen. Det foreligger ingen godkjenning fra kommunen. Dette tiltaket vil ikke oppfylle forskriftskrav fra 1996 eller senere, blant annet med hensyn til takhøyde, dagslysflater og rømningsveier.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkong [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

Utvendig > Balkong - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken/spisestue > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

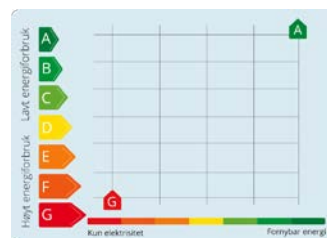
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Det er skiftet kledning og etterisolert på begge gavlveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Deler av den eldre kledningen er malingslitt og har tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Kledningen bør males/beises.



1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak i rekonstruksjon. Loftet har begrenset inspeksjonsmulighet.



1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er nyere vinduer med isolerglass. Tettheten rundt vinduene er avhengig av at sekundærtettingen er utført korrekt. Dette kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep.



1 TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Det er vinduer med koblede rammer, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eldre karmen og rammer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På eldre vinduer må det påregnes vedlikehold, samt at enkelte kanskje må skiftes.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Det er tredører, dels med isolerglass.



TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørene til underetasjen og balkongen i 2. etasje er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må påregnes vedlikehold og ev. utskiftninger av enkelte dører.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasser i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

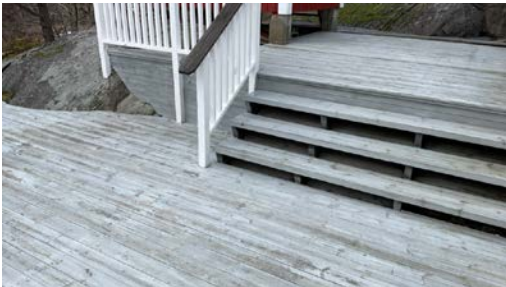
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Dekker og rekkverk med alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dekke og rekkverk bør overflatebehandles.



TG 3 Balkong

Beskrivelse

Det er balkong i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råte i rekkverket. Dekke og rekkverk med alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Dekke og rekkverk bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkong - 2

Beskrivelse

Det er balkong i trekonstruksjon.

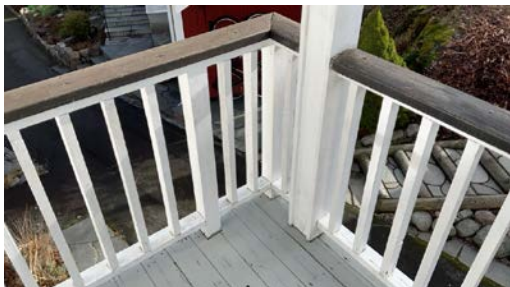
Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Dekke og rekkverk bør overflatebehandles.

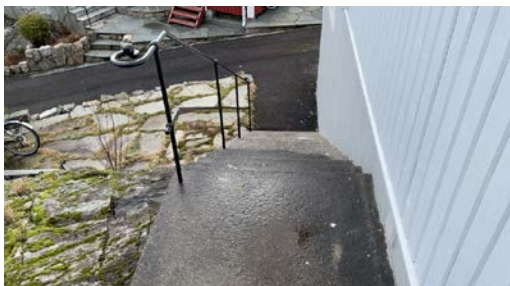


Ca. 4 kvm.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp av betong med smijensrekkverk, samt tretrapper.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater har bruksslitasje. Det er bruksmerker og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovet for tiltak vil i stor grad være bestemt av estetiske hensyn.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er elementpipe.



Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet plast på innvendige vegger, under terreng. Normalt skal det ikke benyttes plast i slike konstruksjoner, men dette var en vanlig utførelse da huset ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, men fuktnivået må overvåkes.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag. Fukt kan følge fjellet inn i krypkjelleren. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i treveket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fukt kan følge fjellet inn i krypkjelleren. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i treveket på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktnivået må holdes under oppsikt.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

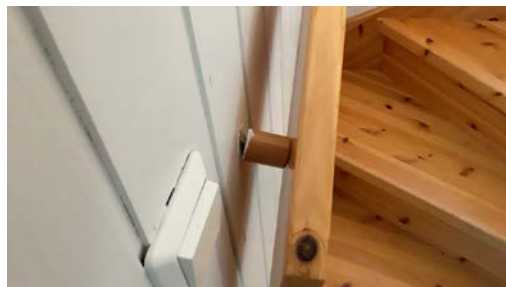
Tilstandsrapport

Håndløper er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløperen må festes bedre.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er tredører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører er trege å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen av dørene har behov for justering og vedlikehold.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble funnet muselort i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes hvor musene kommer inn og tettes der det er nødvendig.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Selv om mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk. I fritidsboliger har våtrom normalt lav bruksbelastning og kan vare lengre enn normal, forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må hele badet oppgraderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med fliser på vegg og panel i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til golv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, toalett og badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er murvegger mot våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

I henhold til NS 3600s krav, skal våtrom laget før 1997, gis tilstandsgrad 3. Det vil medføre at hele våtrommet må påregnes å oppgraderes.

Vurdering av avvik:

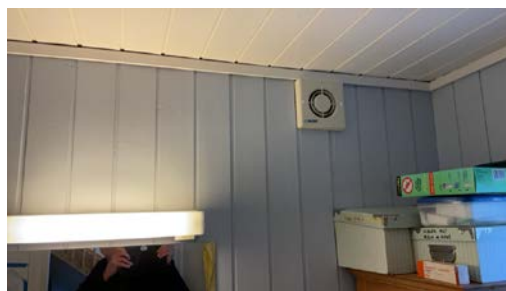
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Selv om mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk. I fritidsboliger har våtrom normalt lav bruksbelastning og kan vare lengre enn normal, forventet brukstid. En totalrenovering av bad vil koste fra kr. 150 000,- og oppover.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må hele badet oppgraderes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad med fliser på vegg og panel i himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Det er mindre fall til sluk enn det som er kravet ihht. gjeldende forskrift for da badet ble laget.

Det er ikke hjelpesluk utenfor dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

For å lukke avviket må det foretas utbedringer. Ved en ev. lekkasje fra sanitærutstyr eller vaskemaskin, vil ikke vannet renne til sluk og dermed kunne forårsake lekkasje.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent membranløsning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med wc, servant og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Våtsonen er mot kjøkkeninnredning og yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Innredning med normal bruksslitasje.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er fuktsvellende fronter ved oppvaskbenken. Det er sprekker i flisene over komfyren. Det er ikke fuktbestandige overflater på veggen, ved oppvaskkummen. Innredning med stor alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av innredningen ved behov, da alders- og bruksslitasje kan medføre redusert funksjonalitet og estetikk over tid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være ytterligere forringelse og eventuelt behov for mer omfattende tiltak senere.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er vannrør av plast (pex) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ikke benyttet veggboks eller avsluttende mansjetter ved vannrør i kjøkkenbenken i underetasjen. Dette må monteres for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørskapet skal fungere.

Konsekvens/tiltak

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

Det må monteres avsluttende mansjetter for at funksjonen for kontrollert lekkasje til rørskapet skal fungere.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

📌 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via åpningsvinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

📌 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



📌 TG 1 Varmtvannstank - 2

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

4. 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?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det foretas en el- kontroll.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert med ringmur av betong. Veggene er isolert.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkverdige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

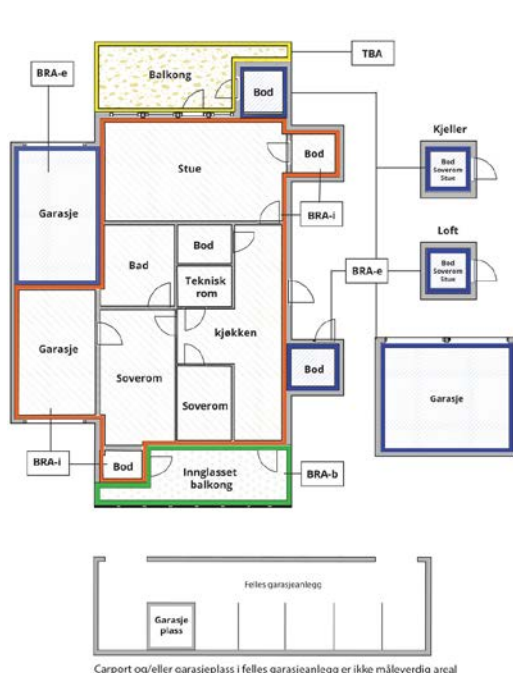
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		30		30	
1. Etasje	62			62	
2. Etasje	34			34	
SUM	96	30			
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Stue/kjøkken, rom benyttet som soverom, bad	
1. Etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken/spisestue		
2. Etasje	Trapperom/stue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Takhøyden er under 2,2 meter i hele underetasjen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger, men det kan være at dette finnes. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Vindu i rom benyttet som soverom i underetasjen, er for lite med hensyn til rømningsveier. Det ene rommet innredet med senger, mangler vindu.

Det er innredet i underetasjen. Det foreligger ingen godkjenning fra kommunen. Dette tiltaket vil ikke oppfylle forskriftskrav fra 1996 eller senere, blant annet med hensyn til takhøyde, dagslysflater og rømningsveier.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	7	389		0	616.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fokkemasta 4

Hjemmelshaver

Thorvik Reidun Kolstø, Thorvik Tormod Inge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Haslumkilen er et hytteområde som ligger godt beskyttet innerst i Stølefjorden. En idyll for barn, med sandstrand og rolig "farvann", er stedet perfekt for lek, krabbefisking, bading og andre vannaktiviteter.

Det er ca. 1 km til Levang nærbutikk, og ca. 4 km til Portør. Til Kragerø resort med bl.a. 18-hulls golfbane, tennisbane, restauranter, spaavdeling og treningssenter tar det ca. 10 min med bil. Her har man også ferjeleiet med overfart til Kragerø.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er offentlig avløp.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bygning i uisolert trekonstruksjon.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.03.2026		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	18.03.2026	
3	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

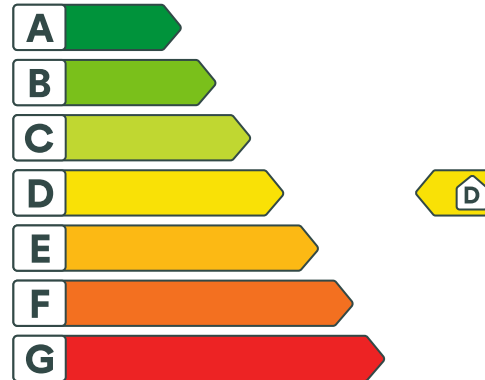
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Fokkemasta 4, 3788 STABBESTAD	
Dato for energimerking 17.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271681
Bygningskategori Småhus	Bygningnummer 15598697
Gårdsnummer 7	Bruksnummer 389
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1996	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 126,0 m²	Oppvarmet bruksareal 126,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
221,02 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
218,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år
27 468 kWh



Fokkemasta 4, 3788 STABBESTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fokkemasta 4, 3788 STABBESTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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. Kjøl - 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 varmelementer 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 6: 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 7: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: 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 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

MÅLEBREV
 uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune KRAGERØ

J.nr.	2/97
Målebrev nr.	52/47
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

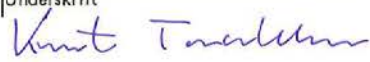

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	7	389	
Bruksnavn/adresse			
FINSBUDALEN 7			
Areal	617 m ²		

Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	14.01.1997
Rekvirent	FPC A/S v/Terje Løvold
Bestyrer	Knut Taraldsen
Forretning	kartforretning med grensejustering over eiendommen Finsbudalen 7, gnr.7 bnr.389. Tomta er tillagt et areal på 43 m ² fra gnr.7 bnr.304.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	14.1.1997	 Knut Taraldsen	 Kjell Sjetne

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
dbnr. 815/97	
02.04.1997	

Påtegninger (rettelser o.l.)

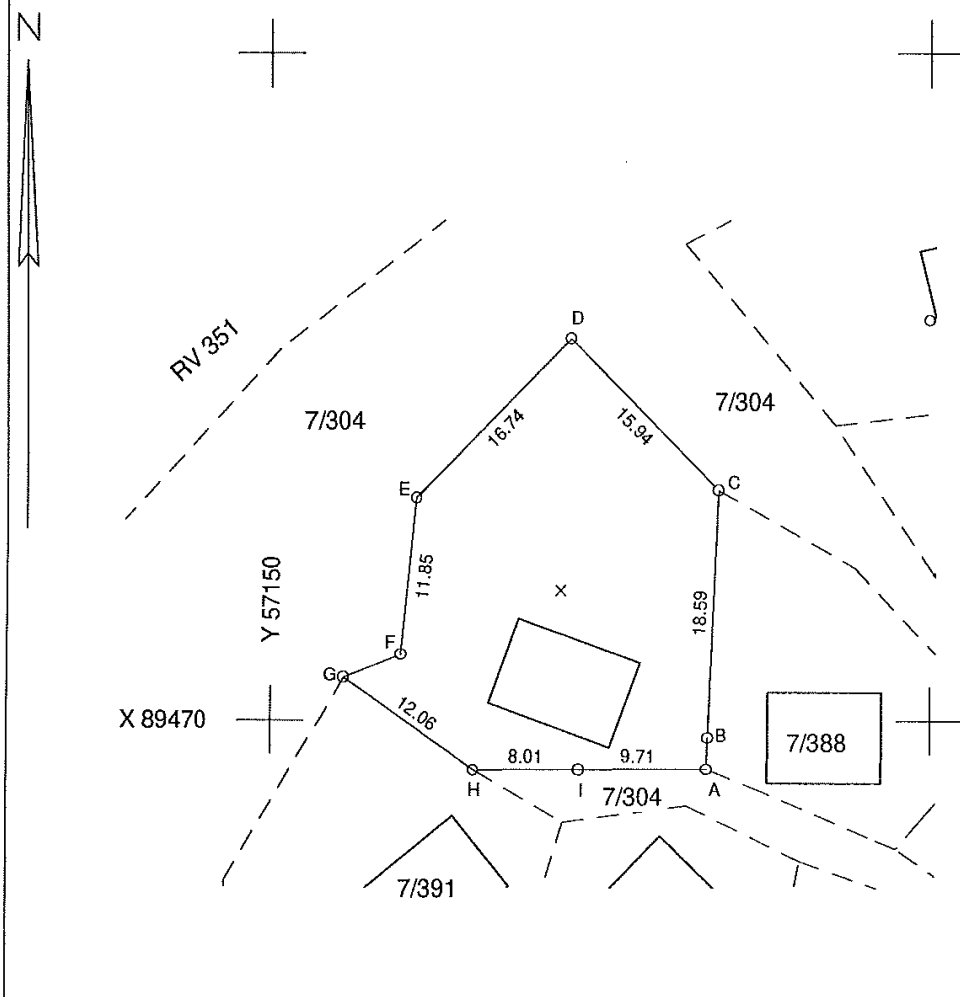
--




Gnr 7	Bnr 389	Festenr
Representasjonspunkt X 89479 Y 57171 Z		
Kartblad BW019-1-24		X Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 617 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr 2/97
Målebrev nr 52/47

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 615	89466.35	57183.06			Teoretisk punkt
B 621	89468.72	57183.16	2.37		Gkj. bolt i fjell
C 154	89487.29	57183.93	18.59		Gkj. bolt i fjell
D 620	89498.61	57172.71	15.94		Gkj. bolt i fjell
E 619	89486.72	57160.93	16.74		Gkj. bolt i fjell
F 618	89474.93	57159.78	11.85		Gkj. bolt i fjell
G 609	89473.21	57155.48	4.63		Gkj. bolt i fjell
H 608	89466.26	57165.34	12.06		Gkj. bolt i fjell
I 616	89466.30	57173.35	8.01		Gkj. bolt i fjell
			9.71		Teoretisk punkt



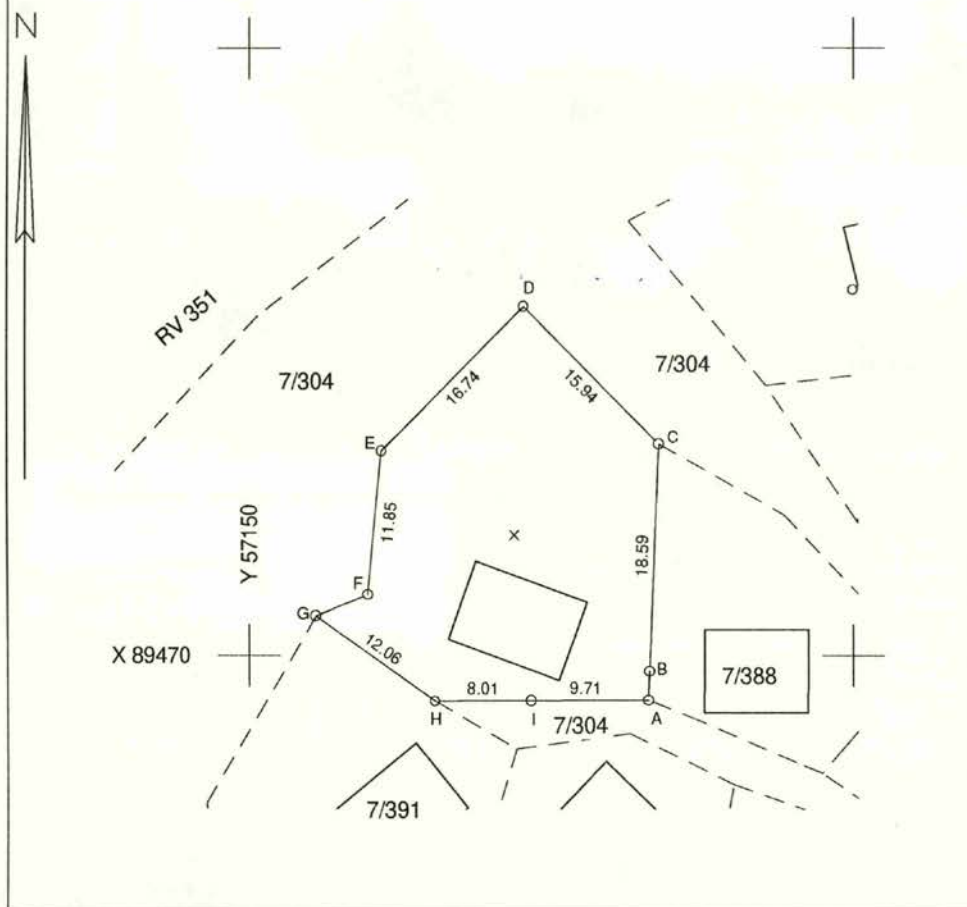
Kommune KRAGERØ		MÅLEBREV	uten grensejustering <input checked="" type="checkbox"/> med grensejustering
		J.nr. 2/97	
		Målebrev nr. 52/47	
		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	
Målebrev over			
	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	7	389	
	Bruksnavn/adresse		
	FINSBUDALEN 7		
Areal	617 m ²		
Dagbokstempel TINGLYST 2 APR. 1997 KRAGERØ SORENSKRIVEREMBEDET DAGBOKNR.: 815			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	14.01.1997		
Rekvirent	FPC A/S v/Terje Løvold		
Bestyrer	Knut Taraldsen		
Forretning	kartforretning med grensejustering over eiendommen Finsbudalen 7, gnr.7 bnr.389. Tomta er tillagt et areal på 43 m2 fra gnr.7 bnr.304.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragcro	14.1.1997	 Knut Taraldsen	 Kjell Sjetne
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglyingsstempel	
			
		Doknr: 815 Tinglyst: 02.04.1997 Emb. 031 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Påtegninger (rettelser o.l.)			
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87			

Gnr 7	Bnr 389	Festenr
Representasjonspunkt X 89479 Y 57171 Z		
Kartblad BW019-1-24		X Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 617 m ²	

Jnr 2/97
Målebrev nr 52/47

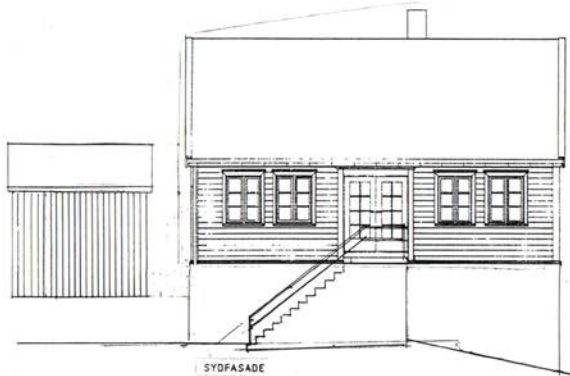
MÅLEBREVKART

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
A 615	89466.35	57183.06	2.37		Teoretisk punkt
B 621	89468.72	57183.16	18.59		Gkj. bolt i fjell
C 154	89487.29	57183.93	15.94		Gkj. bolt i fjell
D 620	89498.61	57172.71	16.74		Gkj. bolt i fjell
E 619	89486.72	57160.93	11.85		Gkj. bolt i fjell
F 618	89474.93	57159.78	4.63		Gkj. bolt i fjell
G 609	89473.21	57155.48	12.06		Gkj. bolt i fjell
H 608	89466.26	57165.34	8.01		Gkj. bolt i fjell
I 616	89466.30	57173.35	9.71		Teoretisk punkt



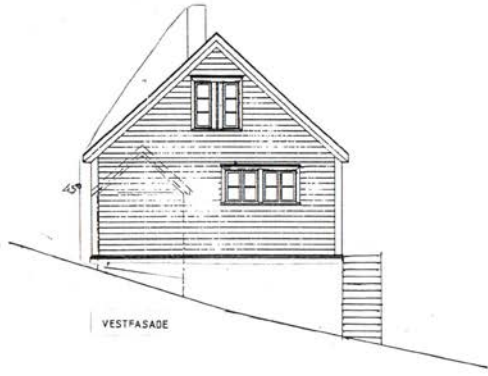


ØSTFASADE

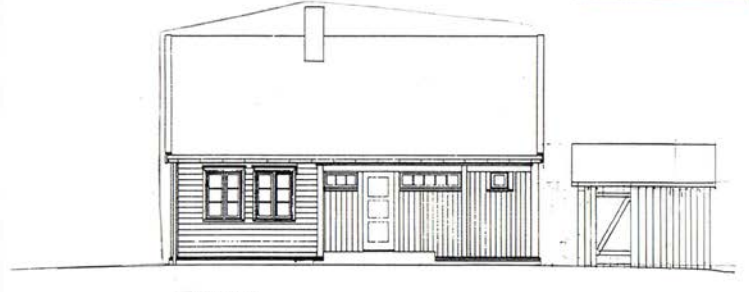


SYDFASADE

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. Sak.nr.
10 MARS 1995
Ark. 1000 P
Ark. 1000 G
Ark. 1000 L
Ark. 1000 S



VESTFASADE



NORDFASADE

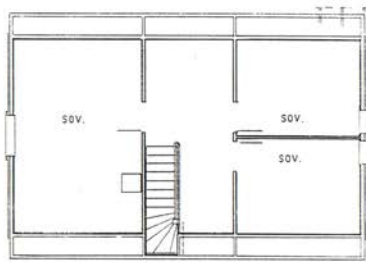
007.04

PORTØR BRYGGE

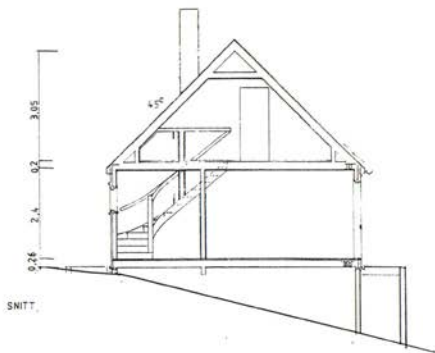
TOMT NR. 7
FASADER
1:100 02 02 95

SANDAAAS ANDERSSON ARKITEKTER
BOGSTADVEIEN 46 B - 0366 OSLO
TEL 22 697130 FAX 22 604442

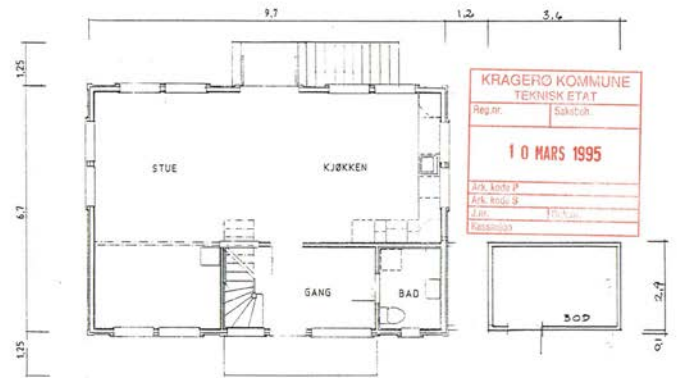




2. ETASJE



SNITT



1. ETASJE

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Reg.nr. Sakstid
10 MARS 1995
Ans. Korte P
Ans. Byggs
Løst
Festsettelse

PORTØR BRYGGE

TOMT NR. 7
PLANER OG SNITT
1:100 02 02 95

SANDAAS ANDERSSON ARKITEKTER
BOGSTADVEIEN 46 B - 0366 OSLO
TEL 22 697130 FAX 22 604442

007.03



RETNINGSLINJER FOR/VEDLEGG TIL BEBYGGELSESPLAN.

Innenfor det regulerte området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til bygningsloven for Kragerø kommune.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Alle arbeider skal byggemeldes.

Det gjelder; arker, takoppløft, balkonger, terrasser, murer, gjerder, levegger, boder, fasadeendringer, endringer av planløsninger, endringer av terreng, belysning, parkering, gatebelegg, brygger, kaier og fri-/grøntareal.

Kragerø kommune er den bestemmende myndighet for slike saker.

overnevnte opplysning er ikke uttømmende.

Retningslinjene inneholder følgende kapitler:

01. PRIVATE UTEAREALER.

- 01.01. Murer
- 01.02. Gjerder/levegger
- 01.03. Terrasser

02. BYGNINGSMESSIGE FORHOLD.

- 02.01. Påbygg/tilbygg/balkonger
- 02.02. Materialer tak

03. BELYSNING/FARGE.

- 03.01. Belysning
- 03.02. Fargebruk utvendig

04. FELLESOMRÅDER.

- 04.01. Trafikk
- 04.02. Parkering
- 04.03. Fellesomr. for småbåthavn og bade-/aktivitetsområder i sjøen.

05. FAREOMRÅDER. -EL.ANL./INSTALLASJONER.

- 05.01. Strømføringer
- 05.02. Antenner.

01. PRIVATE UTEAREALER.

01.01. Murer:

Betongmurer bør fortrinnsvis forblendes med naturstein.
~~Det tillates panelte felt eller ev. annen utsmykning.~~

01.02. Gjerder/levegger:

Det tillates oppført stakittgjerder i tre og kragerø-rekkverk i stål.

Levegger med høyde/bredde over 150 cm. skal ha åpne felter/"raster" som gir et luftigere preg.

Gjerder og levegger holdes i samme stil som eksist. i området.

01.03. Terrasser:

Utbygging av treterrasser må begrenses til å dekke funksjonen utvendig sittegruppe.

Eksisterende terreng må i størst mulig grad ivaretas.

Vesentlig del av opparbeidet privat uteareal bør bestå av grøntareal/eksist. terreng og vegetasjon.

02. BYGNINGSMESSIGE FORHOLD.

02.01. Påbygg/tilbygg/balkonger.

Arker og takoppløft må vurderes ut i fra husets dimensjoner og linjer og bør holdes så knappe som mulig.

Tilbygg utover det som er vist i bebyggelsesplanen er dispensasjon fra denne.

Balkonger skal være maksimalt 160 cm. ut fra vegg.

02.02. Materialer på tak.

Tak skal ha teglstein/betongtakstein.
~~Øthus kan oppføres med lektetekket papp eller korrugerte stålplater (matt utførelse).~~

03. BELYSNING/FARGE.

03.01. Belysning.

Det skal være enhetlig belysning i halvprivate soner.

Lysmaster tillates oppført kun på plasser og i gater.

Ved lyssetting av strandsonen må lysstyrken avpasses i forhold til båttrafikk for å unngå blinding.

03.02. Fargebruk utvendig.

Utvendig bruk av farger skal godkjennes av hovedutvalg for plan og miljø.

Det skal utarbeides eget fargeskjema for utvendig:
-vegger, vinduer, dører, gerikter, vindskier, hjørnekasser, tak, grunnmurer, gjerder, balkonger, levegger og terrasser.

Fargene skal settes med utg.pkt. i tradisjonell fargebruk i området og ev. en videreføring av denne.

04. FELLESOMRÅDER.

04.01. Trafikk.

Kun kjøring av nyttelast og nødvendig transport er tillatt innenfor området.

04.02. Parkering.

Parkering på anviste og oppmerkede plasser.

Parkeringsdekningen er på 1 plass pr. enhet, samt 43 stk. gjesteplasser.
Totalt 170 p-plasser.

04.03. Fellesomr. for småbåthavn og bade-/aktivitetsomr. i sjøen.

Innenfor angitte omr. i planen tillates ikke motorisert båttrafikk.

I regulert trafikkområde sjø er tillatt fartsgrense maksimalt 5 knop.

05. FAREOMRÅDER.
EL.-ANLEGG/INSTALLASJONER.

05.01. Strømføringer.

Alle strømføringer skal legges i kabel i bakken.

05.02. Antenner.

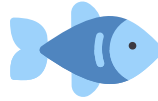
Private antenner og parabol-antenner tillates ikke.

Nabolagsprofil

Fokkemasta 4

Avstand til sjø

89 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 38 min 🚗
🚗 Finnsbudalen Linje 701	3 min 🚶 0.3 km

Avstand til byer

Kragerø	38 min 🚗
Arendal	58 min 🚗
Skien	1 t 12 min 🚗
Oslo	2 t 31 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

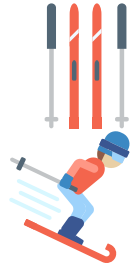
🚗 Alti Kragerø	22 min 🚗
----------------	----------

Vintersport

Langrenn

Alpin

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



Aktiviteter

Stangnes badeplass	2 min 🚗
Guramyra Gård	5 min 🚗
Kragerø resort	8 min 🚗
Stabbestranda badeplass	8 min 🚗
Vestre Stabbestad badeplass	8 min 🚗
Kragerø Golfklubb	9 min 🚗
Jegertunet Feriesenter	12 min 🚗
Camp Skarvann	13 min 🚗

Sport

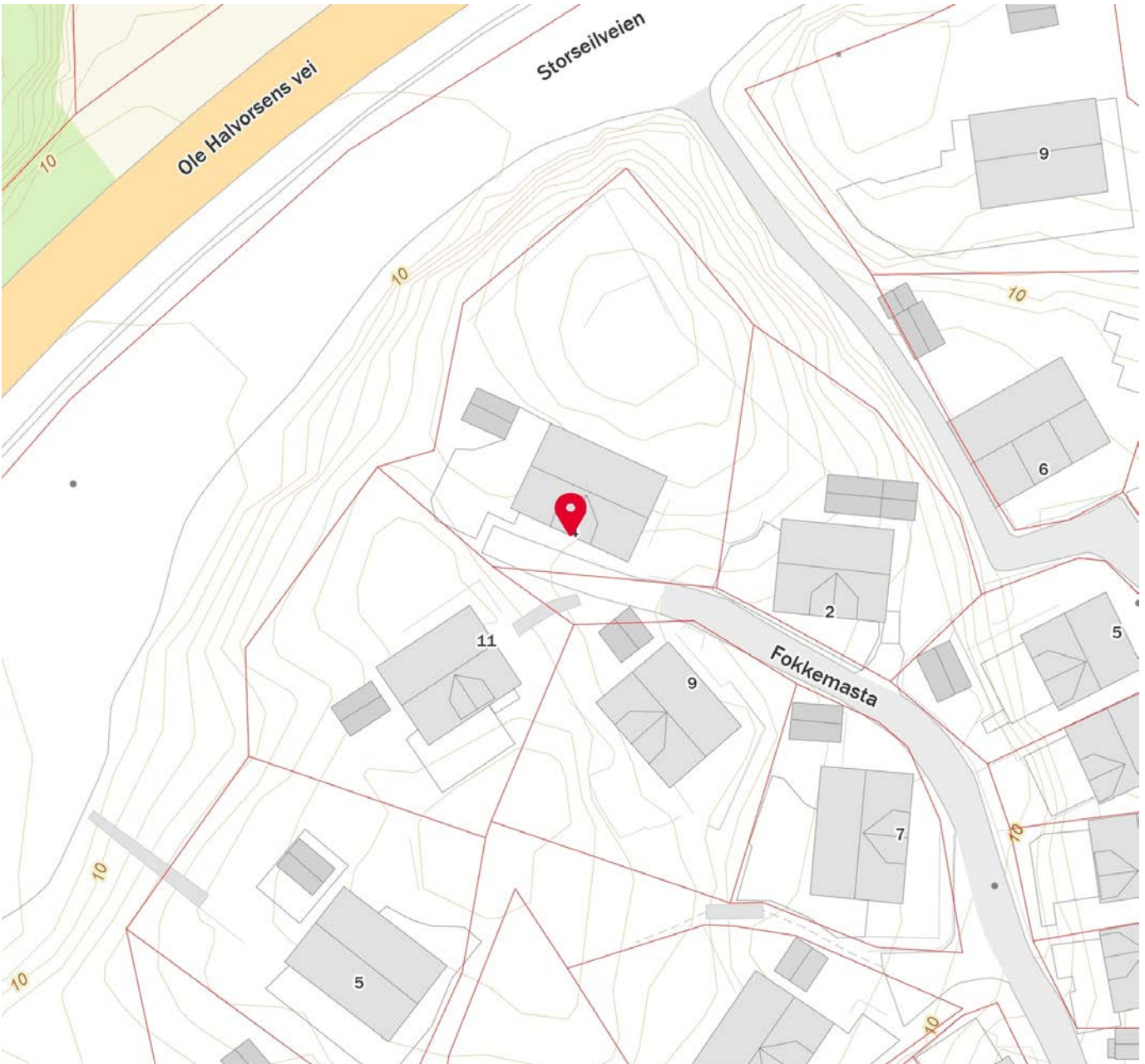
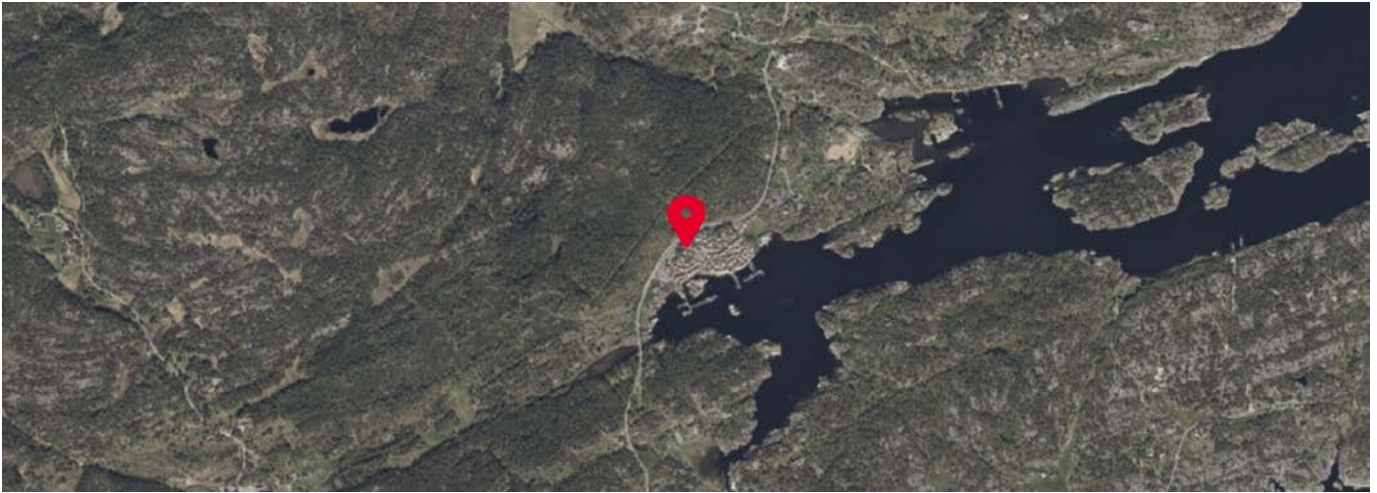
⚽ Haslumkilen Havn ballbinge Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
⚽ Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	4 min 🚗 3.3 km

Dagligvare

Joker Westgaard	13 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 2026



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 2026



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fokkemasta 4
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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