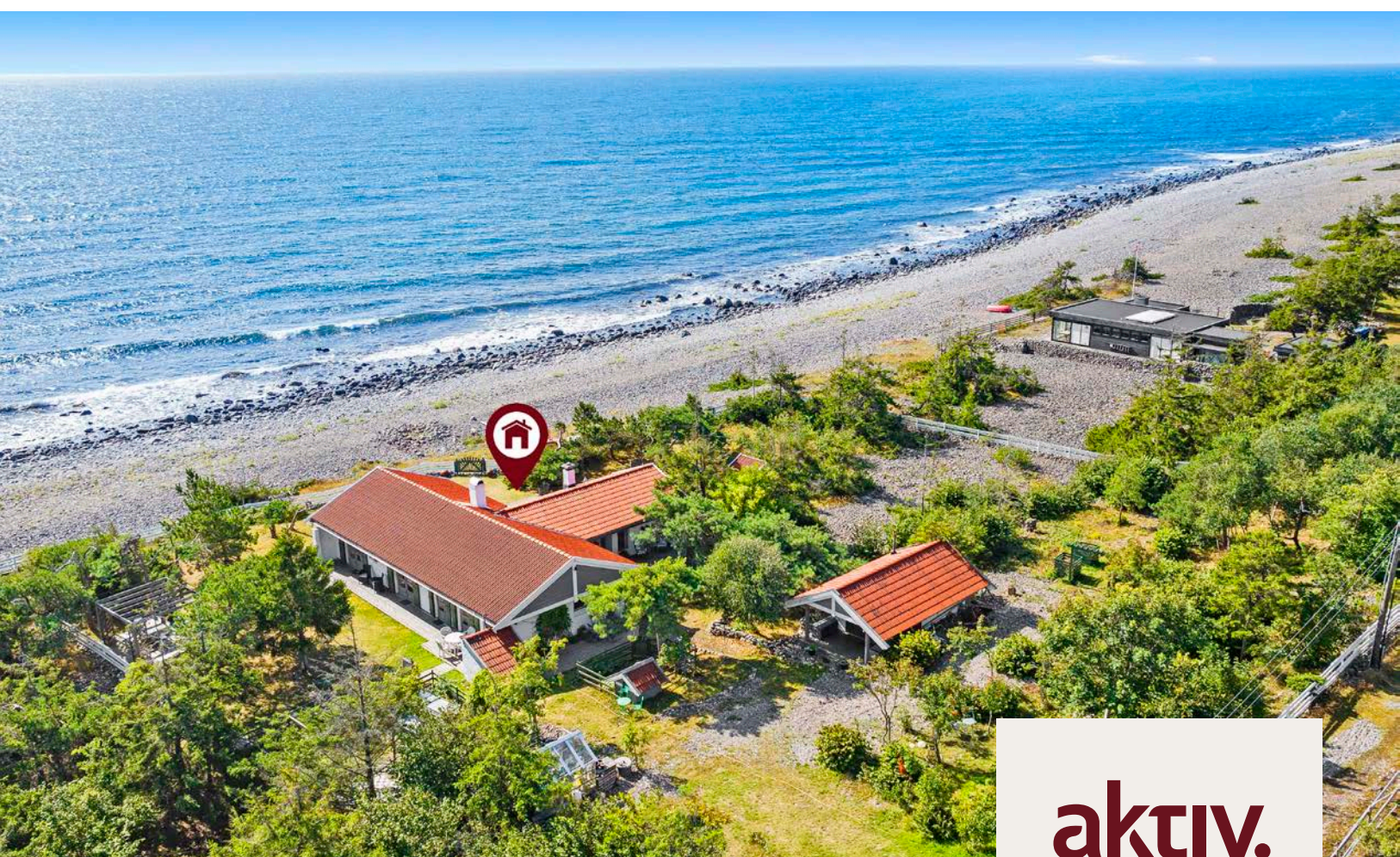


Utsiaveien 51, 3781 JOMFRULAND

Arkitekttegnet fritidsbolig ved havet



aktiv.



Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 13 000 000,-
Omkostn.: Kr 326 390,-
Total ink omk.: Kr 13 326 390,-
Selger: Liv Unni Lind Wærstad

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 115/132 kvm
Tomtstr.: 4015 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 198
Oppdragsnr.: 1302250108

Arkitekttegnet fritidsbolig ved havet

Utsiaveien 51 består av en flott, arkitekttegnet fritidsbolig oppført i 1966 med tilbygg fra 1987. På eiendommen er det også utebod fra 1997, samt lekestue, drivhus og en liten bod. Det er også utekjøkken, utedusj og kjøkkenhage på eiendommen.

Fritidsboligen er jevnlig vedlikeholdt, blant annet er en del av vinduene fra 2021, alle takrennene ble skiftet ut høsten 2018 og hytta er nylig malt utvendig.

Eiendommen har stor tomt på ca. 4 mål med gode solforhold og storslått havutsikt. Det er mange fine uteplasser på eiendommen med terrasse rundt store deler av hytta.

Hytta er innholdsrik med blant annet fire soverom og to stuer. I tillegg inneholder hytta toalettrom, kjøkken, gang og teknisk rom.

Det er store vindusflater med nydelig utsikt til havet, og den delikate innredningen med naturlige elementer som tre, stein og glass, harmonerer sømløst med Jomfrulands vakre landskap utenfor.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	95
Nabolagsprofil	100
Andre vedlegg	107
Budskjema	155

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 115 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 132 m²

TBA: 128 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 115 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

121 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

4015 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pt festet, men nåværende eier er i gang med innløsning av tomten. Kjøper

overtar en eiet tomt.

I følge skylddelingsforretning er tomten et rektangel på 55 x 73, og har dermed et areal på 4015 m². Det har senere vært jordskifte ifm. fastsetting av grenser for Jomfruland Nasjonalpark. På s. 90 i dokumentet er denne eiendommen nevnt og grenselinjen mellom eiendommen og nasjonalparken. Dette gjelder grenselinje mot sørøst. Kart som viser grensen er vedlagt salgsoppgave. Begge grensemerker (j220 og j221) er gamle bolter i stein i grense mot naboene bnr. 197 og 199. Punktene er tidligere fastsatt av Kragerø kommune og punktene ble målt på nytt.

Tomten er inngjerdet og består av plen, busker og planter, ellers naturtomt. Det er mange fine uteplasser på eiendommen, med terrasser rundt store deler av hytta. På nordøstsiden av tomten er det kjøkkenhage, utedusj, uteplass med pergola samt drivhus. På tomtens sørside er det stor terrasse med nydelig utsikt. Foran terrassen er det plen med port til rullesteinstranda og havet utenfor.

Eiendommen har storslått havutsikt og gode solforhold.

Beliggenhet

Stemningsfulle Jomfruland ligger mellom rullesteiner og storhavet i øst og sandstrender og Kragerøskjærgården i vest. Denne eiendommen ligger på "utsia", vendt mot rullesteinstranda og havgapet.

Den langstrakte øya har et helt eget landskap, bestående av rullesteinstrender, gylne åkrer, parklignende løvskog, grønne enger, myke sandstrender, granskog, eikeskog og om våren tette hvitveistepper, som har blitt så kjent at folk ene og alene reiser ut for å beundre blomstringen. Dette landskapet har inspirert malere og forfattere i flere århundrer, blant annet Theodor Kittelsen. Den fine eventyrstemningen som toner seg gjennom Jomfrulandsbildene hans er lett å gjenkjenne når man kommer ut på øya. Hans kjente maleri "Nøkken i tjernet" er malt fra Tårntjenna.

På øya finner vi Jomfruland fyr, som er 22 meter høyt og ble tent for første gang i oktober 1839. Typisk for øya er også de mange steingjerdene, i tillegg er det et fantastisk turområde - det finnes unike veier og stier over hele øya. Og selv om øya kun er 7 km lang, er den ideell for sykling. Øya har også et rikt fugleliv, og en spesiell botanikk.

Ellers har Jomfruland ca. 70 fastboende og det er et rikt kulturliv på øya med blant annet vertshus og kafe, konserter og kunstutstillinger.

Adkomst

Se kartskisse. Det er kjørevei til eiendommen fra fergeleie.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av hytte- og boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Knut Ramberg

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i murkonstruksjon og noe bindingsverk. Taktekingen er av tegltakstein. Det er malte trevinduer med enkle glass, noen i tre og metall fra 2021. Bygningen har malte dører i tre med glass. Grunnmur er støpt plate på mark.

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

Forhold som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag:

Avvik: Renner og beslag med alders- og værslitasje. Det er stedvis registrert rust.

- Vinduer:

Avvik: Vindu med alders- og bruksslitasje. Gjelder vinduer av eldre alder med enkle glass.

-Dører:

Avvik: Dører med generell alders- og værslitasje.

- Overflater:

Avvik: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

- Innvendige dører:

Avvik: Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

- Ventilasjon:

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

- Elektrisk anlegg:

Avvik: Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

- Kjøkken/spisestue, overflater og innredning:

Avvik: Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

- Toalettrom, overflater og konstruksjon:

Avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Flater og innredning med alders- og bruksslitasje.

Forhold som har fått TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Veggkonstruksjon, utvendig:

Avvik: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

- Branntekniske forhold:

Avvik: Det er mangler på røykvarsler i fritidsboligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet.

Ellers har disse bygningsdelene fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak: Takteking, takkonstruksjon/loft, etasjeskille/gulv mot grunn og vannledninger.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Arbeid på bad/våtrom: Lagt inn vask og toalett i 2017, utført av Vestmar Rør AS.

4. Arbeid utført på vann/avløp: Utført av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Vestmar Rør la inn vann til hytte og septiktank. Utløp for gråvann fra kjøkkenvask, vask på toalettrom og utevask er gjort privat og er ikke koblet til septiktank.

5. Drenering, fuktinnsig eller øvrig fukt: Det var fuktinnsig under vindu på hovedsoverom, men der ble vindu skiftet i 2019, dette ble gjort privat. Usikker på om det er helt tett nå, da det er merker etter tidligere fukt.

7. Ildsted/skorstein: Det var lekkasje i pipa. Dette ble utbedret av blikkenslager i Kragerø juni 2014 av blikkenslagermester Terje Johansen AS.

9. Sopp, råteskader, insekter, skadedyr eller lignende: Det har kommet mus inn noen vintre og det er sett maur inne, men i liten grad.

11. Arbeid utført på el-anlegget eller andre installasjoner: Det ble lagt inn strøm til hytta i 1996, dette ble gjort privat (sønn er elektroingeniør). Det ble senere lagt inn strøm til uthus av Kragerø Elektriske mai/juni 1999.

16. Arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade: Utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det er lagt nye terrasser, det er nye takrenner (2020), hytten er skrappt og malt (2023-2025).

19. Vedrørende reguleringsplaner, andre planer eller offentlige vedtaka som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller omgivelser: Det er anlagt nasjonalpark i området rundt eiendommen.

20. Påbud/heftelser/manglende tillatelser vedrørende eiendommen: Det ble under en kontroll av pipa påpekt at et gammelt piperør måtte fjernes. Dette røret har ikke vært i bruk siden 1996, da det ble lagt inn elektrisk komfyr. Dette er ikke gjort pr. d.d.

22. Manglende brukstillatelse eller ferdigattest: Det foreligger byggetillatelse, men kan ikke finne ferdigattest.

23. Skaderapport/tilstandsvurderinger eller utførte målinger: Ovn i stue har skader,

anbefales å skiftes av feievesenet. Det er merker i gulv på hovedsoverom etter tidligere vanninntregning. Gulv i gangen har et merke etter at det tidligere sto et kjøleskap der, antagelig etter vann fra kjøleskapet. På gulv på høyre side av peisen i spisestuen var det en skade, denne er utbedret. Dørene i hytta kan være trange etter vinteren. Det er utført jevnlig vedlikehold av hytta.

Det er også angitt i egeneklæringen at arbeid som normal skal utføres av faglært er utført av ufaglært. Egeneklæringen utfylt av selger er vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eiendommen består av fritidsbolig og uthus.

Fritidsboligen inneholder:

- Gang
- Kjøkken
- 2 stuer
- 4 soverom
- Toalettrom
- Teknisk rom

Standard

Utsiaveien 51 består av en flott, arkitekttegnet fritidsbolig oppført i 1966 med tilbygg fra 1987. På eiendommen er det også utebod fra 1997, samt lekestue, drivhus og en liten bod. Fritidsboligen er jevnlig vedlikeholdt, blant annet er en del av vinduene fra 2021, alle takrennene ble skiftet ut høsten 2018. og hytta er nylig malt utvendig, og iht. tilstandsrapport har bygget normal standard ut fra alder og konstruksjon.

Den opprinnelige delen av hytta består av peisestue og kjøkken. Kjøkkenet har adkomst fra terrasse på nordvestsiden, hvor det også er etablert utekjøkken med vask og oppvaskmaskin. Terrassen er overbygd og utekjøkkenet står under tak. Doble glassdører fører inn til kjøkkenet, og ved inngangen er det direkte siktlinje til havet gjennom store vinduer på motsatt side av rommet. Rett på innsiden av kjøkkenet er det plassbygd garderobeskap. Det er åpen løsning mellom kjøkken og peisestue, og rommene har furugulv, mur og panel på vegger og panel i himling. I peisestua er det murt peis med innsats, i tillegg er det plassbygd bokhylle i tre. Kjøkkenet har innredning med heltre benkeplate med montert vask. Det er ellers folierte fronter. Det er store vindusflater med nydelig utsikt til havet fra begge rom, og hyttas delikate innredning med naturlige elementer som tre, stein og glass, harmonerer med Jomfrulands vakre landskap utenfor.

Fra kjøkkenet er det inngang til stua som ligger i tilbygget. Rommet har furugulv, murte vegger og malt panel i himling. Fra stua er det utgang til terrasse på sjøsiden, samt terrasse mot nordøst og hagedel med pergola. Rommet inneholder ellers ovn. Innenfor stua ligger hovedsoverommet, som har utgang via doble glassdører til terrasse og

hage. Rommet har også et stort vindu rett mot sørøst og havet, som gir en nydelig havutsikt rett fra sengekanten.

Ellers er det dør som fører til gang fra stua. Gangen har inngang fra terrasse mot nordvest ved utekjøkken. Gangen fører videre til tre soverom samt toalettrom. Alle soverommene har utgang til terrasse mot nordøst og hage. Toalettrommet inneholder wc og servant, som var nytt i 2017 ifm tilkobling offentlig vann. Rommet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger.

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.

Parkering

På egen tomt.

Energi

Oppvarming

Vedfyring og elektrisk.

Iht mottatte megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg er det opplyst at eiendommen har to ildsteder og tre registrerte avvik. Avvikene gjelder:

1. Ildsted defekt
2. Adkomst på tak: Mangler trinn på tak
3. Dårlig tetting etter gammelt røykrør: Det står et gammelt røykrør i skorsteinen mot røykløp komfyr. Dette fjernes, og hull tettes med hele teglstein.

Siste tilsynsdato var 18.08.2022. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 13 000 000

Kommunale avgifter

Kr 34 423

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, feieavgift, eiendomsskatt, septik/tett tank, vannavgift og miljø- og tilsynsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi sekundær

Kr 199 590

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 198 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:

4014/29/198:

HEFTELSE I EIENDOMSRETT:

FORKJØPSRETT

Dok. nr. 593 - 13.04.1961

Skjøte på eiendommen ytterst på Jomfruland ved Skadden, kalt Heggeneset. Kjøperen får forkjøpsrett til tilstøtende tomt. Forkjøpsretten gjelder ikke Utsiaveien 51/denne eiendommen. Dette er en heftelse fra bnr. 4, som denne eiendommen er utgått fra.

HEFTELSE I FESTERETT:

FESTEKONTRAKT

Dok. nr. 1381 - 27.08.1965

Festekontrakt inngått i 1965 for 99 år. Følgende er blant annet angitt:

1. Tomten har adkomstvei over grunneierens eiendom. I tillegg har tomten baderett på felles anvist strand på grunneieres eiendom i fellesskap med andre tomter. Festeren er forpliktet til å være andelseier av et opprettende andelslag for Løkstadbryggen.
2. Årlig opprinnelig festeavgift var kr 960,-. Grunneieren tar forbehold om å regulere avgiften til den tid, på den måte og på det grunnlag gjeldende lov og forskrifter til enhver tid hjemler. Regulering skal dog ikke kunne skje oftere enn hvert tiende år. Festeavgiften begynte fra 1. august 1965, og betales forskuddvis for et år av gangen. Om festekontrakt transporteres skal kr 240,- betales til grunneieren av den nye festeren. Beløpet skal minst utgjøre 1 % av tomteverdi.
3. Grunneier kan oppsi festekontrakt med et års varsel og festeren har da rett til å overta eiendommen mot å betale tomteverdi.
4. Grunneier har første prioritets panterett i festeretten.
5. Grunneier har forkjøpsrett ved salg, og må isåfall gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter varsel om salget.
6. Ang. bebyggelse: Kun oppføres ett våningshus og ikke mer en to uthus. Festeren må ikke uten grunneiers samtykke hugge eller felle trær og busker på tomten. Alle bygninger og anlegg skal holdes i god stand. Bygninger og tomten skal kun anvendes til beboelse.
7. Festeren plikter å sette opp gjerde rundt tomten når grunneieren måtte forlange det. Gjerdet skal godkjennes av grunneieren.
8. Vedlikehold av vei utenfor og frem til eiendommen er grunneieren uvedkommende. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

ERKLÆRING/AVTALE

Dok. nr. 20520 - 06.01.2017

Forskrift om vern av Jomfruland nasjonalpark. Nasjonalparken berører gnr. 29, bnr. 198

(denne eiendommen). I nasjonalparken skal ingen varig påvirkning av naturmiljø eller kulturminner finne sted, med mindre slik påvirkning er en forutsetning for å ivareta verneformålet. Området er blant annet vernet mot inngrep av enhver art. Dette er blant annet ikke til hinder for blant annet vedlikehold av bygninger som ikke fører til bruksendring. Dette omfatter ikke ombygging eller utvidelse. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave og inneholder også kart som viser nasjonalparken.

JORDSKIFTE

Dok. nr. 668719 - 04.06.2021

Sak: 17-021298RFA-JSKI Jomfruland nasjonalpark og Stråholmen
landskapsvernområde

Grensefastsetting av vernegrenser. Denne eiendommens grense mot sørøst grenser til nasjonalparken. Side i dokumentet som omhandler denne eiendommen, samt kart, er vedlagt salgsoppgave. Hele dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dok. nr. 1386312 - 12.11.2025

Gjelder feste.

Rettighetshaver: Gbnr. 29/117

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN

Dok. nr. 694 - 24.04.1965

Skylddelingsforretning fra 1965. Der beskrives tomta slik: "Grensen begynner i tomtens nordre hjørne i felles bolt med tomten Havgløtt (nabo i nordøst). Går derfra 73 m. i syd østlig retning i bytte med tomten Havgløtt til felles bolt. Går derfra 55 m. i syd vestlig retning til bolt no. 3. Går derfra 73 m. i nord vestlig retning til bolt no. 4. Går videre 55 m. i nord østlig retning tilbake til utgangspunktet felles bolt med tomten Havgløtt. Alle bolter er nedstøpt i røysa. Alle grenselinjer er rette. Areal 4 dekar. Grunn: Røys." Tomten er skilt ut fra gbnr. 29/4 og har bruksnavnet Havstua. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr. 1527272 - 01.01.2020

Tidligere: Knr:0815 Gnr:29 Bnr:198

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Dok. nr. 1527272 - 01.01.2020

Tidligere: Knr:3814 Gnr:29 Bnr:198

RETTIGHETER:

BESTEMMELSE OM VEG

Dok. nr. 1381 - 27.08.1965

Dette er samme dokument som nevnt over (festekontrakt) og gjelder eiendommens rettigheter iht. festekontrakt. Tomten har adkomstvei over grunneierens eiendom. I tillegg har tomten baderett på felles anvist strand på grunneieres eiendom i fellesskap med andre tomter. Festeren er forpliktet til å være andelseier av et opprettende andelslag for Løkstadbryggen. Festeren har også rett til å få ført frem ledninger for telefon og strøm. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Man kan ikke ettersøke om ferdigattest for tiltak søkt om før 1998, men man kan ettersøke om "varig" midlertidig brukstillatelse. For tiltak utført mellom 1966 og 1998 er midlertidig brukstillatelse tilstrekkelig. Til tross for navnet bortfaller ikke slik tillatelse selv om vilkårene for tillatelsen ikke blir innfridd innenfor fristen. En slik tillatelse er det mulig å oppnå ved særskilt søknad etter en tilstandsbeifaring gjort av en fagperson, megler kan formidle kontakt.

Det foreligger ikke tegninger for den opprinnelig oppføringen av fritidsboligen fra 1965, men det foreligger godkjente byggetegninger fra 1976 som gjelder tilbygg. Tegningene er vedlagt salgsoppgave. Disse stemmer i all hovedsak med dagens situasjon, med unntak av noen fasadeendringer ift. vinduer og dører, terrasseareal og endret rominndeling. Sistnevnte gjelder byttet plassering på toalettrom og soverom, og en del av stue er omgjort til soverom. Selv om alle rommene er innenfor kategorien 'hoveddel', kan det likevel være søknadspliktig å endre bruken fra hoveddel til hoveddel, fordi det kan utløse nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning.

Fasadeendringene gjelder endret plassering av vindu mot sørøst, fjernet vindu mot sørvest, samt at det er lagt til dør ut fra alle soverom samt stue. Dagens overbygg over terrasse er større enn godkjent overbygg. Fasadeendringer er i hovedsak søknadspliktig, men det finnes unntak. Teknisk rom med utvendig adkomst er ikke godkjent, samt terrasse mot nordøst, nordvest fra tilbygg og sørvest fra tilbygg. Terrasse mot sørøst er bygget større enn godkjent. Dette er lovlighetsmangler. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold og påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger godkjente byggetegninger for bod fra 1997. Bodene er bygget større enn

godkjent og det er større takflate/overbygg enn vist på godkjente tegninger. Dette anses også som en lovlighetsmangel, og kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Tegninger for uteboden er vedlagt salgsoppgave.

Det er rivingspålegg på eldre utedo. Det foreligger ingen dokumentasjon på pergola, drivhus, lekestue og disse er ikke godkjent.

Vei, vann og avløp

Avløp: Privat septikanlegg. Det er pumpekum til avløp/kloakk. Septiktank er tett og krever tømning etter forbruk. Det er kun kloakk som går til septiktank, øvrig vann går til terreng. Utslipp av gråvann til terreng er ikke en godkjent løsning, og kjøper må påregne utgifter til utbedring.

Vann: Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vei: Det er adkomst til fritidsboligen via privat grusvei fra fergeleie. Alle veier på Jomfruland er private og ikke åpne for alminnelig motorferdsel. Nødvendig bilkjøring kan foregå til hytte mot betaling av avgift, pt. kr. 200,-. Bilen må stå parkert ved hytta til den returneres til ferga ved avreise.

Regulerings- og arealplaner

Planstatus:

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og omfattes av reguleringsplan for Løkstad gård. Mindre deler av tomten ligger utenfor reguleringsplanen og i uregulert område. Dette gjelder en liten del mot nordvest og sørøst. Reguleringskart er vedlagt salgsoppgave.

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030, hvor eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR. Sørlike hjørne av tomten ligger i en båndleggingssone som er båndlagt etter lov om naturvern. Dette er Jomfruland Nasjonalpark. Kartet viser også at det går en sti langs ytre, sørøstre del av tomten mot havet. Dette er langs rullesteinstranda og utenfor inngjerdet del av tomten. Utenfor tomtengrense mot sørøst er det friområde. Dette området inngår også i båndleggingssonen som er båndlagt etter lov om naturvern og som inngår i nasjonalparken.

Reguleringsplan:

I følge reguleringsbestemmelser for Løkstad gård skal eksisterende fritidsbebyggelse i hovedsak beholde sin nåværende størrelse og form. Ny bebyggelse skal oppføres som frittliggende hytter i 1 etasje og plasseres som vist på plankartet. Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i området mht. materialbruk og farger. Hyttene skal ha saltak. Takvinkelen skal fortrinnsvis være mellom 20-45 grader. Bygningsrådet skal bestemme sokkelhøyden. I følge fellesbestemmelser tillates ikke oppsatt gjerdet innen de enkelte byggeområder eller mellom disse uten i særlige

tilfeller. Reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave.

Kommuneplan:

Det er angitt i kommuneplan at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Med LNFR menes landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift. I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates i LNF-områder er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring. Bestemmelser til kommuneplanen kan fås ved henvendelse til megler. Utsnitt av plankart er vedlagt salgsoppgave.

Strandsone:

Grense strandlinje går omtrentlig ved øvre tomtegrense (mot nordvest), slik at eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon.

Nasjonalpark:

Deler av den ytre skjærgården i Kragerø er regulert til nasjonalpark - Jomfruland nasjonalpark. Dette omhandler primært områder i sjøen, med tilstøtende strandsoner på Stråholmen, nordlige og sydlige deler av Jomfruland og holmer og skjær utenfor Oterøy, Skåtøy, Portør og Levang. Mer om nasjonalparken kan leses her: jomfrulandnasjonalpark.no

Deler av eiendommen omfattes av Jomfruland nasjonalpark, og ligger innenfor båndleggingsområdet. Rullesteinstranda nedenfor eiendommen er en del av nasjonalparken.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Eiendommen er klar for overtagelse fra og med midten av oktober 2025, det blir ikke foretatt ytterligere nedvask/rydding. Det aller meste av innbo medfølger. Selger tar med seg spisebord samt personlige og ønskede eiendeler.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

13 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

325 000 (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))

326 390 (Omkostninger totalt)

343 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

346 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

13 326 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

13 343 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

13 346 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 326 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
25 000 Markedspakke
4 900 Oppgjørsvederlag

Totalt kr: 328 900

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på vederlag stort kr 0 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

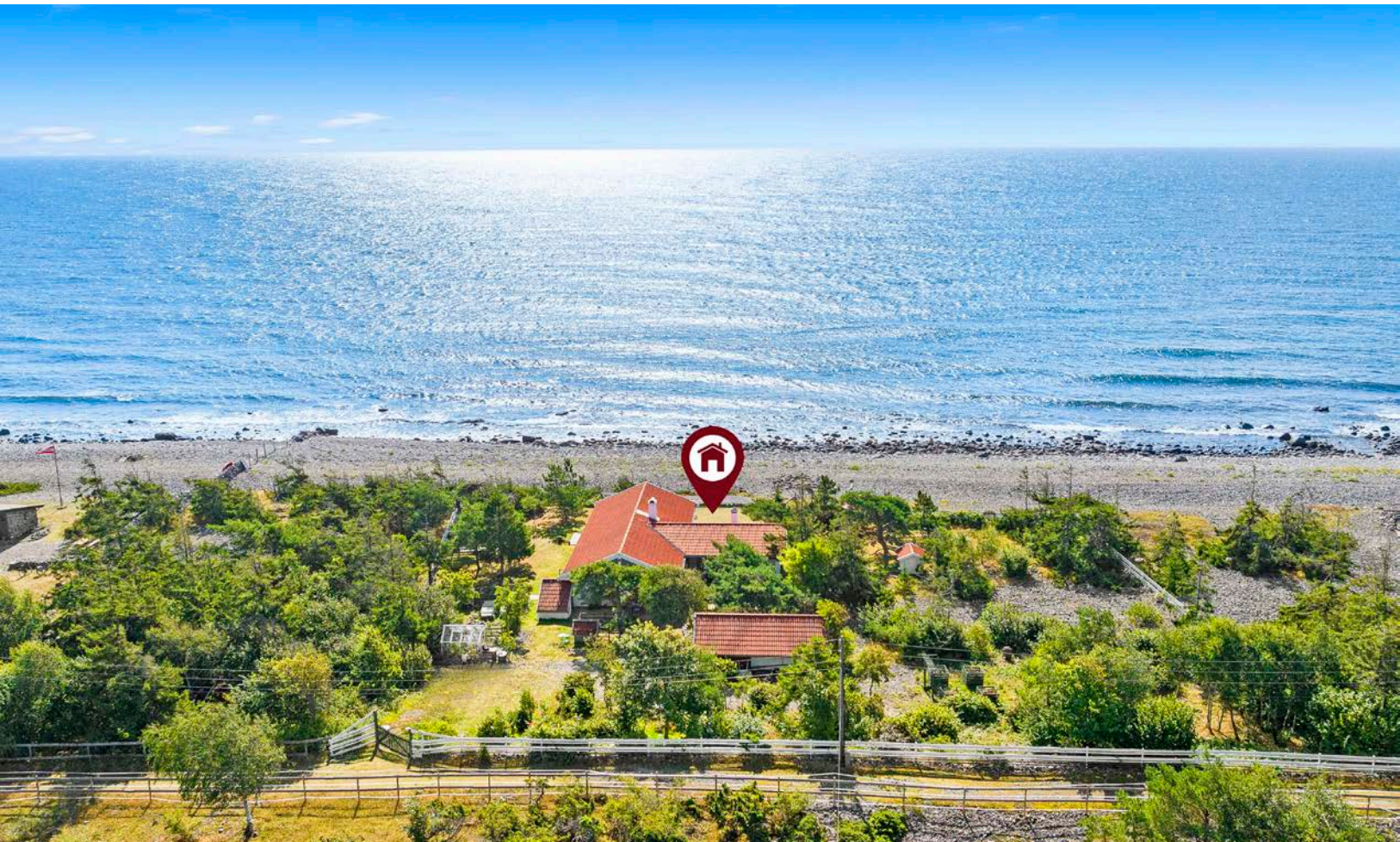
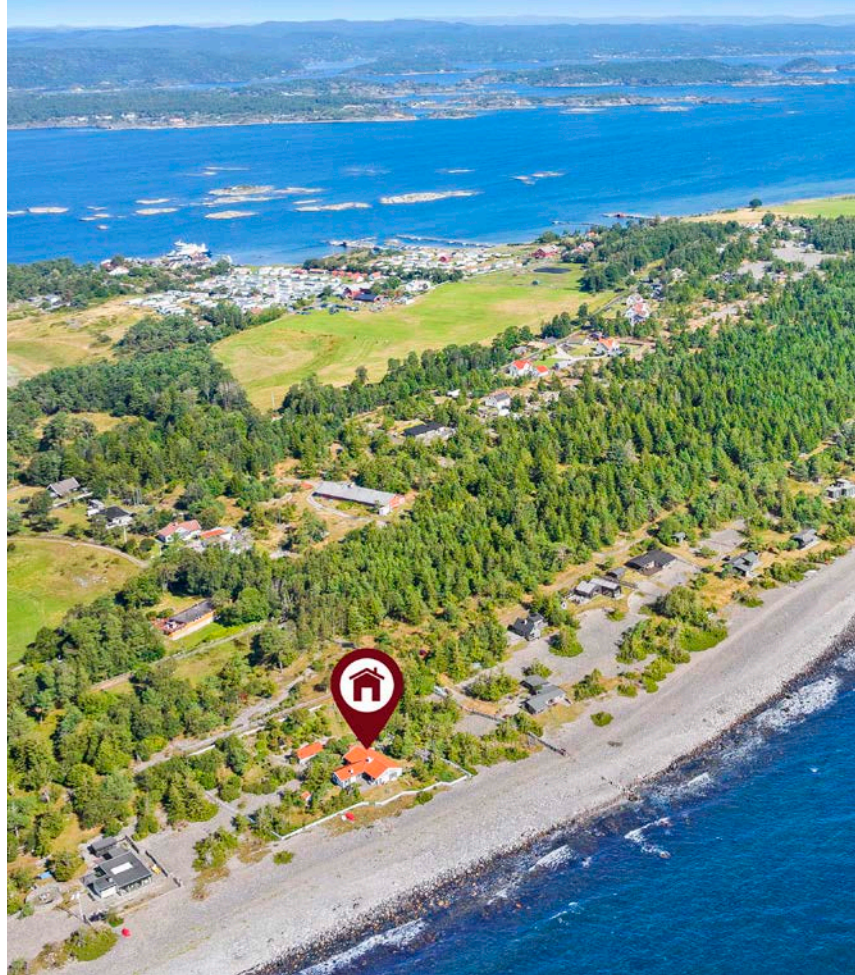
Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

10.09.2025

Velkommen til eiendommen Havstua på
Jomfruland!

Eiendommen ligger på "utsia" av Jomfruland
og har storslått utsikt og gode solforhold.





Eiendommen består av fritidsbolig fra 1966 med tilbygg fra 1987, samt utebod fra 1997.



Eiendommen har stor tomt på ca. 4 mål med mange fine uteplasser.





Foran hytta er det stor terrasse og plen.



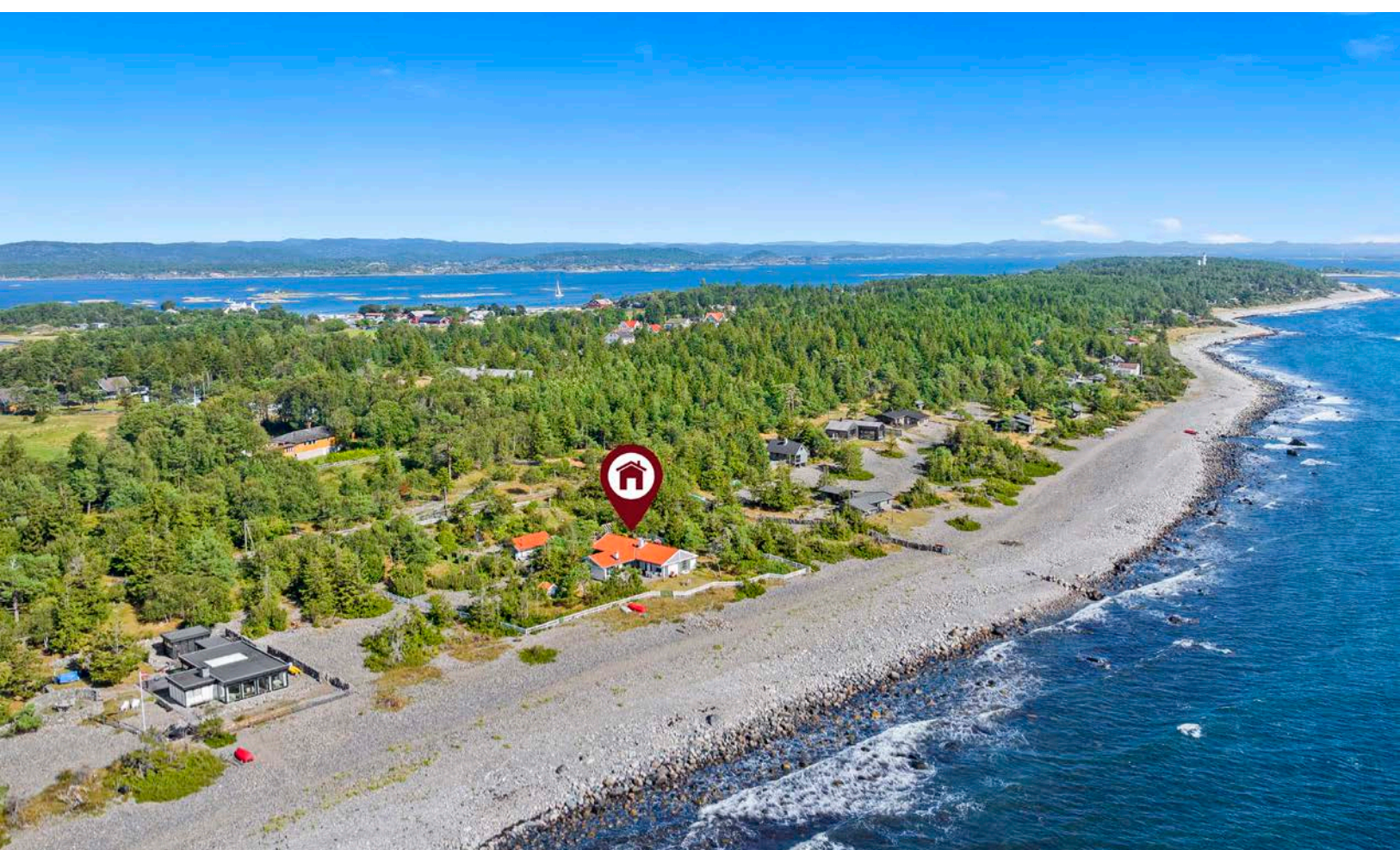
Fra uteplassen er det nydelig utsikt til havet.







Fra hagen er det port til rullesteinstranda og havet utenfor.



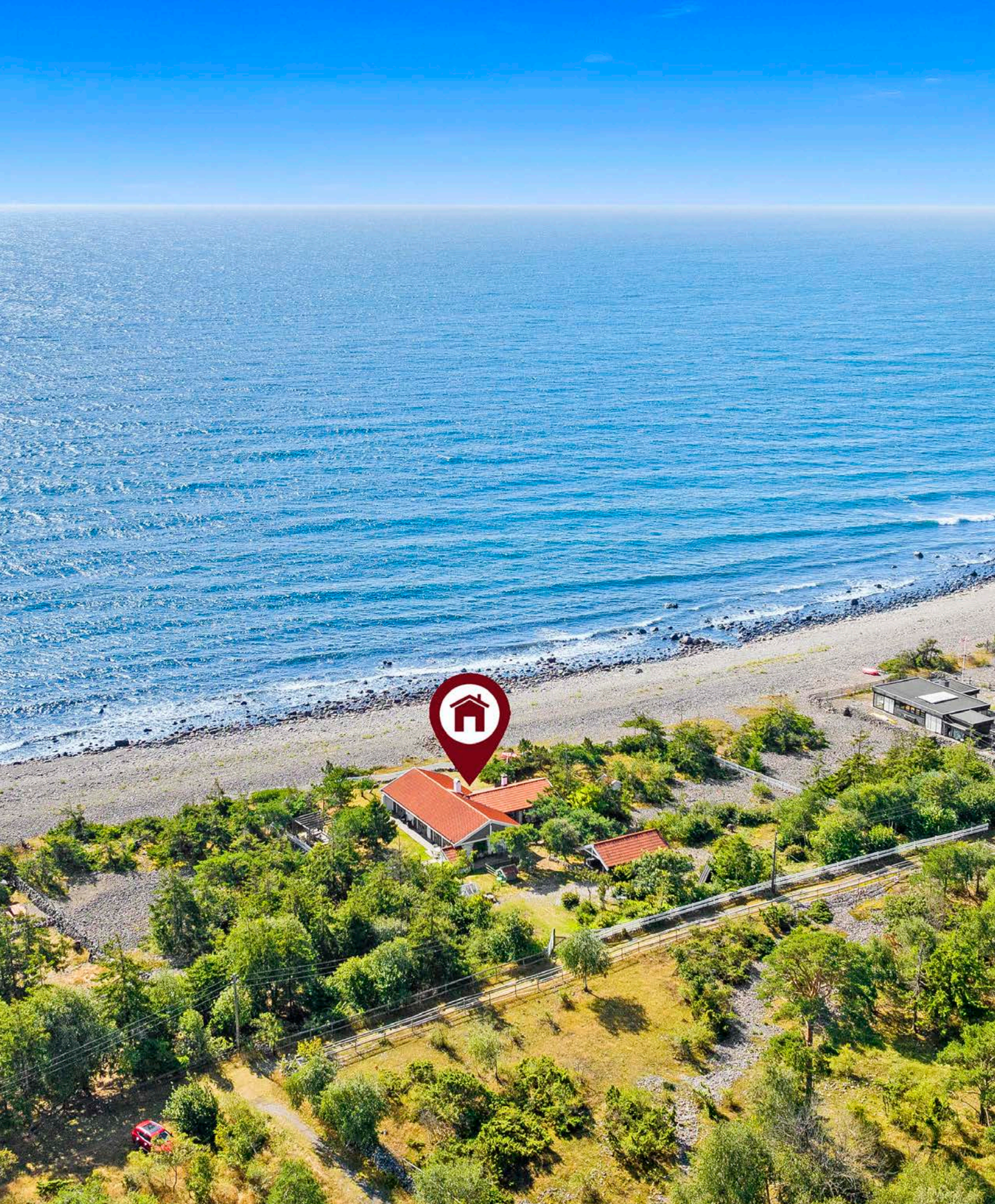


På nordøstsiden av tomten er det kjøkkenhage, utedusj, uteplass med pergola samt drivhus.



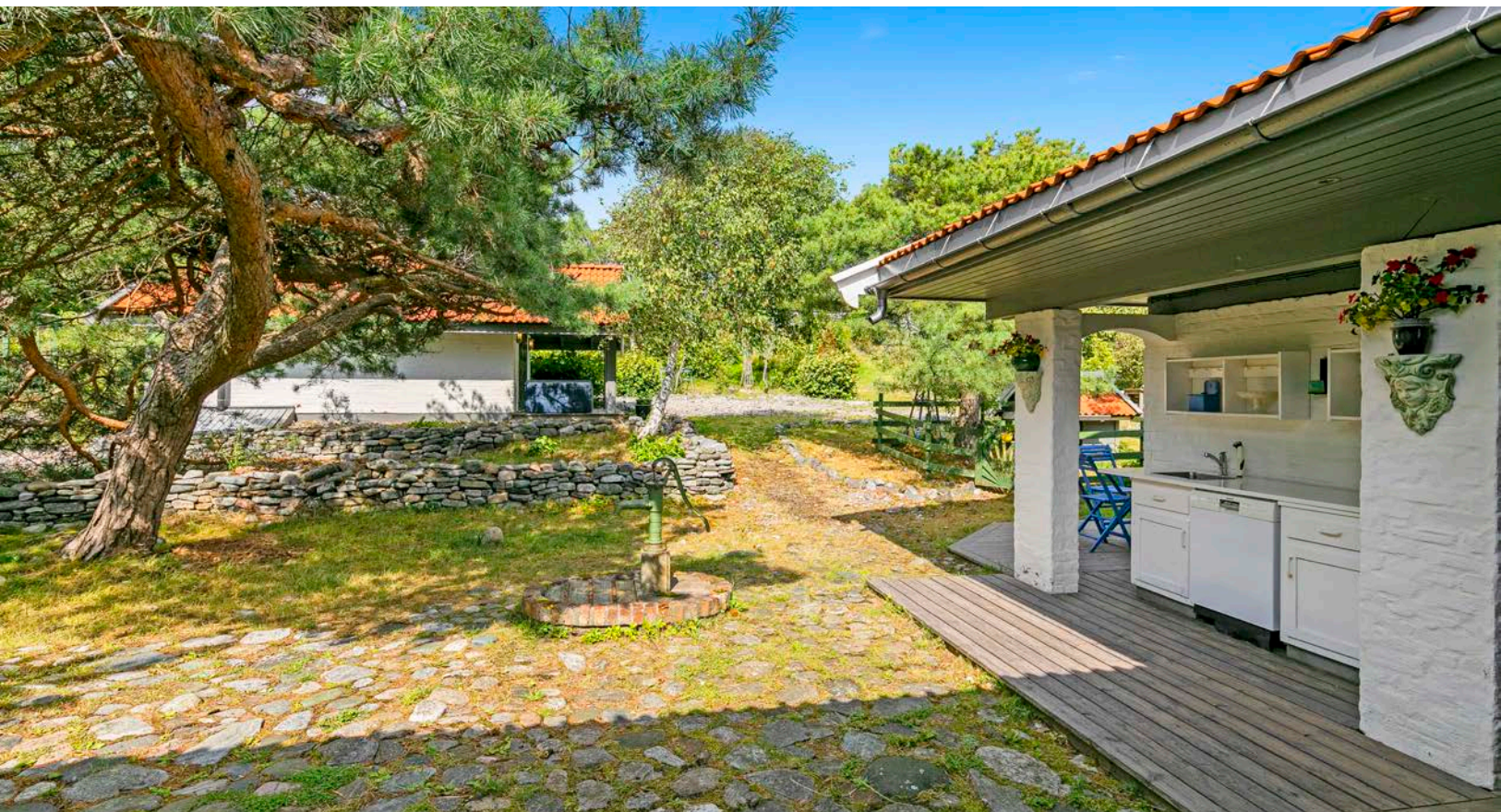
Alle soverom, samt stue, har utgang til terrasse mot nordøst.







Uteplass med terrasse mot nordvest. Her er det utekjøkken.

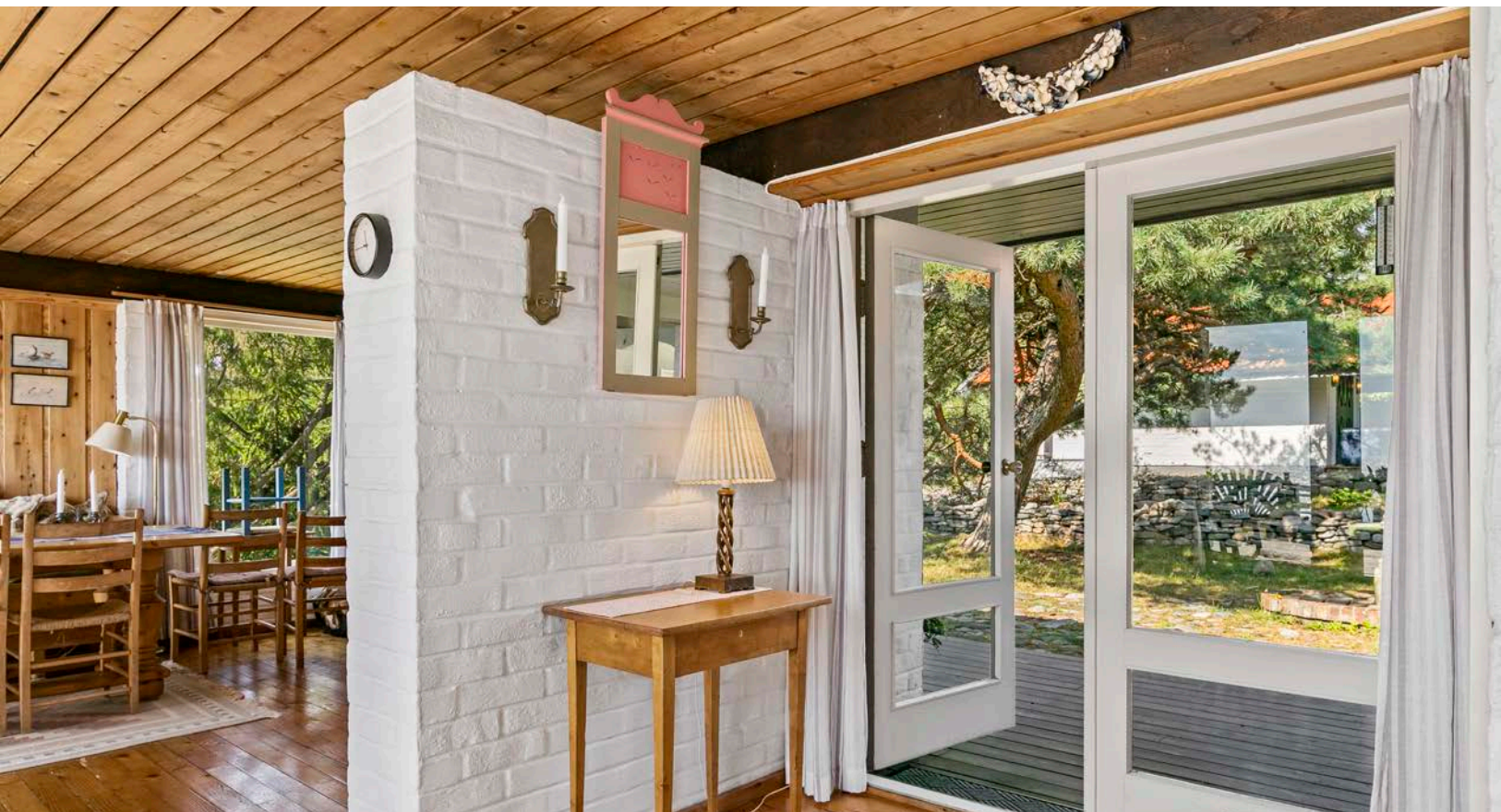


Terrassen er overbygd og utekjøkkenet står under tak.





Fra terrassen er det inngang til kjøkken og peisestue som ligger i den opprinnelige delen av hytta.



Velkommen inn!



Det er åpen løsning mellom rommene, som har store vindusflater med nydelig utsikt til havet.



Rommene har furugulv, mur og panel på vegger og panel i himling.



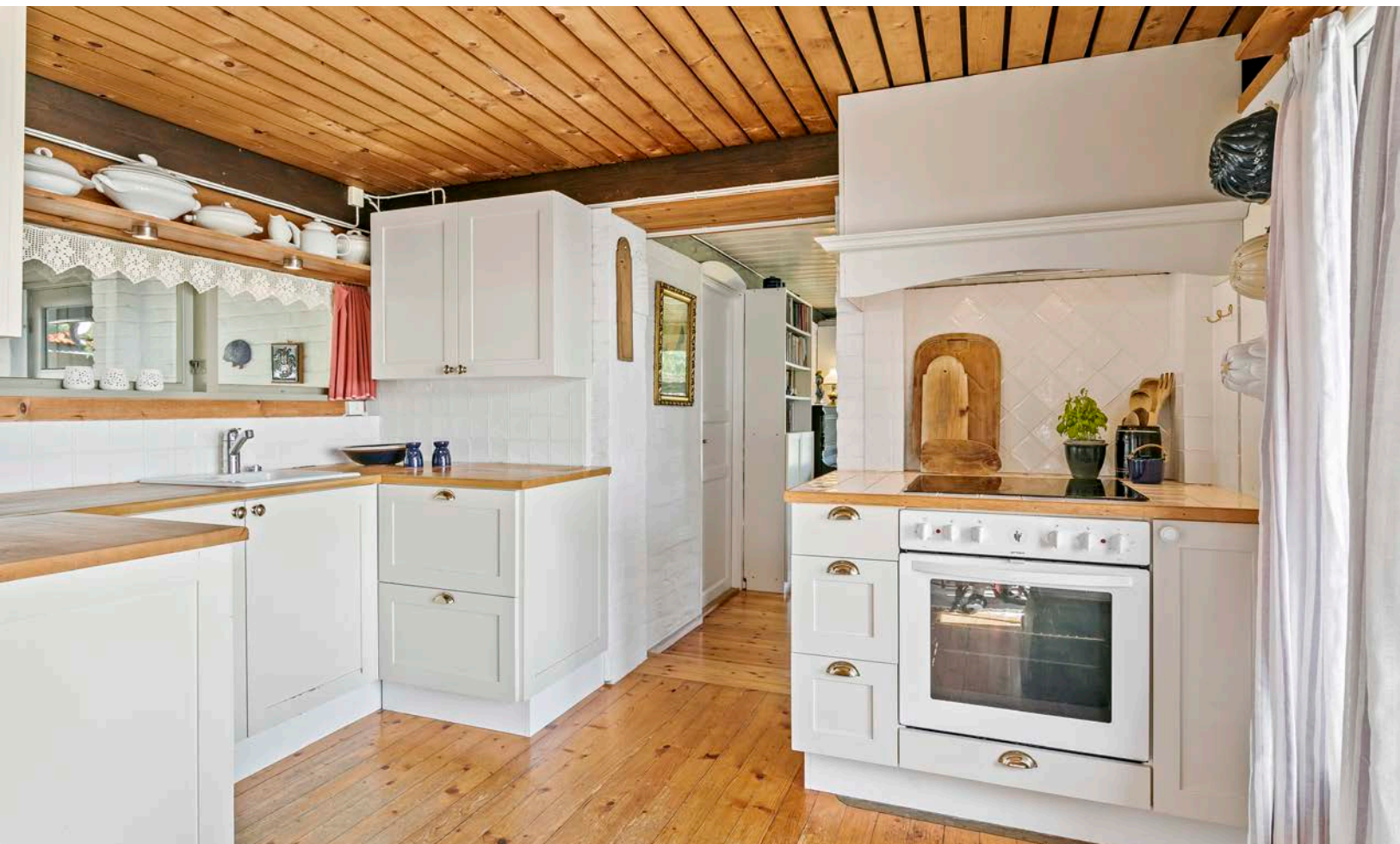




Kjøkkenet har innredning med heltre benkeplate med montert vask. Det er ellers folierte fronter.

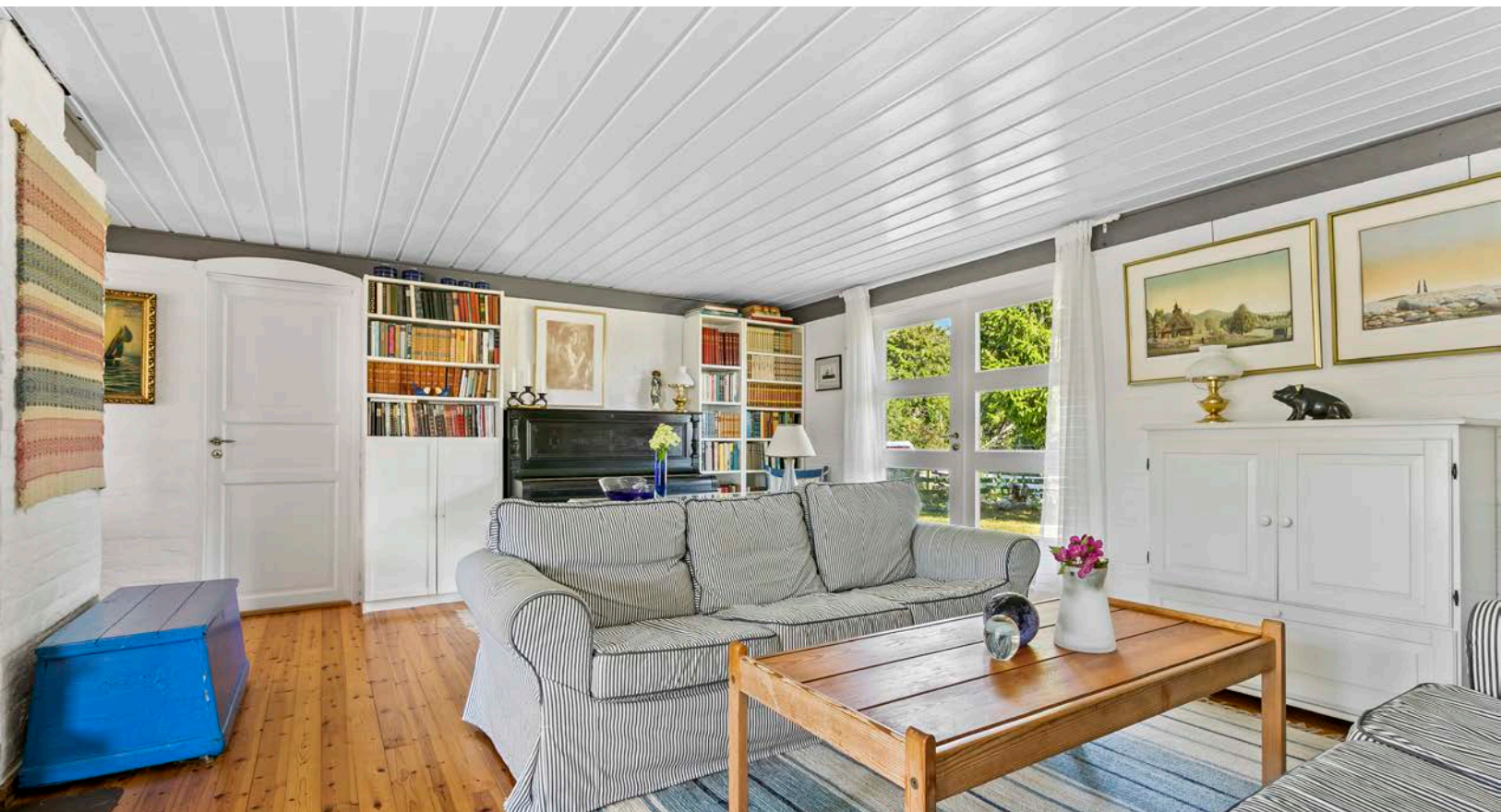


Utsikt fra kjøkken.





Fra kjøkkenet er det inngang til stua som ligger i tilbygget. Rommet inneholder vedovn.



Det er utgang til terrasse mot nordøst og hagedel med pergola.

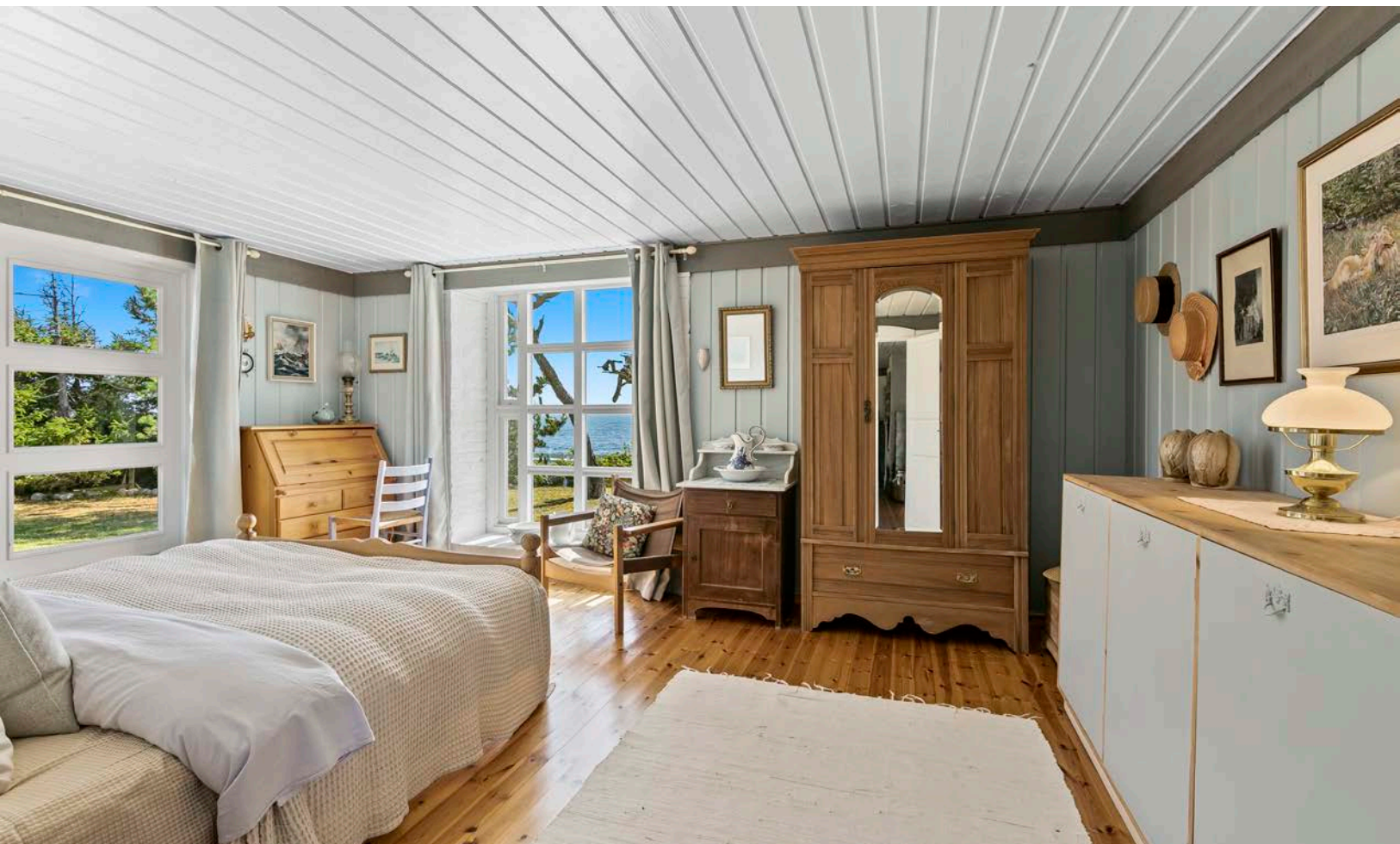
Fra stua er det også utgang til terrasse på sjøsiden.





Hovedsoverom innenfor stue, med utgang til
terrasse og hage mot nordøst.

Fra soverommet er det nydelig havutsikt.





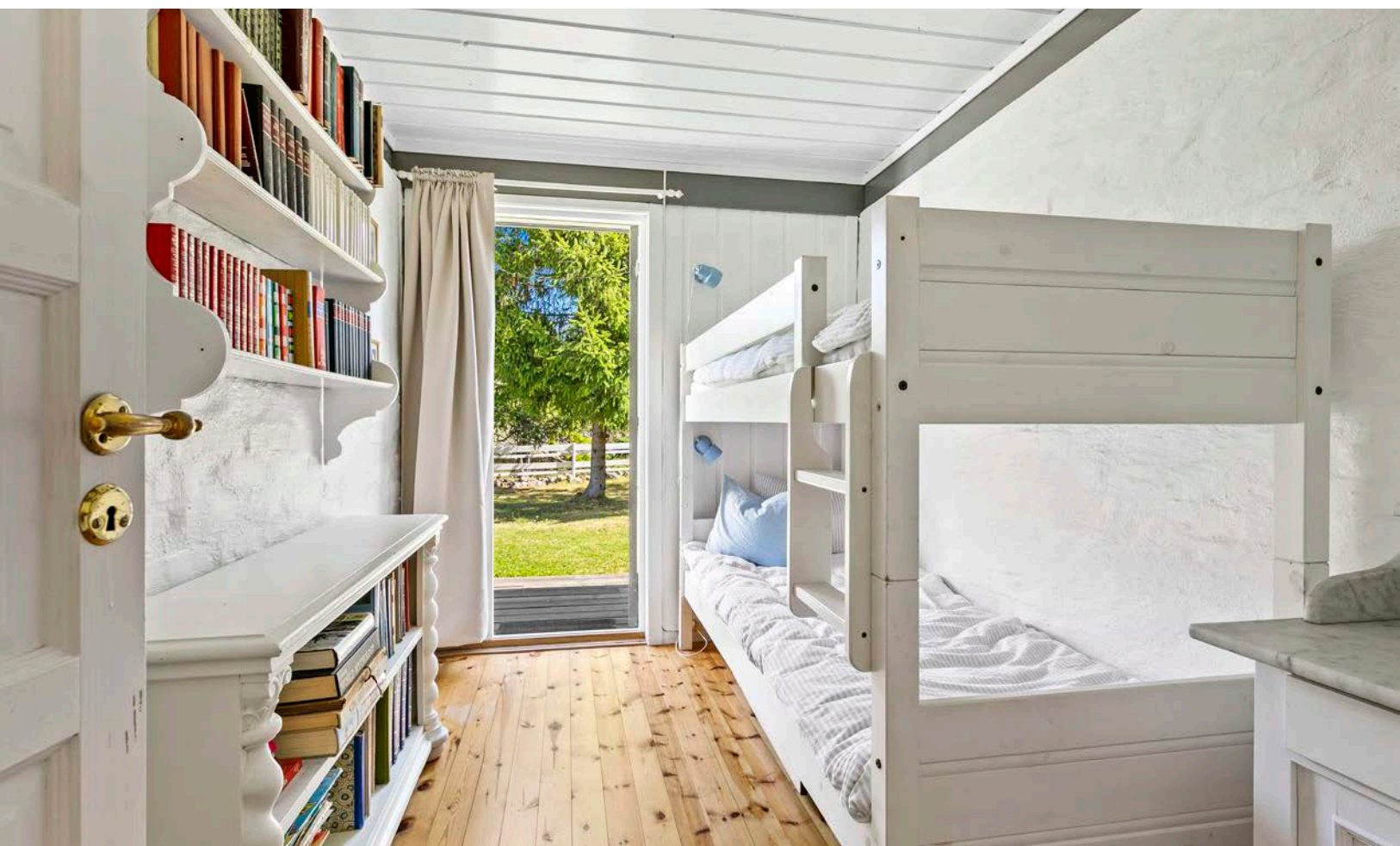
Gang



Gangen har inngang fra terrasse mot nordvest ved utekjøkken.



Hytta inneholder ellers tre soverom. Alle har utgang til terrasse og hage mot nordøst.



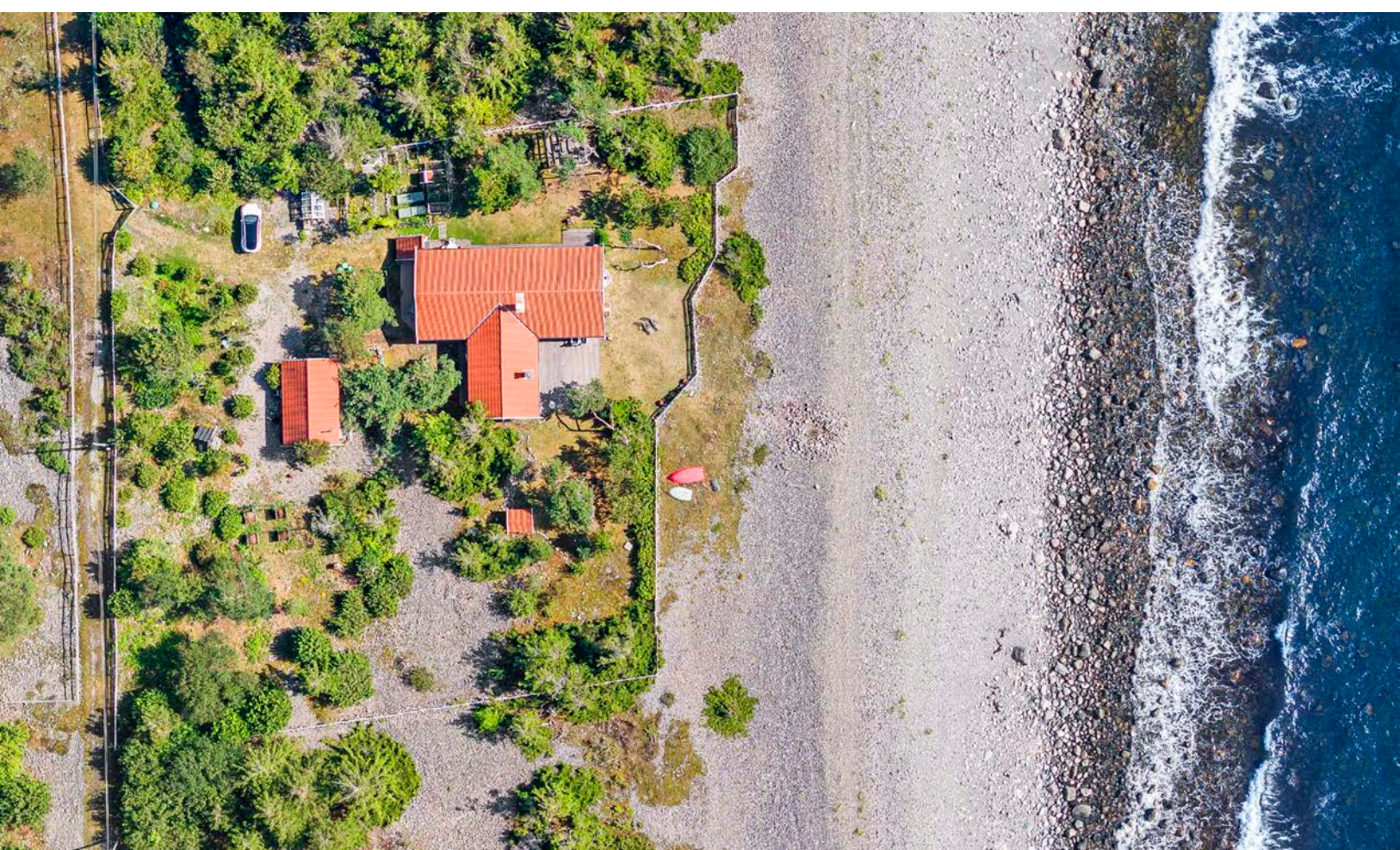


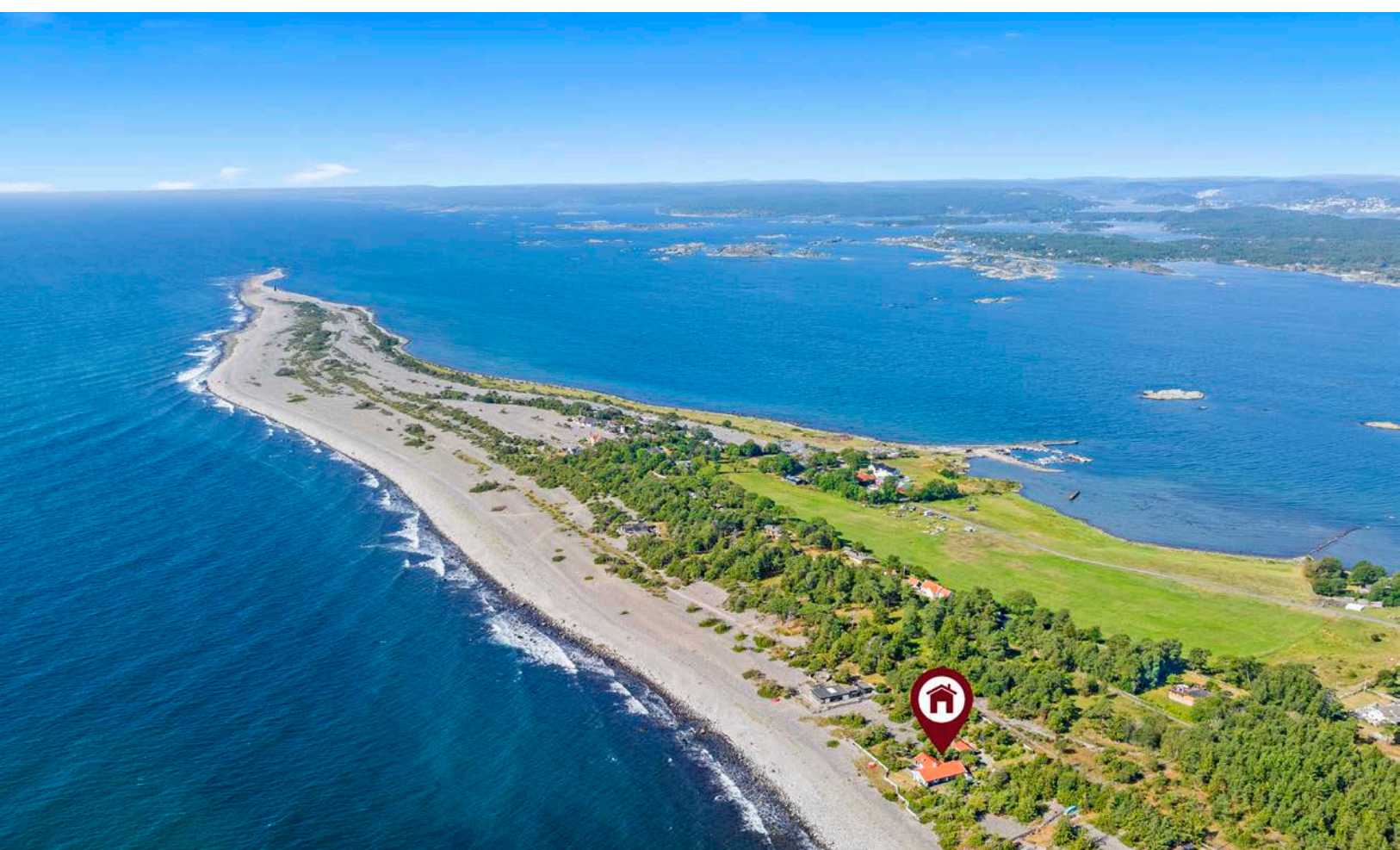
Toalettrom med servant og wc fra 2017. Rommet har flislagt gulv med varmekabler.

Utsiaveien 51

1. Etasje







Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Utsiaveien 51, 3781 JOMFRULAND
 KRAGERØ kommune
 gnr. 29, bnr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 08.09.2025

Oppdragsnr.: 10062-1287

Referansenummer: WY1290

Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Lars Wærstad for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Utsiaveien 51 i Kragerø Kommune. Alle arealer er tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

Det er noen punkter som har fått TG: 2 og TG 3 - disse avvikene er ikke nevnt enkeltvis her men en viser til rapportens underpunkter og det er svært viktig at man leser disse nøye og ikke bare konklusjonen.

Hytten fremstår med noen avvik, men avvikene er noe begrenset og hyttens hovedelementer oppfyller fortsatt sin funksjon. Vær også oppmerksom på at noen av avvikene skyldes alder.

Ut over dette er det generelt registrert symptomer på bruksslitasje og alderssvekkelser.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet, men det er noe begrenset bruksslitasje.

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er etablert wc rom i 1 etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske løsninger er av en varierende dato og er enkelt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Uthus

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

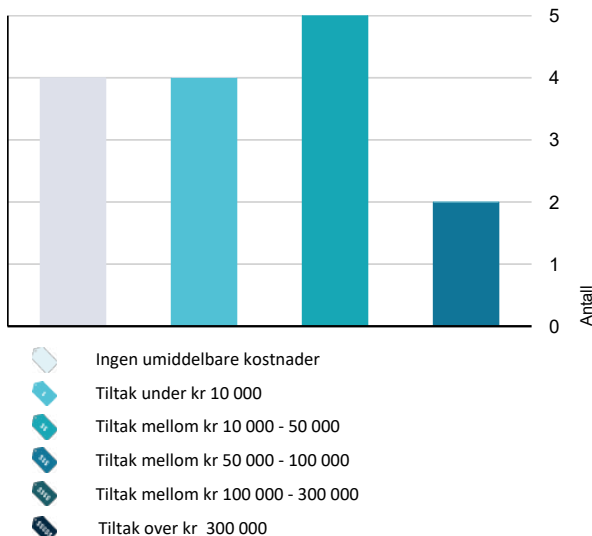
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 29 Bnr: 198 med adresse Utsiaveien 51 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken /spisestue > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Hytte fra 1965. Enetasje. Total BRA 119 m². Oppvarming med strøm og ved. Energimerking til et mulig salg.

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

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

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

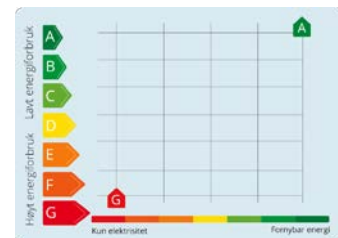
Oppvarmingskarakter:

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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Det ble oppført et tilbygg på hytten.
2021	Modernisering	Det er montert en del vinduer i hytte.

UTVENDIG

TQ 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe alder slitasje og stedvis noe groe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men en kan vurdere rengjøring ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.



Del av taktekking.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

I følge eier er alle takrenner skiftet ut i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert rust på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting og vedlikehold av beslag vurderes ut fra et vanlig vedlikeholdsintervall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon og noe bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning og malt mur. Varierende alder.

Det er utført stikk kontroll av kledning, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Husk at selve konstruksjonen er av noe eldre dato og det kan være avvik som ikke blir synlig før en gjennomfører destruktive tiltak.

Husk at hytten ligger værutsatt til og ved kysten, dette medfører at vedlikeholdsintervaller er noe hyppigere en vanlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall. Lokale utbedringer må påregnes.

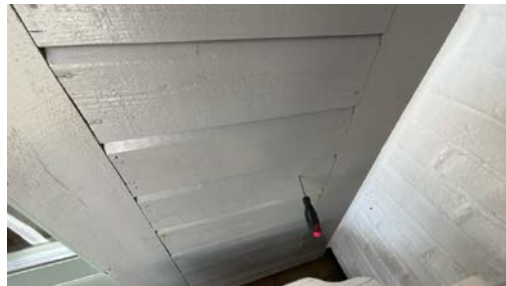
Det må påregnes overflatebehandling av flater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.



Del av vegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og bordundertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon av noe eldre dato, halvparten av forventet levetid på undertak er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.

Vær også oppmerksom på at det på gamle konstruksjoner kan være skjulte avvik som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Luke opp til loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Taketets hovedutforming.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med enkle glass. Det er montert noen vinduer i tre og metall i 2021, disse får isolert sett TG: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje. Gjelder vinduer av eldre alder med enkle glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må påregne vedlikehold og utskiftninger av vinduer, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg. Disse er fra 2021.



Stikk kontroll på vinduer er utført.

Dører

Bygningen har malt dører i tre med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Hovedinngangsdør.



Hovedinngangsdør.



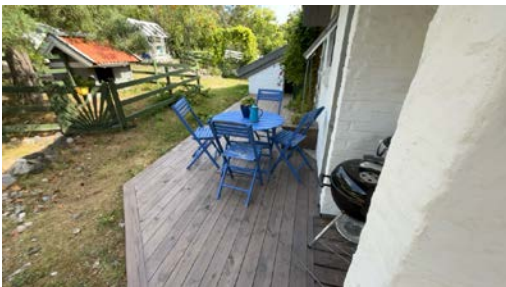
Terrassedører inn til soverom.



Terrassedører inn til stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre. Det er lett alders og bruksslitasje.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av tre. Veggene har trepanel og mur. Innvendige tak har trepanel og bord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

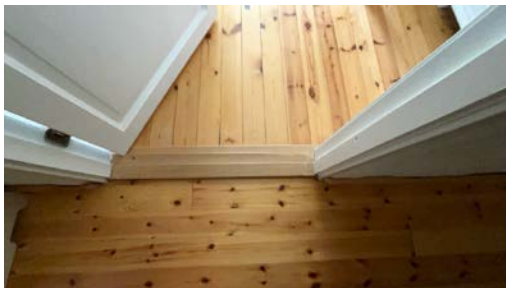
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

Kostnaden kan variere stort i forhold til ønsket standard og sluttresultat.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av gulv. Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre og støtplate på mark.

Vær oppmerksom på at etasjeskille er målt når det er møblert. Det er registrert noe "åpninger" mellom lister og gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vær oppmerksom på at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik på og som ikke blir synlige før en eventuelt gjennomfører destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

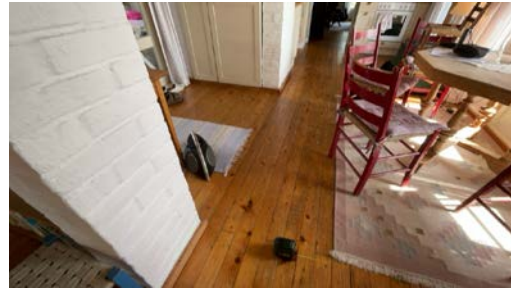
Det er ikke behov for tiltak, slik etasjeskille fremstår i dag.

Hold etasjeskille under oppsyn, ved forandringer må det vurderes tiltak.

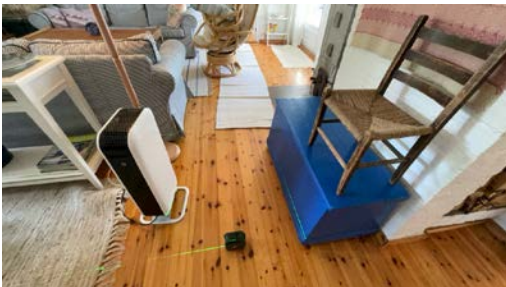
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



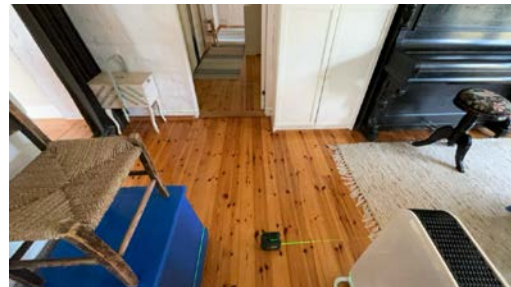
Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.



Målt etasjeskille mot mark.

1 TG 1 Radon

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Murt 2 stk piper. Montert ovn og murt peis med innsats. Det er registrert knekk/sprekk i stein på ovn.



Murt peis med innsats.



Montert ovn i stue.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen av dørene kan justeres, ut over dette er det ingen umiddelbare tiltak som er påkrevet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN /SPISESTUE

Overflater og innredning

Folierte skrog og fronter i tre. Heltre topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkken inne og ute under tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

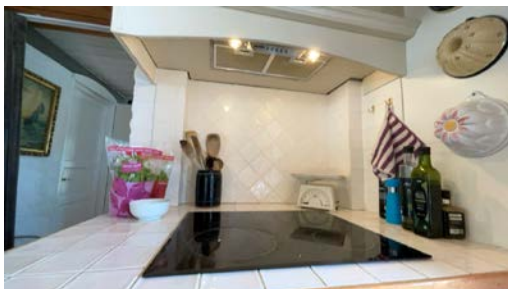


Kjøkken ute under tak.

ETASJE > KJØKKEN /SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over steketopp.



Montert avtrekk over steketopp.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Gulv og vegger med flis. Panel i tak. Innredning med håndvask og wc.

Vurdering av avvik:

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

Flater og innredning med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flater vurderes etter ønsket standard og utførelse.

Tilstandsrapport

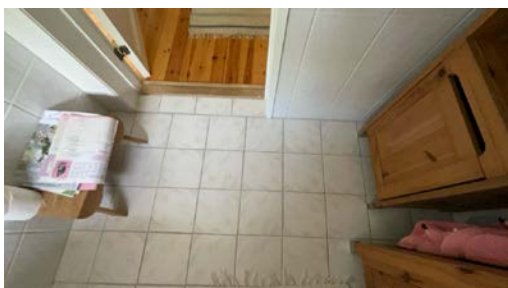
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Del av toalettrom.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av metall og plast. Varierende alder .

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann.

TG 1 Avløpsrør

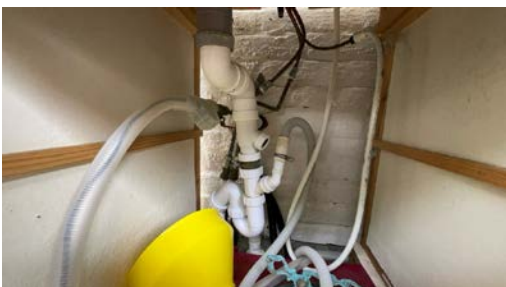
Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Eksempel på montert ventil i dør felt.



Eksempel på montert ventil i dør felt.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Pumpekum til avløp/kloakk.

Det anbefales årlig ettersyn og service på dette anlegg.



Styreskap til avløpspumpe.



Septiktank som er tett og krever tømming etter forbruk.



Tank med kværnepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1996 Merk att el anlegg i uthus er montert i 2001.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG 1 Fuktsikring og drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark. Varierende alder.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.



Del av grunnmur - støpt plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Tilstandsrapport

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann.

Avløpe er privat anlegg.

Utslipp til pumpekum som pumper opp i tett tank. Denne tank må tømmes i forhold til bruken/kapasiteten.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1997

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Bygning i teglstein og tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Det er betong belegningsstein på gulv.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

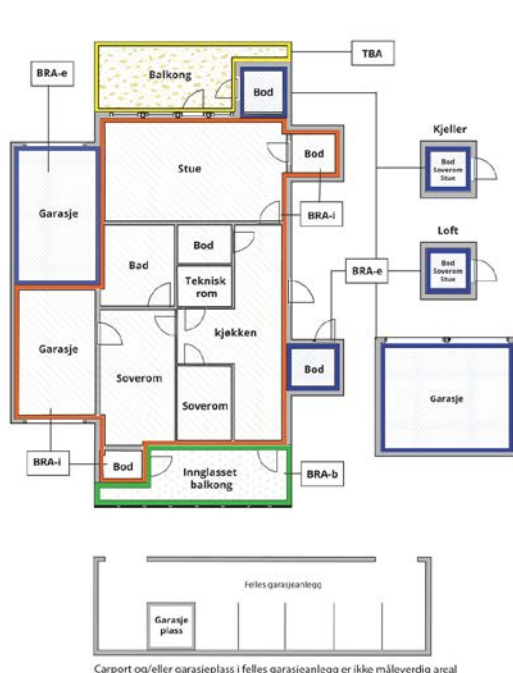
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	115			115	121	4	119
SUM	115				121	4	119
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Stue, Kjøkken /spisestue, Stue 2, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Toalettrom	Teknisk rom	

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	7
SUM		17			7
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	115	0
Uthus	0	17

Kommentar

Fritidsbolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Uthus Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Lars Wærstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	198		0	4000 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Utsiaveien 51

Hjemmelshaver

Løkstad Arne-Olav, Wærstad Liv Unni Lind

Kommentar

Festeavtale er ikke forelagt takstmann, skal eiendommen legges ut for salg bør denne avtalen legges med denne takst.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Jomfruland i Kragerø skjærgården.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei veg som har avkjøring fra offentlig veg.

Merk at det er ferje ut til Jomfruland.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Privat anlegg.

Utslipp til pumpekanal som pumper opp i tett tank. Denne tank må tømmes i forhold til bruken/kapasiteten.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge eier på ca 4000 m².

Tomten er romslig og velegnet til formålet, det er to bygg på tomten som danner et sjarmerende miljø.

Den del av tomten som ikke er bebyggt består av plen, trær, busker og planter. Ut over dette er det naturtomt.

Eiendommen har storslått sjøutsikt og det er meget gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hovedbygning med 1 etasje.

Rundt hytten er det totalt ca 121m² med terrasser i tre, hvor av ca 20 m² er overbygget.

Det er også uthus oppført på eiendommen.

Det er også dokkehus, drivhus, liten bod og andre installasjoner på eiendommen. Det lagt ved bilder i rapporten men de er ikke omtalt videre i rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	4940416			

Kommentar

Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no	04.08.2025	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	26.05.2025	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	09.08.2025	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.08.2025	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.09.2025	
2	08.09.2025	
3	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WY1290>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

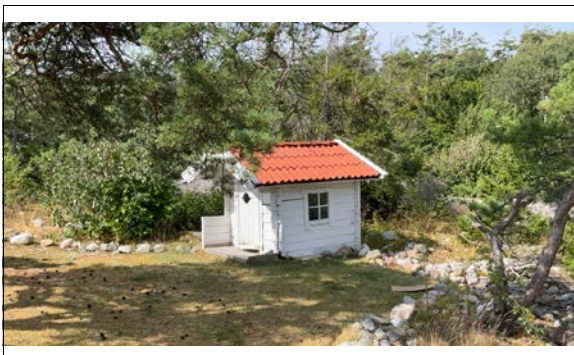
Andre bilder



Pergola oppført på eiendommen.



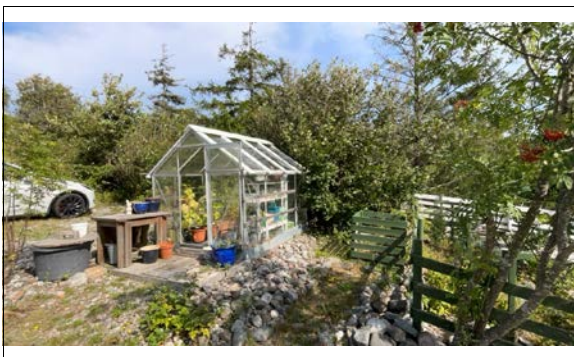
Kjøkkenhage med ute dusj.



Dokkehus oppført på eiendommen.



Utsyn fra terrasse



Drivhus oppført på eiendommen.



Uthus oppført på eiendommen



Liten utebod oppført på eiendommen.



Uthus oppført på eiendommen.

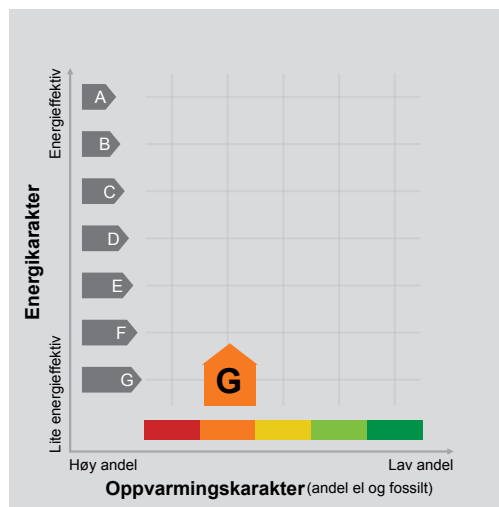


Hovedhytte oppført på eiendommen.

ENERGIATTEST



Adresse	Utsiaveien 51
Postnummer	3781
Sted	JOMFRULAND
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	198
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8591466
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152993
Dato	09.08.2025



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

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

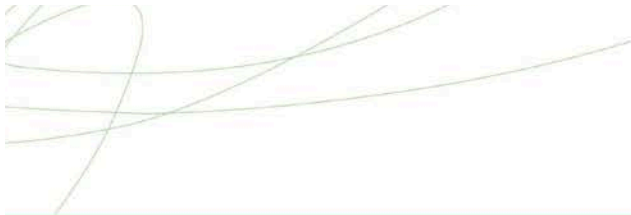
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Bruk varmtvann fornuftig

- Tiltak utendørs

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1965
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 119
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

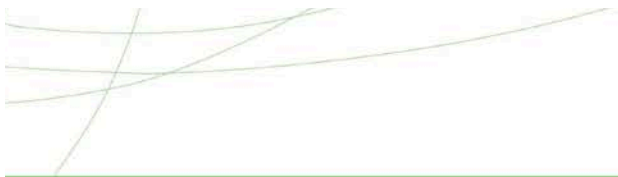
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: 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 vegg.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302250108	

Selger 1 navn
Liv Unni Lind Wærstad

Gateadresse	
Utsiaveien 51	

Poststed	Postnr
JOMFRULAND	3781

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1975

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

49

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalnr.

4940416

Document reference: 1302250108

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble lagt inn vask og toalett i 2017, utført av Vestmar rør AS
Arbeid utført av	Vestmar rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet er nytt i 2017
-------------	----------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vestmar rør la inn vann til hytta og septiktank. Utløp for gråvann fra kjøkkenvask, vask på toalettrom og utevask er gjort privat og er ikke koblet til septiktank.
Arbeid utført av	Vestmar rør AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var fuktinnsig under vindu på hovedsoverom, men der ble vindu skiftet 2019, dette ble gjort privat. Jeg er usikker på om det er helt tett nå, da det er merker etter tidligere fukt.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det var lekkasje i pipa. Dette ble utbedret av blikkenslager i Kragerø juni 2014 av blikkenslagermester Terje Johansen AS, 3790 Helle
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har kommet mus inn noen vintre og det er sett maur inne, men i liten grad.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det ble lagt inn i strøm til hytta i 1996, dette ble gjort privat (sønn er elektroingenør). Det ble senere lagt inn strøm til uthus av Kragerø elektriske mai/juni 1999.
Arbeid utført av	Kragerø Elektriske AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, hytten er bygget av deleier Frank Wærstad (død). Det er byttet vinduer i kjøkkendel (2022), på hovedsoverom (2019) av en tømrermester/venn av familien. Bytte av vindu i spisestue (mot sydvest) utført av Frank Wærstad.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er lagt nye terrasser, det er nye takrenner (2020), hytten er skrapet og malt (2023-2025).

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er anlagt nasjonalpark i området rundt eiendommen.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble under en kontroll av pipa påpekt at et gammelt piperør måtte fjernes. Dette røret er ikke i bruk siden 1996, da det ble lagt inn elektrisk komfyr. Dette er ikke gjort pr. d.d.

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger byggetillatelse, men jeg kan ikke finne ferdigattest. Jeg vil ta kontakt med Kragerø kommune å få tilsendt en kopi.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

- Ovn i stue har skader, anbefales å skiftes av feievesenet. - Det er merker i gulv på hovedsoverom etter tidligere vanninntrengning. - Gulv i gangen har et merke etter at det tidligere sto et kjøleskap der, antagelig etter vann fra kjøleskapet. - På gulv på høyre side av peisen i spisestuen, var det en skade, denne er utbedret. - Dørene i hytta kan være trange etter vinteren. - Det er utført jevnlig vedlikehold av hytta.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302250108

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Unni Lind Wærstad	ce146420a2df0e510dbc7 3dcffda384c92ad6034	26.05.2025 20:27:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1302250108

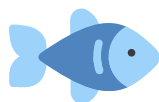
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

Nabolagsprofil

Utsiaveien 51

Avstand til sjø

54 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	113.3 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	53 km
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	27.8 km
🚆	Valle Linje 459	9 km
🚆	Valle øst Linje 459	9.2 km

Avstand til byer

Kragerø	9.7 km
Porsgrunn	32.5 km
Skien	39.7 km
Sandefjord	48.3 km
Oslo	135.2 km
Stavanger	221.3 km
Bergen	294.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Valleveien 1000	8.9 km
🚗	Barthebrygga	9.9 km

Havner i området

- Jomfruland Gjestehavn



Aktiviteter

Kustranda badeplass	14 min 🚶
Tårnbrygga badeplass	23 min 🚶
Øytangen badeplass	3.7 km
Krikken Kystfort - Skåtøy	5.9 km
Gulodden badeplass	8.5 km
Gunnarsholmen badeplass	9.8 km
Gunnarsholmen Kystfort	9.9 km
Kragerø Kino	9.9 km

Sport

⚽ Mellommyra, flerbruksanlegg Ballspill	3.7 km
⚽ Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole Ballspill	10 km
🏊 Family Fitness Kragerø	10.1 km
🏊 MOT Kragerø	12.6 km

Dagligvare

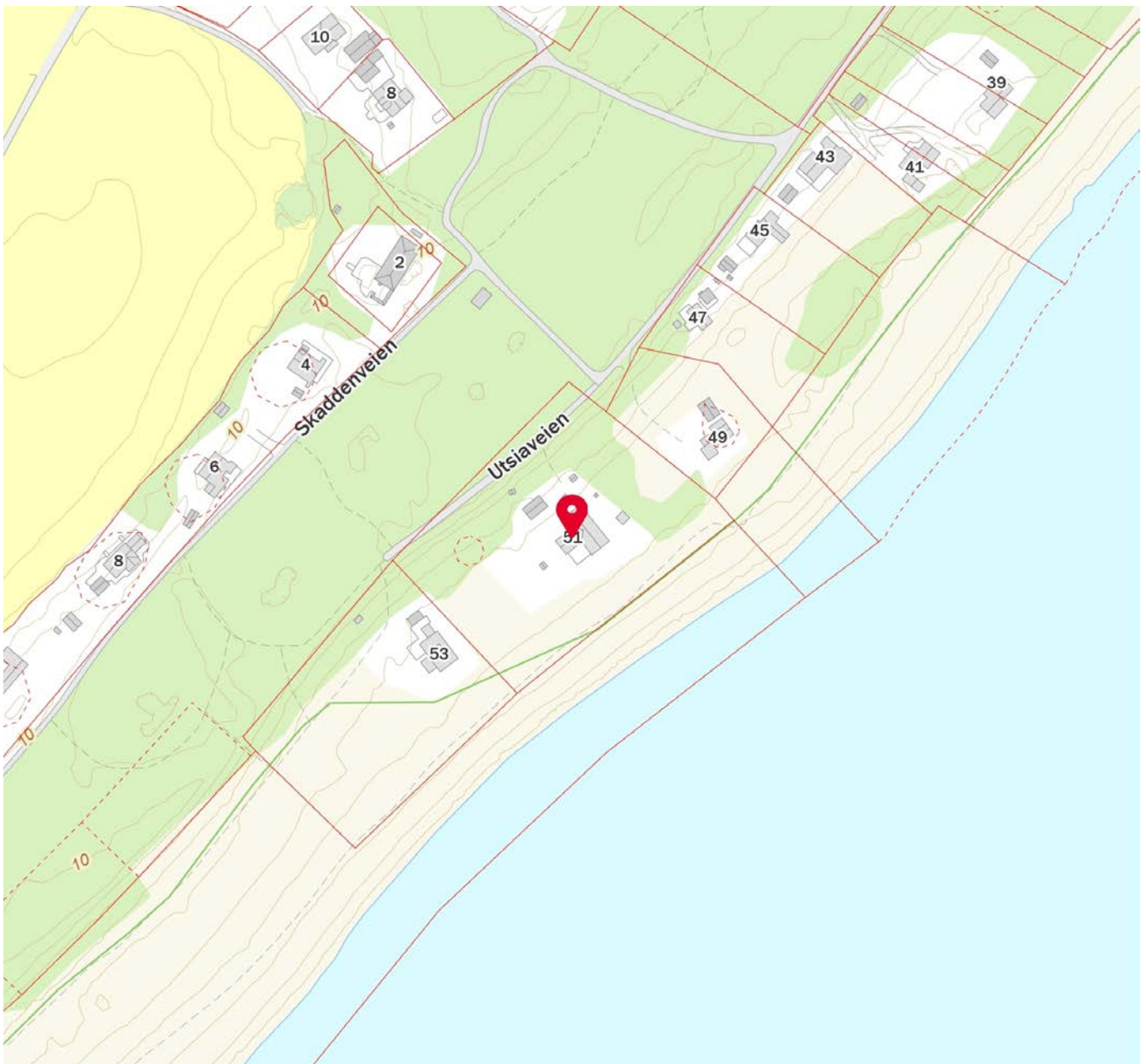
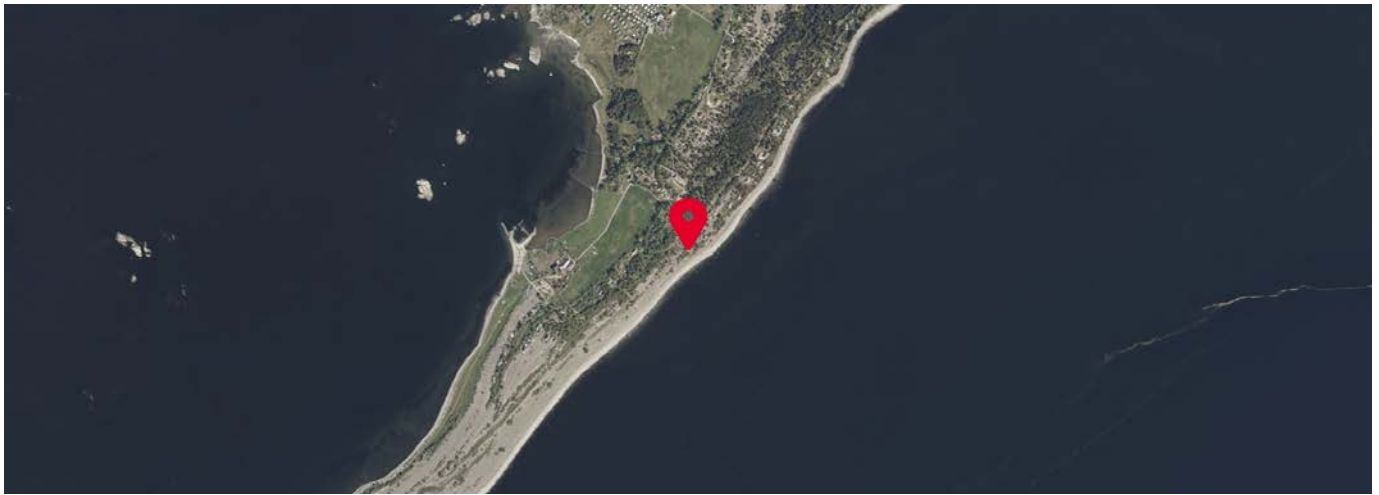
Spær Sjøbua Valle Søndagsåpent	8.9 km
Kiwi Kragerø	9.7 km

Varer/Tjenester

🏠 ALTI Kragerø	17.7 km
----------------	---------



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





Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 04.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	198	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Utsiaveien 51, 3781 JOMFRULAND								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001		
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	12.02.2019		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf		
Delarealer	Delareal	7 590 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910_72	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	207 m ²	
	KPHensynsonenavn	H720	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter lov om naturvern	

Delareal	7 948 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	LNF

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2018001
Navn	Kommuneplan 2018-2030
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	198972
Navn	Løkstad gård
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.1989
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/232/198972_6_1.pdf
Delarealer	Delareal 119 m ²
	Formål Jord- og skogbruk
	Delareal 7 471 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse



Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 29/198
Adresse: Utsiaveien 51
Dato: 04.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

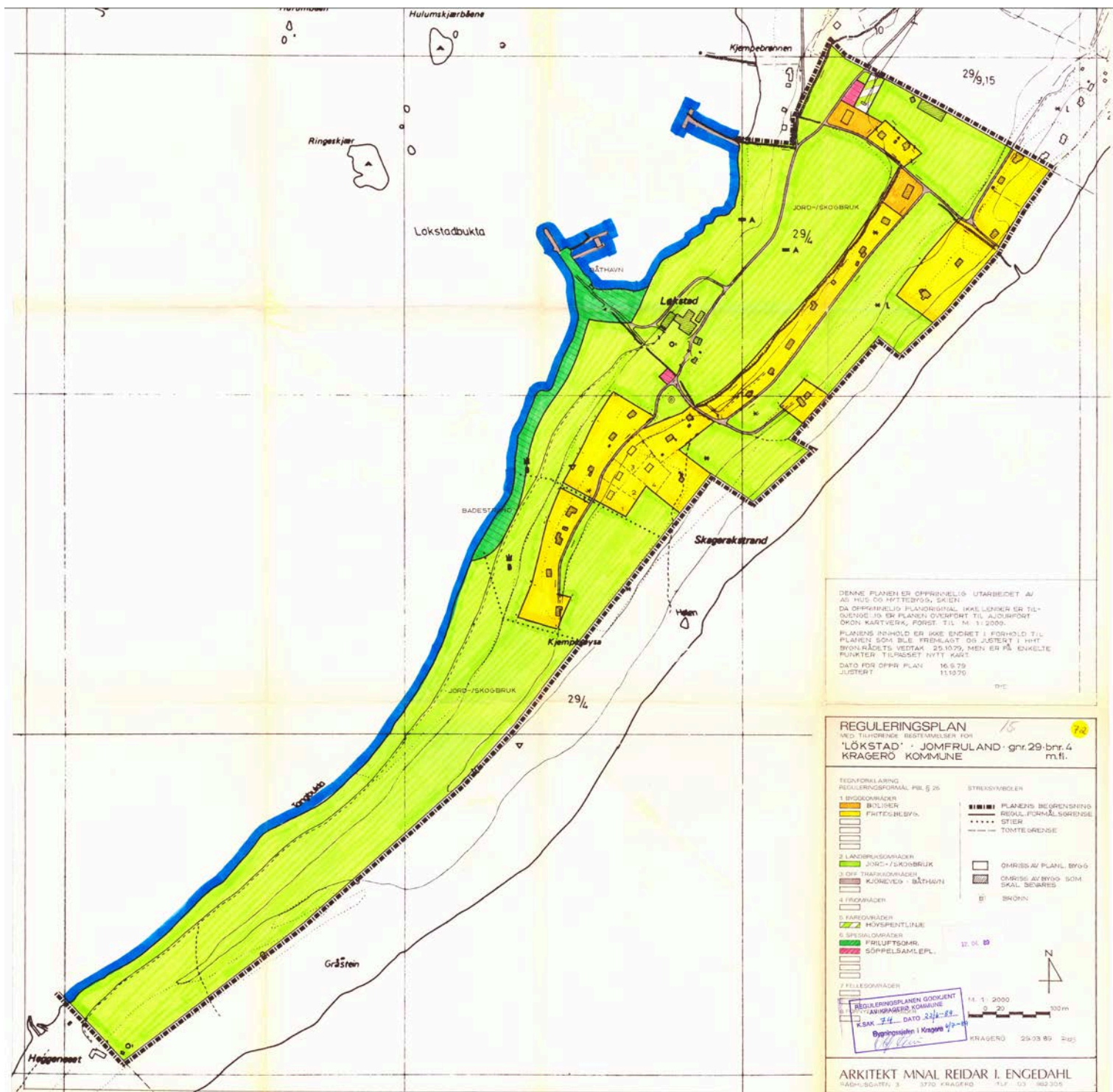
Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense



REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE

K.SAK74..... DATO ..22./6.-89.

Bygningssjefen i Kragerø 6/7-89 12. 04. 89

16
Reidar I. Engedahl
sivilarkitekt mnl

1 8 .02. 1991

KRAGERØ KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR 'LØKSTAD GÅRD',
GNR. 29, BNR. 4, M.F.L., JOMFRULAND.

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på
plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Fareområde
- Spesialområder

1. BYGGEOMRÅDER

- .1 Fritidsbebyggelse
I område A skal oppføres fritidshus.

De øvrige områdene for fritidsbebyggelse inneholder
eksisterende hytter.

- .2 Boliger
I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende
anlegg.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- .1 Jord- og skogbruk.
Området skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.
Bygninger som er knyttet til denne kan oppføres i
området.

3. FAREOMRÅDER

- .1 Eksisterende høyspent-kraftlinje er regulert med 10 m
sikringssone til hver side. I denne sonen tillates ikke
opprettet bygninger eller andre varige konstruksjoner.

Adresse: Rådhusgaten 3
3770 KRAGERØ
Telefon: 03 - 98 23 05

4. SPESIALOMRÅDER

.1 Friluftsområde

Området skal nyttes til friluftsområde.

I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

.2 Søppelsamleplass.

I området kan oppføres bod for søppel. Grunnflaten skal ikke overstige 20 m² og høyden ikke være større enn 4 m.

5. TRAFIKKOMRÅDER

.1 I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg, samt adkomst og parkeringsarealer.

I trafikkområdet skal videre anlegges småbåthavn.

6. BEBYGGELSEN

.1 Fritidsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse skal i hovedsak beholde sin nåværende størrelse og form.

Ny bebyggelse skal oppføres som frittliggende hytter i 1 etasje og plasseres som vist på plankartet.

Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i området mht. materialbruk og farger.

Hyttene skal ha saltak. Takvinkelen skal fortrinnsvis være mellom 20-45 grader.

Bygningsrådet skal bestemme sokkelhøyden.

.2 Boliger

Bolighuset skal ha saltak. Takvinkelen skal fortrinnsvis være mellom 20-45 grader.

Huset skal tilpasses bebyggelsen i området mht. materialbruk og farger.

7. FELLESBESTEMMELSER

.1 Det tillates ikke oppsatt gjerder innen de enkelte byggeområder eller mellom disse uten i særlige tilfeller.

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

.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og bestemmelsene.



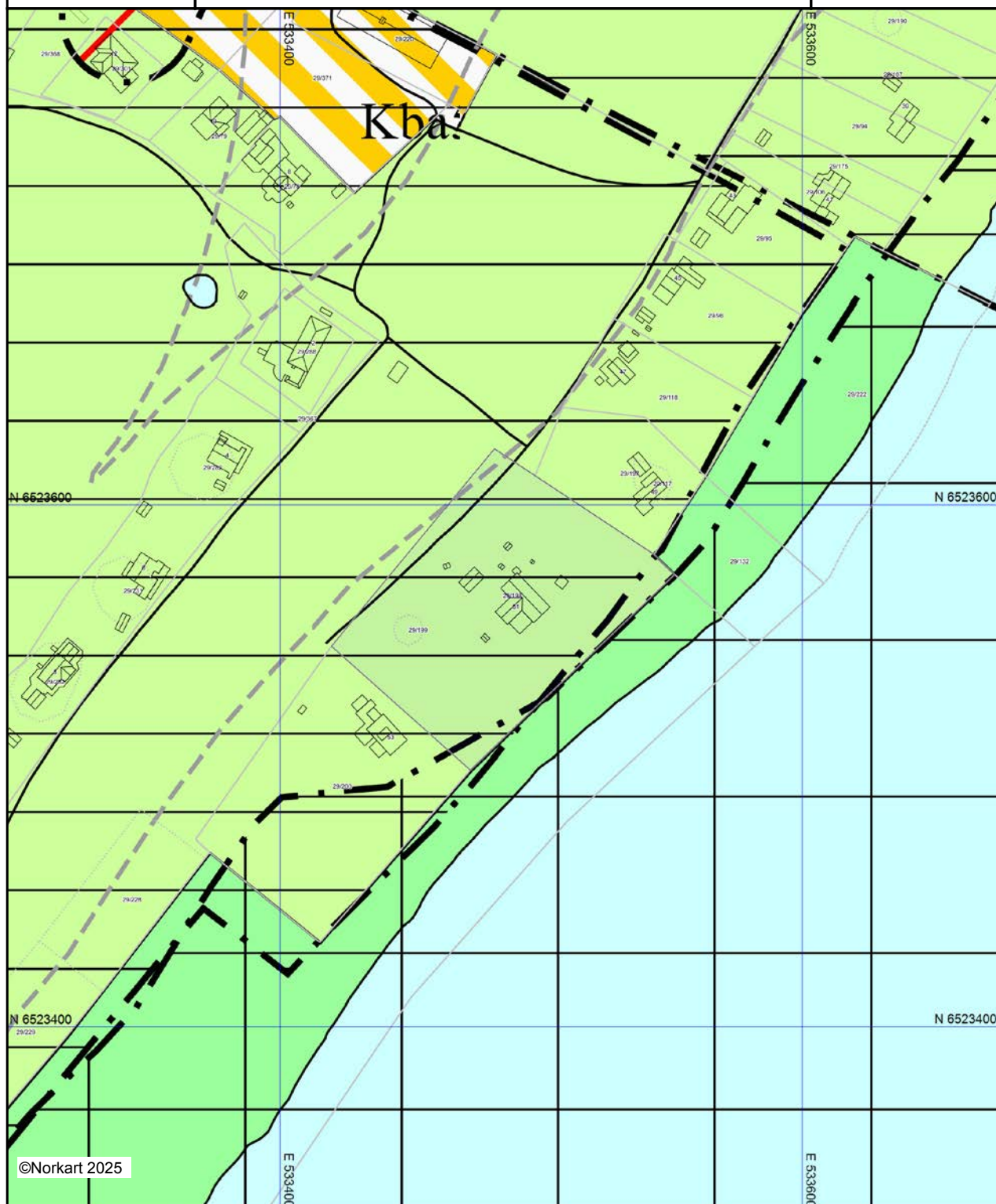
Kragerø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 29/198
Adresse: Utsiaveien 51
Dato: 04.09.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

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

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfomål sa
 LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

 Faresone grense

 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

 Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende

 Farled - nåværende

 Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Nr. 531 B
Sørensen & Co. 9-63Dagbok nr. 694 24 APR. 1965
Kragere Sørenskriverembete

Skylddelingsforretning

Lørdag, den 28/11 1964 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Lykstad
g.-nr. 29 br.-nr. 4 av skyld mark 5,25 i Kragere
herred. Forretningen er forlangt av Arne Løkstad,
parsell til ham selv. Bygseltomt.

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

Ved forretningen møtte:³⁾ Arne Løkstad, Reidar Lauring,
Gunnar Jensen og Leif Gundersen.

Mennene valte til formann Reidar Lauring.

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

1. Areal: Dyrket jord 0,.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar. I alt.....dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Grensen begynner i tomtens nordre hjørne i felles bolt med
tomten Havgløtt. Går derfra 73 m. i syd østlig retning
i bytte med tomten Havgløtt til felles bolt. Går derfra
55 m. i syd vestlig retning til bolt no. 3. Går derfra
73 m. i nord vestlig retning til bolt no. 4. Går videre
55 m. i nord østlig retning tilbake til utgangspunktet
felles bolt med tomten Havgløtt.

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

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

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 3 og 8).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Alle bolter er nedstøpt i røysa.

Alle grenselinjer er rette.

Areal 4 dekar. Grunn: Røys.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?..... 0.
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet?.....
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?.....

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

Hyttetomt.

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 2 øre.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5,23

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

I alt..... dekar.

De n fraskilte del en er gitt bruksnavn.²⁾ Havstua.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Eieren.

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

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

Vi har bestemt at Reidar Lauring.
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Reidar Lauring Gunnar Fjell. Luf. Lundtzen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

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

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

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

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

.....
formann

.....
sekretær

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 41/65 J.
Samtykke til delinga vart gjeve i møte den 18. januar 1965.

.....
.....

..... Skien, den 19/1- 19 65.

.....
formann

TELEMARK LANDBRUKSELSKAP
FYLKESLANDBRUKSSTYRET

Etter fullmakt

Halvor Nordbo

.....
fylkeslandbruksjef

De fraskilte del har fått g.nr. 29 b.nr. 198

for

Eiendoms- og vernegrense 138

Eiendom til venstre: Jomfruland nasjonalpark, del av gnr. 29 bnr. 219,
eier Miljødirektoratet

Eiendom til høyre: Gnr. 29 bnr. 197, eier Arne-Olav Løkstad
festere Hildri Braathen og Elen Pettersen

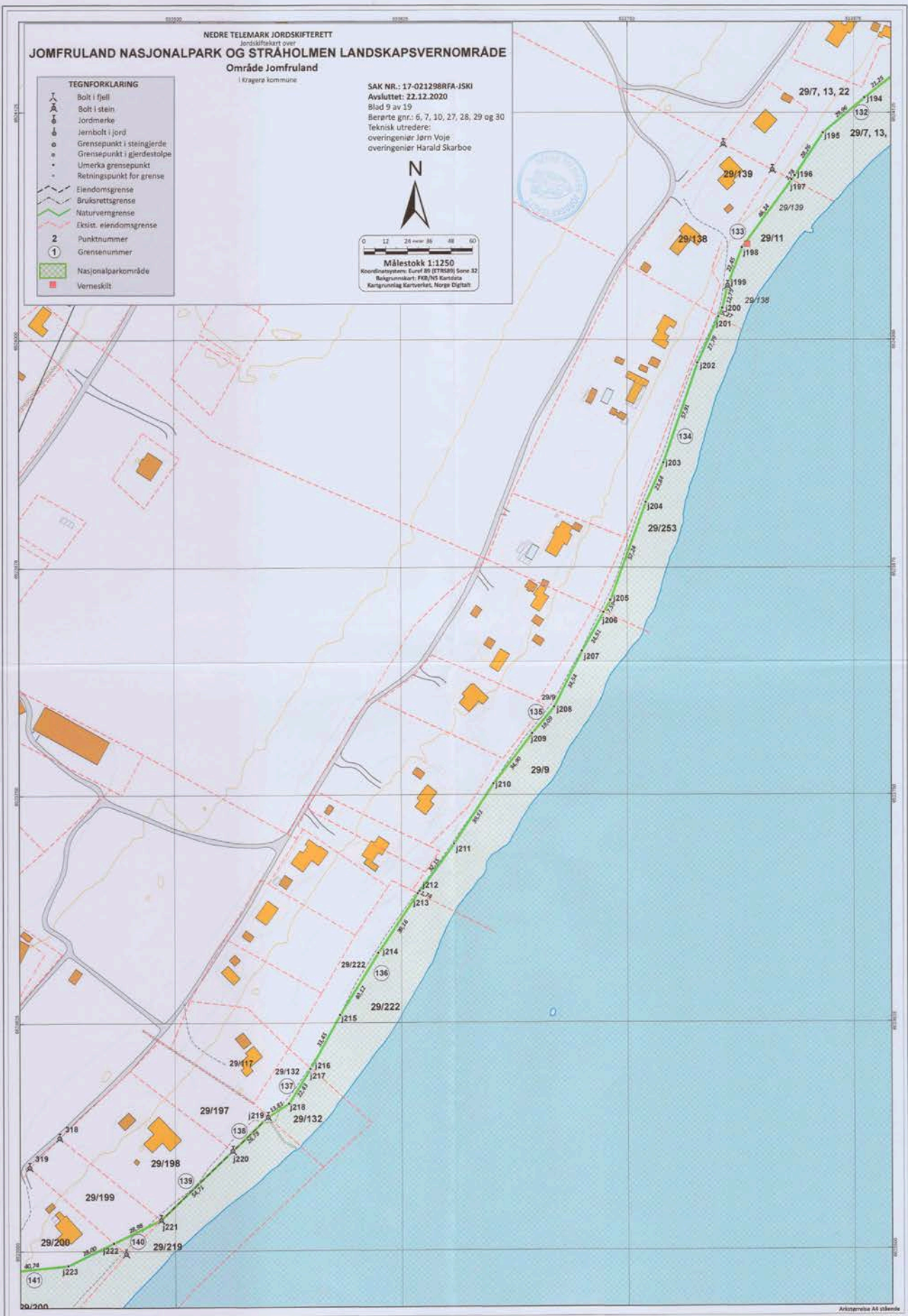
Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
j219	Gml. bolt i stein i grense mot gnr. 29 bnr. 132. Punktet er tidligere fastsatt av Kragerø kommune. Punktet er målt på nytt i denne omgang		251,41 26,78	6523573,28	533551,13
j220	Gml. bolt i stein i grense mot gnr. 29 bnr. 198. Punktet er tidligere fastsatt av Kragerø kommune. Punktet er målt på nytt i denne omgang			6523554,76	533531,78

Eiendoms- og vernegrense 139

Eiendom til venstre: Jomfruland nasjonalpark, del av gnr. 29 bnr. 219,
eier Miljødirektoratet

Eiendom til høyre: Gnr. 29 bnr. 198, eier Arne-Olav Løkstad
fester Liv Unni Lind Wærstad

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
j220	Gml. bolt i stein i grense mot gnr. 29 bnr. 197. Punktet er tidligere fastsatt av Kragerø kommune. Punktet er målt på nytt i denne omgang		251,56 54,71	6523554,76	533531,78
j221	Gml. bolt i stein i grense mot gnr. 29 bnr. 199. Punktet er tidligere fastsatt av Kragerø kommune. Punktet er målt på nytt i denne omgang			6523517,04	533492,16



Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Wærstad Liv Unni Lind

Gulset Terrasse 1

3718 Skien

Adresse: Utsiaveien 51
Eiendom: 29 / 198 / 0 / 0
Antall røykløp: 2
Antall ildsted: 2
Antall avvik: 3

Dato: 08.07.2025
Saksreferanse: 2019/622
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Thomas Aadna
Avtale nr: 3550

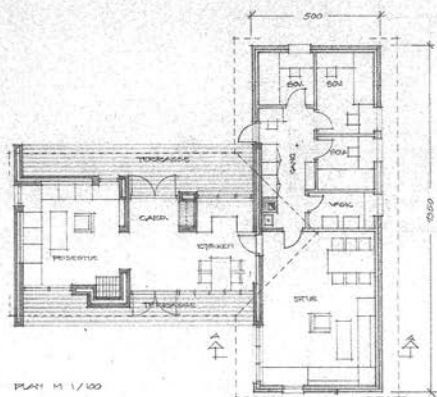
Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Utsiaveien 51 (H - 1 - 1) Hytter, sommerhus, fritidsbygg	18.08.2022	Utført	Hvert 3.år	2

Registrerte avvik:

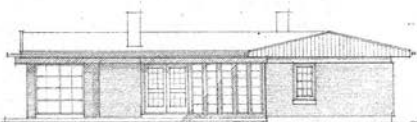
Type	Kommentar	Gjelder
Ildsted defekt		Ildsted Utsiaveien 51 (H-1-1)
Adkomst på tak	Mangler trinn på ,tak.	Røykløp Sør
Dårlig tetting etter gammelt røykrør	Det står et gammelt røykrør i skorsteinen motRøykløp komfyr. Dette fjernes, og hull tettes med hele teglstein.	Nord

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

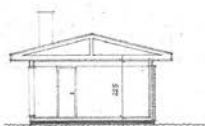


PLAN 1:100

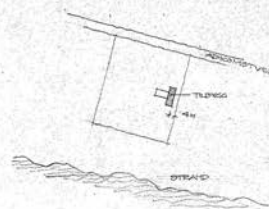
SKITTEBEGREBET BYGG TILBYGG



FRONT VEST



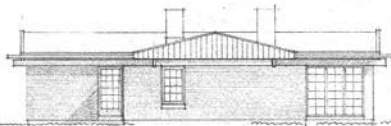
FRONT SØ



FRONT ØST

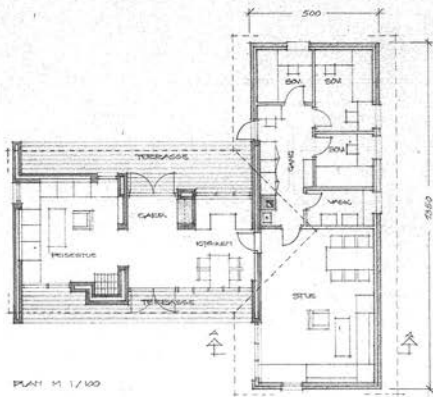


FRONT NØR

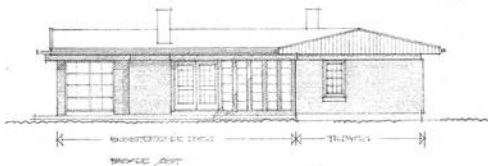


FRONT SØ

BYGGTEK CONSULTING AS AADGIVENDE INSEKTER OG ARKITEKTER BOKSOMMARTORV SVINGEJ 100, 2100 KØBENHAVN N SVINGEJ 100, 2100 KØBENHAVN N ARKITEKT FRANK WILHELMSEN TEL: 3300 1000 - 1000 1000 2100 KØBENHAVN			FRANK WILHELMSEN OG FRANK WILHELMSEN DATO: 2/2/77 SIGN: J.
--	--	--	---



PLAN 1:100



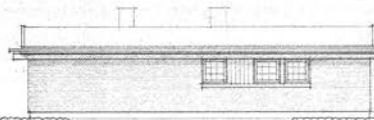
FRONT



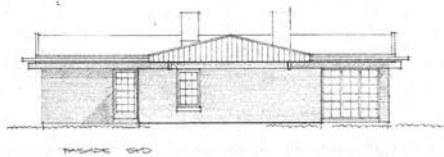
SIDE



REAR



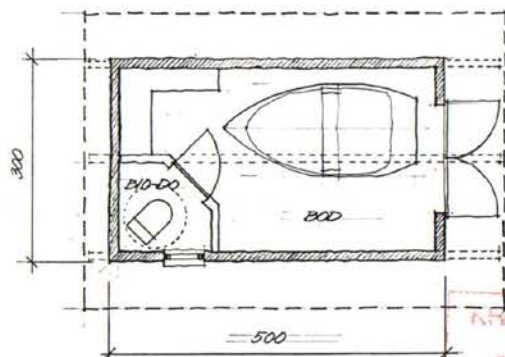
SIDE



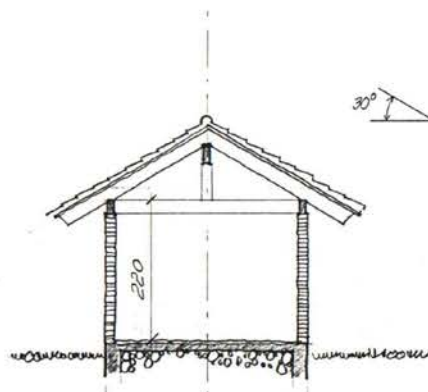
SIDE

6060 17376

BYGGTEK CONSULTING AS RÅDGIVENDE INGENIØR OG ARKITEKTER BYGGTEK 1300 KJELLER 0402 21 21 21 0402 21 21 21		FRANK WILHELMSEN OG PARTNER INGENIØR OG ARKITEKTER 1300 KJELLER 0402 21 21 21
DATO: 22.02.16 MÅL: 1:100	SIGN: [Signature] MÅL: 1:100	



PLAN M 1:50



SHITT AA M 1:50

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.

14 JAN. 1997

Ark. kode P

Ark. kode S

Ark. kode

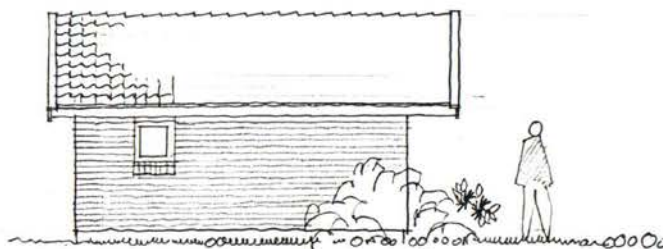
Ark. kode

Ark. kode

REV	PLAN OG SHITT	ARK.	KONT.	DATO
	UNNI OG FRANK WIERSTAD	W		31.77
	UTEBOD TIL HYTTE			
	GNR 29. BNR 178 JOMTEULAND			
				1:100
				97-02
ARKITEKTKONTORET ARKEN AS SIVILARKITEKTER MNAL				
CHR. BLOND GT 22 3717 SØEN 25 55 53 42 (FAX 25 52 42 82) STORST. 106 3913 FOMBRUNN 25 55 29 88 (FAX 25 52 88 48)				



GAVLFASADE MED PORT



LANGFASADE



GAVLFASADE

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.

14 JAN. 1997

Ark. kode P

Ark. kode S

J.Nr.

Dokument

Kartebeskr.

REV. 1

FASADER

VIHH OG FRANK WERSTAD
UTEDD TIL HYTTE
GHE. 29. BHE 178 JOMFRULUND

ARKITEKTBYGGET
ARKEN AS

SIVILARKITEKTER MNAL

CHR. BLOMS GT 22 2717 SHEN
35 52 81 45 FAX 35 52 40 86
STORST 136 2018 PORSGRUNN
35 55 29 89 (FAX 35 55 88 48)

SKJ. HØYDE DATO
W 7.1.97

AREAL W

MA 1:100

TEK. NR. 37-02

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAVSTUA	Beregnet areal	7948.5
Etablert dato	24.04.1965	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	12.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	29/198
Kvalitetshewing for eksist. eiendom Tilkobling jordskiftesak	22.12.2020 17.10.2021	Sak 17/01313 17-021298RFA-JSKI		29/4, 29/132, 29/198, 29/200, 29/219, 29/237, 29/238
Jordskifte Jordskifte	22.12.2020 22.10.2021	Sak 17/01313 17-021298RFA-JSKI		
Kvalitetshewing for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	30.10.2020 02.12.2020	Sak 20/00138		29/4, 29/198, 29/200, 29/219
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	29/198
Skylddeling Skylddeling	24.04.1965			29/4, 29/198

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6523544.08	533464.79		Ja	7948.5	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WÆRSTAD LIV UNNI LIND F141245*****	Fester (F) 1/1	GULSET TERRASSE 1 3718 3718 SKIEN	Bosatt (B)
LØKSTAD ARNE-OLAV F290675*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HOVEDVEIEN 1 3781 3781 JOMFRULAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Utsiaveien 51

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3781 JOMFRULAND	Kirkesogn	05090103 Skåtøy
Grunnkrets	305 Jomfruland	Tettsted	
Valgkrets	4 Kragerø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8591466		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	15602546		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	03.04.1997

1: Bygning 8591466: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	93
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	93
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		11.06.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Utsiaveien 51	H0101	29/198	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	93	93	0	0	0

2: Bygning 15602546: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 03.04.1997

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	03.02.1997	17.02.1997
Igangsettingstillatelse	03.03.1997	17.02.1997

Tatt i bruk	03.04.1997	17.02.1997
-------------	------------	------------

Bruksenheter

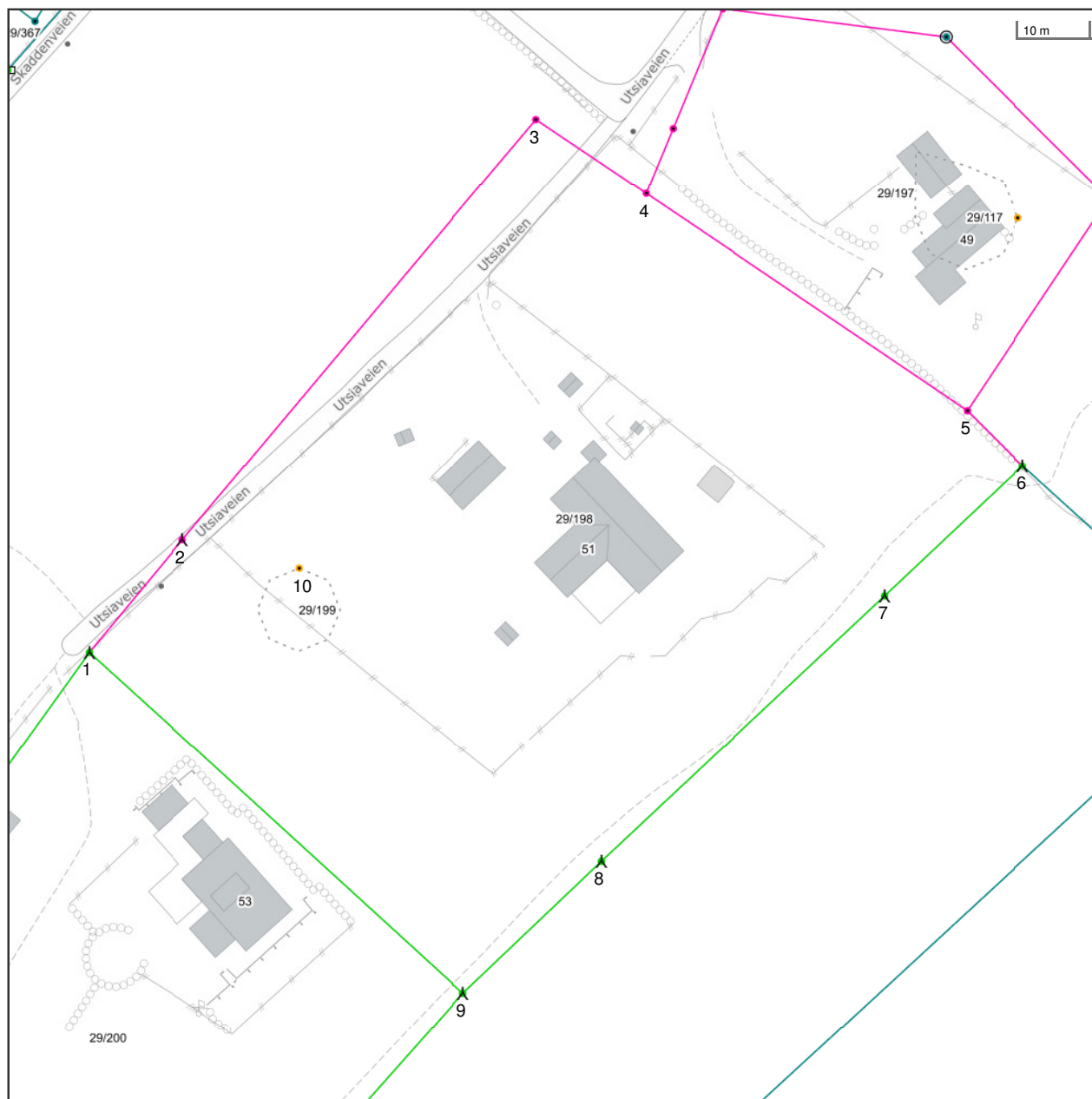
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	29/198	-	-	-	-	-

Etasjer

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



Eiendomskart for eiendom 4014 - 29/198//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	7 948,50 m ²	Arealmerknad	Noen fiktive grenser			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6523544,08	Øst	533464,79

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6523545,839653	533419,636563	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	71,30	
2	6523561,81	533432,62	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Bolt (52)	20,58	
3	6523621,43	533482,03	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	77,43	
4	6523611,12	533497,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	18,71	
5	6523581	533543,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	54,65	
6	6523573,28	533551,13	3 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	11,04	
7	6523554,76001	533531,780029	3 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	26,78	
8	6523517,04	533492,16	3 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	54,70	
9	6523498,346631	533472,813037	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	26,90	
10	6523557,94	533449,17	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	


Rett kopi bevitnes
Certified Copy

Forskrift om vern av Jomfruland nasjonalpark, Kragerø kommune, Telemark

3/1-17 M6

Fastsatt ved kgl.res. 16. desember 2016 med hjemmel i lov 19. juni 2009 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34 jf. §§ 35 og 62. Fremmet av Klima- og miljødepartementet.

§ 1. Formål

Formålet med Jomfruland nasjonalpark er å ta vare på et større naturområde med geologisk særpreg med israndavsetninger og biologisk mangfold i sjø og på land med særegne og representative økosystemer og landskap som er uten tyngre naturinngrep.

Formålet er videre å ta vare på:

- Naturtyper på sjøbunnen som tareskog, ålegrasenger, bløtbunn og skjellsand, herunder gyte- og oppvekstområder for fisk og skalldyr, som har betydning for økosystemet og økosystemtjenester både i og utenfor nasjonalparken
- Naturtyper på land som kystnære sandmarker, dyner, strandenger og edellauvskog
- Kystlandskapet på land og i sjø, herunder områder med rullestein og strandvoller
- Kulturminner på land og i sjø
- Vitenskapelige referanseområder

I sone A er det et spesielt formål å bevare naturtyper som skogshagemarker, naturbeitemarker, slåtteenger, strandenger og lauvvingstrær, jf. kart som følger av § 2.

I sone B er det et spesielt formål å ta vare på sjøfugl og deres hekkeplasser jf. kart som følger av § 2.

Allmennheten skal gis anledning til opplevelse i naturen gjennom naturvennlig og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging.

§ 2. Avgrensning

Nasjonalparken berører følgende gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.): 6/7, 6/23, 6/61, 6/147, 7/2, 7/6, 7/28, 7/29, 7/56, 7/67, 7/77, 7/125, 7/160, 7/161, 7/162, 7/163, 7/164, 10/26, 27/8, 27/47, 27/81, 27/87, 28/1, 28/3, 28/4, 28/9, 28/10, 28/20, 28/23, 28/24, 28/25, 28/26, 28/41, 28/44, 28/49, 28/50, 28/55, 28/63, 28/64, 28/69, 28/70, 29/1, 29/4, 29/5, 29/6, 29/8, 29/9, 29/11, 29/12, 29/16, 29/18, 29/22, 29/26, 29/27, 29/38, 29/39, 29/41, 29/46, 29/49, 29/52, 29/55, 29/58, 29/66, 29/67, 29/80, 29/113, 29/114, 29/120, 29/132, 29/133, 29/139, 29/144, 29/145, 29/149, 29/155, 29/155, 29/159, 29/198, 29/201, 29/202, 29/217, 29/219, 29/221, 29/222, 29/227, 29/246, 29/247, 29/253, 29/293, 29/294, 29/298, 29/304, 29/312, 29/323, 30/62, 30/82, 30/90, 30/101, 30/157, 30/163, 30/164, 30/182, 30/275, 30/443, 30/492 og 30/560.

Nasjonalparken dekker et areal på ca. 116,7 km² hvorav ca. 114,3 km² er sjøareal.

Vernegrensene framgår av oversiktskart, fire detaljkart for Jomfruland, et for Stråholmen og et for sjøområde med jaktforbud nord for Stråholmen



Gnr. 28 bnr. 69+70 finnes,
men er ikke tinglyst.


Doknr: 20520 Tinglyst: 06.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

datert Klima- og miljødepartementet, desember 2016. Knekkpunktene skal koordinatfestes. De nøyaktige grensene på land skal merkes i marka.

Verneforskriften med oversiktskart og detaljkart oppbevares i Kragerø kommune, hos Fylkesmannen i Telemark, i Miljødirektoratet og i Klima- og miljødepartementet. Det samme gjelder jordskiftekart som utarbeides etter grensemerking.

§ 3. Vern mot inngrep i landskapet

I nasjonalparken skal ingen varig påvirkning av naturmiljø eller kulturminner skal finne sted, med mindre slik påvirkning er en forutsetning for å ivareta verneformålet.

Området er vernet mot inngrep av enhver art, herunder oppføring og ombygging av varige eller midlertidige bygninger, anlegg og innretninger herunder anlegg for energiproduksjon, hensetting av campingvogner, bobiler og maskiner, gass- eller oljeledninger, sleping av redskap på sjøbunnen, akvakulturanlegg, mudring og dumping i sjø, uttak av skjellsand, kaianlegg, nye landfaste brygger og flytebrygger, bøyelegging av båter, opplag av båter, kunstige sandstrender, bygging av gjerder, vegbygging, bergverksdrift, uttak av stein og mineraler, graving, sprenging, boring, bryting av stein, mineraler og fossiler, fjerning av større steiner og blokker, mineraler eller fossiler, drenering, gjødsling, nydyrking, jordarbeiding, tilplanting, bakkeplanering, framføring av ledninger, bygging av bruer og klopper, oppsetting av skilt, opparbeiding og merking av stier, løyper og lignende. Opplistingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene i første og annet ledd er ikke til hinder for:

- a) Vedlikehold av bygninger, anlegg og innretninger som ikke fører til bruksendring. Vedlikehold skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpasses landskapet. Vedlikehold omfatter ikke ombygging eller utvidelse.
- b) Vedlikehold av eksisterende veger og stier, gjerder og grunder i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.
- c) Opplag og utsetting/opptak av småbåter på etablerte steder, samt skånsomt vedlikehold av utsettingssteder i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.
- d) Mindre gravearbeider i forbindelse med vedlikehold av ledningsanlegg som går i kanten av eksisterende veger i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen, samt nødvendig istandsetting ved akutt utfall.
- e) Skånsomt uttak av vann fra naturlig strandbasseng på eiendommen 28/20, 24, 41 Havsjaa/Søndre Hue i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.
- f) Oppsetting av midlertidige gjerder til beitedyr i landbruket i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.

g) Vedlikehold av eksisterende dreneringsanlegg i beitemarker og slåtteenger i sone A.

h) Uttak av stein til vedlikehold av steingjerder på landbrukseiendommer på Jomfruland og til gravsteiner i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.

i) Bruk av midlertidige installasjoner i sjø uten landfeste og uten tilførsel av for til levendelagring av villfanget fisk og skalldyr i områder der dette har foregått tidligere.

j) Drift og vedlikehold av Kystverkets anlegg.

k) Drift og vedlikehold av eksisterende energi- og kraftanlegg. Bruk av motorisert transport til lands krever særskilt tillatelse, jf. § 9 fjerde ledd b).

l) Nødvendig istandsetting av eksisterende energi- og kraftanlegg ved akutt utfall. Ved bruk av motorisert transport til lands skal det i ettertid sendes melding til forvaltningsmyndigheten.

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til:

a) Ombygging og mindre utvidelse av bygninger i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.

b) Gjenoppføring av bygninger, anlegg og innretninger som har gått tapt ved brann eller naturskade.

c) Riving av eksisterende bygninger, anlegg og innretninger, og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk.

d) Bruksendring av eksisterende bygninger.

e) Oppføring av bygninger, anlegg og innretninger i sone A som er nødvendig for utøvelse av jordbruk i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.

f) Oppføring av konstruksjoner og installasjoner for å legge til rette for friluftsliv.

g) Oppføring av gjerder i regi av eier av landbrukseiendom eller dyreeier i forbindelse med landbruksdrift med beitedyr.

h) Graving i forbindelse med vedlikehold av ledningsanlegg som ikke omfattes av § 3 tredje ledd d) og nye ledningsanlegg i jord i kanten av veger og i sjø, samt til eksisterende fritidsboliger.

i) Oppsetting av skilt og merking av stier.

j) Oppgradering og etablering av stier.

k) Oppføring av nødvendige navigasjonsinstallasjoner og andre farledstiltak i regi av Kystverket.

- l) Bygging av brygger etter fjerning av eksisterende brygger eller ved samling av eksisterende brygger i fellesbrygge, oppsetting av bruer, klopper og fortøyningsfester for båter.
- m) Mudring i forbindelse med eksisterende brygger for å vedlikeholde seilingsdybden.
- n) Etablering av nye landfester for låssetting av notfangst.
- o) Akvakultur uten fast bygningsmasse, uten forurensningskonsekvenser, uten synlig anlegg over sjøoverflaten, som ikke er i strid med verneformålet
- p) Tiltak for å opprettholde vannspeil i Tårntjenna på Jomfruland og dammene på Vestrestrand på Stråholmen.
- q) Oppgradering samt fornying av kraftlinjer for heving av spenningsnivå og økning av linjetverrsnitt for virksomheter innenfor nasjonalparken.
- r) Utsetting av saltsteiner.

§ 4. Vern av plantelivet

Vegetasjonen på land og i sjø, herunder døde busker og trær, og ilanddrevet tang og tare er vernet mot all skade og ødeleggelse. Planting eller såing av trær og annen vegetasjon er forbudt. Virke fra rydding, tynning og hogst kan ikke mellomlagres på steder med artsrike plantesamfunn.

Bestemmelsene i første ledd er ikke til hinder for:

- a) Beiting på Jomfruland, i sone A på Stråholmen og på Store Fengesholmen i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.
- b) Slått av arealer i sone A anvist i forvaltningsplanen.
- c) Hogst av ved i regi av grunneier i nærmere angitte områder i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.
- d) Plukking av bær, frukt, matsopp og vanlige planter til eget bruk, med unntak av plantearter som er angitt i forvaltningsplanen.
- e) Skånsom skjøtsel og beplantning rundt fritidsboliger og mindre gårdsanlegg i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.
- f) Plukking av død tang og tare på Jomfruland og Stråholmen til bruk som gjødsel i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til:

- a) Beiting i andre områder enn nevnt i andre ledd a) i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.

- b) Skjøtsel og beplantning rundt fritidsboliger og mindre gårdsanlegg som ikke omfattes av andre ledd e).

§ 5. Vern av dyrelivet

Dyrelivet på land og i sjø, herunder hi, reir, hekke- og yngleplasser er vernet mot skade og unødig forstyrrelse. Utsetting av dyr på land og i sjø er forbudt.

Bestemmelsene i første ledd er ikke til hinder for:

- a) Høsting av viltlevende marine ressurser etter havressursloven, med unntak av høsting med redskap som slepes under fiske og som i den forbindelse kan berøre bunnen.
- b) Jakt og fangst av vilt etter gjeldende lovverk.
- c) Fiske etter laks- og innlandsfiskeloven, herunder etter laks med kilenot med gyldig registrering.

All jakt, fangst og bruk av skytevåpen er likevel forbudt i følgende områder i sone B: Beverskjæra, Skadden, Stråholmen, Kråka og Vestre Rauane.

All jakt, fangst og bruk av skytevåpen er også forbudt i tidsrommet fra og med 1. mars til og med 1. september i følgende områder i sone B: Stråholmsteinen, Lille Danmark, Raudholmene, Stutsholmskjæra, Gjesskjæra, Stangskjæra, Hattholmen, Østre Rauane, Tviskjær og Lille Fengesholmen.

Det er ikke tillatt med jakt på sjøfugl i et område nord for Stråholmen som vist på vedlagte kart.

Hunder skal holdes i bånd hele året. Det er unntak for jakthunder ved lovlig jakt.

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til levendefangst av dyr i forbindelse med bestandsovervåking eller forskning. Det samme gjelder ved utsetting av dyr i forbindelse med tillatelse etter § 3 fjerde ledd o).

§ 6. Vern av kulturminner

Kulturminner skal beskyttes mot skade og ødeleggelse. Løse kulturminner skal ikke flyttes eller fjernes.

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av kulturminner.

§ 7. Ferdsel og friluftsliv

All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til vegetasjon, dyreliv og kulturminner på land og i sjø.

Ferdsel på land og på sjø nærmere enn 50 meter fra land i sone B i tiden fra 15. april til 15. juli er ikke tillatt.

Organisert ferdsel som kan skade naturmiljøet må ha tillatelse fra forvaltningsmyndigheten. Nærmere retningslinjer gis i forvaltningsplanen.

Større arrangementer krever tillatelse fra forvaltningsmyndigheten. Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til større arrangementer når det ikke er i strid med verneformålet.

Sykling og organisert bruk av hest er bare tillatt på veier og stier.

Camping, teltslagning og oppsetning av kamuflasjennretninger for fotografering er forbudt i sone B, på Stråholmen og i andre områder i angitt i forvaltningsplan.

Det er forbud mot brenning av bål og bruk av grill direkte på underlaget.

Av hensyn til naturmiljøet og kulturminner kan forvaltningsmyndigheten legge om eller kreve fjernet merking av stier og løyper.

Innenfor nærmere avgrensede deler av nasjonalparken kan Miljødirektoratet ved særskilt forskrift regulere eller forby ferdsel som kan skade naturmiljøet.

§ 8. Generelle unntak for ferdsel

Reglene i § 7 er ikke til hinder for ferdsel ved gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i forbindelse med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsvirksomhet samt skjøtsels- og forvaltningsoppgaver bestemt av forvaltningsmyndigheten.

Det samme gjelder drift og vedlikehold av Kystverkets anlegg som ikke kan utføres utenfor forbudsperioden, samt næringsfiske der fiskeren er manntallsført og bruker merkeregistrert båt.

I sone B på Kråka nord på Jomfruland er det i tillegg unntak for registrering og merking av fugl i regi av Jomfruland fuglestasjon, samt fiske etter sjøørret.

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til ferdsel på land og på sjø i sone B i tiden fra 15. april til 15. juli i forbindelse med aktiviteter som kan fremme verneverdiene eller kunnskap om dem.

§ 9. Forbud mot motorferdsel

Det er forbud mot motorferdsel på land, på is og i luften lavere enn 300 meter over bakken.

Miljødirektoratet kan ved særskilt forskrift innføre bestemmelser om fartsregulering på sjøen i nærmere angitte deler av nasjonalparken.

Bestemmelsene i første ledd er ikke til hinder for:

- a) Motorferdsel ved gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i samband med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsvirksomhet, samt gjennomføring av skjøtsels- og forvaltningsoppgaver bestemt av forvaltningsmyndigheten.
- b) Bruk av landbrukskjøretøy med redskap som er nødvendig for å drive landbruk i sone A og uttransport av skadde, syke eller døde bufe på Jomfruland utenfor sone A, i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.

- c) Motorferdsel på Jomfruland og Stråholmen til transport av drivved, ilanddrevet skipslast og gravsteiner i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.
- d) Motorferdsel på Jomfruland for transport av stein til steingjerder jf. § 3 tredje ledd h).
- e) Forsvarets nødvendige lavtflyging med jagerfly i perioden fra 1. oktober til 1. april.
- f) Nødvendig motorisert ferdsel til Øitangen gård.
- g) Motorferdsel på isen ut til Stråholmen for stell og foring av husdyr.

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til:

- a) Øvingskjøring og øvingsflyging for formål nevnt i tredje ledd a)
- b) Nødvendig kjøring for tiltak etter § 3 tredje ledd k) og § 3 fjerde ledd q).
- c) Motorferdsel i forbindelse med transport av materialer og utstyr til vedlikehold og byggearbeid på bygninger, brygger, steingjerder og lignende.
- d) Motorferdsel for annen nødvendig transport av varer og utstyr til hytter som ligger i nasjonalparken eller som har sin eneste adkomst gjennom den.
- e) Motorferdsel langs etablerte stier for varig bevegelseshemmede til egen fritidsbolig.
- f) Landing med helikopter og sjøfly.
- g) Nødvendig motorisert ferdsel til hytter som bruker veien inn til Øitangen gård.

§ 10. Forbud mot forurensning og støy

Forurensning og forsøpling er forbudt. All bruk av kjemiske midler som kan påvirke naturmiljøet er forbudt. Det er forbudt å tømme kloakkvann i sjøen.

Unødvendig støy er forbudt. Bruk av motordrevet modellfly eller lignende er forbudt.

Bestemmelsen i første og andre ledd er ikke til hinder for bruk av motordrevne, lette redskaper til rydding rundt fritidsboliger og gårdsanlegg.

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til brenning av avfall.

§ 11. Generelle dispensasjonsbestemmelser

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra verneforskriften dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig, jf. naturmangfoldloven § 48.

§ 12. Forvaltningsplan

Det skal utarbeides en forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning, skjøtsel, tilrettelegging, informasjon med videre. Forvaltningsplanen skal godkjennes av Miljødirektoratet.

§ 13. Skjøtsel

Forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak for å opprettholde eller oppnå den natur- eller kulturtilstanden som er formålet med vernet, jf. naturmangfoldloven § 47.

§ 14. Forvaltningsmyndighet

Miljødirektoratet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne verneforskriften.

§ 15. Rådgivende utvalg

Det skal opprettes et rådgivende utvalg for forvaltningen av nasjonalparken.

§ 16. Ikrafttredelse

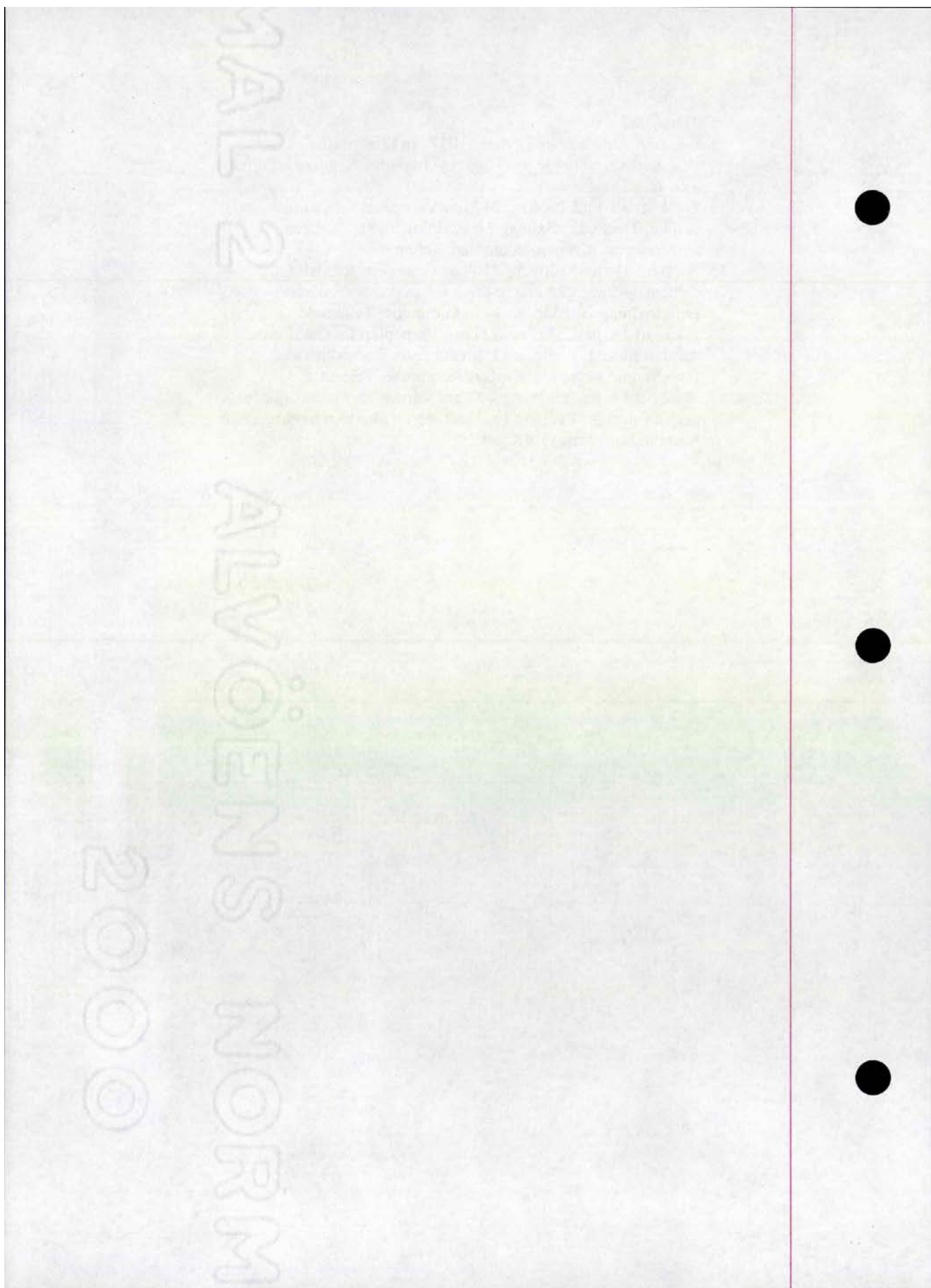
Denne forskrift trer i kraft straks.

Samtidig oppheves følgende forskrifter med bestemmelser:

1. Forskrift 28. april 1978 nr. 18 om fredning av Jomfruland landskapsvernområde, Kragerø kommune, Telemark.
2. Forskrift 28. mars 1980 nr. 12 om fredning for Stråholmsteinen naturreservat, Kragerø kommune, Telemark
3. Forskrift 28. mars 1980 nr. 13 om fredning for Raudholmane naturreservat, Kragerø kommune, Telemark.
4. Forskrift 28. mars 1980 nr. 14 om fredning for Lille Danmark naturreservat, Kragerø kommune, Telemark.
5. Forskrift 28. mars 1980 nr. 17 om fredning for Stutsholmskjæra naturreservat, Kragerø kommune, Telemark.
6. Forskrift 28. mars 1980 nr. 19 om fredning for Gjesskjæra naturreservat, Kragerø kommune, Telemark.
7. Forskrift 28. mars 1980 nr. 20 om fredning for Stangskjæra naturreservat, Kragerø kommune, Telemark.
8. Forskrift 28. mars 1980 nr. 21 om fredning for Hattholmen naturreservat, Kragerø kommune, Telemark.
9. Forskrift 28. mars 1980 nr. 23 om fredning for Østre Rauane naturreservat, Kragerø kommune, Telemark.
10. Forskrift 28. mars 1980 nr. 24 om fredning for Tviskjær naturreservat, Kragerø kommune, Telemark.
11. Forskrift 28. mars 1980 nr. 28 om fredning av Lille Fengesholmen naturreservat, Kragerø kommune, Telemark.
12. Forskrift 7. desember 1990 nr. 1056 om Stråholmen naturreservat, Kragerø kommune,

Telemark.

13. Forskrift 7. desember 1990 nr. 1057 om Stråholmen landskapsvernområde med fuglelivsfredning, Kragerø kommune, Telemark.
14. Forskrift 30. juni 2006 nr. 817 om Verneplan for Oslofjorden – delplan Telemark, vedlegg 24, fredning av Sandbakken naturreservat, Kragerø kommune, Telemark.
15. Forskrift 19. juni 2009 nr. 716 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 8. Fredning av Vestre Rauane fuglefredningsområde, Kragerø kommune, Telemark.
16. Forskrift 19. juni 2009 nr. 721 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 13. Fredning av Beverskjæra fuglefredningsområde, Kragerø kommune, Telemark.
17. Forskrift 19. juni 2009 nr. 723 om Verneplan for Oslofjorden – delplan sjøfugl. Vedlegg 15. Fredning av Skadden naturreservat, Kragerø kommune, Telemark.



Rett kopi bevitnes
Certified Copy3/1-17
r/g**Forskrift om vern av Stråholmen landskapsvernområde,
Kragerø kommune, Telemark**

Fastsatt ved Kongelig resolusjon 16. desember 2016 med hjemmel i lov 19. juni 2009 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) § 34 jf. §§ 36 og 62. Fremmet av Klima- og miljødepartementet.

§ 1. Formål

Formålet med Stråholmen landskapsvernområde er å ta vare på et kulturlandskap med økologisk, kulturell og opplevelsesmessig verdi. Til landskapet regnes også kulturminner som bidrar til landskapets egenart.

Formålet er videre å ta vare på kultur- og naturbeitemarker, rikt naturmangfold med truede og sjeldne arter gjennom bærekraftig bruk og forvaltning.

Allmennheten skal gis anledning til natur- og landskapsopplevelse gjennom utøvelse av naturvennlig og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging.

§ 2. Avgrensning

Stråholmen landskapsvernområde berører følgende grunneiendommer i Kragerø kommune (gårds- og bruksnummer): 28/1, 28/3, 28/4, 28/9, 28/10, 28/52, 28/54 og 28/64 og dekker et landareal på ca. 64,8 daa.

Vernegrensene framgår av kart datert Klima- og miljødepartementet, desember 2016. Knekkpunktene skal koordinatfestes. De nøyaktige grensene skal merkes i marka.

Verneforskriften med kart oppbevares i Kragerø kommune, hos Fylkesmannen i Telemark, i Miljødirektoratet og i Klima- og miljødepartementet. Det samme gjelder jordskiftekart som utarbeides etter grensemerking.

§ 3. Vern mot inngrep i landskapet

I et landskapsvernområde må det ikke settes i verk tiltak som kan endre det vernede landskapets særpreg eller karakter vesentlig. Pågående virksomhet kan fortsette og utvikles innenfor rammen av første punktum. Nye tiltak skal tilpasses landskapet. Det skal legges vekt på den samlede virkningen av tiltak i området.

Med de unntak som følger av tredje og fjerde ledd er det forbud mot inngrep som vesentlig kan endre eller virke inn på landskapets særpreg eller karakter, herunder vegbygging, oppføring av varige eller midlertidige bygninger, anlegg og innretninger, hensetting av campingvogner, bobiler og maskiner, graving, påfylling av masse, sprenging, boring, uttak og fjerning av større stein og blokker, mineraler eller fossiler, drenering eller annen form for tørrlegging, nydyrking, nyplanting, bakkeplanering, fremføring av luft- og jordledninger, bygging av bruer og klopper, oppsetting av skilt, opparbeiding og merking av stier, løyper og lignende. Opplistingen er ikke uttømmende.

Bestemmelsene i første og annet ledd er ikke til hinder for:

a) Vedlikehold av gjerder og grunder for beitedyr i landbruket.

- b) Oppsetting av midlertidige gjerder til beitedyr i landbruket i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.
- c) Vedlikehold av eksisterende dreneringsanlegg i åkermarker, beitemarker og slåtteenger.
- d) Fjerning av større enkeltstein og blokker på arealer som kan full dyrkes.
- e) Nydyrking av arealer som er angitt i forvaltningsplanen

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til:

- a) Bygging av nye, mindre konstruksjoner for å legge til rette for friluftsliv.
- b) Merking av stier og oppsetting av skilt for å legge til rette for friluftsliv.
- c) Oppføring av bygninger, anlegg og innretninger som er nødvendige til jordbruksformål etter retningslinjene i forvaltningsplanen.
- d) Etablering av nye, varige gjerder i regi av eier av landbrukseiendom eller dyreeier i forbindelse med landbruksdrift med beitedyr som inngår i forvaltningsplanen.
- e) Utsetting av saltsteiner.

§ 4. Vern av plantelivet

Plantelivet skal beskyttes mot skade og ødeleggelse som kan endre det vernede landskapets særpreg eller karakter vesentlig. Innføring av nye plantearter er forbudt. For dyrka mark gjelder forbudet mot innføring av nye plantearter kun plantearter som gjennom spredning kan redusere verneområdets verdi.

Bestemmelsene i første ledd er ikke til hinder for:

- a) Beiting.
- b) Slått.
- c) Planting eller såing av kulturvekster på dyrkede arealer.
- d) Bruk av tang og tare, husdyrgjødsel, planteekstrakter og visse typer mineralgjødsel til gjødsling av eng- og åkervekster på dyrkede arealer etter retningslinjer i forvaltningsplanen.

§ 5. Vern av dyrelivet

Jakt og fangst i samsvar med gjeldende lovverk er tillatt.

§ 6. Vern av kulturminner

Kulturminner skal beskyttes mot skade og ødeleggelse. Løse kulturminner kan ikke flyttes eller fjernes dersom det kan endre det vernede landskapets særpreg eller karakter vesentlig.

Bestemmelsene i første ledd er ikke til hinder for vedlikehold og istandsetting av eksisterende steingjerder i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av andre kulturminner enn steingjerder.

§ 7. Ferdsel og friluftsliv

All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til vegetasjon, dyreliv og kulturminner.

Innenfor nærmere avgrensede deler av landskapsvernområdet kan Miljødirektoratet ved særskilt forskrift regulere eller forby ferdsel som ikke skjer til fots og som kan skade naturmiljøet.

Av hensyn til naturmiljøet og kulturminner kan forvaltningsmyndigheten legge om eller kreve fjernet merking av stier og løyper.

Reglene i første, andre og tredje ledd gjelder ikke ferdsel i forbindelse med militær operativ virksomhet, ambulanse, politi, brann, redning og naturoppsyn, samt skjøtels- og forvaltningsoppgaver bestemt av forvaltningsmyndigheten.

§ 8. Forbud mot motorferdsel

Motorferdsel er forbudt, herunder start og landing med luftfartøy.

Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for:

- a) Motorferdsel ved militær operativ virksomhet og i forbindelse med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsvirksomhet, samt gjennomføring av skjøtels- og forvaltningsoppgaver bestemt av forvaltningsmyndigheten.
- b) Motorferdsel på innmark i forbindelse med drift av jordbruksarealer i samsvar med retningslinjene i forvaltningsplanen.

Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til øvingskjøring for formål nevnt i andre ledd a).

§ 9. Forbud mot forurensning og støy

Forurensning og forsøpling er forbudt.

Bestemmelsen i første ledd er ikke til hinder for bruk av godkjente plantevernmidler til åkervekster på dyrkede arealer.

Unødvendig støy skal unngås.

§ 10. Generelle dispensasjonsbestemmelser

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften dersom det ikke strider mot vernevedtakets formål og ikke kan påvirke verneverdiene nevneverdig, eller dersom sikkerhetshensyn eller hensynet til vesentlige samfunnsinteresser gjør det nødvendig, jf. naturmangfoldloven § 48.

§ 11. Forvaltningsplan

Det skal utarbeides en forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning, skjøtsel, tilrettelegging, informasjon med videre. Forvaltningsplanen skal godkjennes av Miljødirektoratet.

§ 12. Skjøtsel

Forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak for å opprettholde eller oppnå den natur- og kulturtilstand som er formålet med vernet, jf. naturmangfoldloven § 47.

§ 13. Forvaltningsmyndighet

Miljødirektoratet fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

§ 14. Rådgivende utvalg

Det skal opprettes et rådgivende utvalg for forvaltningen av landskapsvernområdet.

§ 15. Ikrafttredelse

Denne forskrift trer i kraft straks.

Samtidig oppheves følgende forskrift med bestemmelser:

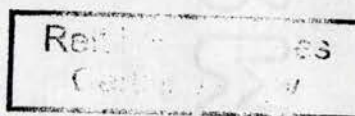
1. Forskrift 7. desember 1990 nr. 1057: Forskrift om Stråholmen landskapsvernområde med fuglelivsfredning, Kragerø kommune, Telemark.

**Verneplan for Jomfruland nasjonalpark og Stråholmen
landskapsvernområde – kongelig resolusjon 16. desember 2016**

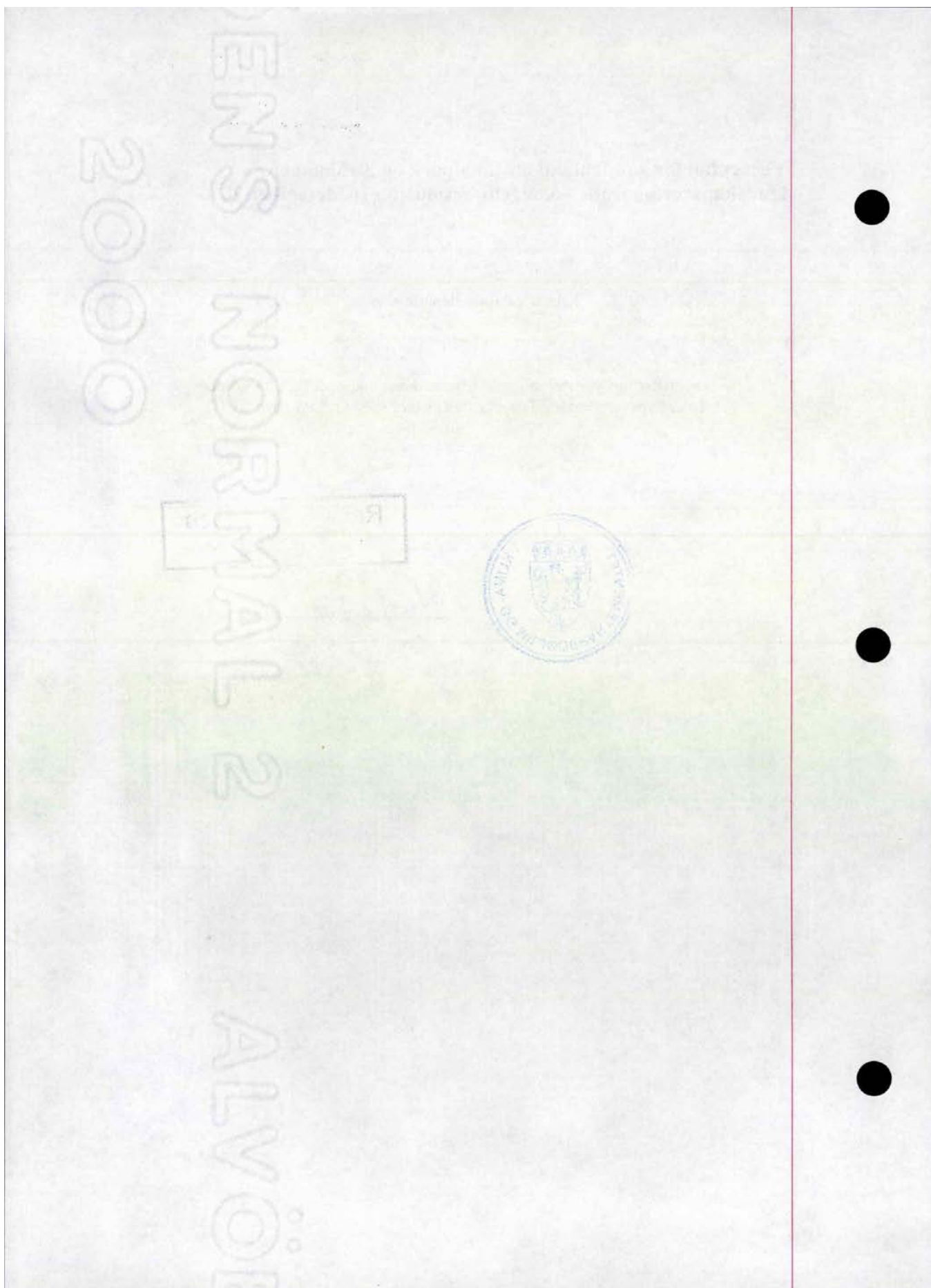
Klima- og miljødepartementet

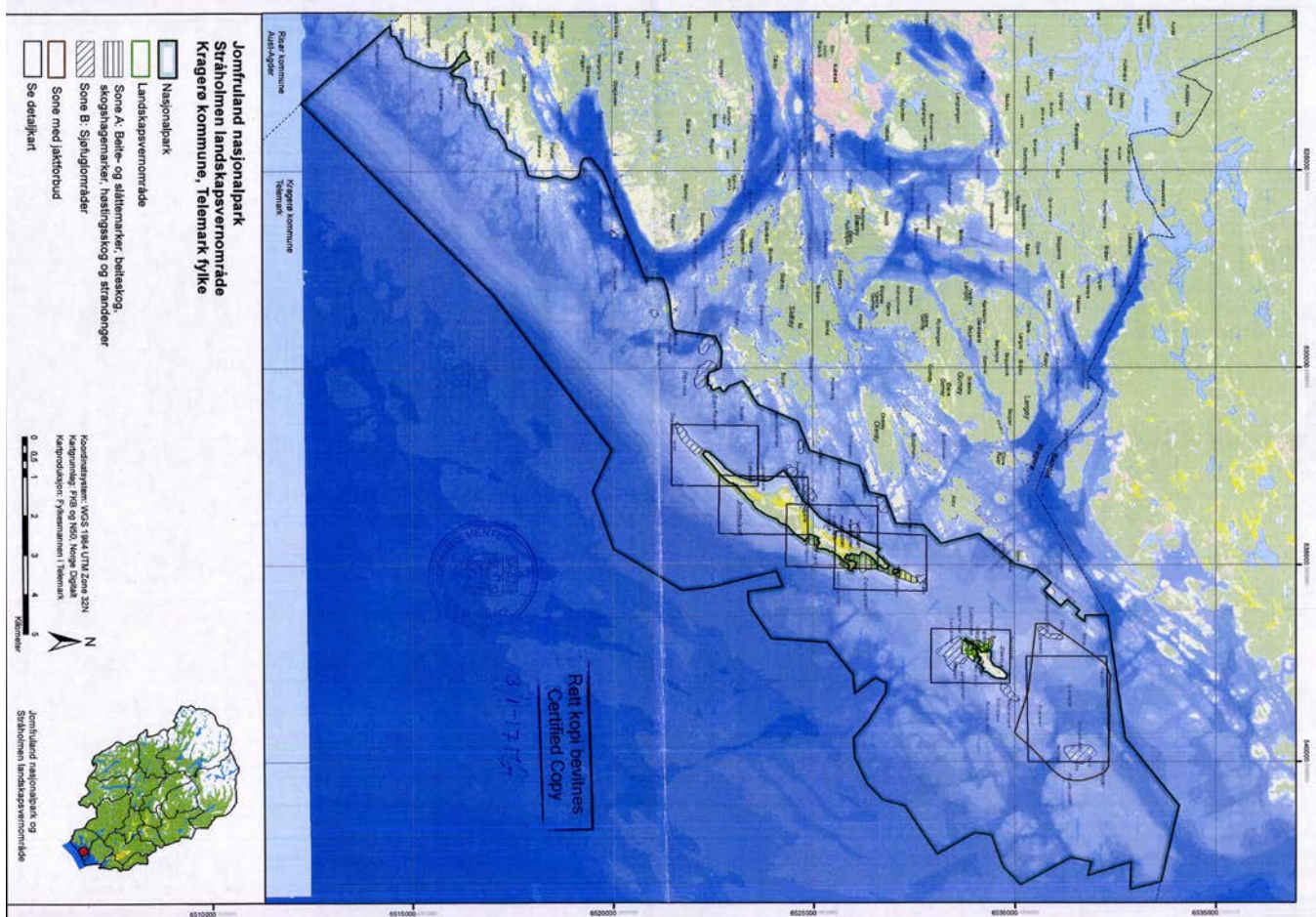
tilrår:

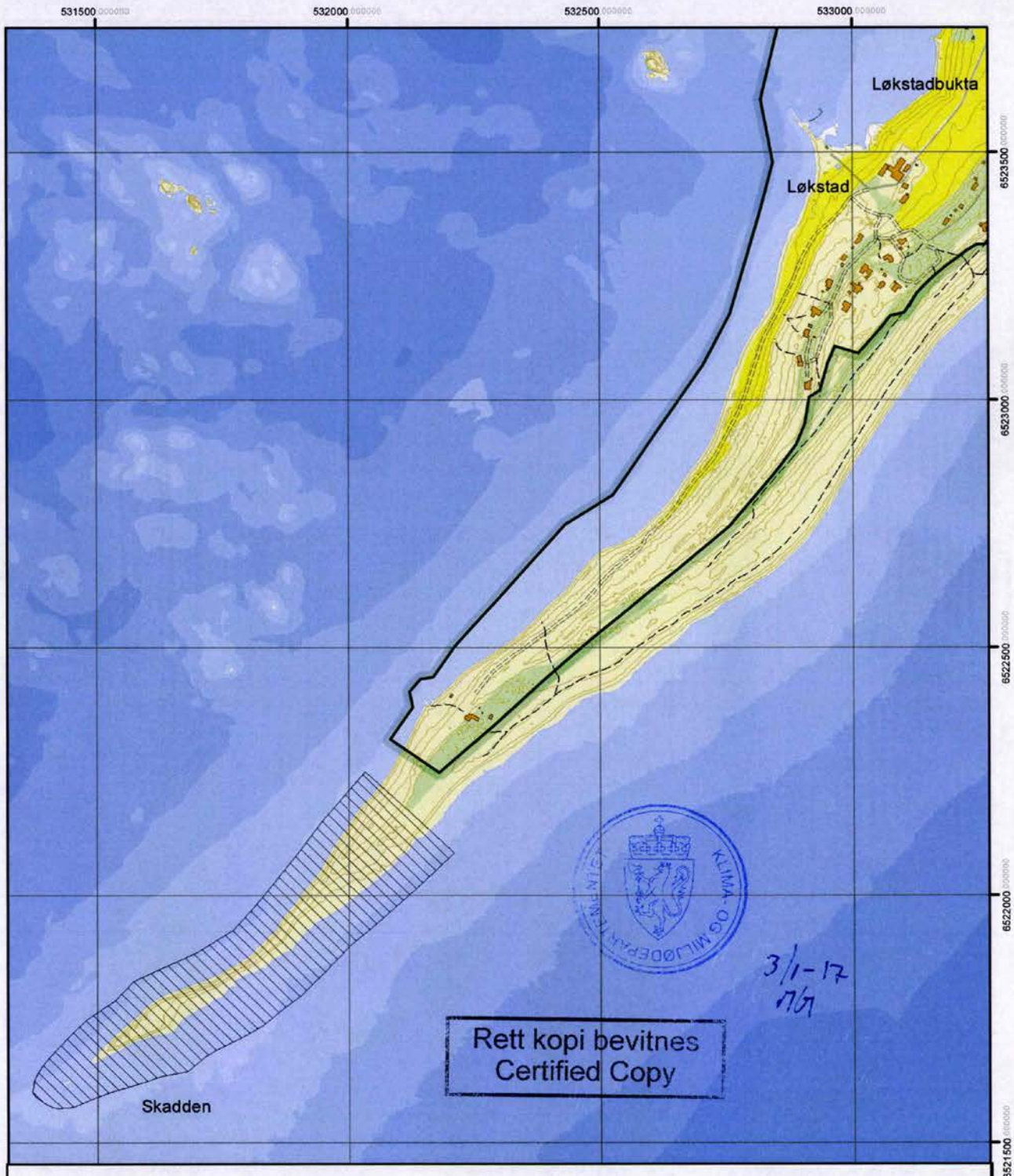
Forskrifter om verneplan for Jomfruland nasjonalpark og Stråholmen
landskapsvernområde fastsettes i samsvar med vedlagte forslag



3/1-17 M/6







**Jomfruland nasjonalpark
Stråholmen landskapsvernområde
Kragerø kommune, Telemark fylke**

Detaljkart Skadden

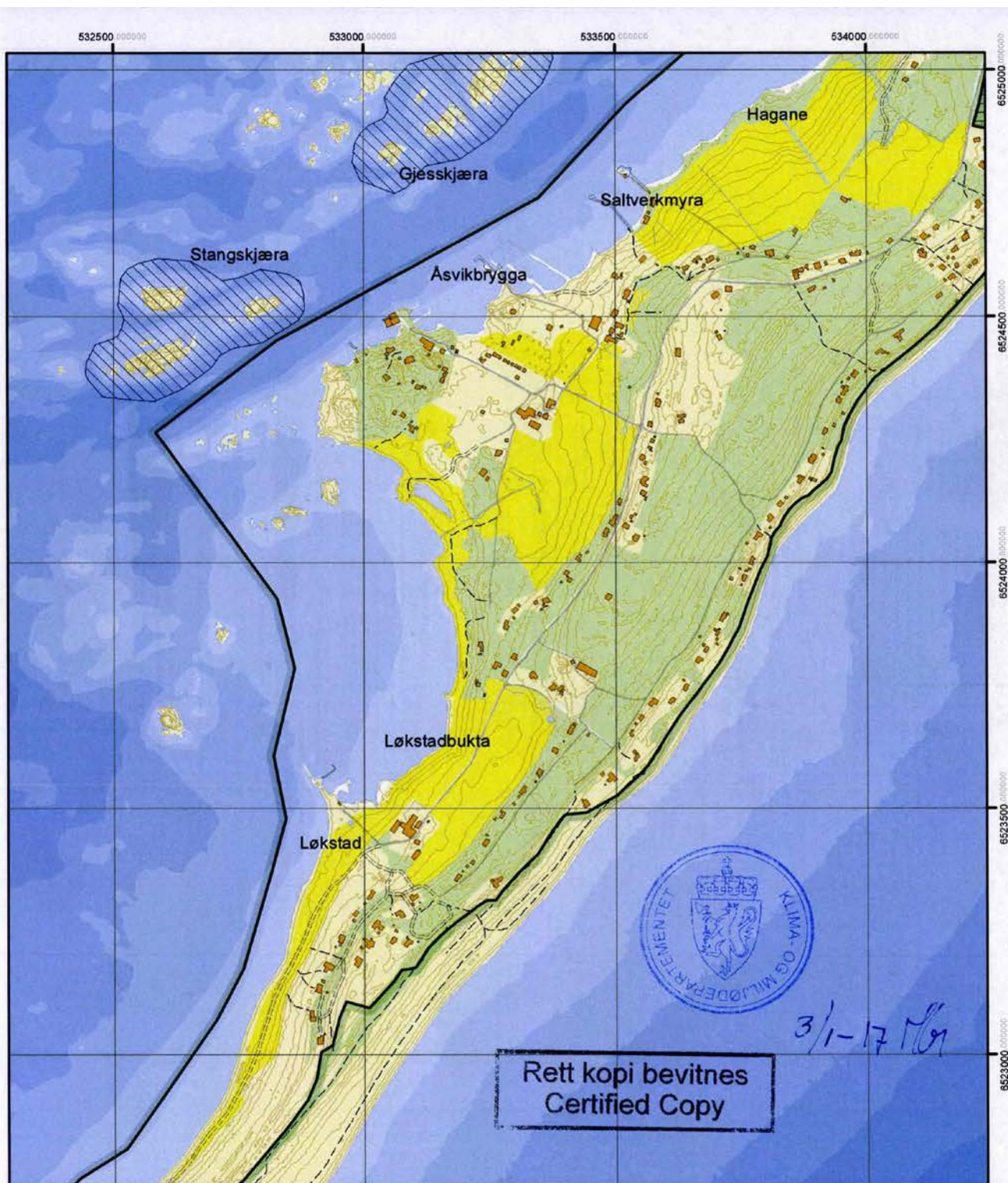
-  Nasjonalpark
-  Sone A: Beite- og slåttmarker, beiteskog, skogshagemarker, høstingsskog og strandenger
-  Sone B: Sjøfuglområder

Koordinatsystem: WGS 1984 UTM Zone 32N
Kartgrunnlag: FKB, Norge Digitalt
Kartproduksjon: Fylkesmannen i Telemark

Ekv. 1 m



Jomfruland nasjonalpark og
Stråholmen landskapsvernområde



**Jomfruland nasjonalpark
Stråholmen landskapsvernområde
Kragerø kommune, Telemark fylke
Detaljkart Kleiva - Skagerakstrand**

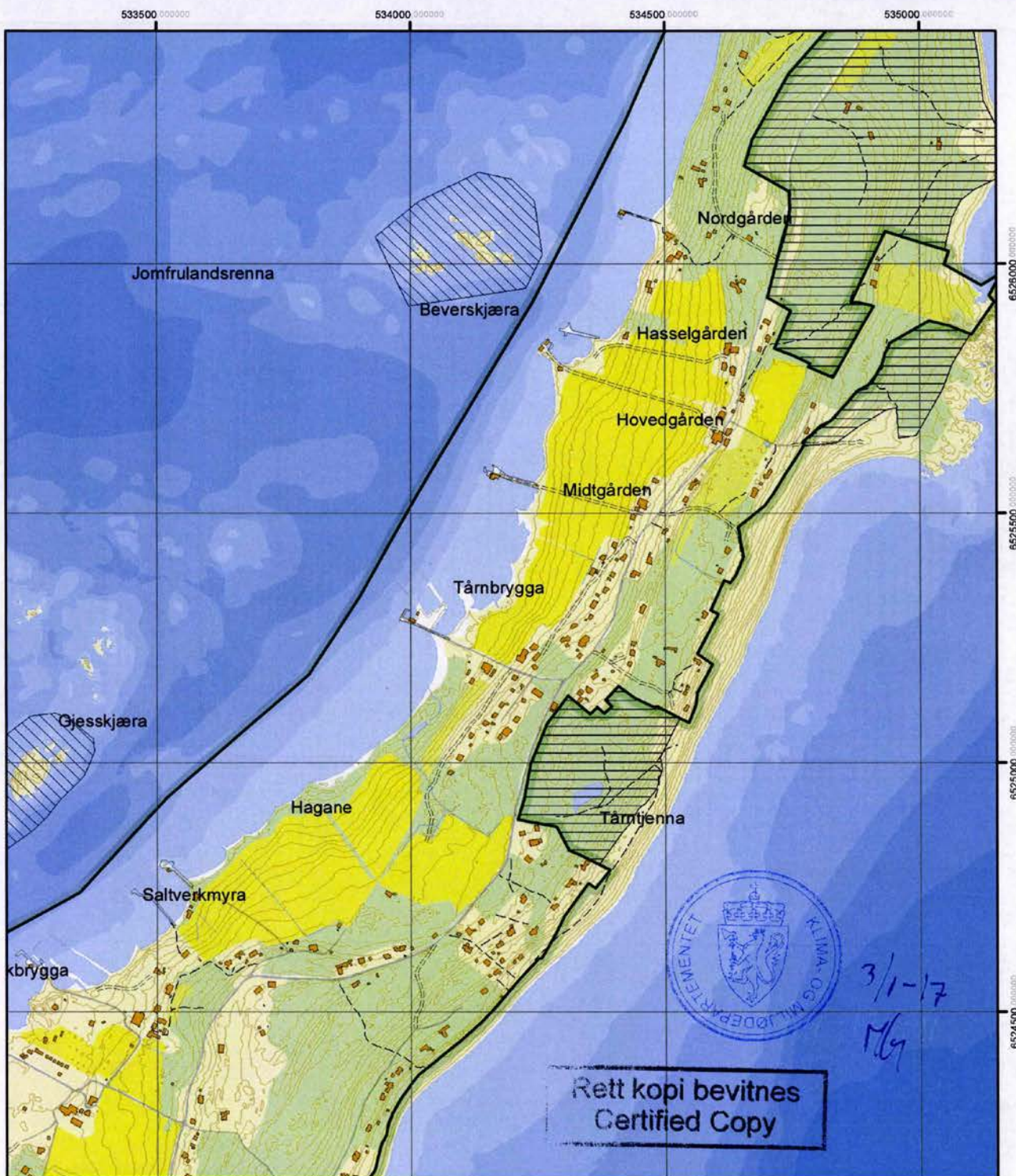
- Nasjonalpark
- Sone A: Beite- og slåttmarker, beiteskog, skogshagemarker, høstingsskog og strandenger
- Sone B: Sjøfuglområder

Koordinatsystem: WGS 1984 UTM Zone 32N
Kartgrunnlag: FKB, Norge Digitalt
Kartproduksjon: Fylkesmannen i Telemark

Ekv: 1 m



Jomfruland nasjonalpark og
Stråholmen landskapsvernområde



**Jomfruland nasjonalpark
Stråholmen landskapsvernområde
Kragerø kommune, Telemark fylke**

Detaljkart Saltstein - Tårntjenna

- Nasjonalpark
- Sone A: Beite- og slåttmarker, beiteskog, skogshagemarker, høstingsskog og strandenger
- Sone B: Sjøfuglområder

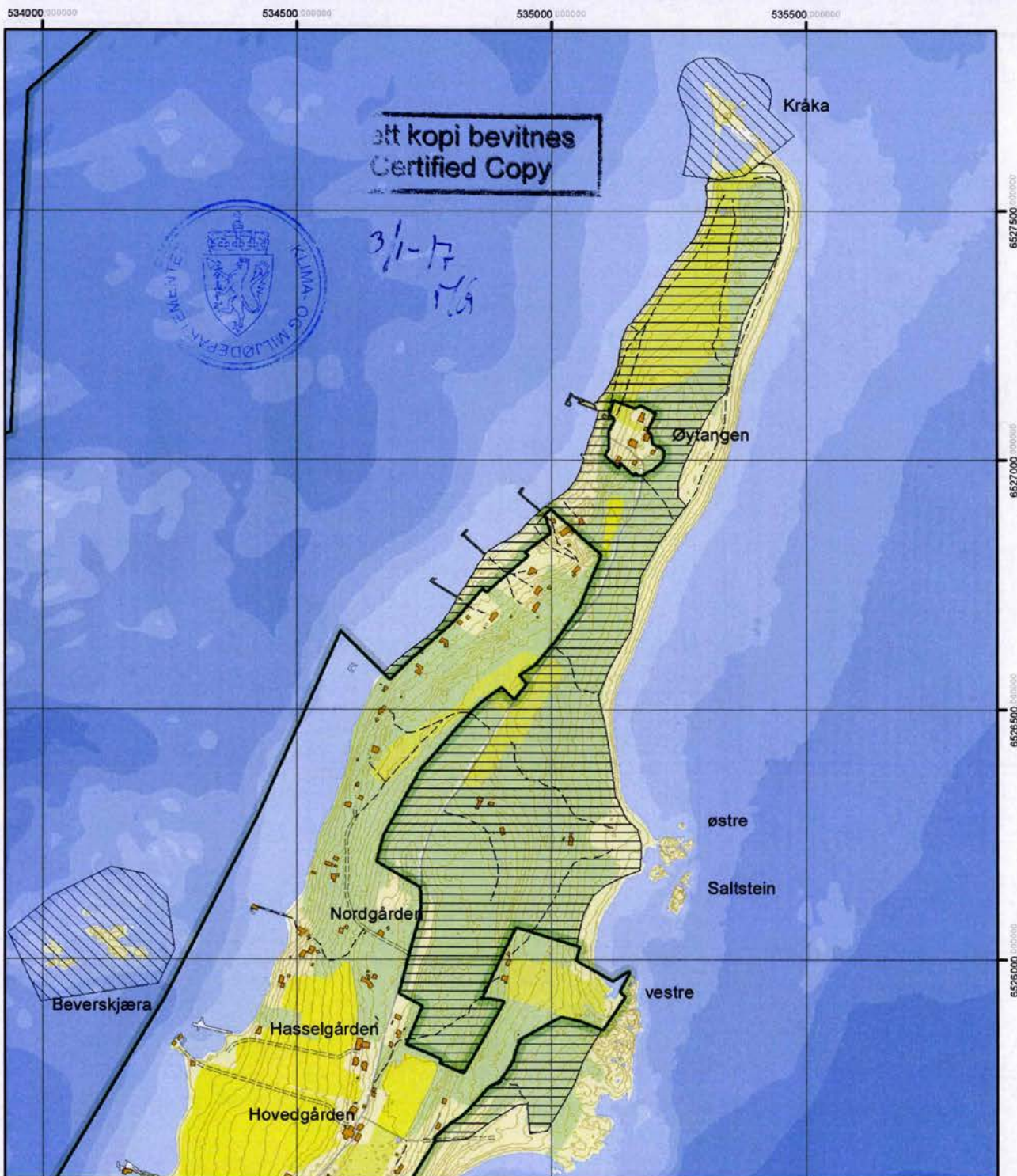
Klima- og miljødepartementet, desember 2016

Koordinatsystem: WGS 1984 UTM Zone 32N
Kartgrunnlag: FKB, Norge Digitalt
Kartproduksjon: Fylkesmannen i Telemark

Ekv. 1 m



Jomfruland nasjonalpark og
Stråholmen landskapsvernområde



**Jomfruland nasjonalpark
Stråholmen landskapsvernområde
Kragerø kommune, Telemark fylke**

Detaljkart Øytangen

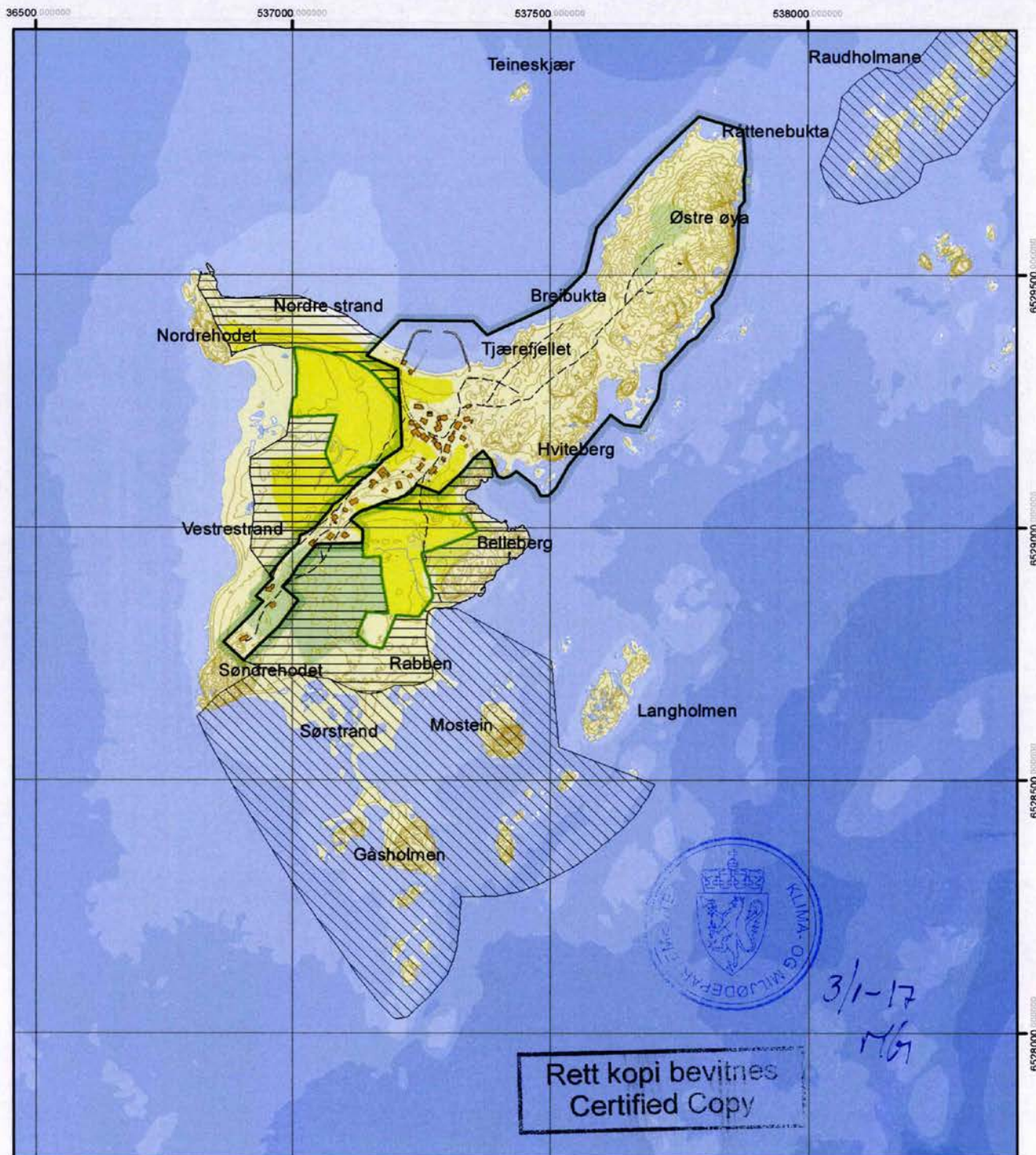
- Nasjonalpark
- Sone A: Beite- og slåttemarker, beiteskog, skogshagemarker, høstingsskog og strandenger
- Sone B: Sjøfuglområder

Koordinatsystem: WGS 1984 UTM Zone 32N
Kartgrunnlag: FKB, Norge Digitalt
Kartproduksjon: Fylkesmannen i Telemark

Ekv: 1 m
0 50 100 200 300 400 500
Meter



Jomfruland nasjonalpark og
Stråholmen landskapsvernområde



**Jomfruland nasjonalpark
Stråholmen landskapsvernområde
Kragerø kommune, Telemark fylke**

Detaljkart Stråholmen

- Nasjonalpark
- Landskapsvernområde
- Sone A: Beite- og slåttemark, beiteskog, skogshagemarker, høstingsskog og strandenger
- Sone B: Sjøfuglområder

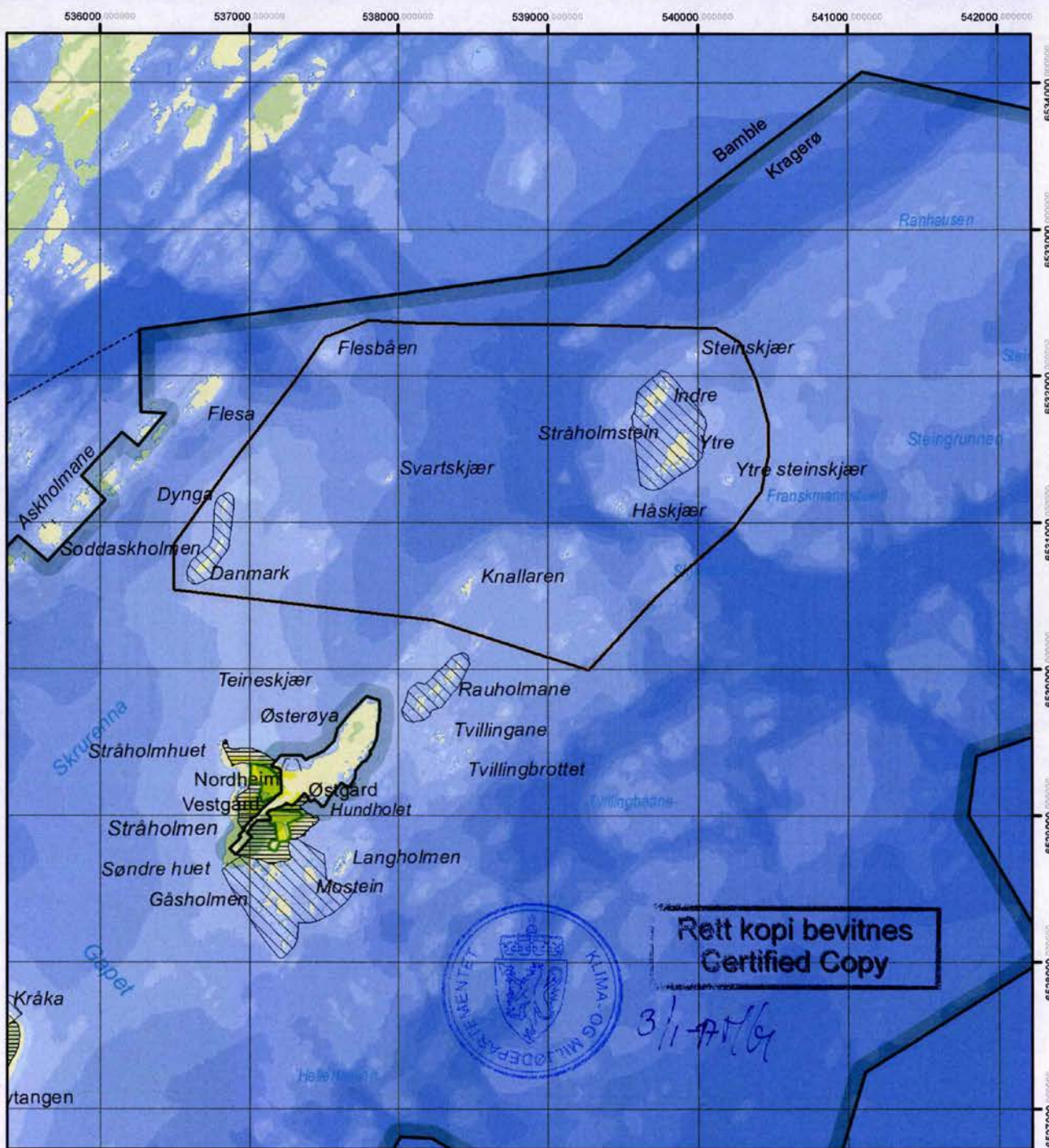
Koordinatsystem: WGS 1984 UTM Zone 32N
Kartgrunnlag: FKB, Norge Digitalt
Kartproduksjon: Fylkesmannen i Telemark

Ekv: 1m



Jomfruland nasjonalpark og
Stråholmen landskapsvernområde

Klima- og miljødepartementet, desember 2016



**Jomfruland nasjonalpark
Stråholmen landskapsvernområde
Kragere kommune, Telemark fylke**

Detalj kart jaktforbud

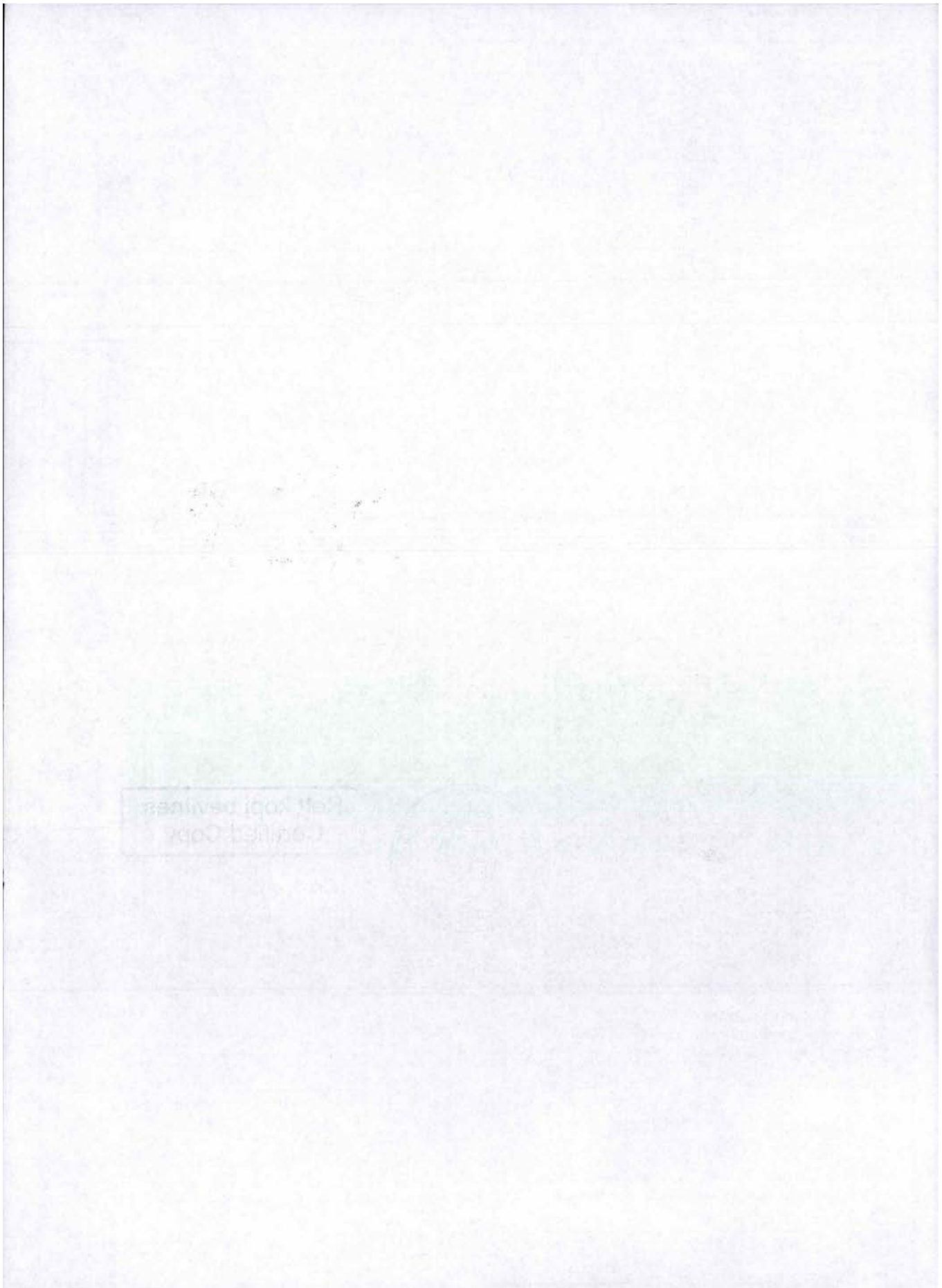
- Nasjonalpark
- Landskapsvernområde
- Sone A: Beite- og slåttemark, beiteskog, skogshagemarker, høstingsskog og strandenger
- Sone B: Sjøfuglområder
- Sone med jaktforbud

Klima- og miljødepartementet, desember 2016

Koordinatsystem: WGS 1984 UTM Zone 32N
Kartgrunnlag: FKB og N50, Norge Digitalt
Kartproduksjon: Fylkesmannen i Telemark



Jomfruland nasjonalpark og
Stråholmen landskapsvernområde





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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: Utsiaveien 51
3781 JOMFRULAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre