

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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



Eiendomsmegler

Nora Eikeland

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

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

Storseilveien 29

Sjarmerende fritidsbolig beliggende i Haslumkilen med fine uteplasser, sjøutsikt og gode solforhold. Hytta ble oppført i 1996 og fremstår som velholdt med lyse og trivelige overflater.

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

Fra Haslumkilen er det ca 20 minutter med båt inn til Kragerø, som på sommeren er et yrende ferieparadis.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 290 000,-	Soverom:	4
Omkostn.:	Kr 108 640,-	Antall rom:	5
Total ink omk.:	Kr 4 398 640,-	Gnr./bnr.	Gnr. 7, bnr. 348
Selger:	Terje Solgård Karin Mecklenburg	Oppdragsnr.:	1302260040

Solgård

Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1996
BRA-i/BRA Total	96/101 kvm
Tomtstr.:	117 kvm

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	62
Energiattest	69
Andre vedlegg	97
Nabolagsprofil	99
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 101 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 38 kvm Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/vaskerom

BRA-e: 5 kvm Utebod

2. etasje

BRA-i: 38 kvm Stue/kjøkken/spisestue/trapperom

3. etasje

BRA-i: 20 kvm Trapperom/gang, bod, soverom, soverom 2, toalettrom

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

117 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 117 kvm iht. målebrev fra Kragerø kommune. Tomten ligger lunt og fint plassert med kort gangavstand til sjøen og flotte fellesområder. Det er god sjøutsikt fra både stue og uteplasser.

Adkomsten til hytta ligger på østsiden av eiendommen. Her er tomten inngjerdet, og et hvitt stakittgjerde leder inn til hagen. I hagen er det gressplen og et morelltre. Det er også etablert en flott uteplass med skifer, samt skifer i trappen til inngangspartiet. På denne siden av hytta er det inngang til utebod og lagringsplass for blant annet hagemøbler, kajakk o.l under veranda.

På vestsiden av hytta er det en romslig veranda med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasje, samt balkong med utgang fra soverom i 3. etasje. Uteplassene har gode solforhold, spesielt på ettermiddag og kveld (sol til kl. 19.30/20.00), og byr på sjøutsikt

mot kanalen. Verandaen er utstyrt med utepeis, markise og varmelamper, og er delvis skjermet med gjerde mot gate. Fra uteplassen er det adkomst til gate via steintrapp.

Beliggenhet

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

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

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

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

Adkomst

Fra Oslo/Kristiansand. Følg E18 og ta av mot Tangen.

Sving til venstre og inn på Sannidalsveien/Tangen bru/Rv363.

Sving til høyre inn på Kjølebrøndsveien Rv351. Kjør i ca. 30 minutter, deretter sving til venstre inn på Storseilveien, parker på stor, felles parkeringsplass.

Bebyggelsen

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

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstein.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

Takkonstruksjon/Loft: Det er saltak i trekonstruksjon. Det er dels mønet himling, dels loft uten inspeksjonsluke.

Tilstanden i takverket kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep i konstruksjonen.

Vinduer: Det er vinduer med isolerglass.

Dører: Det er tredører. Balkong- og terrassedører med isolerglass.

Terrasse: Det er terrasse i trekonstruksjon.

Balkong: Det er balkong i trekonstruksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Det er elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted. Hvis det installeres vedovn, vil dette utløse krav til avstand fra brennbart materiale samt ubrennbart materiale under ovn og feieluke.

Tomteforhold:

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

Grunnmur og fundamenter: Det er ringmur av isolert betong.

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

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

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

Nedløp og beslag

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

byggemeldingstidspunktet.

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

Veggkonstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdøren er treg å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak: Døren må justeres.

2. Etasje - Stue/kjøkken/spisestue/trapperom - Overflater og innredning

Det er noe fuktsvellede fronter ved oppvaskbenken.

Konsekvens/tiltak: Fuktskadede fronter bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å hindre videre forringelse.

3. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

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

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.

Vannledninger

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.

Avløpsrør

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

Dette gjelder eldre rør.

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

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventilering av det ene soverommet i 1. etasje og begge soverommene i 3. etasje, foruten åpningsvinduer.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,

men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

1. Etasje - Bad/vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Det er flislagt gulv. Vegger med fliser og trepanel. Mekanisk avtrekk og nyere sanitærutstyr. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet er tilnærmet flatt, med begrenset fall til sluk. Membraner på vegger og i gulv har overskredet forventet brukstid. I fritidsboliger har våtrom normalt lav bruksbelastning og kan vare lengre enn normal, forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er dels mønet himling, dels loft uten inspeksjonsluke.

Tilstanden i takverket kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep i konstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene i 3. etasje.

Konsekvens/tiltak: TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Konsekvens/tiltak:

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

Innhold

Fritidsboligen går over tre plan og inneholder:

1. etasje: Hall m/trapp, 2 soverom og bad/vaskerom.
2. etasje: Stue/spisestue/kjøkken/trapperom.
3. etasje: Trapperom/gang, bod, toalettrom og 2 soverom.

Det er i tillegg en utebod i tilknytning til fritidsboligen.

Standard

Sjarmerende fritidsbolig beliggende i Haslumkilen med fine uteplasser, sjøutsikt og gode solforhold. Hytta ble oppført i 1996 og fremstår som velholdt med lyse og trivelige overflater.

Eiendommen er oppgradert over tid, blant annet med ny kledning på sørvegg i 2010, nye vinduer i 2019, nytt terrassegulv i 2019 og nytt gulv på balkong i 2025. Topprekke på rekkverk er også skiftet i 2025 både på balkong og veranda, og rekkverket fremstår pent malt og godt vedlikeholdt. Innvendig er trapper malt/trinn slipt og lakkert i 2022.

Fritidsboligen har en praktisk og gjennomtenkt planløsning over tre plan. Overflatene består i hovedsak av furugulv samt malt panel på vegger og i himling, noe som gir et lyst og helhetlig uttrykk. Du kommer først inn i en romslig hall med trapp til 2. etasje, samt adkomst til bad og 2 soverom. Badet er fra byggeår, men fremstår pent og har flislagt gulv med varmekabler. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant med skuffer, speilskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Begge soverommene er lysmalte og romslige, med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

I 2. etasje er det stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning. Stuen fremstår som et lyst og luftig oppholdsrom, hvor store vindusflater slipper inn godt med dagslys og gir utsyn mot sjøen og nærområdet. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen. Innredningen er fra byggeår og har lyse, profilerte fronter samt heltre benkeplate. Fra stue og kjøkken er det utgang til en romslig, vestvendt veranda med gode solforhold og sjøutsikt mot kanalen. Uteplassen er utstyrt med utepeis, markise og varmelamper, og er delvis skjermet med gjerde mot gate. Uteplassen har utgang til gate via steintrapper.

I 3. etasje er det trapperom, bod, toalettrom og 2 gode soverom. Det ene soverommet har utgang til en flott balkong med fin sjøutsikt og ettermiddags- og kveldssol. Toalettrommet har belegg på gulv og panel på vegger, og er innredet med toalett og servant med skap. Boden er praktisk og gir gode lagringsmuligheter.

I tilknytning til fritidsboligen er det en utvendig utebod som gir gode lagringsmuligheter. Boden er praktisk for oppbevaring av verktøy, redskaper, flytevester og annet utstyr.

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

Hvitevarer kjøkken medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber i hytta og mulighet for TV og Internett gjennom Altibox.

Parkering

Felles parkeringsområde driftet av velforeningen, hvor hver hytte har ett parkeringskort. Ellers er det godt med gjesteparkeringer på feltet.

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

Det medfølger en båtplass i felles bryggeanlegg, båtplass nr. A91. Denne har lysåpning på ca. 2,85m.

Forsikringsselskap

JBF Forsikring

Polisenummer877977

Diverse

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

- Help forsikring, Södeberg & Partners, Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Det er varmekabler i gulv og panelovner montert på vegg i flere rom. Det er pipe, og mulighet for å sette inn vedovn (merk: brannvesnet må godkjenne dette).

Informasjon om strømforbruk

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

Strømforbruket for hytta i 2025, var 4287 kWh i følge eier.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger 107 250 (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))

108 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere) -----

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 415 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 418 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 8 020 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 9 000 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 098 075 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Strøm, forsikringer og TV/Internett.

- Årlig velavgift kr. 6600,- pr. år. Denne avgiften dekker fellesutgifter av området, vaktmestertjenester, vedlikehold av privat renseanlegg, brøyting etc. Det er innført en midlertidig ekstrakontingent kr. 1000,- i tillegg pr. år.

- Båtavgift på ca kr. 1040,- pr år. Avgiften dekker vedlikehold av brygge i felles anlegg. Velforeningen kan konsumprisindeksregulere velavgift og båtavgift dersom nødvendig.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 348 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4014/7/348:

05.09.2002 - Dokumentnr: 2442 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

Dette er en avtale med denne hytta og nabohytta (Spiriggsmauet 1) hva gjelder oppføring av ark i 2002. Det tinglyste dokumentet forplikter eier av denne hytta til å ikke oppføre veranda eller andre konstruksjoner på hyttas østvegg som reduserer eller skjemma utsikten mot sjøen fra stuevindue til naboen (Spiriggsmauet 1).

Dokumentet ligger vedlagt i prospekt.

23.10.1996 - Dokumentnr: 2855 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:7 Bnr:304

Dette er dokumentet fra når eiendommen ble fradelt i 1996.

Tinglyste dokumenter kan fås ved henvendelse megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for den opprinnelige hytta fra 1996, samt tilbygg med ark med veranda og takvinduer fra 2002. Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse (Prop. 99L). Se dokument fra kommunen i prospekt datert 22.10.2025.

Det foreligger opprinnelige bygningstegninger fra 1995. Videre foreligger det tegninger fra 2002 som viser tilbygg av ark med veranda og takvinduer i 3. etasje. Tegningene stemmer godt med dagens løsning med unntak av at det ene soverommet er gjort noe mindre til fordel for et toalettrom. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger ferdigattest datert 13.04.2026. Ferdigattesten gjelder for følgende tiltak:

-Tilbygg terrasse, bod, takvindu og gjerde.

-Tilbygg ark og balkong.

-Tilbygg tak over inngangsdør.

I forbindelse med søknad om ferdigattest er det sendt inn "som bygd tegninger" til kommunen. Disse stemmer med dagens løsning hva gjelder både fasade og

plantegninger. Ferdigattest ligger vedlagt i prospekt. Som bygd tegninger ligger vedlagt i prospekt.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann. Privat, felles renseanlegg.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et området regulert til fritidsformål og er en del av reguleringsplanen "Stølefjorden Havn", som videre erstattes delvis av Haslumkilen Havn endring. Arealet rett på utsiden av eiendommen er regulert til felles grøntareal, og felles avkjørsel. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt i prospekt.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Konsesjon

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

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 2,60% (minimusprovisjon kr. 75.000,-) av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

25 000 Markedspakke ((Full fotopakke inkl drone og 3D plantegninger, trykte prospekter, nettannonsering på finn.no, facebook etc).

5 750 Oppgjørshonorar

Totalt kr: 134 750 ved salg for prisantydning 4.000.000,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på sine direkte utlegg.

Ansvarlig megler

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

Ansvarlig megler bistås av

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

04.05.2026

**Sjarmerende fritidsbolig på
fastlandet med fine uteplasser
og båt plass!**



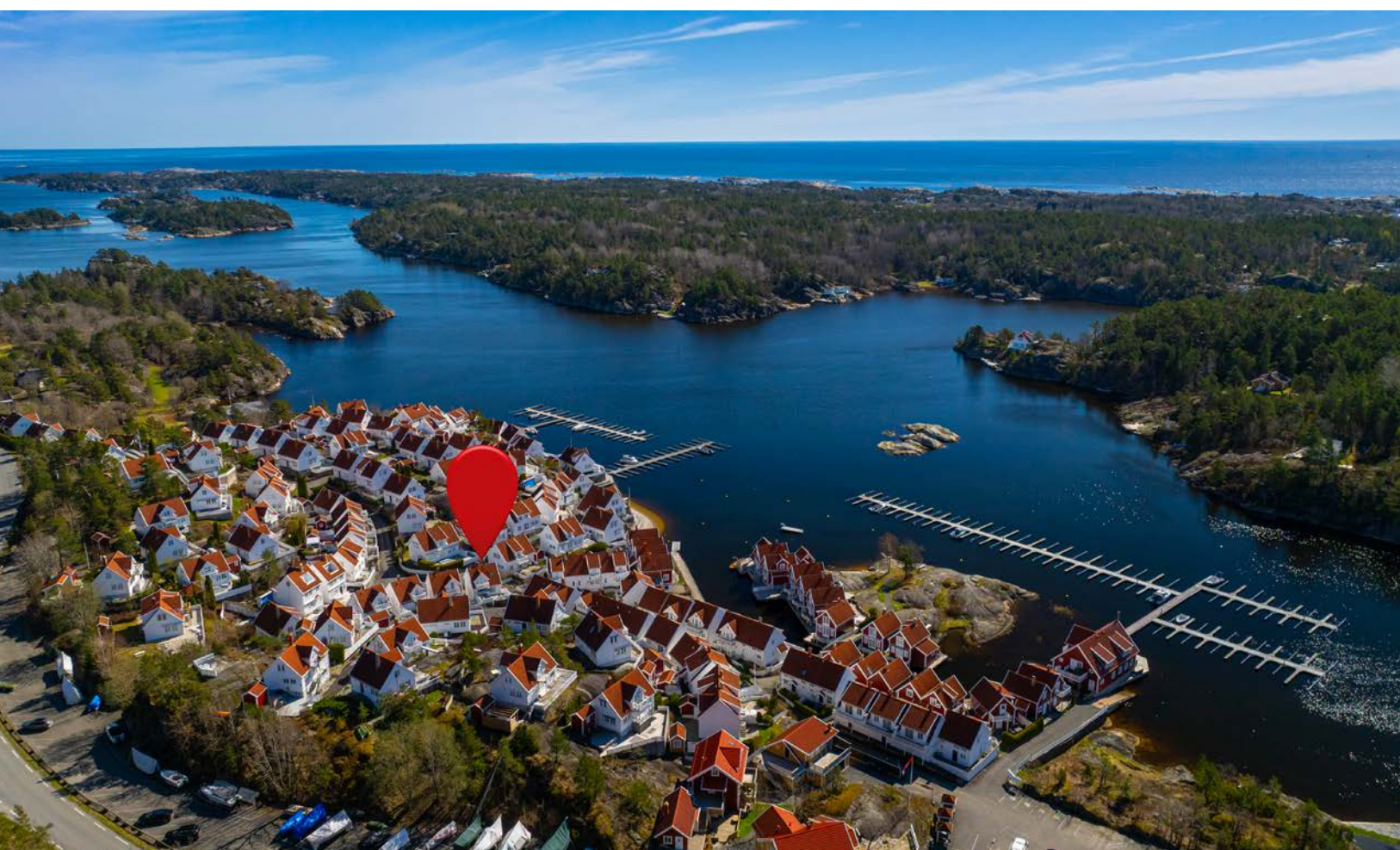
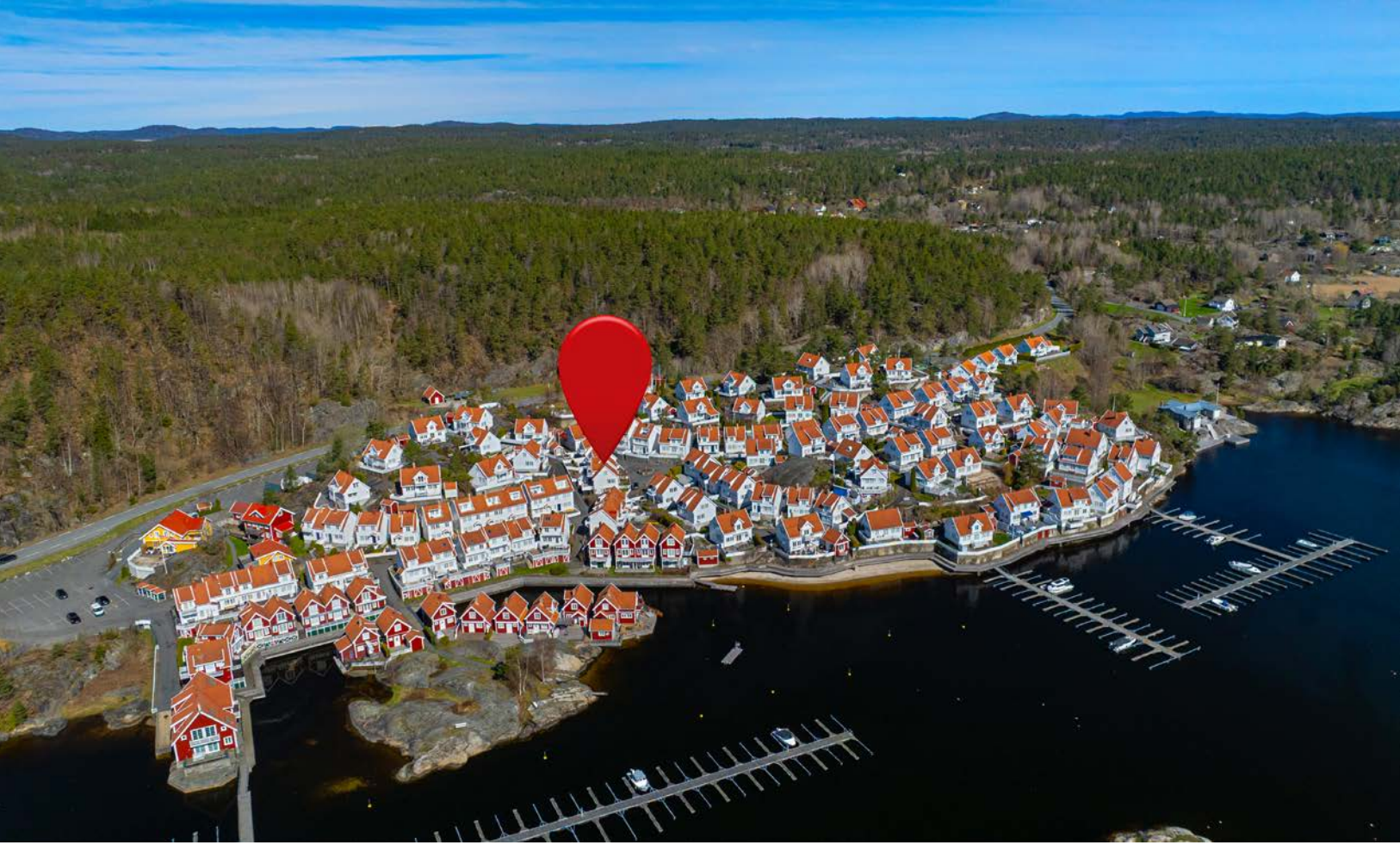




Haslumkilen Havn er et intimt familieparadis som ligger godt beskyttet innerst i Stølefjorden.

En idyll for barn - med både sandstrand og fellesarealer er stedet perfekt for lek, krabbefisking, bading og andre vannaktiviteter





Tomten ligger lunt og fint plassert med kort gangavstand til sjøen og flotte fellesområder.

Det er god sjøutsikt fra både stue og uteplasser.







Fritidsboligen har en praktisk og gjennomtenkt planløsning over tre plan.

Du kommer først inn i en romslig hall med trapp til 2. etasje, samt adkomst til bad og 2 soverom.

Badet er fra byggeår, men fremstår pent og har flislagt gulv med varmekabler. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant med skuffer, speilskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Begge soverommene er lysmalte og romslige, med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.





I 2. etasje er det stue, spisestue og kjøkken i åpen løsning.

Stuen fremstår som et lyst og luftig oppholdsrom, hvor store vindusflater slipper inn godt med dagslys og gir utsyn mot sjøen og nærområdet.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen. Innredningen er fra byggeår og har lyse, profilerte fronter samt heltre benkeplate. Fra stue og kjøkken er det utgang til en romslig, vestvendt veranda med gode solforhold og sjøutsikt mot kanalen







I 3. etasje er det trapperom, bod, toalettrom og 2 gode soverom.

Det ene soverommet har utgang til en flott balkong med fin sjøutsikt og ettermiddags- og kveldssol.

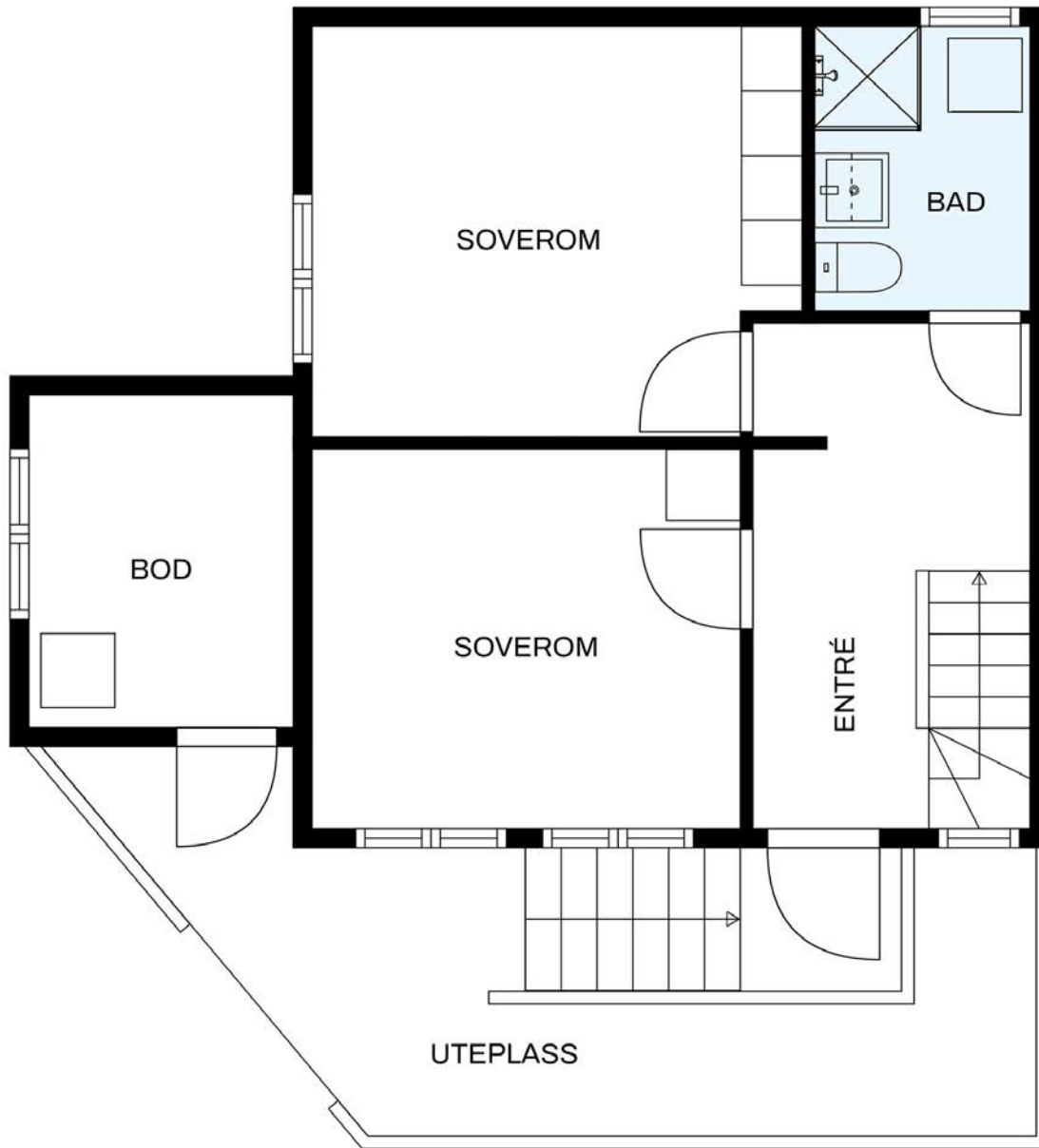
Toalettrommet har belegg på gulv og panel på vegger, og er innredet med toalett og servant med skap.







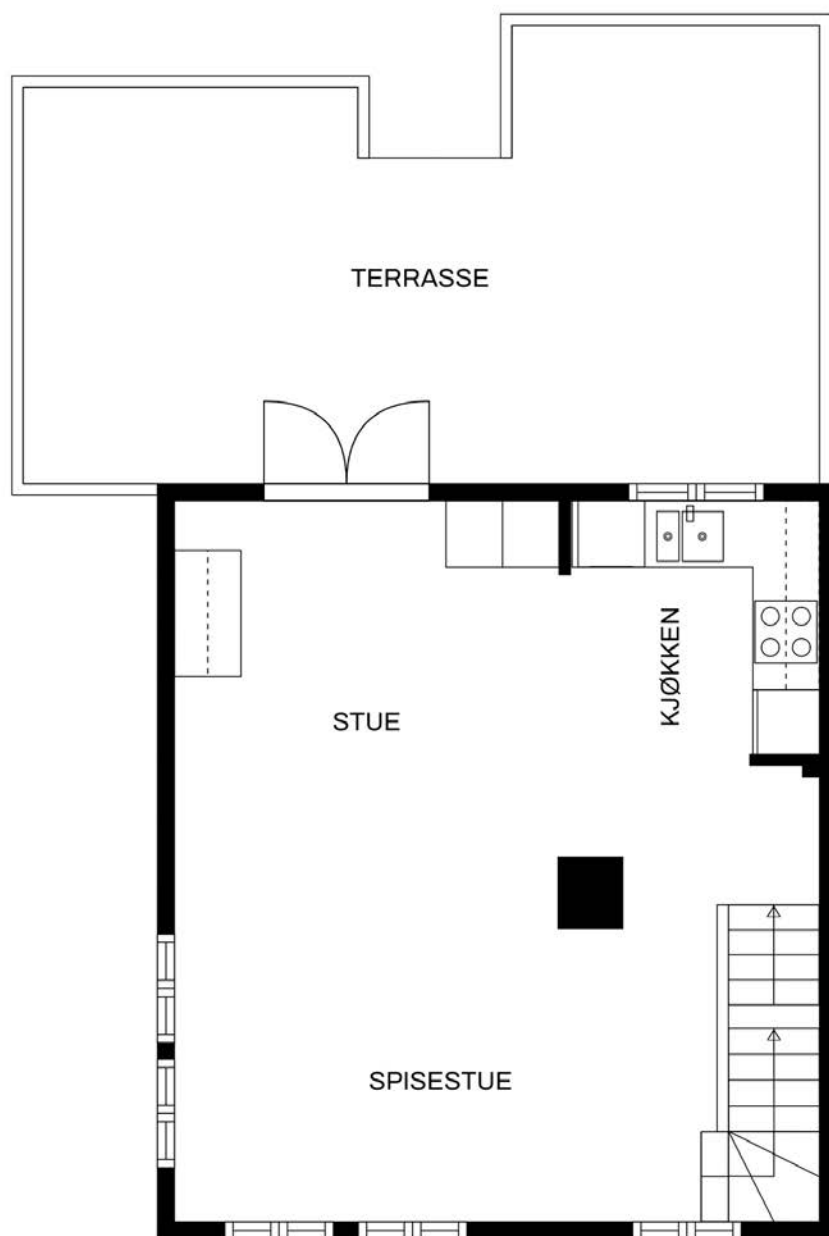
Bilde (1).jpg



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

aktiv.

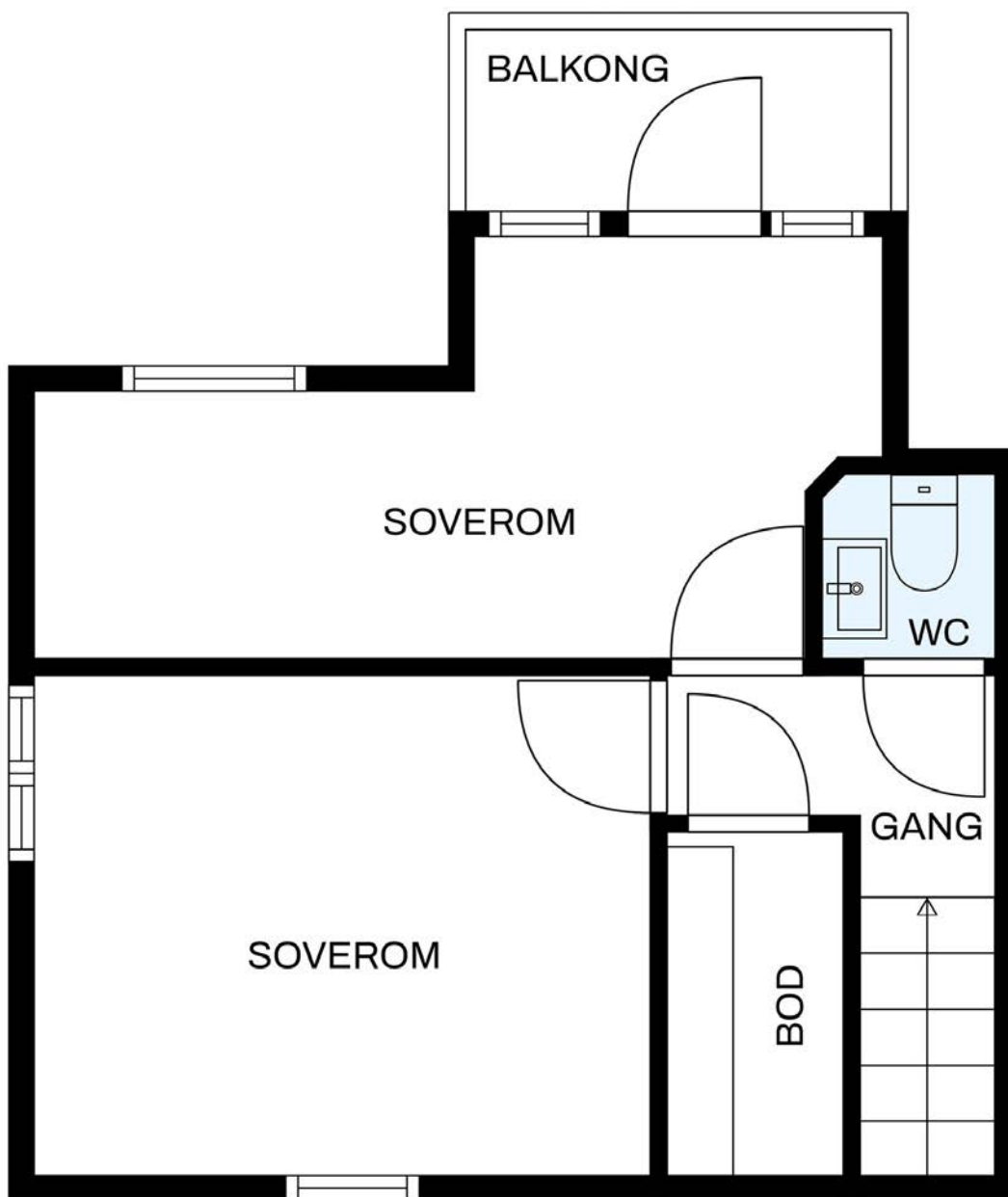
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Storseilveien 29 , 3788 STABBESTAD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 7, bnr. 348

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 15711-2115

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: OH7105

Autorisert foretak: SørTakst AS



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



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1996, i trekonstruksjon over ringmur av betong.
I 2018 ble alle vinduene skiftet. Badet har overskredet mer enn halvparten av forventet brukstid.
Utover dette ble det i all vesentlighet funnet normal alders- og bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon. Det er dels mønet himling, dels loft uten inspeksjonsluke.
Det er vinduer med isolerglass.
Det er tredører. Balkong- og terrassedører med isolerglass.
Det er balkong i trekonstruksjon.
Det er terrasse i trekonstruksjon.
Det er trapp av betong med smijernsrekkverk. Trappen er skiferbelagt.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskillere er trebjelkelag.
Det er elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Det er innvendig trapp av tre. Trappen er nylig pusset opp.
Det er tredører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Det er flislagt gulv. Vegger med fliser og trepanel. Mekanisk avtrekk og nyere sanitærutstyr.
Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Det er separat wc med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Deler av røropplegget er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenken.
Det er sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ringmur av isolert betong.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er privat avløp.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

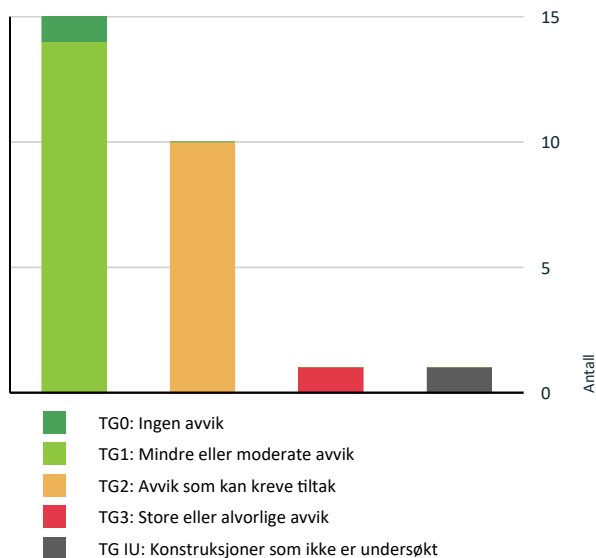
Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er innhentet tegninger, som i all vesentlighet stemmer, med unntak av toalettrommet i 3. etasje. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

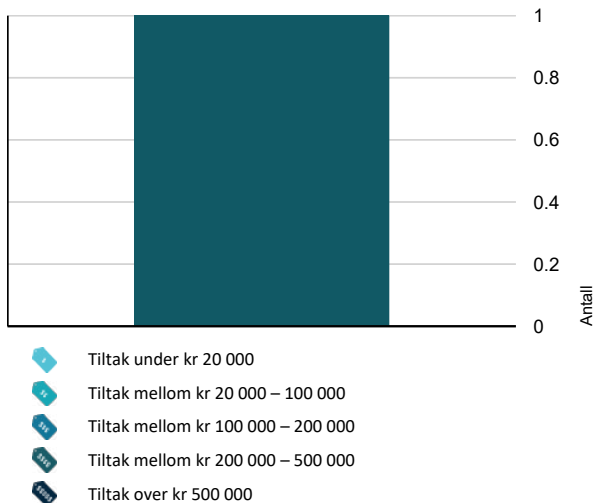
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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


Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken/spisestue/trapperom > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

 Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

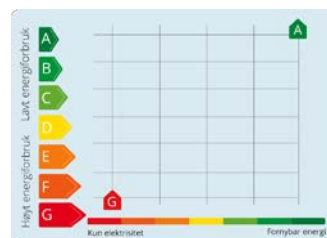
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillt de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ingen tegn til skader på kledningen, derfor er det ikke behov for tiltak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon. Det er dels mønet himling, dels loft uten inspeksjonsluke. Tilstanden i takverket kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det ble ikke observert tegn på fukt eller skader i himlingene i 3. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Det er tredører. Balkong- og terrassedører med isolerglass.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdøren er treg å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må justeres.



TG 1 Terrasse

Beskrivelse

Det er terrasse i trekonstruksjon.



Ca. 23 kvm.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Det er balkong i trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



Ca. 3 kvm.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapp av betong med smijensrekkverk. Trappen er skiferbelagt.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

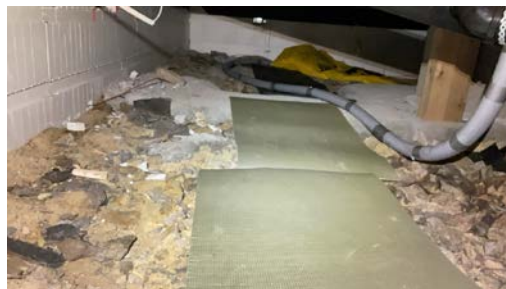
Det er elementpipe. Det er ikke tilkoblet ildsted. Hvis det installeres vedovn, vil dette utløse krav til avstand fra brennbart materiale og stige-trinn til feier, samt ubrennbart materiale under ovn og feieluke.

TG 1 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig trapp av tre. Trappen er nylig pusset opp.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er tredører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Det er flislagt gulv. Vegger med fliser og trepanel. Mekanisk avtrekk og nyere sanitærutstyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt, med begrenset fall til sluk. Membraner på vegger og i gulv har overskredet forventet brukstid. I fritidsboliger har våtrom normalt lav bruksbelastning og kan vare lengre enn normal, forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk. Det må fortsatt benyttes dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/TRAPPEROM

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktsvlede fronter ved oppvaskbenken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskadede fronter bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å hindre videre forringelse.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE/TRAPPEROM

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er separat wc med servant.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber.

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.

TG 1 Vannledninger - 2

Beskrivelse

Deler av røropplegget er av plast (rør i rør).

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen ventilering av det ene soverommet i 1. etasje og begge soverommene i 3. etasje, foruten åpningsvinduer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenbenken.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ringmur av isolert betong.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	38	5		43			43
2. Etasje	38			38			38
3. Etasje	20			20		10	30
SUM	96	5				10	111
SUM BRA	101						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad/vaskerom	Utebod	
2. Etasje	Stue/kjøkken/spisestue/trapperom		
3. Etasje	Trapperom/gang, bod, soverom, soverom 2, toalettrom		

Kommentar

Aralet av toalettrom og innerste del av det ene soverommet i 3. etasje har ikke måleverdig areal, pga. liten takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger, som i all vesentlighet stemmer, med unntak av toalettrommet i 3. etasje. Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Terje Solgård	Kunde
	Karin Mecklenburg Solgård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	7	348		0	116.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Storseilveien 29

Hjemmelshaver

Solgård Karin Mecklenburg, Solgård Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Det er privat avløp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse	22.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier/revirent	13.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Karin Mecklenburg Solgård

Terje Solgård

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storseilveien 29

3788 Stabbestad

4014-7/348/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Ole og Tores rørservice as

Beskrivelse av arbeidet: Demontering av håndvaskkum og montering av ny, inkl. møbel med skuffer.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av speilskap på badet og montert nytt på samme sted.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet toalettskål og monterte ny.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Liten lekkasje i en gradrenne av blikk ved ark med balkong. Det ble ganske raskt oppdaget av vaktmester som har vintertilsyn.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Blikkenslager Tarald Jørgensen AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av gradrenner på begge sider, samt montering av takstige, og beslag på pipe.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Tømrer Roger Jensen, Stabbestad

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av kledning på fasade mot sjøen.. Et ekstra lag med vindtett-plater ble også montert.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Vaktmester Ole-Jonny Huløen

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av alle vinduene på hytta til nye tolags isolerglass med avtagbare sprosser, forøvrig i samme stil som som ble skiftet ut. (Jeg er noe usikker på bakgrunnen til Huløen, men alle her vet at han er en meget dyktig og erfaren håndverker, også med slike oppdrag.)

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Tømrermester Frank Jørgensen

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av inngangsdør, 1.etg., og to-fløyet dør. 2.etg. fra stue/kjøkken til terrassen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Trulssen VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av varmtvannsbereder.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Trulssen VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av separat toalett i 3.etg. I forbindelse med dette oppdraget deltok også Tømrer Frank Jørgensen og EI Installasjon Øystein Nilsen AS.

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: El Installasjon Øystein Eriksen

Beskrivelse av arbeidet: Montering av takbelysning på soverom og bad i 1.etg., samt ny spotskinne med dim. på kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dette omfatter en terrasseutvidelse, tilbygget bod, takvindu, gjerde, ark, balkong, samt tak over inngangsdør.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Dette er medtatt i kommunal ferdigattest datert 27.10.25.

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

♦ **Ja**

Loftet ble bygget om til to soverom og en innebod av tidligere eier i 2002.

En del av det ene soverommet ble i 2021 ombygget til toalettrom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Omfattes av ferdigattest nevnt i forrige pkt.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

I egen regi har jeg medtatt radonmåler hjemmefra og gjort målinger over flere dager, 2 -3 ganger. Utslagene var da så lave at jeg fant det unødvendig å fortsette målingene.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

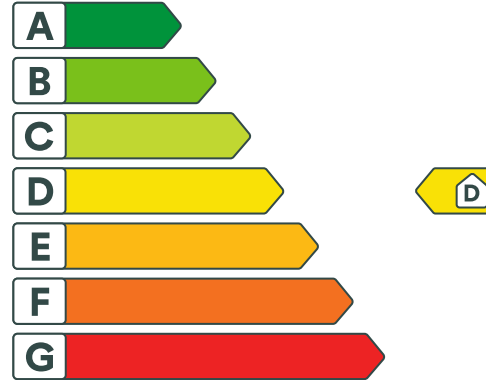
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Storseilveien 29, 3788 STABBESTAD	
Dato for energimerking 17.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-271631
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 15600012
Gårdsnummer 7	Bruksnummer 348
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1996	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 101,0 m²	Oppvarmet bruksareal 96,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
235,07 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
231,77 kWh/m²

Totalt levert pr. år
22 250 kWh



Storseilveien 29, 3788 STABBESTAD



Detaljering

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



Storseilveien 29, 3788 STABBESTAD



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 utskiftning 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 2: 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 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: 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 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: 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 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Kragerø kommune
Byggesak

Terje Solgård
Nedre Ullernlia 19
3303 Hokksund

Deres ref.

Vår ref.
25/4028 - 2

Dato
22.10.2025

**Midlertidig brukstillatelse - Gbnr. 7/348 - Storseilveien 29 - Nybygg
fritidsbolig (fra 1995)**

Gårds- og bruksnummer: 7/348

Byggested (adresse): Storseilveien 29, 3788 Stabbestad

Tiltak: Fritidsbolig som omsøkt, iht. kontrollertlæring, tegninger og øvrig dokumentasjon innsendt sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse.

Tiltakshaver: Terje Solgård

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse (Prop. 99L)

Med hilsen

Kai Johansen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Knut A. Kittilsen

Postadresse
Kragerø kommune
Pb. 128
3791 KRAGERØ

Besøksadresse
Rådhusgata 5
3770 KRAGERØ

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

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



Kragerø kommune
Virksomhet for regulering, byggesak og geodata

Terje Solgård
Knut A. Kittilsen
Nedre Ullernlia 19
3303 Hokksund

Deres ref.

Vår ref.
25/3958 - 9

Dato
13.04.2026

Ferdigattest - Gbnr. 7/348 - Storseilveien 29 - Terrasse, bod, takvindu, gjerde (fra 2000). Ark og balkong (fra 2002). Tilbygg over inngangsdør (fra 2014)

Tidligere tillatelser:	
10.03.1995	Nybygg fritidsbolig
10.05.2000	Tilbygg terrasse, bod, takvindu og gjerde
02.09.2002	Tilbygg ark og balkong
06.11.2014	Tilbygg tak over inngangsdør
Gårds- og bruksnummer	7/348
Bygningsnummer	15600012
Byggested (adresse)	Storseilveien 29
Tiltak	Tilbygg terrasse, bod, takvindu og gjerde Tilbygg ark og balkong Tilbygg tak over inngangsdør
Tiltakshaver	Terje Solgård

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om ferdigattest i medhold av pbl. § 21-10, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1 og 8-2, for tilbygg terrasse, bod, takvindu og gjerde, tilbygg ark og balkong og tilbygg tak over inngangsdør, mottatt 15.10.202.

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

Det bekreftes at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter, er oppfylt.

Det opplyses samtidig at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i

Postadresse
Kragerø kommune

Besøksadresse
Rådhusgata 5

Telefon: +47 35986200

Bankgiro: 1506 90 21430

tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger datert 30.09.2025.

Tiltaket fra 1995 (Nybygg fritidsbolig) er omsøkt før 1. januar 1998, og det kan derfor ikke utstedes ferdigattest for dette tiltaket, jf. pbl. § 21-10 femte ledd.

Denne ferdigattesten erstatter tidligere ferdigattest utstedt 23.10.2025, da det forelå en feil knyttet til oppgitt ansvarlig søker. Den erstattet også ferdigattest utstedt 28.10.2025, da det forelå feil dato på endringene som ble sendt 30.09.2025.

På dette grunnlaget utsteder bygningsmyndigheten ferdigattesten.

Klagerett

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

Med hilsen

Christina Malén Staulen Fink
Virksomhetsleder

Qais Asghar Lohsar
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

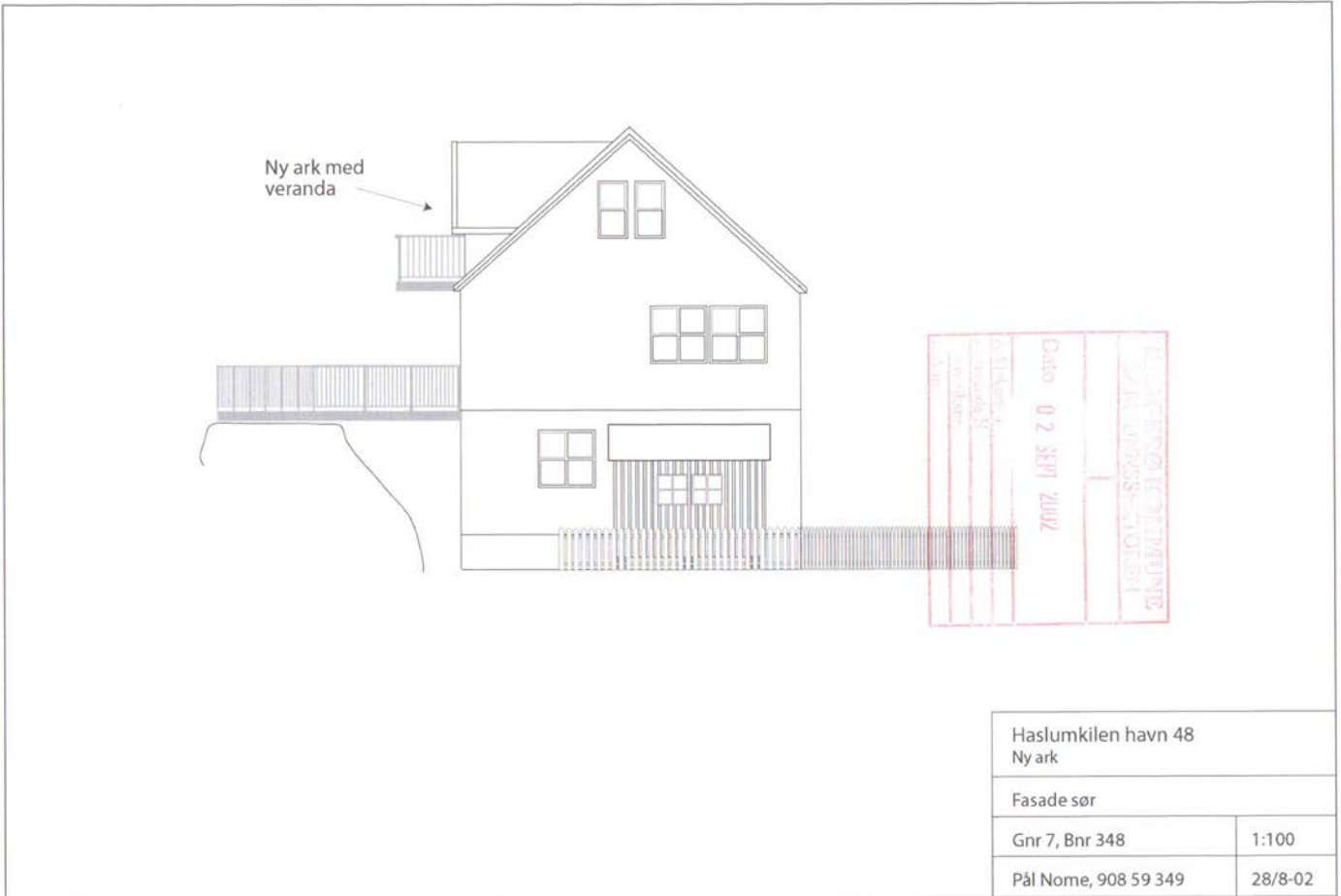
Kopi til
10blank As

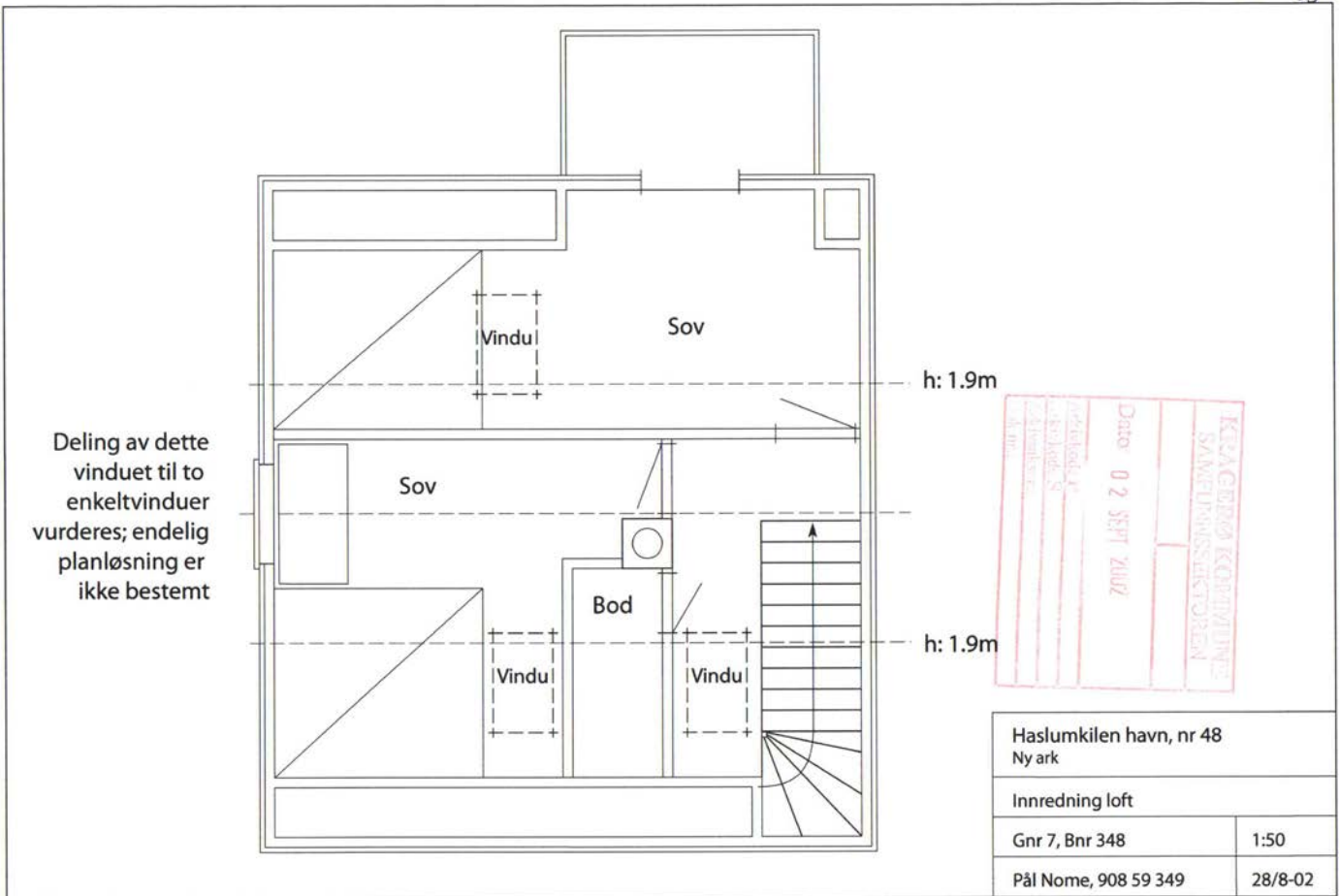
Sørbøveien 80

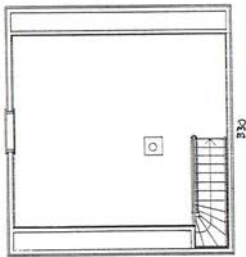
4990

Søndeled

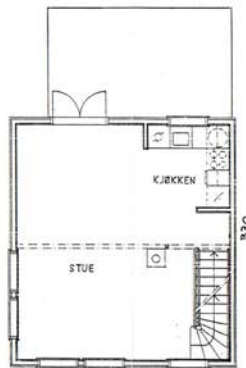
Vedlegg 5



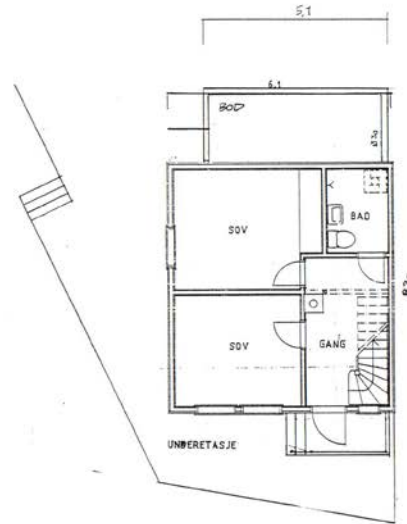




LOFT

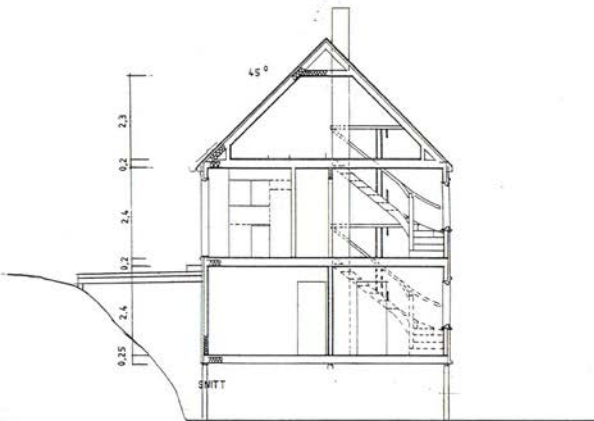


1. ETASJE



UNDERETASJE

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksnr. 10 MARS 1995
AKA. ARKITEKT
PRA. INGENIØR
JUR. TILBUD
TILBUD



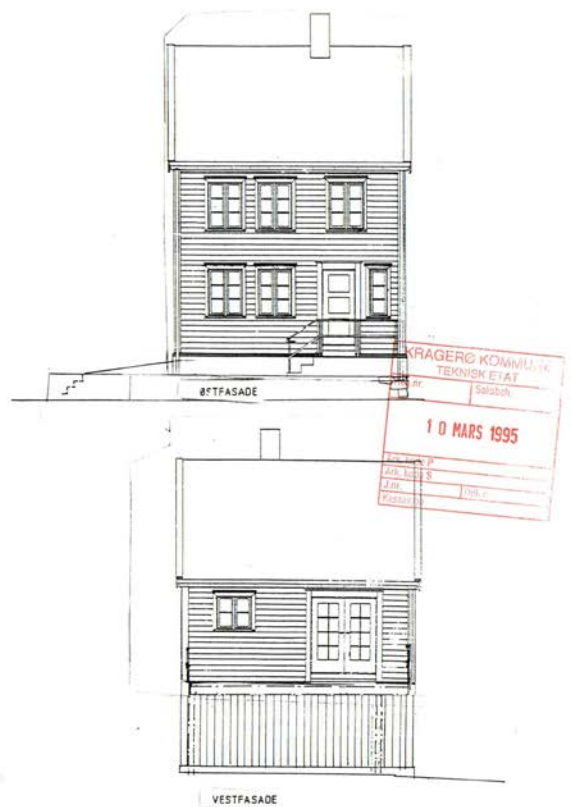
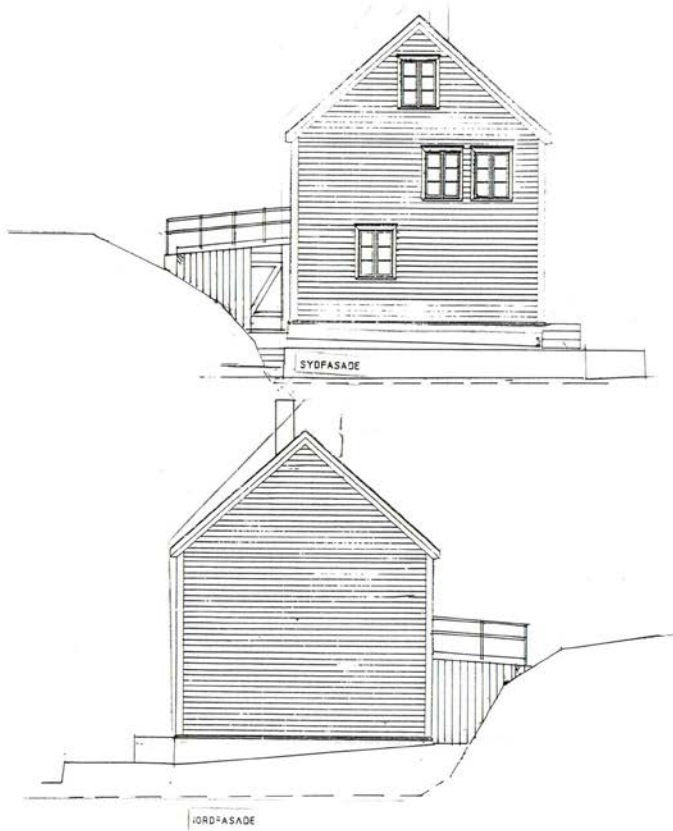
SWITT

PORTØR BRYGGE

TOMT NR. 48
PLANER OG SWITT
1:100 02 92 95

SANDÅAS ANDERSSON ARKITEKTER
BOGSTADVEIEN 44 B • 0366 OSLO
TEL 22 697130 FAX 22 604442





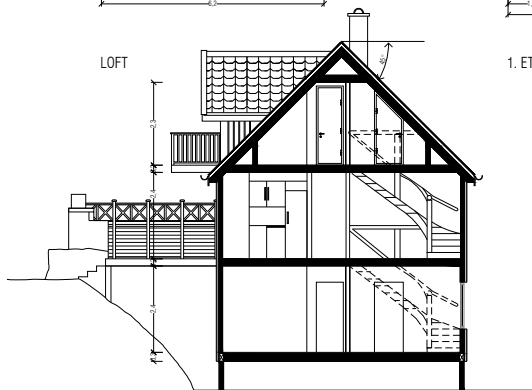
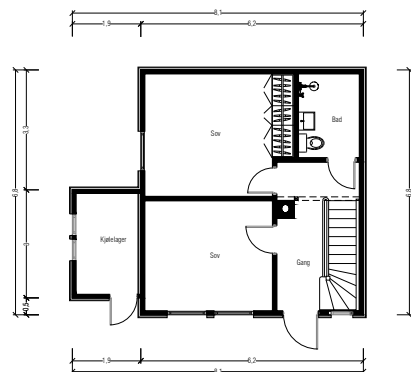
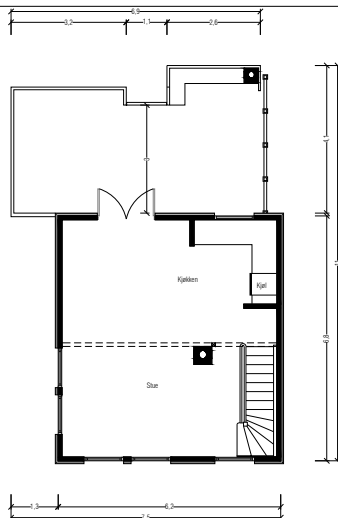
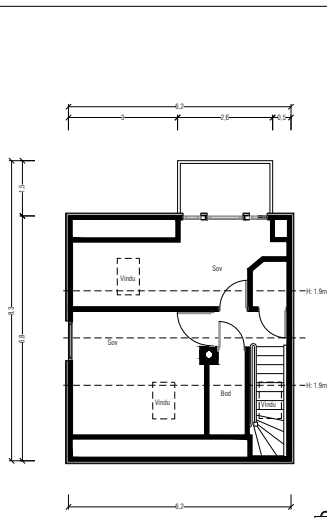
PORTØR BRYGGE

TOFT NR. 48
FASADER
1/100 02 02 95

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

048.04





LOFT

1. ETASJE

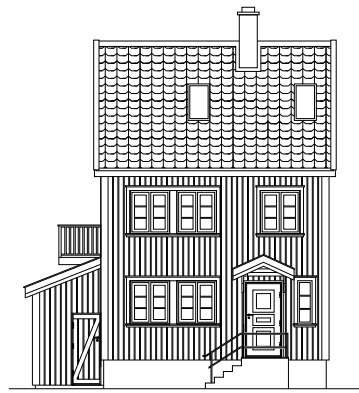
UNDERETASJE

SNITT A

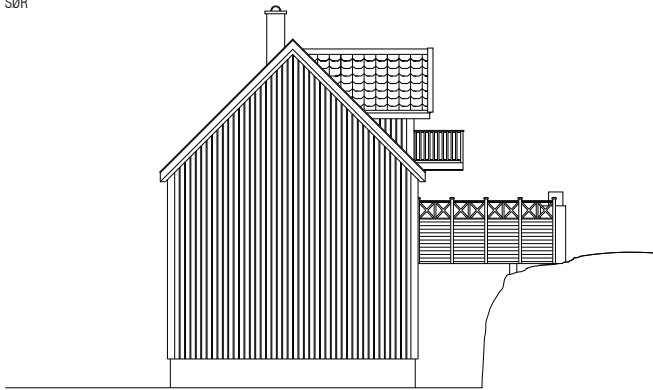
Prosjekt	10Bank AS
Planløsninger & snitt	1:100 (A3)
Prosjekt	Storsetveien 29
Terreng	Tierp Sengård
Dato	30.09.2025



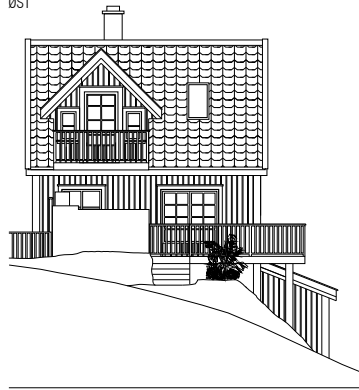
SØR



ØST



NORD



VEST

Termin	Skisse
Fasader	1:100 (A3)
Prosjekt	
Storsetveien 29	
Eier	
Terje Skjold	
Dato	
30.09.2025	10Bank AS

MÅLEBREV uten grensejustering
med grensejustering

Kommune KRAGERØ

J.nr. 65/96
Målebrev nr. 68/46
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	7	348	
	Bruksnavn/adresse Finsbudalen 48		
Areal	117 m ²		

Dagbokstempel

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

Dato for forretningen	17.6.1996
Rekvirent	Portør Brygge A/S
Bestyrer	Knut Taraldsen
Forretning	kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen gnr.7 bnr.304. Parsellen er hyttetomt nr.48.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Kragerø	1.7.1996	<i>Knut Taraldsen</i> Knut Taraldsen	<i>Kjell Sjetne</i> Kjell Sjetne

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
---------------	--------------------

Påtegninger (rettelser o.l.)

Dbnr. 2855/96. 23.10.1996.

Gnr 7	Bnr 348	Festenr
Representasjonspunkt X 89439 Y 57219 Z		
Kartblad BW019-1-24		X Landsnett
Målestokk 1:500	Areal 117 m ²	

MÅLEBREVKART

Jnr 65/96
Målebrev nr 68/46

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1 802	89445.55	57226.76	2.18		Teoretisk punkt
2 804	89443.39	57227.04	7.46		Teoretisk punkt
3 805	89436.32	57224.66	3.49		Teoretisk punkt
4 806	89433.33	57222.86	3.27		Teoretisk punkt
6 808	89434.54	57214.82	7.72		Gkj. bolt i jord
7 803	89441.06	57210.69	16.69		Gkj. bolt i fjell

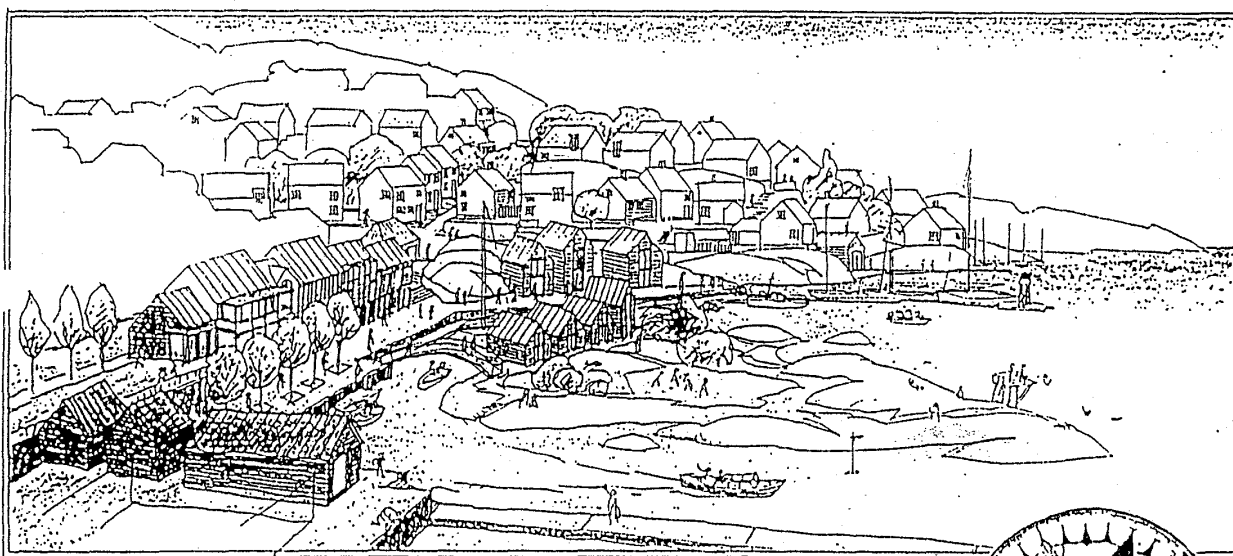


REGULERINGSPLANEN GODKJENT
AV KRAGERØ KOMMUNE

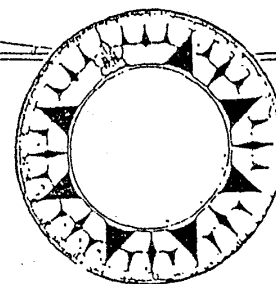
K.SAK ... 74/96 DATO ... 14/11-96
Bygningsseksjonen i Kragerø 25/11-96

Olaf Amundsen

KRAGERØ KOMMUNE TEKNISK SEKTOR PLAN- OG MILJØAVD.	
10 OKT. 1996	
Ark. kode P	
Ark. kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kartbladnr.	



STØLEFJORD HAVN/PORTØR BRYGGE



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR
"STØLEFJORD HAVN/PORTØR BRYGGE " TIDLIGERE "ØSTRE FINSBUDALEN"
GNR 7 / BNR 31 LEVANG, DATERT 15.12.1994.

Dato for siste revisjon av planen.....16.09.1996

3.0.0

REGULERINGSBESTEMMELSENE

Reguleringsbestemmelsene er revidert i henhold til bygningsrådsvedtak 12.09.1996

Reguleringsbestemmelser tilknyttet forslag til endret reguleringsplan for GNR 7 / BNR 31

"Støle fjord Havn/ Portør brygge" tidligere "Østre Finbudalen", Levang, datert 16.09.96

§1 GYLDIGHET

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

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

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§2 REGULERINGSMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- 1 BYGGEOMRÅDE
 - 1a Fritidsbebyggelse område:A,B,C,D,E,F.
 - 1b Hotell/appartement m/tilhørende service L,M,N.
 - 1c Boligeiendommer
 - 1d Næring/service/restaurant/butikk

- 3 TRAFIKKOMRÅDE OFFENTLIG
 - 3a Riksvei

- 5 FAREOMRÅDE
 - 5a Fareområde høyspent

- 6 SPESIALOMRÅDE
 - 6a Renseanlegg
 - 6b Frisiktsone

- 7 FELLESOMRÅDER
 - 7a Felles avkjørsel
 - 7b Felles parkering H
 - 7c Felles adkomstvei
 - 7d Fellesområde for småbåthavn og bade /
aktivitetsområde i sjøen
 - 7e Fellesområde natur, lek, idrettareal

- 8 KOMBINASJONSOMRÅDE
 - 8a Hotell/appartement med service, fellesområde
 - 8b Riksvei
 - 8c Natur, lek, idrett og parkering.

- 9 JORDBRUKSOMRÅDE
 - 9a Skog

§3 FELLESBESTEMMELSER

Ferdig utbygget skal området framstå som en "Sørlandsby" i miniatyr med gater, smug, torg, brygger, grupper av hus, tun, og havneområdet med tilhørende fondbygninger.

Det må legges stor vekt på at husenes målestokk bevares i forhold til øvrig bebyggelse, terrengformasjoner og tradisjonelt byggeri i distriktet.

Utforming farge og materialbruk skal gjenspeile "Sørlandsbypreget".

Alle utvendige anordninger på tomten, så som uthus, levegger, steingjerder, gjerder og terrasser skal anmeldes ved byggemelding, selv om de ikke utføres før senere. Hus og uthus kan settes i nabogrense så fremt de ikke har vinduer i denne vegg. Levegger og gjerder skal plasseres ut fra to kriterier:

- 1) Danne veggene i gate og gangvei systemet.
- 2) Skjerme uteoppholdsplassen mot innsikt og vind.

All bebyggelse skal ha solid og ikke midlertidig karakter. Takvinkelen på saltak skal være mellom 35 og 45 grader. Takene skal ha teglstein/betongtakstein.

Landskapsmessig skal det ikke settes i verk tiltak som i vesentlig grad går på bekostning av terrenget, de kvaliteter og bruksmuligheter som området har og også skal ha i fremtiden. Utformingen skal ta vare på viktige landskapstrekk og fremtredende vegetasjon.

Det skal i henhold til p&b loven's § 28-2. utarbeides bebyggelsesplan for området. Planen skal bl.a. vise tomtedeling, møneretning og byggegrensler. Med planen skal det følge retningslinjer for material og fargebruk generelt, utforming av tak og veggflater, åpning i tak og veggflater, utforming og bygging av brygger, veier, parkeringsplasser, gangveier og trapper i terreng samt belysning. Byggeplan for anlegget og plan for trafikkavvikling i anleggsperioden skal godkjennes av veivesenet før arbeidene igangsettes.

Felles lekeplasser og biloppstillingsplasser samt gangveier trapper og bryggeanlegg skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

§4 BYGGEOMRÅDER

1a Byggeområde for fritidsbebyggelse

Ved plassering av husene skal det tas terrengmessige og landskapsmessige hensyn. Store terrenginngrep, skjæringer/ fyllinger skal søkes unngått. Viktig vegetasjon og enkelttrær skal søkes bevart og beskyttet mot f. eks avskjæring av vannveier.

Feriehusene kan ha maksimum 2 stk uthus frittstående eller i tilknytning til huset og BYA ikke over 15m² totalt.

Innenfor områdene A,B,C,D,E,F tillates det oppført maksimalt 127 feriehus m/uthus. Møneretning som vist på bebyggelsesplan.

Områdene A,B,C,D og E kan tilsammen ha et BYA for feriehusene på 4500 m². Dette utgjør i gjennomsnitt 55m² for 82 enheter.

Etasjehøyden for bebyggelsen i område A og C kan være 1 1/2 til 2 etg, i område B, D og E; 1 etg. unntaksvis 1 1/2 etg. Dersom terrengets hellning gjør det naturlig med u.etg. skal det ikke være mer enn 1 etg der terrenget er høvest. I enkeltstående tilfeller kan hus være høyere ut fra deres arkitektoniske plassering i helheten.

I område F tillates det oppført 45 feriehus m/tilhørende service. I dette området tillates det også oppført sjøhus i tilknytning til båthavn.

Område F er ca. 8.8 d.a.. 35% av arealet tillates bebygget med ovenfornevnte formål. Etasjehøyden kan være 2 etg. pluss loftsetasje.

✓ 1b. Område for hotell/appartement og serviceanlegg, område L, M og L på plankartet.

Området kan bebygges med tilsammen 30 enheter. Tilsammen kan bebygges 4500m² BYA. Bygningene kan oppføres i to etasjer, med saltak som øvrig bebyggelse.

1c Boligområde

For gnr.7 bnr 277 tillates mindre næringsvirksomhet som husflidvirksomhet etc.

1d Område for næring/service/restaurant/butikk

I område G kan oppføres næringsbygg, tilsammen BYA 250 m². Bygningen kan oppføres i to etasjer.

§5 TRAFIKKOMRÅDER

3a Trafikkområde for riksvei.

Rv.351 legges om i ny trace. Ny avkjøring til Stølefjord Havn/Portør brygge syd for området. Det skal anlegges busslommer på hver side av avkjøringen til området. Busslommene skal ha plass til venteskur. Renseanlegget skal ha egen avkjøring stengt med bom. Tilknytningen mellom gangveien og riksveien i områdets nordre ende skal være stengt med bom. Riksveien skal være ferdig opparbeidet og godkjent av veivesenet før ny bebyggelse tas i bruk.

§6 FAREOMRÅDE

5a Fareområde for høyspent

I fareområdet er det regulert høytspennttrace med faregrense på 16m.

§7 SPESIALOMRÅDER

6a Renseanlegg

Renseanlegget legges til området skrent nord for riksvei 351 med eget GNR/BNR.

6b Frisiktsone

Frisiktsoner ved avkjøring Stølefj.havn er: L1=125m og L2=4m.

I området skal det være frisikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende veiens nivå. Det er ikke lov å beplante eller føre opp konstruksjoner i området med sikthindrende virkning, unntak her er høystammede trær.

§8 FELLESOMRÅDER

7a Felles avkjørsel

Fellesområdet for avkjørsel er vist på plankartet.

7b Felles parkering

Fellesområdet for parkering legges i område G. Langs det kjørbare internvegssystemet anlegges også noe parkering. De 170 plassene fordeles; 127 pl.feriehusene, 43 pl.gjester, Det forutsettes en fleksibel bruk av parkeringsplassene.

7c Fellesområde adkomstvei

Nåværende rv.351 reguleres om: delvis til internadkomstgate for området inklusive til GNR6/BNR112, GNR 7/BNR 277, GNR7/BNR65 og delvis til sti/gangveg på strekningen fra bebyggelsens slutt, til riksvei 351

7d Fellesområde for småbåthavn og badeaktivitetsområde i sjøen.

I området A tillates det oppført bryggeanlegg til adkomst, rekreasjon og fortøyning med dertilhørende innretninger; sjøbod, badetårn, etc.

I sjøen utenfor søndre del av område F og i område A tillates utlagt brygger for båtfester. Det skal tilrettelegges for tilsammen 128 båtplasser, i tillegg settes det av områder for jollefortøyning og gjesteplasser.

Badeplassene skal være merket med bøyer.

7e Fellesområde for natur, lek og idrett.

Fellesområde for natur, lek og idrett er angitt med grønn fargekode på plankartet. En ytterligere spesifisering av de enkelte områdene vil bli gjort på bebyggelsesplanen. Det samme gjelder for fritidshusområdene som også vil få en ytterligere spesifisering av fellesareal innenfor områdene. Det skal holdes av et område langs sjøen til allmenferdsel. I dette område tillates det oppført felles uthus og bryggeanlegg.

§9 KOMBINASJONSOMRÅDER

8a Kombinasjon hotell/appartement med service og fellesområde.

8b Kombinasjonen riksvei, skog

§10 JORDBRUKSOMRÅDE

9a Blandingsskogsområde.

RETNINGSLINJER FOR/VEDLEGG TIL BEBYGGELSESPLAN.

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

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

Alle arbeider skal byggemeldes.

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

Kragerø kommune er den bestemmende myndighet for slike saker.

overnevnte opplysning er ikke uttømmende.

Retningslinjene inneholder følgende kapitler:

01. PRIVATE UTEAREALER.

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

02. BYGNINGSMESSIGE FORHOLD.

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

03. BELYSNING/FARGE.

- 03.01. Belysning
- 03.02. Fargebruk utvendig

04. FELLESOMRÅDER.

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

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

- 05.01. Strømføringer
- 05.02. Antenner.

01. PRIVATE UTEAREALER.

01.01. Murer:

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

01.02. Gjerder/levegger:

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

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

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

01.03. Terrasser:

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

Eksisterende terreng må i størst mulig grad ivaretas.

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

02. BYGNINGSMESSIGE FORHOLD.

02.01. Påbygg/tilbygg/balkonger.

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

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

Balkonger skal være maksimalt 160 cm. ut fra vegg.

02.02. Materialer på tak.

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

2.2

03. BELYSNING/FARGE.

03.01. Belysning.

Det skal være enhetlig belysning i halvprivate soner.

Lysmaster tillates oppført kun på plasser og i gater.

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

03.02. Fargebruk utvendig.

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

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

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

04. FELLESOMRÅDER.

04.01. Trafikk.

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

04.02. Parkering.

Parkering på anviste og oppmerkede plasser.

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

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

Innenfor angitte omr. i planen tillates ikke motorisert båttrafikk.

I regulert trafikkområde sjø er tillatt fartsgrense maksimalt 5 knop.

05. FAREOMRÅDER.
EL.-ANLEGG/INSTALLASJONER.

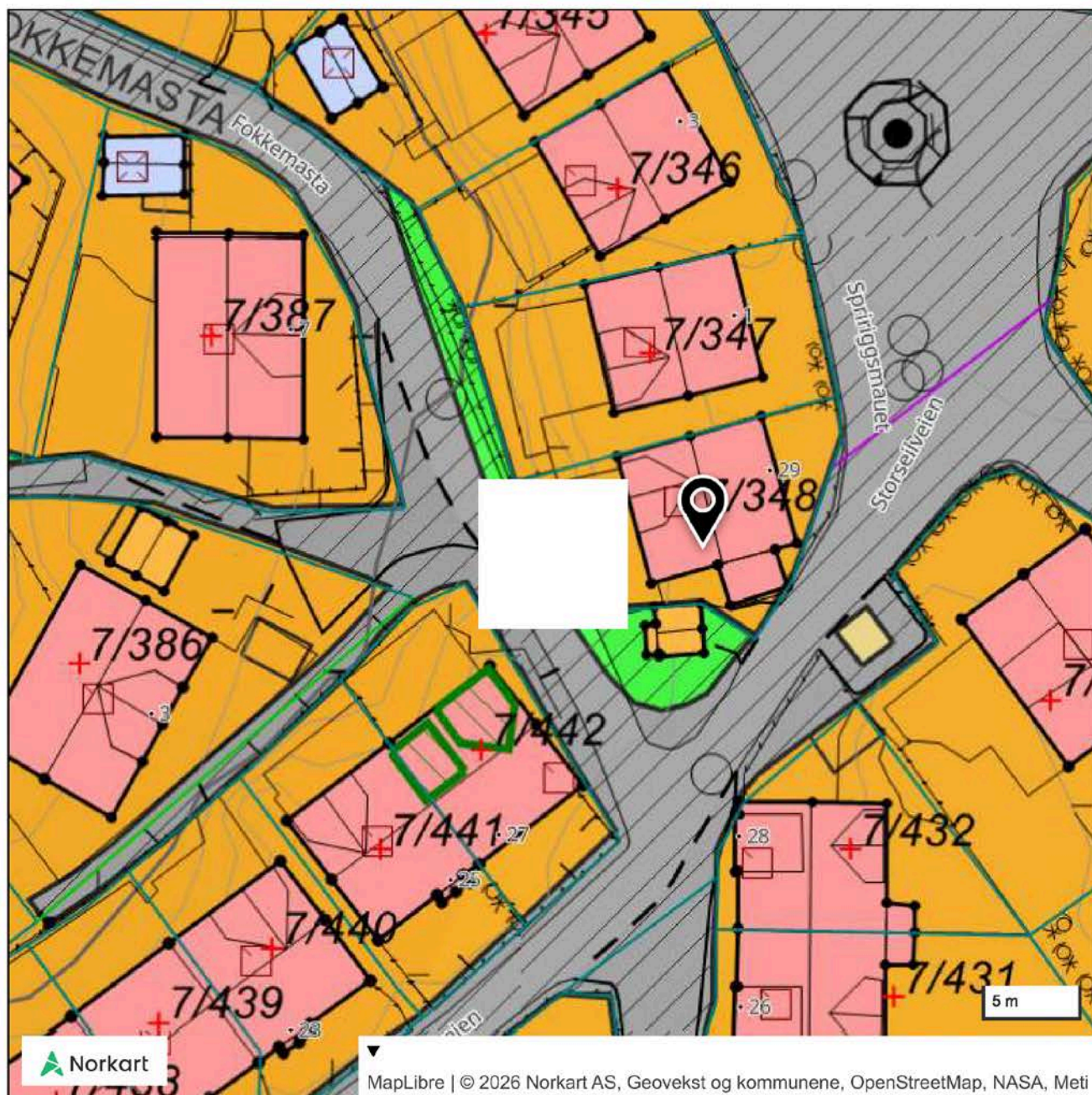
05.01. Strømføringer.

Alle strømføringer skal legges i kabel i bakken.

05.02. Antenner.

Private antenner og parabol-antenner tillates ikke.

Kragerø kommune



TINGLYST

- 5 SEPT. 2002

KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR.: 2442**AVTALE**

mellom

Kirstin Klingenberg Eggestad pers nr. 120337 [redacted] som eier av Haslumkilen 47, Gbnr 7/347 i Kragerø kommune, og

Pål Nome, pers. nr. 150764 [redacted] som eier av Haslumkilen 48, Gbnr 7/348 i Kragerø kommune

1. Kirstin K. Eggestad vil ikke motsette seg oppføring av ark med veranda på vestsiden av Nomes hus. Arken og verandaen skal være i størrelse og form slik den som er oppført på hus nr 47, og som vist på Nomes byggemeldingstegninger datert 28.08.02.
2. Nåværende eier og fremtidig eier av Gbnr 7/348 forplikter seg til ikke å oppføre veranda eller andre konstruksjoner på husets østvegg som reduserer eller skjemmer utsikten mot sjøen fra stuevinduene i nr 47.

Skulle Nomes søknad om ark på vestsiden ikke bli godkjent av myndighetene, bortfaller denne avtalen.

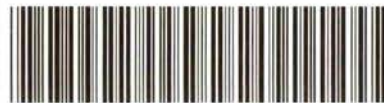
Avtalen tinglyses som heftelse på Gbnr 7/348.

Sted, dato

Sandvika 02.09.2002

Kirstin K. Eggestad
Kirstin Klingenberg Eggestad

Pål Nome
Pål Nome

Doknr: 2442 Tinglyst: 05.09.2002 Emb. 031
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nabolagsprofil

Storseilveien 29

Avstand til sjø

53 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 38 min 🚗
🚗 Finnsbudalen Linje 701	3 min 🚶 0.2 km

Avstand til byer

Kragerø	38 min 🚗
Arendal	58 min 🚗
Skien	1 t 12 min 🚗
Oslo	2 t 30 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

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

Vintersport

Langrenn

Alpin

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



Aktiviteter

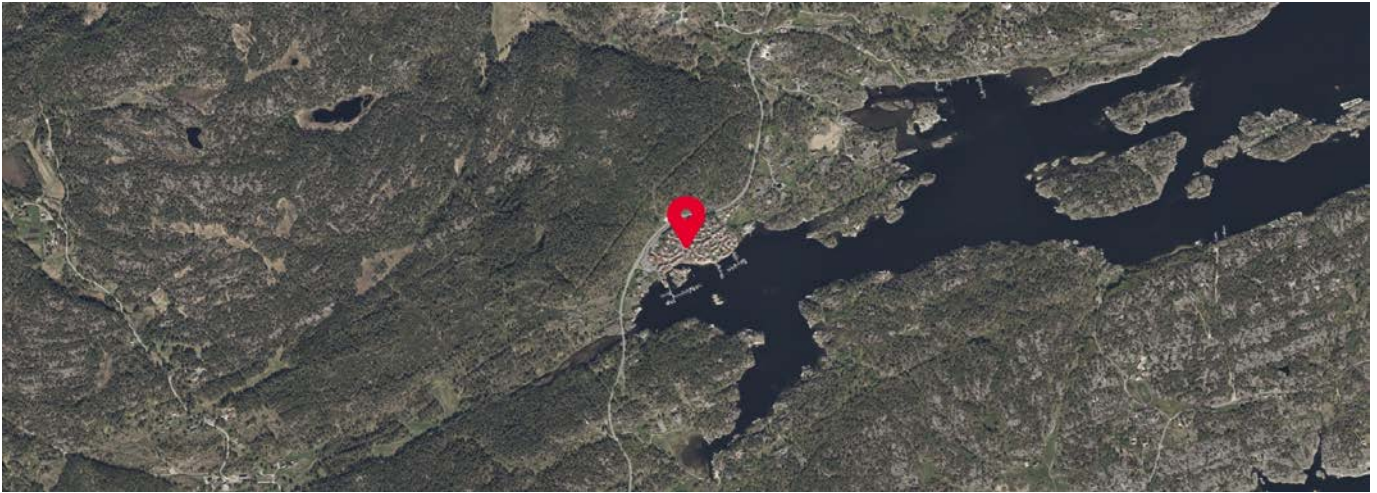
Stangnes badeplass	2 min 🚗
Guramyra Gård	5 min 🚗
Kragerø resort	8 min 🚗
Stabbestranda badeplass	8 min 🚗
Vestre Stabbestad badeplass	8 min 🚗
Kragerø Golfklubb	9 min 🚗
Jegertunet Feriesenter	12 min 🚗
Camp Skarvann	13 min 🚗

Sport

⚽ Haslumkilen Havn ballbinge Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
⚽ Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	4 min 🚗 3.3 km

Dagligvare

Joker Westgaard	13 min 🚶
-----------------	----------



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Storseilveien 29
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre