



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

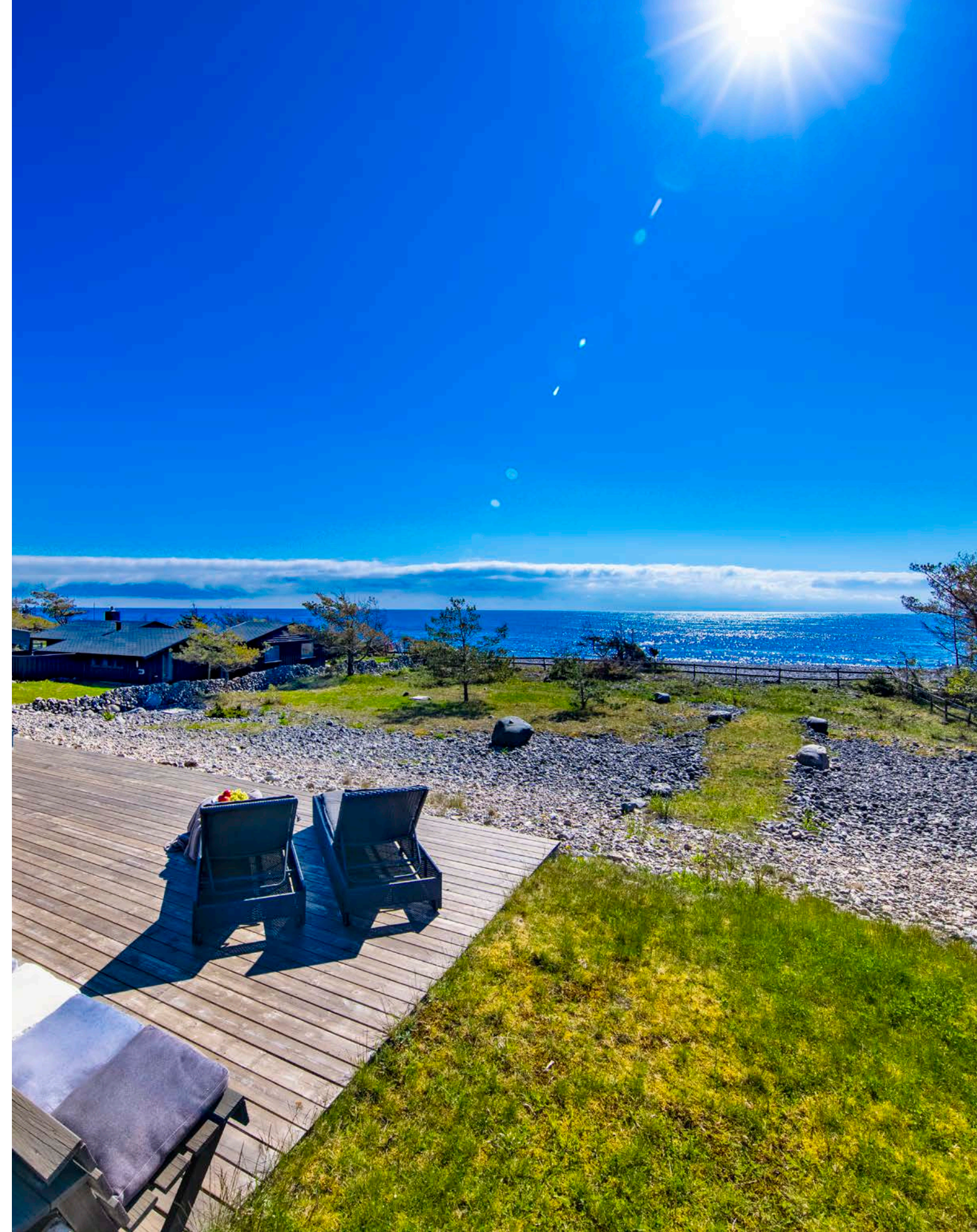
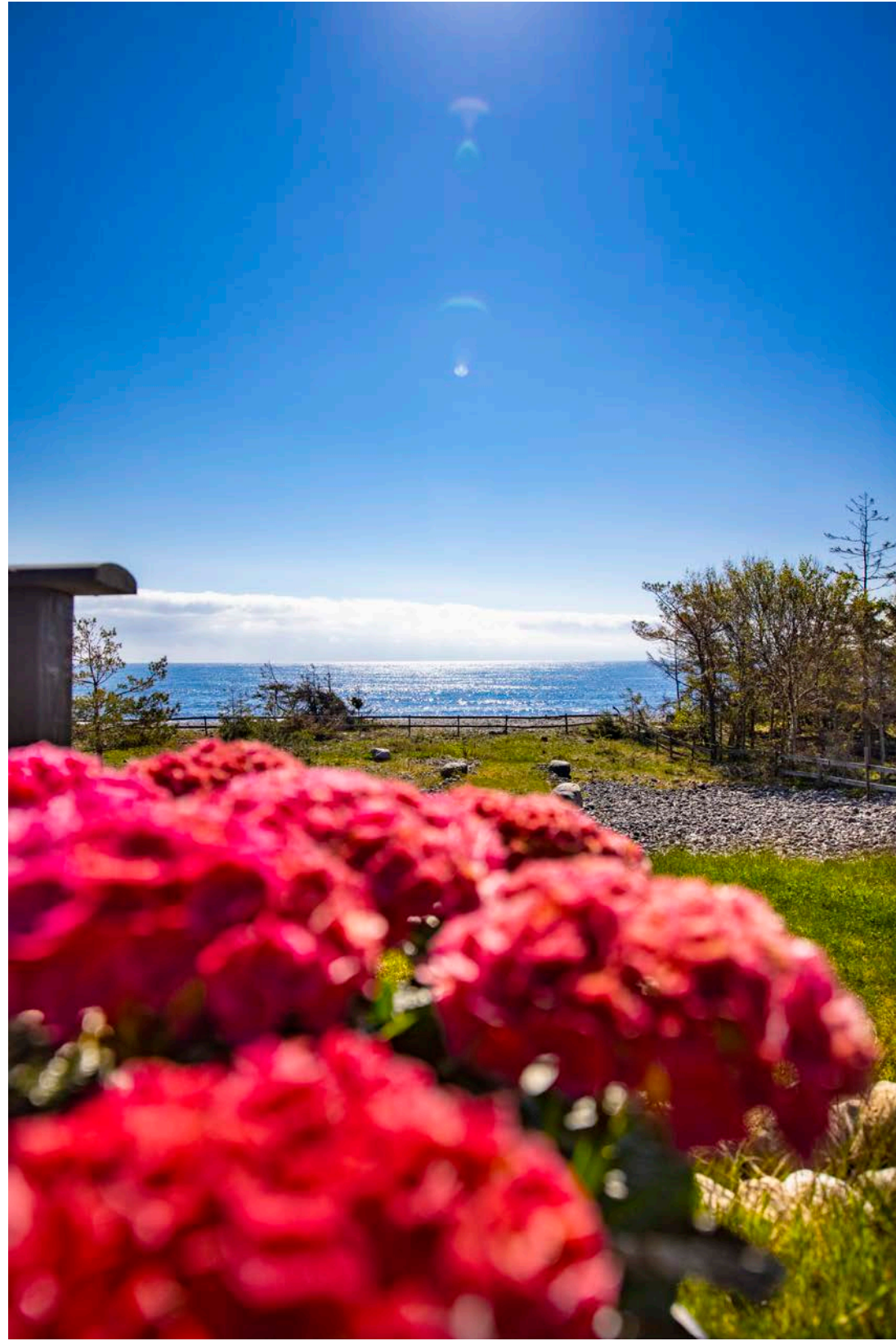
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

**Aktiv - tar deg videre.**



**aktiv.**  
Tar deg videre









Dalig leder / Eiendomsmegler

## Ronny Jørstad

**Mobil** 413 20 888

**E-post** ronny.jorstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 11 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 294 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 11 294 140,-  
**Selger:** Anita Bjørbekk  
Heidi Bjørbekk

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1960  
**BRA-i/BRA Total:** 114/130 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1907 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 29, bnr. 95

**Oppdragsnr.:** 1302240093

## Romslig fritidsbolig spektakulært beliggende!

Utsiaveien 43 har en fantastisk beliggenhet på utsiden av Jomfruland. Eiendommen strekker seg nesten ned til rullesteinstranda, og det er kun denne og egen tomt som ligger mellom hytta og havet. Den flotte havutsikten kan nytes fra hyttas fine uteplasser; Ved hyttas sørøstre og sørvestre side er det terrasser. Den øverste terrassen er delvis overbygd og har trapp ned til terrassen som vender mot havet.

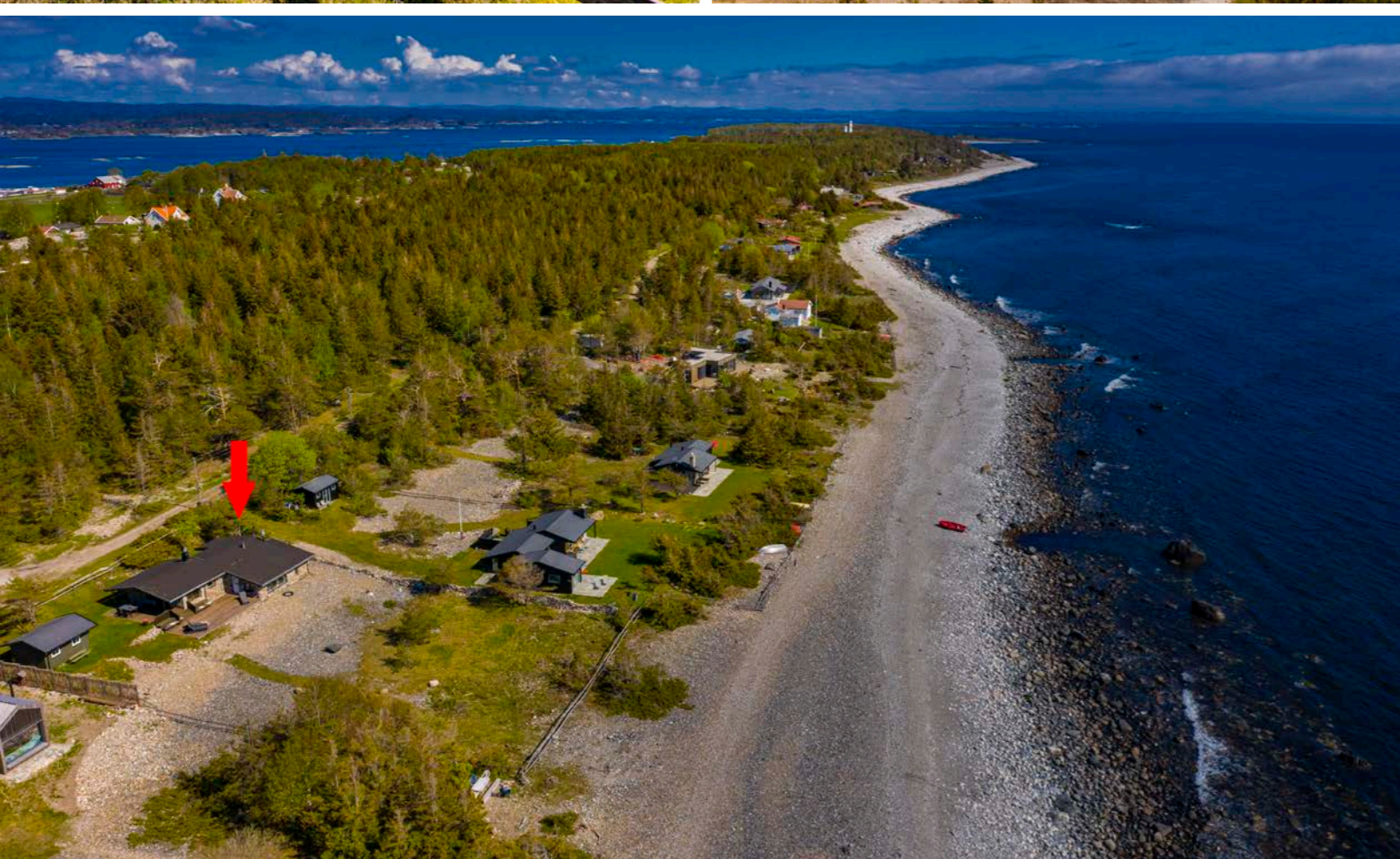
Eiendommen består av hytte, som antas å være oppført ca. 1960. Hytta ble tilbygd noe i 2019, med ekstra stuedel. I tillegg er det et uthus på eiendommen som inneholder en bod. Denne er fra ca. 2008. Hytta inneholder entré, kjøkken, kjølerom, to stuer, bad og fire soverom. Kjøkkeninnredning er fra 2019, ellers har hytta normal stand for alderen sin.



## Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	7
Tilstandsrapport .....	40
Forbrukerinformasjon .....	93
Budskjema .....	94





# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 114 m<sup>2</sup>

BRA - e: 16 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 130 m<sup>2</sup>

### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 114 m<sup>2</sup> Bad, entré, kjøkken, 2 stuer, 4 soverom og kjølerom.

### Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bygningssakkyndig har kommentert at det er påvist avvik i forhold til dagslysflate. Kommentar takstmann: Lite innslipp av dagslys i soverom (under 10 % av rommets areal).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1907 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. I følge matrikkelbrev mottatt av Kragerø kommune er beregnet areal for tomten 1907 m<sup>2</sup>. Det opplyses om i matrikkelbrev at for mange matrikkelenheter og bygg hefter det usikkerhet ved arealet som oppgis.

Tomten er forholdsvis flat, med lett helning ned mot

rullesteinstranda og havet. Den består av gressplen og områder med rullesteiner. Tomten er inngjerdet. Det er fine uteplasser på hyttas sørøstre og sørvestre side i form av terrasser. Den øverste terrassen er delvis overbygd og har trapp ned til terrassen som vender mot havet. Det er fantastisk utsikt fra begge. Ved inngangsparti er det tråkkheller og en mindre terrasse med kveldssol. Det er steintrapp fra Utsiaveien og ned til eiendommen.

### Beliggenhet

Utenfor Kragerø finnes det en spennende øyverden med vakker skjærgård - bortimot 500 øyer og skjær stikker opp av havet i dette området. Og helt ytterst i dette øyparadisiet, mellom rullesteiner og storhavet i øst, og sandstrender og Kragerøskjærgården i vest ligger den stemningsfulle øya Jomfruland. Utsiaveien 43 ligger sørøstvendt mot havgapet og den spesielle rullesteinstranden, på øyas utside.

Den underlige, lave og lange landstripa ble til for vel 11 000 år siden av en endemorene. Isen førte med seg store løsmasser med stein, grus, sand, leire og jord fra innlandet, og når isen trakk seg tilbake, steg Jomfruland bokstavelig talt opp fra havet.

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



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

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

#### **Adkomst**

Se kartskisse. Det er kjørevei til eiendommen fra fergeleie.

#### **Bebyggelsen**

Området består hovedsaklig av hytte- og boligbebyggelse.

#### **Bygningssakkyndig**

Kevin Hunter Nielsen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Plate av betong på grunn. Grunn av rullestein/morénemasser. Støttemurer/arrondert terreng av rullestein og andre stedlige masser. Drenerende forhold på tomten. Takkonstruksjon av tre. Taktekking av shingel med underliggende bordtak av tre. Vegger av murt rullestein med innvendig påforingsvegg av tre. Vegg av trekonstruksjon. Etasjeskille av trebjelkelag på grunn. Takrenner og nedløp av plast. Pipehatt beslag og beslag til ventilasjon av stål. Beslag under vinduer av stål.

Malte trevinduer med to lags glass. Malte trevinduer av koblet glass. Hoveddør av malt tre, tofløyet terrassedør av tre, enkel terrassedør av tre. Terrasse av impregnert trevirke etablert på mark.

Uthus: Bygning av enkel uisolert konstruksjon av tre fundamentert på plate av betong. Utvendig kledning av tre. Vinduer av tre. Takkonstruksjon av tre teknet med shingel. Takrenner, nedløp og beslag av metall.

#### **Innhold**

Eiendommen består av fritidsbolig og uthus.

Fritidsboligen inneholder:

- Entré
- Bad
- Kjøkken
- 2 stuer
- 4 soverom

#### **Standard**

Eiendommen Steinbo består av fritidsbolig over ett plan og uthus. Hytta antas å være oppført rundt 1960, og ble tilbygd med ekstra stue i 2019 ved at deler av overbygd terrasse ble bygget inn. Uthuset er oppført ca. 2008. Det er gjort jevnlig oppgraderinger og utbedringer opp gjennom årene og objektet har en normal stand for sin alder, ifølge takstmann.

Innvendig består hytta av entré som fører videre inn til kjøkken. Kjøkkenet er relativt nytt og i god stand. Det er kjøkkeninnredning fra 2019 med malte fronter, laminat benkeplate og vask med tappekran. Fra kjøkkenet er det inngang til kjølerom. Videre inneholder hytta to stuer. Begge har utgang til terrasse og flott utsikt til havet. Den ene stua inneholder vedovn. Badet er innredet med

tørrklosett, håndvask og dusjkabinett. Det er fire soverom i hytta, takstmann har kommentert at det ene soverommet har avvik i forhold til rom for varig opphold i form av lite innslipp av dagslys. Hytta har i hovedsak gulvflater med gulvbelegg og veggflater av malte/tapetserte plater og trepanel.

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

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):  
- Våtrom, bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand og bruk. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler rørdel på taknedløp. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid. Det må skjøtes på en rørbit på nedløpsrør på nordøstre hjørne.
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer må justeres
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke Hovedinngangsdør bør justeres, kan eventuelt vurderes skiftet. Tiltak: Dører må justeres.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet

under feieluken. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Ildfast plate under ildsted er litt for liten. Tiltak: Ildfast plate må monteres. Større avstand til brennbart materiale må lages.

- Kryp kjeller: Det er begrenset inspeksjonsmulighet i kryp kjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde. Tiltak: Utifra visuelle observasjoner fra lukeområdet, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene. Utifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

Forhold som har fått TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Taktekking: Taktekking av shingel med underliggende bordtak av tre. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Taktekkingen antas å være ca 20 år gammel. Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Kjøper bør være kjent med at dette er en kommende kostnad.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Utvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Innvendige dører: Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l. Tiltak: Enkelte dører må



justeres.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Rørene antas å være ca. 20 år gamle. Tiltak: Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Bad har ikke avtrekk. Tiltak: Lufting med dør/vindu fungerer med dagens tilstand og bruk.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

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

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk og vedfyring.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Oransje

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 11 000 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 27 210

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, feieavgift og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter faktureres månedlig, faktura for mars 2024 utgjorde kr 2267,49.

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 259 468

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 29, bruksnummer 95 i Kragerø kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4014/29/95:

#### **FORKJØPSRETT**

Dok. nr: 358 - 09.02.1993

Tidligere eier har forkjøpsrett ved salg. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

#### **BRUKSRETT**

Dok. nr: 703508 - 05.09.2007

Evigvarende bruksrett for to tidligere eiere. Vil bli slettet ved salg.

#### **REGISTRERING AV GRUNN**

Dok. nr: 281 - 09.02.1957

Denne matrikkelenhet er opprettet fra gnr. 29, bnr. 4. Dokumentet gjelder skylddelingsforretning fra 1956, og inneholder følgende grensebeskrivelse for eiendommen: Grensen tar sitt utgangspunkt i en sten med bolt nr. 1 på sydsiden av Utsiaveien, går så i sydvestlig retning rett linje til bolt nr. 2, derfra i sydøstlig retning rett linje til bolt nr. 3, derfra i nordøstlig retning rett linje til bolt i nabogrense, derfra igjen i nordvestlig retning rett linje til utgangspunktet bolt nr. 1. I følge dokumentet er tomten 2 dekar og grunnen består av en steinrøys med noen granbusker. Eiendommen er en hyttetomt,

og har fått bruksnavnet Essebo, senere endret til Steinbo.

#### **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Dok. nr: 1516128 - 01.01.2020

Tidligere: Knr. 0815, gnr. 29, bnr. 95.

#### **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Dok. nr: 516530 - 01.01.2024

Tidligere: Knr. 3814, gnr. 29, bnr. 95.

#### **BESTEMMELSE OM VEG**

Dok. nr: 425 - 26.02.1971

Skjøte fra 1971 med følgende særlige bestemmelser: Kjøper (av denne eiendommen) skal ha tilstrekkelig vei frem til tomten, og adgang til å føre elektrisk lysnett samt telefon frem til denne. Rettigheten hefter i gnr. 29, bnr. 4. Dokumentet kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for den opprinnelige oppføringen av hytta, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger imidlertid ferdigattest som gjelder "innbygging av overbygd veranda" datert 30.07.2019. Eiendommen er oppført ca. 1960, og vises på oversiktsbilder fra 1964. Med andre er hytta oppført før bygningsloven trådte i kraft i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr



ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ikke ferdigattest for uthus. Bygget er oppført ca. 2008, og man kan dermed ettersøke om ferdigattest siden tiltaket er utført etter 1998. Denne er imidlertid noe større enn omsøkt, og ferdigattest kan trolig ikke utstedes på bygget slik det fremstår i dag. Dette forutsetter blant annet at det ikke er større avvik fra de opprinnelige tillatelsene. Kjøper påtar seg risikoen både for eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om slik attest ikke utstedes, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger bygningstegninger for redskaps-/sykkelbod fra 2007 og for innbygging av eksisterende overbygd veranda fra 2018/2019. Disse er vedlagt salgsoppgave. Det foreligger ikke opprinnelige tegninger for hytta. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann og kloakkrør frem til hyttevegg. Foreløpig er det ikke kapasitet på anlegget, og eiendommen er derfor ikke blitt tilkoblet. Det ligger

offentlig vann til tomtegrense, her hentes drikkevann. Det er ikke anledning til å legge inn vann uten godkjent avløpsløsning. Brønnen brukes til vaskevann, ifølge selger er det god kapasitet.

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og omfattes av reguleringsplan for Løkstad gård. En liten del av tomten ligger utenfor regulert område, dette er en "stripe" av nordøstre del av tomten. Den øverste "spissen" av eiendommen ligger på område som omfattes av Østre og Vestre Saltverksmyr reguleringsplan og er regulert til fritidsbebyggelse. Reguleringsplankart er vedlagt salgsoppgave. Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018-2030, hvor eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR. Det er angitt at reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Med LNFR menes landbruks-, natur- og friluftsføremål, samt reindrift. I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates i LNF-områder er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring. Bestemmelser til kommuneplanen kan fås ved henvendelse til megler. Utsnitt av plankart er vedlagt salgsoppgave.

I følge reguleringsbestemmelser for Løkstad gård skal eksisterende fritidsbebyggelse i hovedsak beholde sin nåværende størrelse og form. Ny bebyggelse skal oppføres som frittliggende hytter i

1 etasje og plasseres som vist på plankartet. Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i området mht. materialbruk og farger. Hyttene skal ha saltak. Takvinkelen skal fortrinnsvis være mellom 20-45 grader. Bygningsrådet skal bestemme sokkelhøyden. I følge fellesbestemmelser tillates ikke oppsatt gjerder innen de enkelte byggeområder eller mellom disse uten i særlige tilfeller. Reguleringsbestemmelser og kart kan fås ved henvendelse megler.

I følge reguleringsbestemmelsene for Østre og Vestre Saltverksmyr står det under andre bestemmelser og fellesbestemmelser at inngjerding av tomtene skal godkjennes mht. gjerdenes høyde, konstruksjon og farge. Dersom gjerdet plasseres innenfor tomtegrense, må også denne plassering godkjennes. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i største mulig grad. Reguleringsbestemmelser i sin helhet er vedlagt salgsoppgave.

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

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

Eiendommen omfattes ikke av Jomfruland nasjonalpark, og ligger utenfor

båndleggingsområdet. Rullesteinstranda nedenfor er en del av nasjonalparken.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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



anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

#### **Budgivning**

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

11 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
275 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 000 000,00))

294 140,- (Omkostninger totalt)

11 294 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 294 140

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at

kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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



fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 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 2,50 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. Oppdragsgiver betaler oppgjørshonorar kr 3800,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke en markedsføringspakke på totalt kr 12 900, som omfatter bl.a. fotograf, utstillinger og prospekter. Markedsføringspakken inneholder element av vederlag. Minimumsprovisjon er avtalt til kr 50 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket dekning av utlegg og vederlag med totalt kr 0,-. Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

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

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

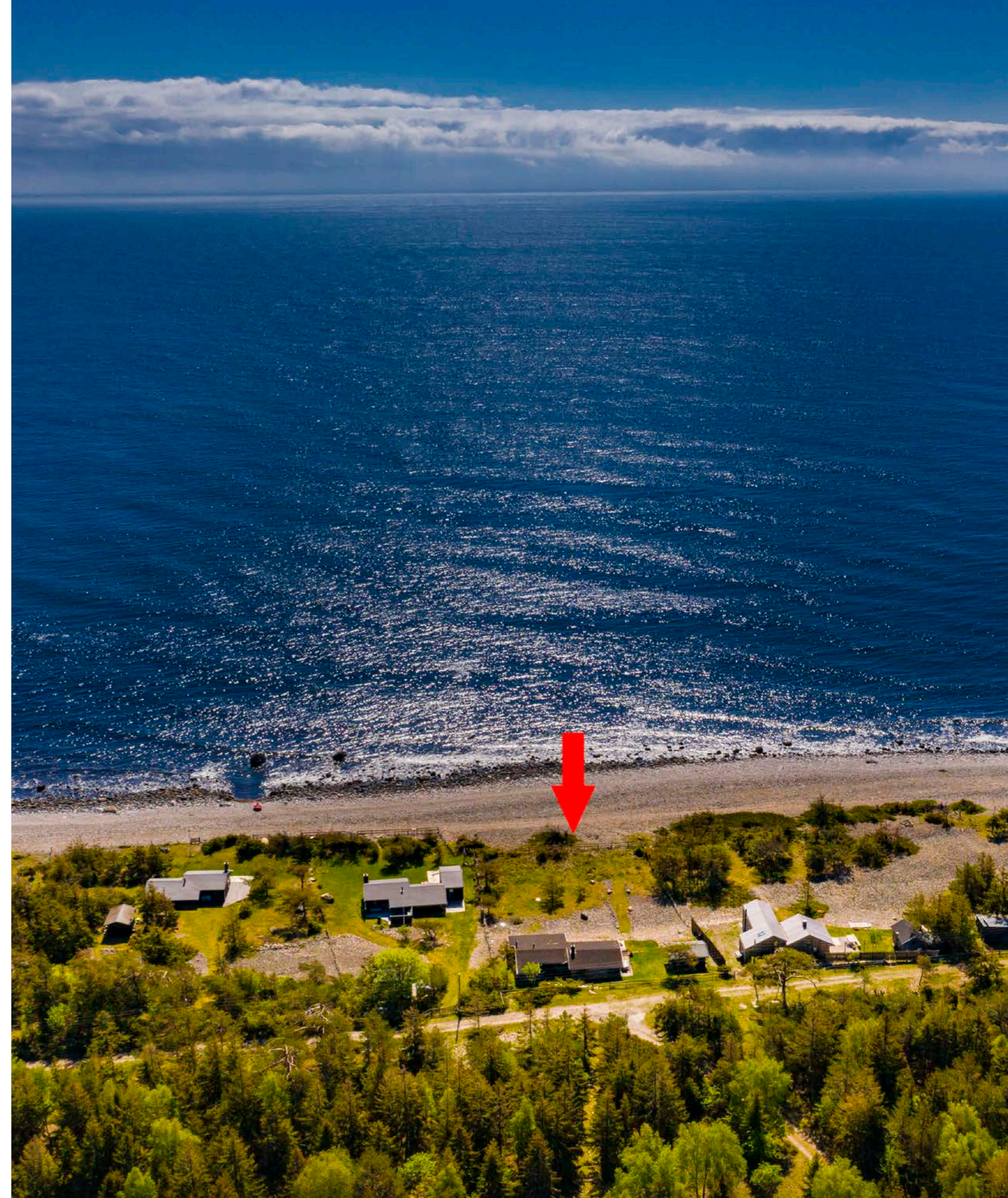
#### Ansvarlig megler

Ronny Jørstad  
Dalig leder / Eiendomsmegler  
ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

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

**Salgsoppgavedato**  
26.04.2024







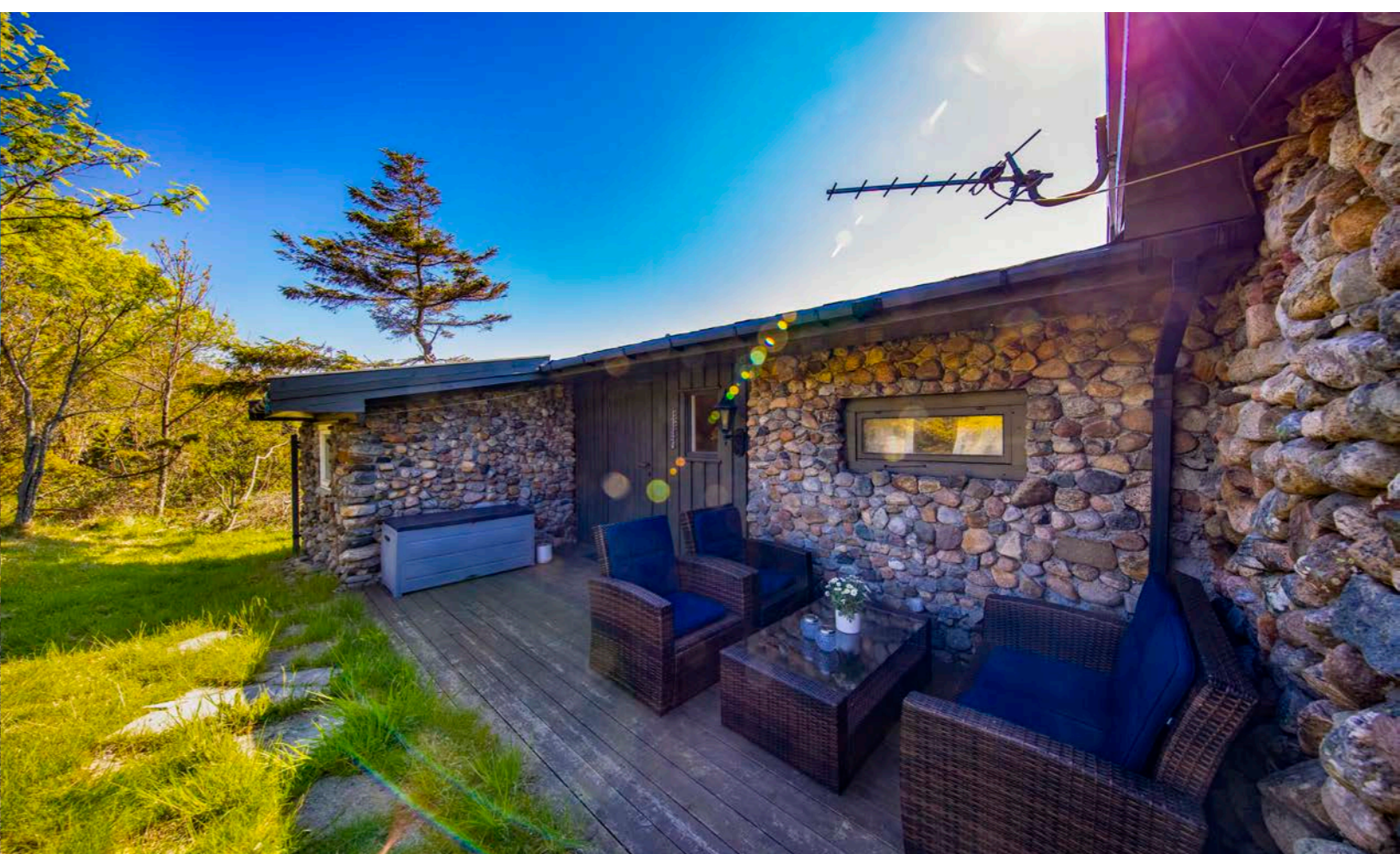






































# Plantegning

1. etasje

Utsiaveien 43



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

**aktiv.**

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

# Plantegning

1. etasje

Utsiaveien 43



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

**aktiv.**

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



# Tilstandsrapport

Fritidsbolig  
Utsiaveien 43, 3781 JOMFRULAND  
KRAGERØ kommune  
# gnr. 29, bnr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m<sup>2</sup> BRA-i: 114 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2024 Rapportdato: 15.04.2024 Oppdragsnr.: 12441-1651 Referansenummer: BT9586

Autorisert foretak: Kragerø Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Kragerø Takst AS

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



Rapportansvarlig

*Kevin Nielsen*

Kevin Nielsen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@ktakst.no  
915 50 213



Oppdragsnr.: 12441-1651

Befaringsdato: 15.04.2024

Side: 2 av 19



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



## Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig over et plan beliggende på Jomfruland i Kragerø kommune. Hytta antas å være oppført rundt 1960 med en normal stand den gang. Det er gjort jevnlig oppgraderinger og utbedringer opp gjennom årene, og ble tilbygget med stue i 2019 ved overbygget terrasse. Objektet har en normal stand for sin alder. Det er gjort noen negative anførsler kjøper anmodes å gjøre seg kjent med.

### Fritidsbolig - Byggeår: 1960

#### UTVENDIG

Taktekking av shingel med underliggende bordtak av tre

Takrenner og nedløp av plast. Pipehatt beslag og beslag til ventilasjon av stål. Beslag under vinduer av stål.

Vegger av murt rullestein med innvendig påforingsvegg av tre. Vegg av trekonstruksjon.

Takkonstruksjon av tre.

Malte trevinduer med to lags glass. Malte trevinduer av koblet glass.

Hoveddør av malt tre, tofløyet terrassedør av tre, enkel terrassedør av tre.

Terrasse av impregneret trevirke etablert på mark. Trapper i forbindelse med terrasser.

#### INNVEDIG

Gulvflater med gulvbelegg, veggflater av malte/tapetserte plater og trépanel.

Etasjeskille av trebjelkelag på grunn. Bygningstype med liten fare for høye radonverdier.

Pipe av element med tilkøpelt ildsted/vedovn. Feieluke er tilgjengelig i stue.

Krypekjeller med adkomst fra stue.

Fyllingsdører av heltré. Malte glatte dører.

#### VÅTROM

Bad  
Badet er innredet med tørrklosett, håndvask og dusjkabinett.

Det er tatt hull i yttervegg, soverom i nordøstre hjørne og i vegg mot bad/dusjkabinett i kjøkkenskap. Det er ikke gjort negative observasjoner.

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate og vask med tappekran.

Kjøkkenet er relativt nytt og i god stand.

Avtrekk, ventilator med utkast til tak.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate og vask med tappekran.

Kjøkkenet er relativt nytt og i god stand.

Avtrekk, ventilator med utkast til tak.

#### SPESIALROM

Kjølerom med inngang fra kjøkken.

Veggkonstruksjon av tre. Dør av isolert element.

Kjøleaggregat for kjølerom.

Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med rutiner for bruk av kjølerommet.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber.

Avløp av gråvann med filter/ fettavskiller.

Ventilasjon ved åpning og lukking av dører og vinduer.

Varmtvannsbereder, fabrikk Høiax. Berederen antas å være ca. 15 år gammel. Bereder er plassert i krypekjeller med inngang fra nedre stue.

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

Anlegget er originalt fra byggeår.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

#### TOMTEFORHOLD

Grunn av rullestein/morénemasser på grunnfjell.

Drenerende forhold på tomten.

Plate av betong på grunn.

Støttemurer/arrondert terreng av rullestein og andre stedlige masser.

Flatlendt terreng rundt tomten, tomten har svak helning mot syd og består av plen/gress og rullestein.

Snurredass med adkomst via luke i vegg i nedre stue

Snurredass med adkomst via luke i vegg i nedre stue

Snurredass med adkomst via luke i vegg i nedre stue

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

#### Lovlighet

#### Fritidsbolig

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

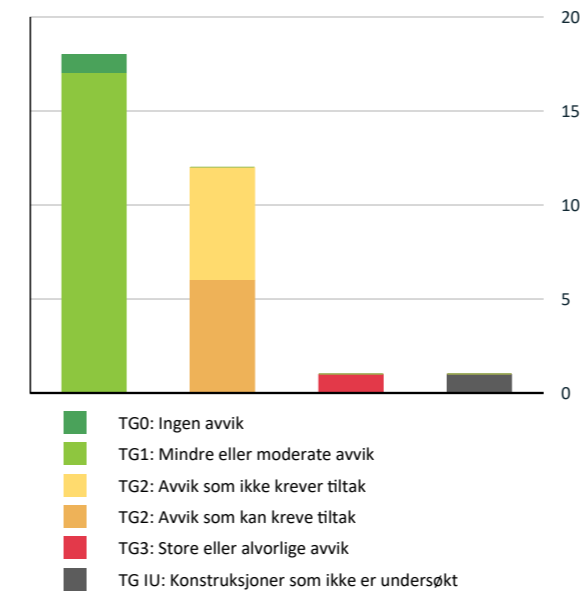
Tegninger er innhentet.

#### Uthus

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

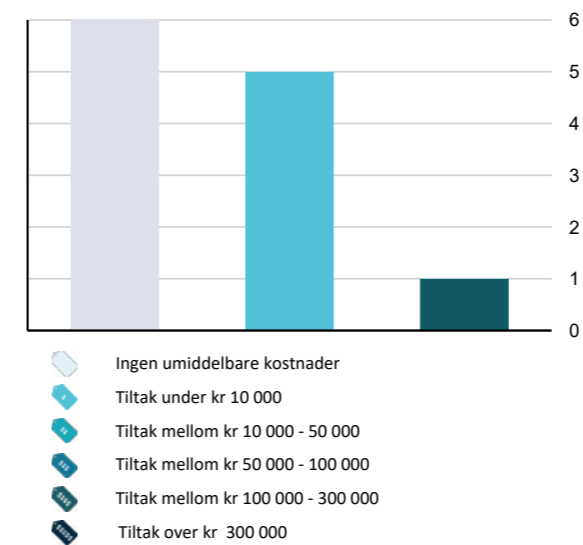
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier ønsker tilstandsrapport med arealmåling til bruk i salg, hvor eiendomsmeidler setter verdien. Det er i sammenfattende takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Dette dokument er et styringsdokument som bør inngå i boligens dokumentasjon, og vil være et nyttig verktøy ved planlegging av fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Bad > Generell

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Radon

Innvendig > Pipe og ildsted

Innvendig > Krypekjeller

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1960

**Anvendelse**  
Boligformål, fritid

**Standard**  
Normal standard.

**Vedlikehold**  
Bygningen er normalt godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekking av shingel med underliggende bordtak av tre

#### Vurdering av avvik:

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

Taktekkingen antas å være ca 20 år gammel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Kjøper bør være kjent med at dette er en kommende kostnad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast. Pipehatt beslag og beslag til ventilasjon av stål. Beslag under vinduer av stål.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Det mangler rørdel på taknedløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Det må skjøtes på en rørbit på nedløpsrør på nordøstre hjørne.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Veggkonstruksjon

Vegger av murt rullestein med innvendig påforingsvegg av tre. Vegg av trekonstruksjon.

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon av tre.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å inspisere kaldt loft. Det er litt svank i takkonstruksjon ved stue.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det bør etableres mulighet for inspeksjon.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Vinduer

Malte trevinduer med to lags glass. Malte trevinduer av koblet glass.

**Årstall:** 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### Dører

Hoveddør av malt tre, tofløyet terrassedør av tre, enkel terrassedør av tre.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

Hovedinngangsdør bør justeres, kan eventuelt vurderes skiftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av impregnert trevirke etablert på mark.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Andre opplysninger: Antatt utført i forbindelse med renoveringer i 2019

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Utvendige trapper

Trapper i forbindelse med terrasser.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

### Overflater

Gulvflater med gulvbelegg, veggflater av malte/tapetserte plater og trépanel.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag på grunn.

### Radon

Bygningstype med liten fare for høye radonverdier.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Utsnitt fra radonkart

### Pipe og ildsted

Pipe av element med tilkopledd ildsted/vedovn. Feieluke er tilgjengelig i stue.

**Årstall:** 2019

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Ildfast plate under ildsted er litt for liten.

#### Konsekvens/tiltak

- Ildfast plate må monteres.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Krypkjeller

Krypekjeller med adkomst fra stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.

#### Konsekvens/tiltak

- Utifra visuelle observasjoner fra lukeområdet, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Utifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

### Innvendige dører

Fyllingsdører av heltré. Malte glatte dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

### Generell

Badet er innredet med tørrklosett, håndvask og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand og bruk.

**Konsekvens/tiltak**



## Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utsnitt fra bad  
ETASJE > BAD

### TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er tatt hull i yttervegg, soverom i nordøstre hjørne og i vegg mot bad/dusjkabinett i kjøkkenskap. Det er ikke gjort negative observasjoner.

## KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate og vask med tappekran.

Kjøkkenet er relativt nytt og i god stand.

Årstall: 2019



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Avtrekk, ventilator med utkast til tak.

Årstall: 2019

## SPESIALROM

ETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom med inngang fra kjøkken. Veggkonstruksjon av tre. Dør av isolert element.

ETASJE > KJØLEROM

### TG 1 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat for kjølerom.

Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med rutiner for bruk av kjølerommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

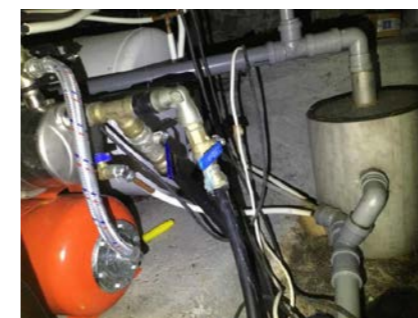
Rørene antas å være ca. 20 år gamle.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



Krypekjeller/rør

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.  
Avløp av gråvann med filter/ fettavskiller.



Rør/stoppekran, tilgjengelig via luke i stue.

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon ved åpning og lukking av dører og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Bad har ikke avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting med dør/vindu fungerer med dagens tilstand og bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider, fabrikk Høiax. Bereideren antas å være ca. 15 år gammel. Bereider er plassert i krypekjeller med inngang fra nedre stue.

Årstall: 2007 Kilde: Andre opplysninger: Antatt produksjonsår.



### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.  
Anlegget er originalt fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på



## Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

9. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

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

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

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

### TOMTEFORHOLD

#### TG 1 Byggegrunn

Grunn av rullestein/morénemasser på grunnfjell. .

#### TG 1 Drenering

Drenerende forhold på tomten.

#### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Plate av betong på grunn.

#### TG 1 Forstøtningsmurer

Støttmurer/arrondert terreng av rullestein og andre stedlige masser.

#### TG 1 Terrengforhold

Flatlendt terreng rundt tomten, tomten har svak helning mot syd og består av plen/gress og rullestein.

#### TG 1 Septiktank

Snurredass med adkomst via luke i vegg i nedre stue

Årstall: 1988

## Bygninger på eiendommen

### Uthus



#### Anvendelse

Lager/bod

#### Byggeår

2007

#### Standard

Enkel standard

#### Vedlikehold

Bygningen er normalt vedlikeholdt.

#### Kommentar

Antatt byggeår.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



## 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## 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.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	114			114			114
<b>SUM</b>	<b>114</b>						<b>114</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad , Entré , Kjøkken , Stue , Stue 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Kjølerom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Tegninger er innhentet.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Lite innslipp av dagslys i soverom (under 10% av rommets areal).

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		16		16			16
<b>SUM</b>		<b>16</b>					<b>16</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>						



## Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduene er for små for rømning, det er likevel tilstrekkelig rømning fra bygningen via dører.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	114	0
Uthus	0	16

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2024	Kevin Nielsen	Takstmann
	Ronny Rørstad	Megler
08.3.2023	Kevin Nielsen	Takstingeniør
15.4.2024	Kevin Nielsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	29	95		0	1907 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Utsiaveien 43

#### Hjemmelshaver

Bjørbekk Anita, Bjørbekk Heidi

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Fritidsboligen er etablert i område med mye fritidsboliger på Jomfruland i Kragerø kommune.

### Adkomstvei

Det er adkomst til fritidsboligen via privat grusvei fra fergeleie.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp

### Tilknytning avløp

Hytta har avløp for gråvann, kloakk samles i oppsamlingstank (snurrelass).

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Flatlendt tomt med noe helning mot syd opparbeidet med plen, rullestein og andre stedlige masser.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet utskrift fra grunnboken. Det er ikke kjent om det foreligger tinglyste rettigheter som har betydning for bruk av eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 800 000	2007



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	15.04.2024	Planskisser/byggetegninger	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.04.2024	Tegninger av uthus og tilbygg.	Gjennomgått	2	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

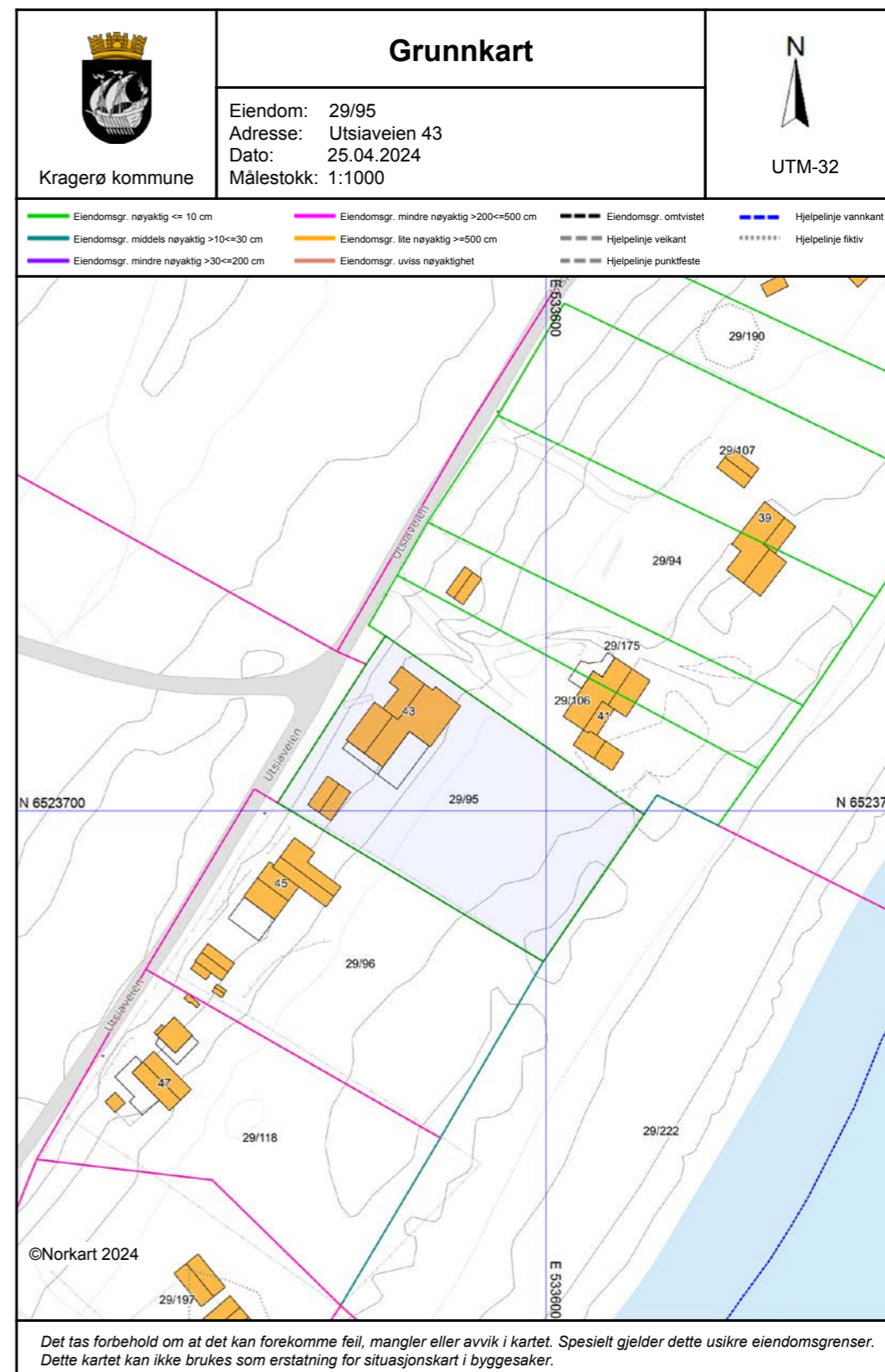
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BT9586>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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







## Oversiktskart for eiendom 4014 - 29/95//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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

## Utsiaveien 43

## Avstand til sjø

86 m



## Offentlig transport

Kragerø rutebilstasjon	1 t 17 min	
Linje 459, 506, 607, 609, 701	14.2 km	
Kirkebukta	1 t 18 min	
Linje 506, 701	14.3 km	

## Avstand til byer

Kragerø	1 t 17 min	
Porsgrunn	2 t 3 min	
Skien	2 t 12 min	
Arendal	2 t 19 min	
Oslo	3 t 44 min	

## Ladepunkt for el-bil

Barthebrygga	1 t 20 min	
Gromstad 50kw	1 t 19 min	

## Havner i området

- Jomfruland Gjestehavn



## Aktiviteter

Sykkelutleie på Jomfruland	10 min	
Kustranda badeplass	19 min	
Tårnbrygga badeplass	27 min	
Øytangen badeplass	16 min	
Krikken Kystfort - Skåtøy	6 km	
Gulodden badeplass	8.5 km	

## Sport

Ny ballbing 2013 - Kragerø Skole	1 t 20 min	
Ballspill	14.8 km	
Kragerø skole	1 t 20 min	
Aktivitetshall, ballspill	14.9 km	
Family Fitness Kragerø	1 t 20 min	
MOT Kragerø	1 t 22 min	

## Dagligvare

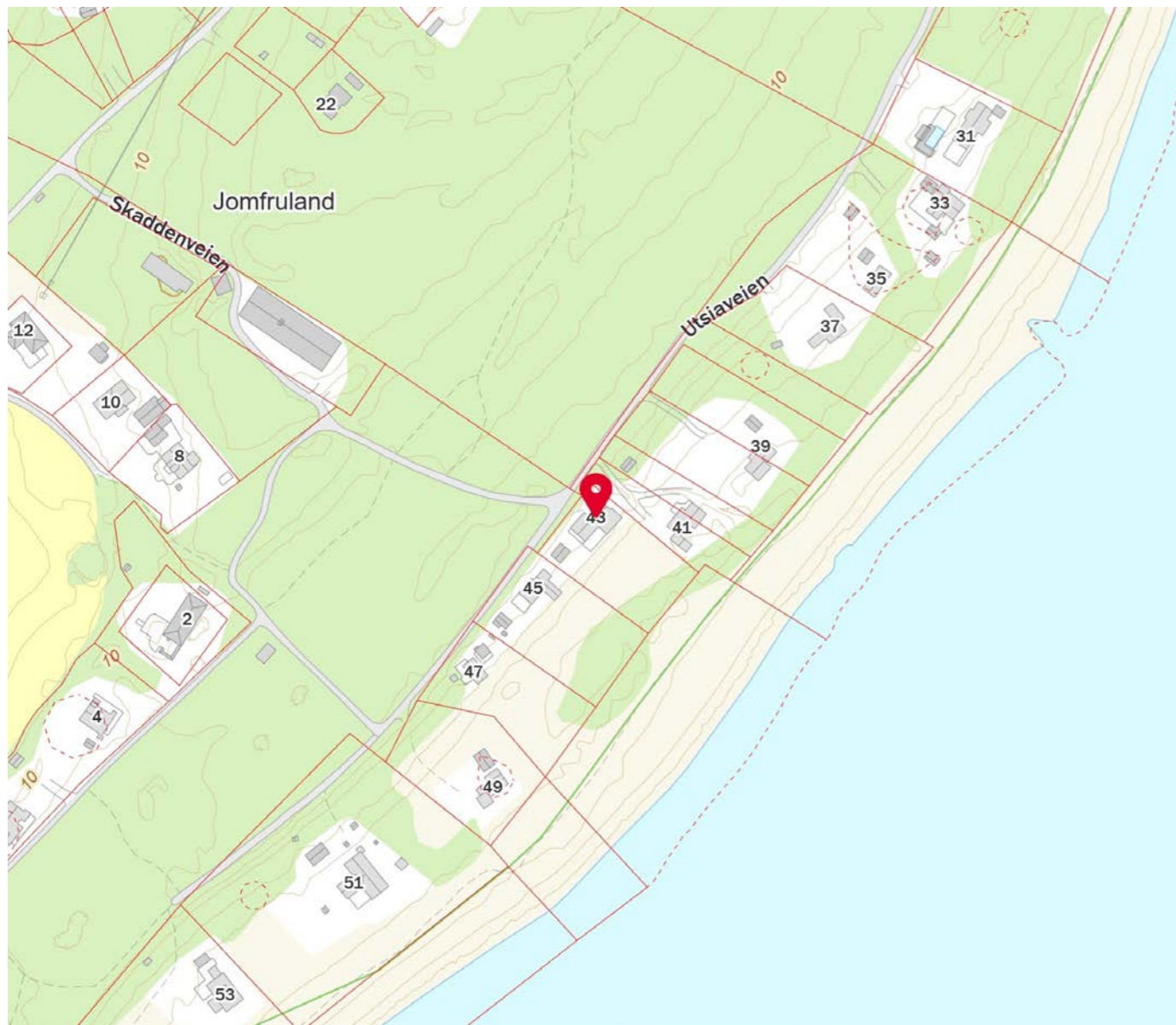
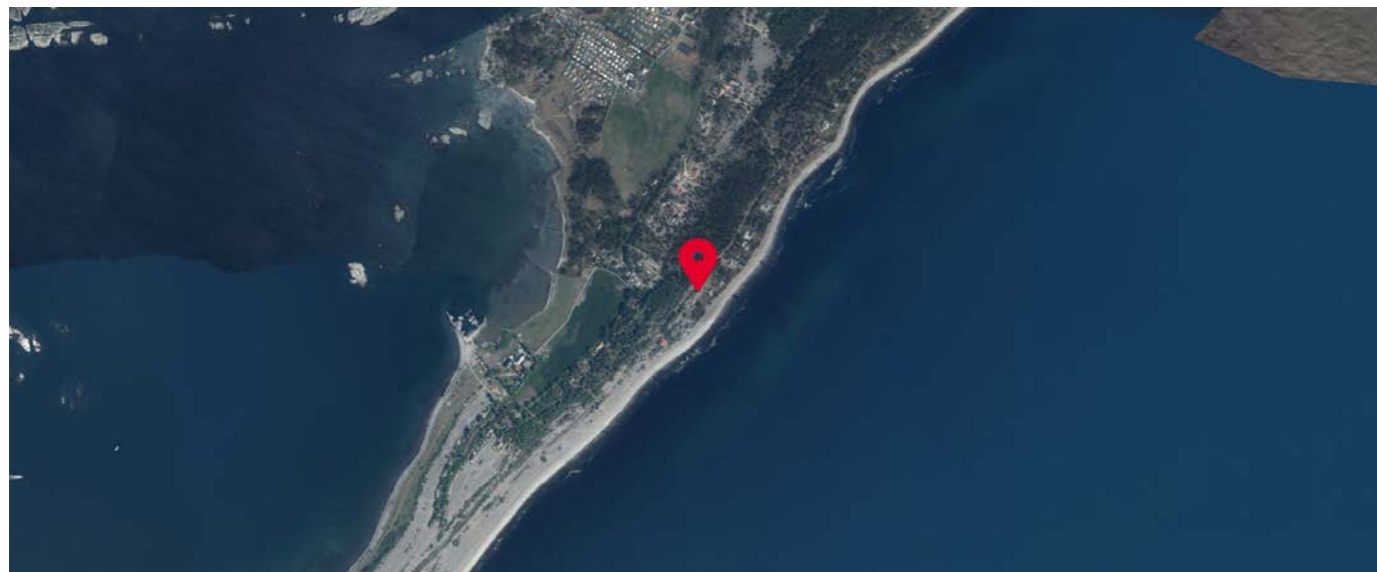
Spar Kirkebukta Kragerø	1 t 18 min	
Post i butikk	14.3 km	
Kiwi Kragerø	1 t 18 min	

## Varer/Tjenester

ALTI Kragerø	1 t 30 min	
Apotek 1 Kragerø	1 t 17 min	
Kragerø Vinmonopol	1 t 18 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



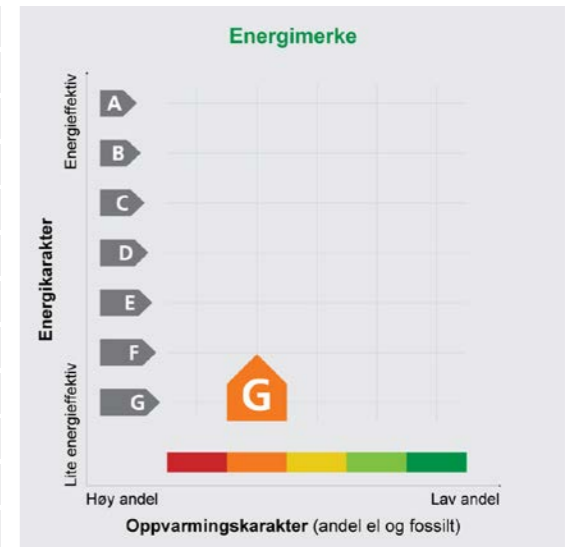


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kragerø kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Utsiaveien 43
Postnr	3781
Sted	JOMFRULAND
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	95
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	8591482
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1403984
Dato	31.05.2022



Innmeldt av	Sandra Coco
-------------	-------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 0815 - KRAGERØ  
 Gårdsnummer: 29  
 Bruksnummer: 95

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.09.2015 kl. 10:54  
 Produsert av: Jon Einar Hirsti  
 Attestert av: Kragerø kommune

*Jon E. Hirsti* *Rune Nyhus*

**Orientering om matrikelbrev**

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn: STEINBO  
 Etableringsdato: 16.01.1957  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst: [Redacted] Areal (m2) Kommentar  
 Beregna areal for 29 / 95 1 907

**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold	Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			160272	BJØRBEKK ANITA		CHR. H. BLOMS GATE 46 B 3717 SKIEN	1 / 2
Hjemmelshaver			160272	BJØRBEKK HEIDI		JOHAN SCHAANNINGS GATE 66 3746 SKIEN	1 / 2

**Forretninger**

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Oppmålingsforretning				31.07.2015	31.07.2015	0815hij
Annen forretningstype				31.07.2015	31.07.2015	0815hij
Annen forretningstype				16.12.2014	16.12.2014	0815hij
Oppmålingsforretning				21.11.2014	16.12.2014	0815hij
Kart- og delingsforretning				16.01.1957		
	Rolle		Matrikkelenhet		Arealendring	
	Avgiver		0815 - 29/4		0	
	Mottaker		0815 - 29/95		0	



Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Utsiaveien	1316	43	Grunnkrets:	0305 JOMFRULAND
				Valgkrets:	6 JOMFRULAND
				Kirkesogn:	05090103 Skåtøy
				Postnr.område:	3781 JOMFRULAND
				Tettsted:	

#### Bygning og bygningsendring

Bygningsnr:	8 591 482	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bygningsendringskode:		BRA annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruksareal totalt:	148	Avløp:		Tatt i bruk:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:
Energikilder:		Oppvarming:				

Etasje				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	148.0	0.0	148.0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1316 Utsiaveien 43		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	29/95

Bygningsnr:	25 734 130	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Bygningsendringskode:		BRA annet:	13	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruksareal totalt:	13	Avløp:		Tatt i bruk:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:
Energikilder:		Oppvarming:				

Etasje				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	0.0	13.0	13.0

Bruksenheter								
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--

14.09.2015 10:54

Matrikkelbrev for 0815 - 29 / 95

Side 3 av 7

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	29/95

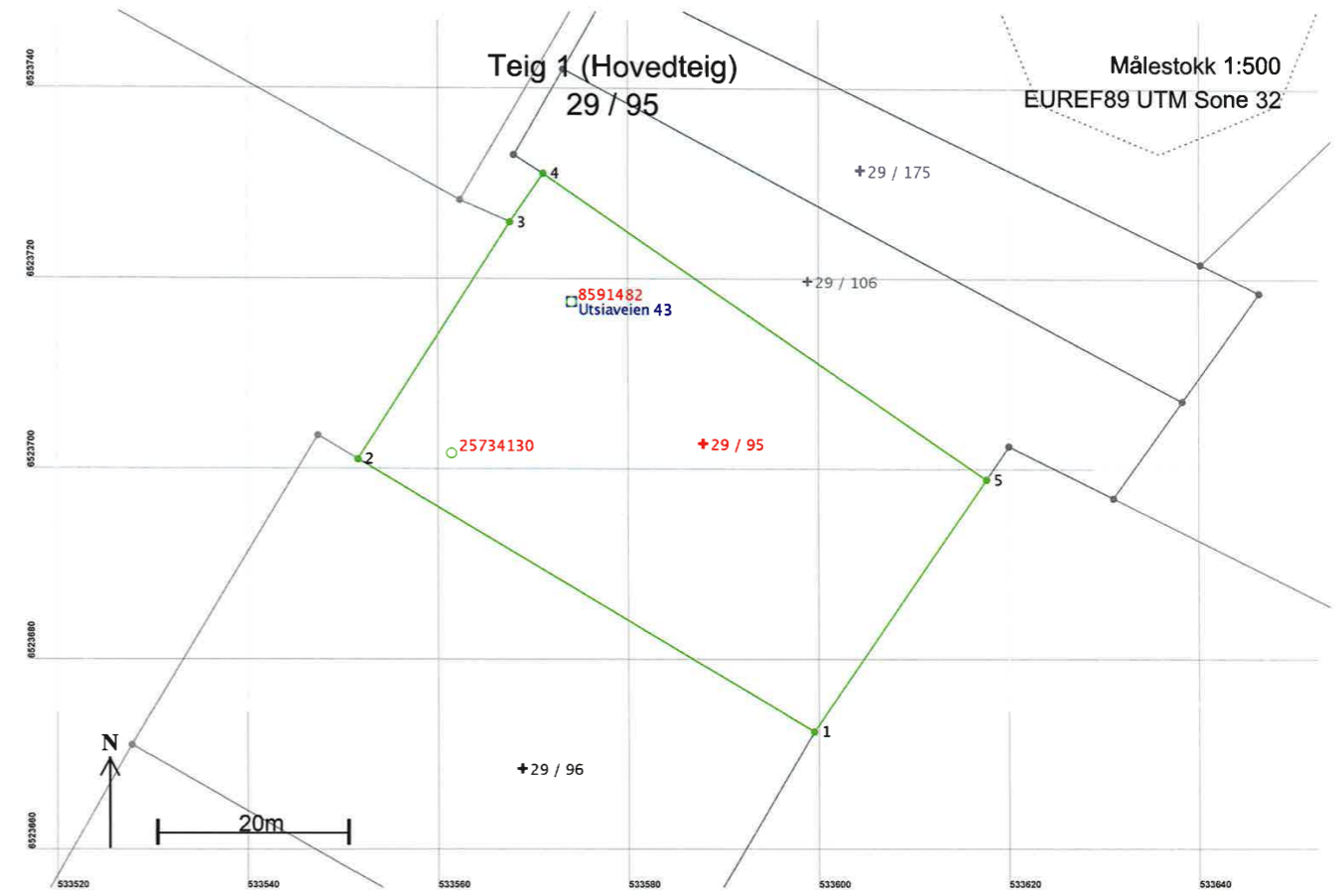
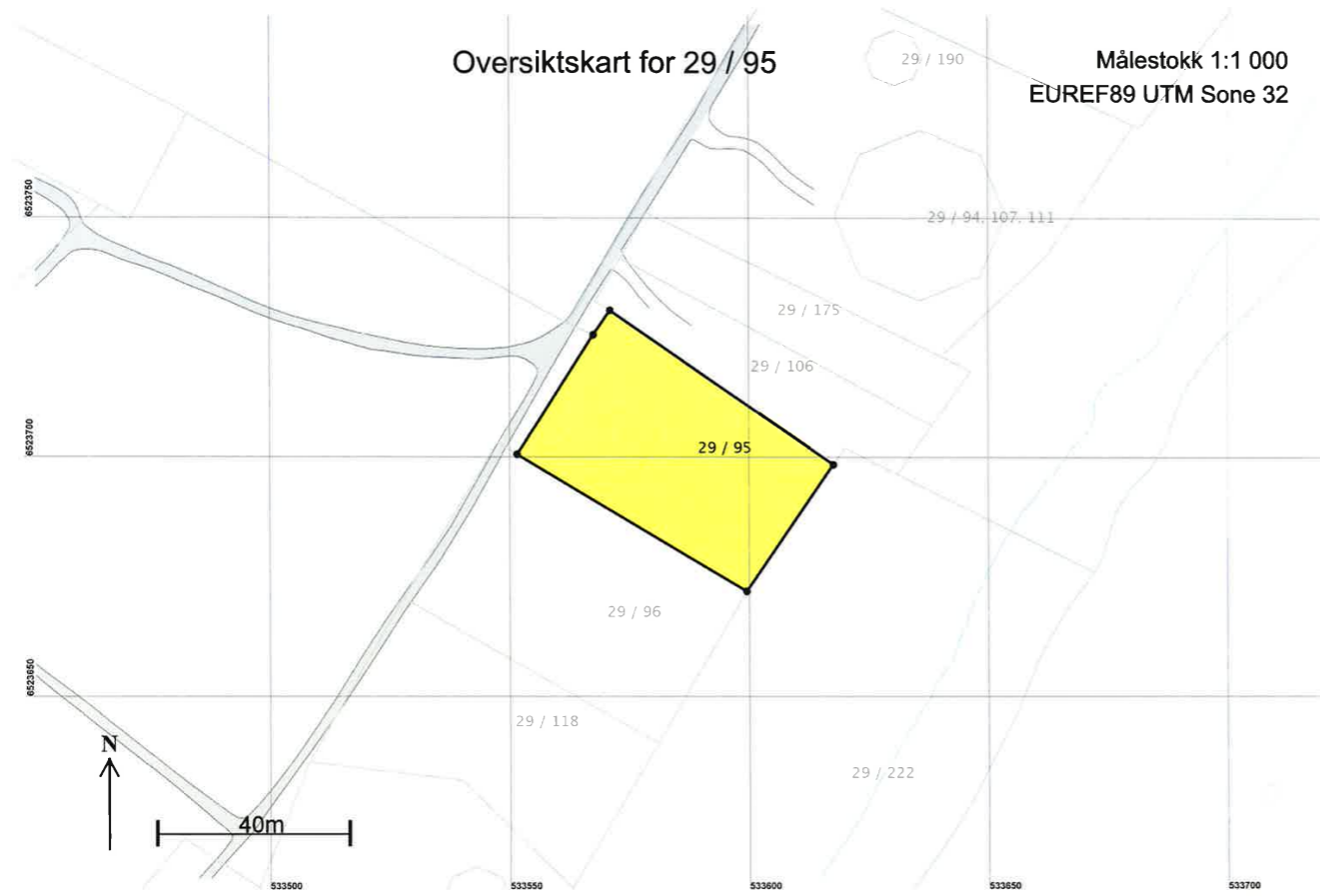
Kontaktpersoner					
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	
Tiltakshaver		HELGE BJØRBEKK		Mølagate 29 3716 SKIEN	

14.09.2015 10:54

Matrikkelbrev for 0815 - 29 / 95

Side 4 av 7







### SKYLDDELINGSFORRETNING

Ons - dag den 19-12 1956 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Granhollet g.-nr. 29 b.-nr. 14 av skyld ooh mark i Skatøy herred. Forretningen er forlangt av Dagfin Oasvick Famfriland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1</sup>

Mennsoppnevningen legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2</sup> som skjønnsmenn

Fantlige

Ved forretningen møtte<sup>3</sup> Dagfin Oasvick

Sve Kjøperen Jens Hagan

Nabo Karit Løstrand Gerd Fethersten

var varslet, måtte ikke

Mennene valgte til formann Amund Fjerdum

Over de deler av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse<sup>4</sup>

Grensen for sit utgangspunkt i en stue med bolt nr 1 på sørsiden av utsvivem går så i sørøstlig retning ret linje til bolt nr 2 derfra i sydøstlig retning ret linje til bolt nr 3 derfra i nordøstlig retning ret linje til bolt nr 4 i naboens derfra igjen i sørvestlig retning ret linje til utgangspunktet bolt nr 1

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

<sup>2</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sørenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

<sup>3</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).

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

#### Areal og koordinater

Areal: 1 907 Arealmerknad:  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6523703 Øst: 533588

#### Grensepunkt / Grenselinje

#### Ytre avgrensning

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6523672,88	533599,43	Jordfast stein Bolt 55,74 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6523701,45	533551,57	Jordfast stein Bolt 29,60 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6523726,38	533567,53	Ikke spesifisert Gjerdestolpe 6,19 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6523731,49	533571,02	Ikke spesifisert Gjerdestolpe 56,57 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
5	6523699,35	533617,57	Annen terrengdetalj Gjerdestolpe 32,09 Ikke hjelpelinje	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

Rett kopi bekrefte  
Anne-Britt Kvalvik





Tambur er 2 dekar og grunn  
består av en steinraut med  
nogen granbøster



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

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

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

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

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

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende øyemed? J. H. Hefant

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

Det bevitnes:

a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1</sup>

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

Skylden for den fraskilte del ble satt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør uten fradrag i Skyl.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>2</sup> Ossebo

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing<sup>3</sup>:

Ljøperrum



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

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

<sup>3</sup> Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordeles mellom partene.



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Gimmar Lusbun skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gimmar Lusbun Andreas Hansen Leif Lundgren

Antatt til tinglysing 29 FEB 1957 19

an Eggan  
ofn

Tinglyst ved

De 29 fraskilte del har fått g.-nr. 94 b.-nr.



### SKYLDELINGSFORRETNING

Onsd dag den 16-1 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte

menn skylddelingsforretning over gården Lökstadi

g.-nr. 29 b.-nr. 4 av skyld 5.59 mark i Skatøy

herred. Forretningen er forlangt av Arne Lökstadi

Jansfriland

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1</sup>

Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2</sup> som skjønsmenn

Samlige

Ved forretningen møtte<sup>3</sup> Arne Lökstadi

nabo Dagfin Asovik



Mennene valgte til formann Gimmar Lusbun

Over de 29 deler av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse<sup>4</sup>

Gimmar Lusbun begynner i en stue med bolt n<sup>o</sup> 1 i bytke med Dagfin Asovik i samtens næraste fjære og går i sydvestlig retning ret linje til bolt n<sup>o</sup> 2 går så i sydøstlig retning ret linje til bolt n<sup>o</sup> 3 derfra i nordøstlig retning ret linje til bolt n<sup>o</sup> 4 i bytke med Dagfin Asovik følger så tilbake i nordvestlig retning ret linje til utgangspunktet bolt n<sup>o</sup> 1

<sup>1</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)  
<sup>2</sup> Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917, § 20, skal vedkommende for forretningen holdes underskrive følgende erklæring, som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»  
<sup>3</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem, eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 8).  
<sup>4</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



Tantun er 1972 ha og  
består av en sturvis med  
noen granbuser.



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

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

5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?
6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet liknende syemed? *Hjettebøtt*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

- a. At det ved delingen ikke er stiftet nytt fellesskap. Dog har vi samtykket i, at av utmarka kan

nyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>1</sup>

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

Skylden for de *2* fraskilte deler ble satt til *0,01*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *5,58*

De *2* fraskilte deler er gitt bruksnavn<sup>2</sup> *Lhimbø*

Bestemmelse angående kostnadene ved forretningens avholdelse og tinglysing<sup>3</sup>:

*Kostnadene bæres av kjøperen*

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

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

<sup>3</sup> Hvis det ikke opplyses eller påstås fra noen av partene å være truffet avtale om hvem som skal bære kostnadene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innmøte bestemmelse om, hvorledes kostnadene skal fordles mellom partene.



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den deling som ble foretatt i marka, og at begjæring om dette må være lagt fram for sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

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

Vi har bestemt at Gunnar Julen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gunnar Julen Leif Gundersen Dagfinn Aasvik

Antatt til tinglysing 19

Jan Eggan  
sm

Tinglyst ved

De ~~er~~ fraskilte del har fått g.-nr. 29 b.-nr. 95



UTSNITT PLANKART





UTSNITT REGULERINGSKART

REGULERINGSPLANEN GODKJENT  
AV KRAGERØ KOMMUNE

K.SAK 74..... DATO 22/6-89

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

*[Handwritten signature]*

16  
Reidar I. Engedahl  
sivilarkitekt mnl

18 .02. 1991

KRAGERØ KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPAN FOR 'LØKSTAD GÅRD',  
GNR. 29, BNR. 4, M.FL., JOMFRULAND.

Dato for siste revisjon av planen.....

Dato for kommunestyrets vedtak.....

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

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder
- Landbruksområder
- Trafikkområder
- Fareområde
- Spesialområder

1. BYGGEOMRÅDER

- .1 Fritidsbebyggelse  
I område A skal oppføres fritidshus.

De øvrige områdene for fritidsbebyggelse inneholder eksisterende hytter.

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER

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

3. FAREOMRÅDER

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

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



4. SPESIALOMRÅDER

.1 Friluftsområde

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

.2 Sjøpelsamleplass.

I området kan oppføres bod for søppel. Grunnflaten skal ikke overstige 20 m<sup>2</sup> og høyden ikke være større enn 4 m.

5. TRAFIKKOMRÅDER

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

I trafikkområdet skal videre anlegges småbåthavn.

6. BEBYGGELSEN

.1 Fritidsbebyggelse

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

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

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

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

Bygningsrådet skal bestemme sokkelhøyden.

.2 Boliger

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

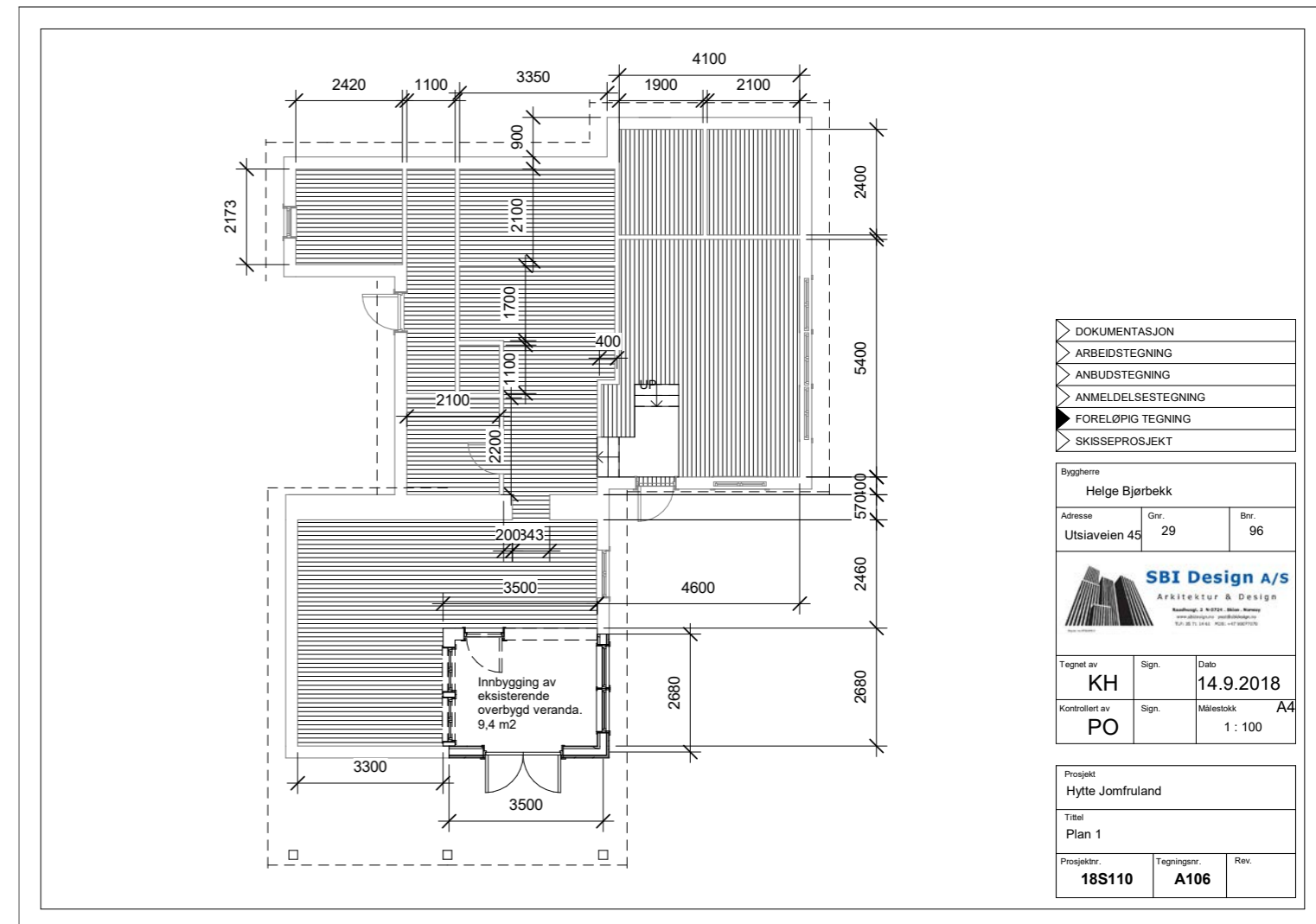
Huset skal tilpasses bebyggelsen i området mht. materialbruk og farger.

7. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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







Helge Bjørbekk  
Mælagt. 29  
3716 SKIEN

Deres ref. Vår ref.  
18/05423-11

Dato  
30.07.2019

**Ferdigattest Gbnr 29/95 - Innbygging av overbygget veranda.**

**FERDIGATTEST**

Igangsettingstillatelse er gitt: 06.02.2019

Gårds- og bruksnummer	29/95
Byggested (adresse)	<b>Utsiaveien 43, 3781 Jomfruland</b>
Tiltaks art	Innbygging av overbygget areal
Bruksareal (BRA)	<b>9,4 kvm</b>
Tiltakshaver	<b>Helge Bjørbekk</b>

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontroll dokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 21-10).

Med hilsen

Trond Hjelvik

Vegard Evja

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

**Besøksadresse**  
Gamle Kragerøvei 12  
3770 KRAGERØ

Telefon: +47 35986200

Epost: post@kragero.kommune.no

2655 01 43800  
Org.nr.:963 946 902

**1 Syd**  
1 : 100

Fasadestein lik eksisterende

**2 Øst**  
1 : 100

Alle nye sprosser lik eksisterende  
Fasadestein lik eksisterende

DOKUMENTASJON			
ARBEIDSTEGNING			
ANBUDESTEGNING			
ANMELDSESTEGNING			
FORELØPIG TEGNING			
SKISSEPROSJEKT			

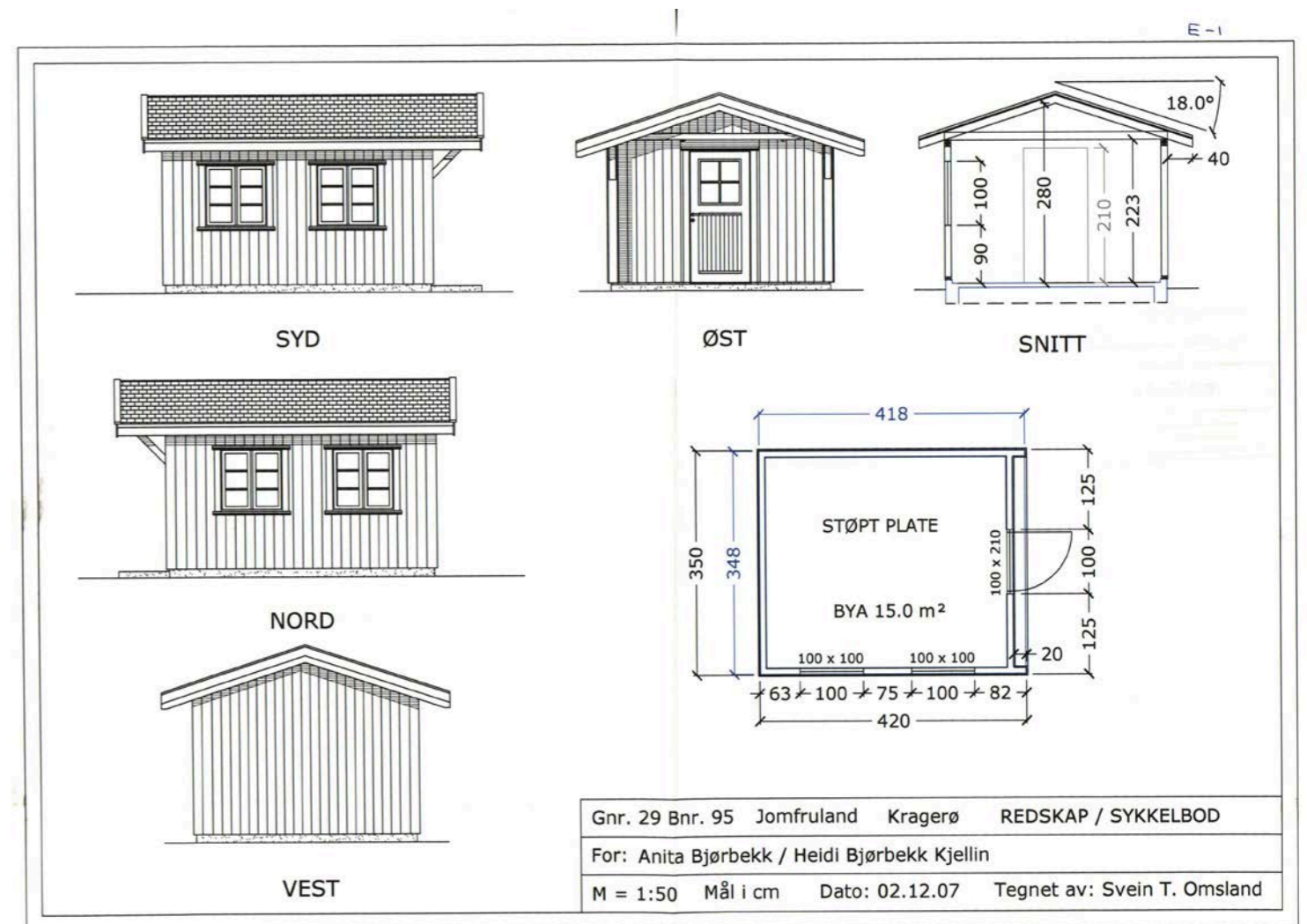
Byggherre		
Helge Bjørbekk		
Adresse	Gnr.	Bnr.
Utsiaveien 45	29	96

SBI Design A/s		
Arkitektur & Design		
Kontrollert av		
KH	Sign.	Dato
PO	Sign.	Målestokk
		1 : 100

Prosjekt		
Hytte Jomfruland		
Tittel		
Fasader		
Prosjektnr.	Tegningsnr.	Rev.
18S110	A107	



Brevet er godkjent elektronisk.







## 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 eigedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.  
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Utsiaveien 43  
3781 JOMFRULAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Kragerø  
**Saksbehandler:** Ronny Jørstad

**Oppdragsnummer:** 1302240093

**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 videreformidlet 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: 26.04.2024

**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