

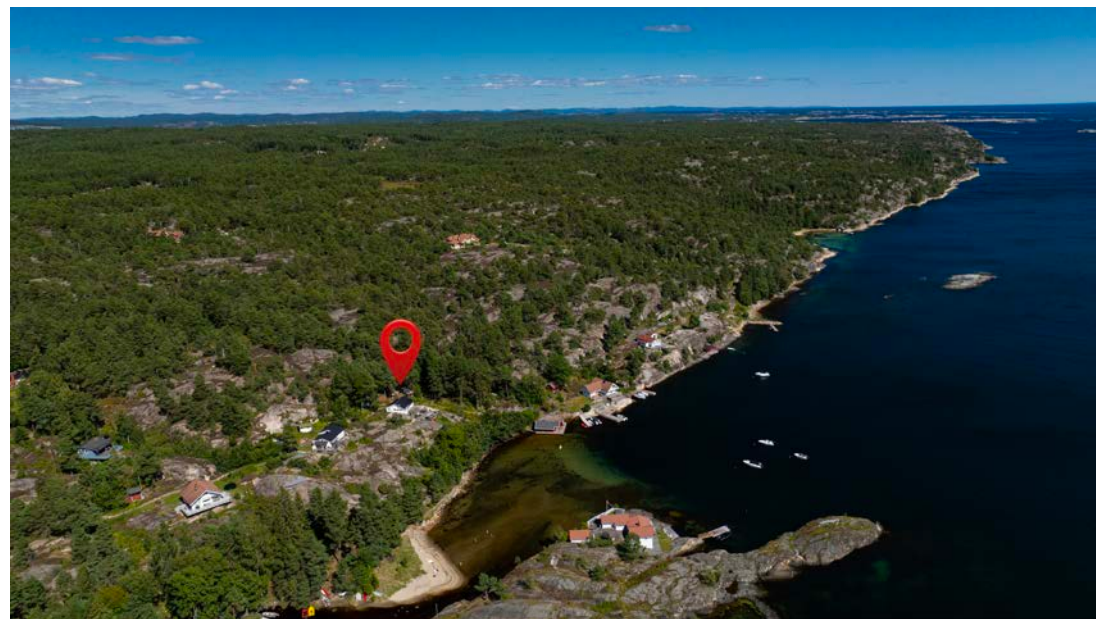


aktiv.
Tar deg videre

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.





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 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 156 640,-
Total ink omk.: Kr 5 656 640,-
Selger: Siv Beate Hjellegjerde Martinsen
Christian Martinsen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total: 73/79 m²
Tomtstr.: ca. 1300 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 85

Oppdragsnr.: 1302240174

Sommerparadis på fastlandet!

OREDALSVEIEN 19

Denne idylliske fritidseiendommen ligger på fastlandet midt mellom Portør og Stabbestad. Hytta ligger kun 30 meter fra sjøen, med en eventyrlig sjøutsikt utover Stølefjorden samt havutsikt mot Skagerrak. Eiendommen er sommerparadis med aktiviteter for både store og små, og har gode solforhold fra morgen til kveld sommerstid.

Fritidsboligen inneholder: vindfang, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, bod og tre soverom. Det er i tillegg hems med oppgang fra stuen.

To frittstående uthus, samt vedskjul. Det ene uthuset er todelt, tidligere bod/utedo. Det andre uthuset fungerer som redskapsbod.



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen6
Tilstandsrapport44
Energiattest68
Matrikkelkart og rapport.69
Skylddelingsforretning75
Forbrukerinformasjon91
Budskjema92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 79 m²
TBA: 100 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-i: 73 m² Entré, bad, 3 soverom, stue, stue/
kjøkken

TBA fordelt på etasje
1. etasje
100 m²

Bod/uthus

Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 6 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

ca. 1300 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som er boltet, men ikke oppmålt. Tomtens areal er dermed usikkert, men grenseboltene kan påvises i terreng. Eiendommen ble opprettet i 1966, og skylddelingsforretning angir at tomten har et areal på ca. 1,3 dekar. På visning kan interessenter sammen med megler gå opp de 4 merkede bolter. Skylddelingsforretning som beskriver grensene, ligger vedlagt i prospekt.

Tomten har en fantastisk beliggenhet i urørt landskap med svaberg, natur og Stølefjorden og havet rett forut. Eiendommen ligger sørøstvendt kun 30 meter fra sjøen. Ved hytta er det opparbeidet fine uteplasser i form av en sørøstvendt platting hvor du kan nyte sene sommerkvelder med venner og familie. Her er det god plass til hagemøbler, grill, solsenger osv. En praktfull utsikt mot sjøen og havet, samt sol fra tidlig morgen til ca. 20:30 sommerstid kan nytes fra eiendommens utearealer.

Fra tomten er det kun et par minutter gange ned til Stølestrand, en skjult perle bestående av en sjelden, helt naturlig sandstrand hvor både store og små kan boltre seg. Stølestranda brukes flittig av hytteeierne i området, og stedet er rett og slett en drøm for barnefamilier!

Beliggenhet

Denne idylliske fritidseiendommen ligger på fastlandet midt mellom Portør og Stabbestad. Hytta ligger kun 30 meter fra sjøen, med en eventyrlig sjøutsikt utover Stølefjorden samt havutsikt mot Skagerrak. Eiendommen er sommerparadis med aktiviteter for både store og små, og har gode solforhold fra morgen til kveld sommerstid. Rett på nedsiden av hytta ligger Stølestranda, en barnevennlig og naturlig sandstrand hvor du kan nyte solen og bade dagen lang, samt fiske krabber, bygge sandslott m.m. Stølefjorden byr i tillegg på flott fiske, hvorav blant annet mye sjøørret og makrell er en stor del av fangsten. Hytta har båtfeste som ligger 150m fra hytta.

Rett på utsiden av egen dør finner du et variert utvalg av turmuligheter. Kyststien går rett ved eiendommen og strekker seg flere mil fra

Bamblegrensen i nordøst til Ellingsvik i sørvest. Rike bærtrakter (også multer) samt flotte fiske- og badevann ligger også i nærheten. For de som liker å bade i ferskvann, så kan Helliksvann anbefales. Ferskvannet ligger et par km fra hytta, og det er kjørevei helt frem.

Avstanden fra sjøen samt egen båtplass gir et godt utgangspunkt for turer i Kragerøs vakre skjærgård. Det er kun ca 15-20 minutter i båt inn til Kragerø sentrum, som på sommeren er et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke anerkjente spisesteder. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

Fra eiendommen er det ca 40 minutter i bil til Kragerø sentrum. Det er også mulig å kjøre til Stabbestad som ligger 10 minutter unna hytta, og ta bilfergen over til sentrum. Bilfergen tar kun 10 minutter og går flere ganger daglig. På Stabbestad finner du Kragerø Resort, med blant annet hotell, beachclub, tennissbane og en av Norges kanskje aller beste golfbaner. Det er 30 minutter til Tangen, hvor du finner blant annet matbutikk, kjøpesenter og bensinstasjon. Her er det i tillegg bussforbindelser som tar deg til Kragerø sentrum, samt til Oslo og Kristiansand.

Det er i tillegg verdt å nevne at du finner matbutikk og bensinstasjon ved innkjøringen til Portør, kun 5 minutter unna hytta. Portør pensjonat som ligger 15 minutter unna eiendommen har åpent med servering hele sommeren.

Adkomst

Det er adkomst til hytta via privat gruset bomvei fra offentlig vei, videre gangvei ca 250 meter fra parkering.

Bebyggelsen

I området er det oppført spredt fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kevin Hunter Nielsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er etablert på støpt mur og pilarer/ punkter av mur mot grunn av grunnfjell. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Malte trevinduer med to lags glass. Vinduene er produsert 2010. Ytterdør av tre og innvendige dører av tre. Salet takkonstruksjon med lastoverføring på ytter/langvegger. Taket er tekket med plastbelagte ståplater/takstein etterligning. Takstoler av taksperrer med lastoverføring på bærebjelker og yttervegg. Takkonstruksjon av bærebjelker og selvbærende takstoler. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Terrasse dekker og trapper av impregnert trelast.

Rekkverk av glass og stål. Pipe av teglstein fra byggeår. Det er tilkoblet enkel plassbygget peis. Kryp kjeller under bygning mot grunn. Kjelleren er delvis åpen, og har delvis lukket kjeller med dør. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.08.2024 av Kragerø Takst v/ Kevin Hunter Nielsen for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten før budgivning. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Fritidsboligen inneholder: vindfang, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, bod innredet til walk-in-closet, og tre soverom. Det er i tillegg hems med oppgang fra stuen.

To frittstående uthus, samt vedskjul. Det ene uthuset er todelt, tidligere bod/utedo. Det andre uthuset fungerer som redskapsbod.

Standard

Hytta er bygget i 1965 og senere påbygget i to omganger, 1974 og 1983. Det er i tillegg to uthus på eiendommen, hvorav byggår er ukjent. Uthusene er ideelle for oppbevaring av verktøy, hageredskaper osv. Hytta har en forholdsvis enkel standard, men er veldig funksjonell. Planløsningen er effektiv, og oppholdsrommene er strategisk plassert mot den vakre sjøutsikten. Innvendig fremstår hytta lysmalt og koselig med trepanel på vegger og i himling, samt malte tregulv.

Fra inngangspartiet på hyttas fremside kommer du inn i en lys gang. Gangen tar deg videre inn til bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom + hems (med tilsammen 8 soveplasser) og bod. Stue/spisestue er romslig med store vindusflater som sørger for en unik følelse av nærhet til sjøen og havet. Her er det god plass til både sofaseksjon og spisebord for storfamilien. Fra stuen er det oppgang til hems, som videre har inngangs til lagringsloft over deler av hytta.

Mellom spisestue og kjøkken er det en flott peis, hvor du kan se flammene fra begge rom. Kjøkkenet har innredning med lyse, profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass. Badet har enkel standard

med dusjkabinett, wc og håndvask med overskap.

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:

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er ikke montert rekkverk. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Tiltak: Tiltak er ikke nødvendig, enkle trapper til hemser o.l. i fritidsboliger er allment akseptert.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak: Våtrom med enkel utførelse er vanlig i fritidsboliger, tiltak er ikke nødvendig.

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

- Dører: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Hovedytterdøra har noe råteskade og avflasset maling. Tiltak: Det bør planlegges å skifte døra.

Forhold som har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er litt "heng" mellom bærepunktene i bjelkelaget. Tiltak: Tiltak er ikke nødvendig eller regningssvarende.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og

bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør utføres radonmåling. En radonmåling må utføres i vintermånedene skal gå over to måneder.

- Kryp kjeller: Det er begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning i kryp kjeller. Tiltak: Bedre ventilerings må etableres
- Bad, tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Tiltak: Tiltak er ikke nødvendig.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Elektrisk anlegg: Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Taksmanns kommentar: Ja. På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten elkontroll de siste 5 årene, bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Se s. 11 i tilstandsrapport for utfyllende info.

Hvitevarer

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

Parkering

Eiendommen disponerer parkeringsplass for 2 biler 5 min fra hytta.

Tinglyst båtfeste samt vinteropplag av båt på land ved badestranden på Strandmyr, gnr. 4, bnr. 16. Båtfestet ligger 150 m fra hytta.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

8903119

Energi

Oppvarming

Det er peis i stue/spisestue, ellers elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Strømforbruk siste 12 mnd er kr. 5.920,- hvorav 5.134,- er nettleie. Nettleie i sesong er kr. 427,84 pr mnd. I tillegg har nåværende eier betalt kr. 2.500,- per år til nabo for strøm til felles pumpehus. Dette er frivillig og bortfaller når/hvis det legges inn kommunalt vann.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

Kommunale avgifter

Kr 10 949

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme

variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt
Kr 5 937

Eiendomsskatt år
2024

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

Formuesverdi sekundær
Kr 522 260

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 4, bruksnummer 85 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:

HEFTELSE:

Erklæring/avtale tinglyst 24.11.1951 med dagboknr. 1607.
Dette dokument viser til en gård beliggende lengre nordvest, gnr. 4, bnr. 16, som denne eiendom er skilt ut fra. Ved utskillelsen av denne eiendom, har den tinglyste bestemmelsen medfulgt. Dokumentet har ingen praktisk betydning for denne eiendom. Pant fra kjøpers bank vil få prioritet bak denne bestemmelse.

Erklæring/avtale tinglyst 22.09.1962 med dagboknr. 1278.
Ved utskillelsen av denne eiendom, har den tinglyste bestemmelsen medfulgt. Dokumentet har ingen praktisk betydning for denne eiendom. Pant fra kjøpers bank vil få prioritet bak denne bestemmelse.

Erklæring/avtale tinglyst 11.07.1990 med dagboknr. 2203. Dette dokument forplikter denne eiendom samt 8 andre eiendommer til å betale forholdsmessig andel av vedlikeholdskostnader til vei og snuplass. Pant fra kjøpers bank vil få prioritet bak denne bestemmelse

RETTIGHETER:

Best. om båt/bryggeplass, tinglyst 09.09.1968 med dagboknr. 1458.
Inneholder bestemmelse om rett til båtfeste, brygge, bading og vei for denne eiendom. Dette dokument ligger som vedlegg i salgsoppgaven.

Bestemmelse om vannrett, tinglyst 19.06.2012 med dagboknummer 485572.

Dette tinglyste dokumentet gir eiendommen rett til å benytte vann fra boret kjelde ved Sjøboberget på gnr. 4, bnr. 16 mot at eventuelle utgifter for reparasjon av pumpeanlegg og pumpehus fordeles likt mellom gnr. 4, bnr. 16 og gnr. 4, bnr. 85, samt at utgifter til drift av anlegget også fordeles likt mellom de to eierne. Rørøpplagg fra pumpehus til de to eiendommene vedlikeholdes og eventuelle reparasjoner bekostes av den aktuelle tomteeier.

GRUNNDATA:

Registrering av grunn, tinglyst 03.01 1967 med dagboknr. 11. Dokumentet beskriver eiendommens grenser.
Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

Omnummerering ved kommuneendring, tinglyst 01.01.2020 med dagboknummer 344988
Endring av kommunenummer.

Omnummerering ved kommuneendring. tinglyst 01.01.2024 med dagboknummer 500301
Endring av kommunenummer.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, hverken i fm. byggeår eller tilbygg. Plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. 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. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mulig å ettersøke om midlertidig brukstillatelse. For eiendommen foreligger tegninger stemplet av Kragerø kommune i 1981. Her er det enkelte avvik i forhold til plasseringene og utformingene av en del av vinduene. Dette antas ikke å ha betydning for utfallet av søknaden om midlertidig brukstillatelse. Del av trapp og terrasse samt montering av glassrekkverk er gjort siste par årene. Disse arbeidene er utført uten søknad, og kjøper kan i ytterste konsekvens få pålegg om tilbakeføring.

24.08.2023 er det innlevert søknad til Kragerø kommune om tilbygg, fasadeendring og erstatningsuthus. Søknaden med vedlegg fås ved henvendelse megler.

Vei, vann og avløp
Vann: Hytta har tinglyst rett til felles brønn/brønnhus med nabo, Oredalsveien 21. Brønnhuset står på naboens tomt (rett over grensen mot Oredalsveien 19), et lite rødt hus på venstre side av stien ned mot vannet. Brønnvannet er sommervann, og stenges av sen høst og åpnes igjen ved påsketider. Det er lagt frem felles ledninger til kommunalt vann til kummen på nedsiden av hytta, men hytta er ikke tilkoblet. Dersom ny eier ønsker å legge inn kommunalt vann, må det påregnes en påkoblingsavgift. Det må i tillegg påregnes kommunale årsgebyrer for vann.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Vei: Det er privat vei til hytta, hvor det er satt opp bom ca. 100 meter fra avkjøring hovedvei. Veien

brøytes ikke om vinteren. Det betales ingen veiavgift, men ny eier må påregne å delta på mindre dugnadsarbeider samt spleise på et gruslass når det måtte trenge.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område, men er i kommunedelplanens arealdel angitt som "LNFR-areal for spredt boligbebyggelse (5210)"

Det gjøres oppmerksom på at deler av eiendommen ligger innenfor "Faresone - høyspenningsanlegg", og innenfor 100-meters grensen til sjø. Dette innebærer et generelt byggeforbud ihht. plan-og bygningsloven.

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

5 500 000,- (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)
137 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5
500 000,00))

156 640,- (Omkostninger totalt)

5 656 640,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 156 640

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
24 500 Markedspakke
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 750 Utlegg oppgjørshonorar

Totalt kr: 154 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort 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
14.08.2024



Sommerparadis på fastlandet kun
30 m fra sjøen med fantastisk sjøutsikt,
gode solforhold og parkering.







Eventyrlig sjøutsikt utover Stølefjorden
samt havutsikt mot Skagerrak.



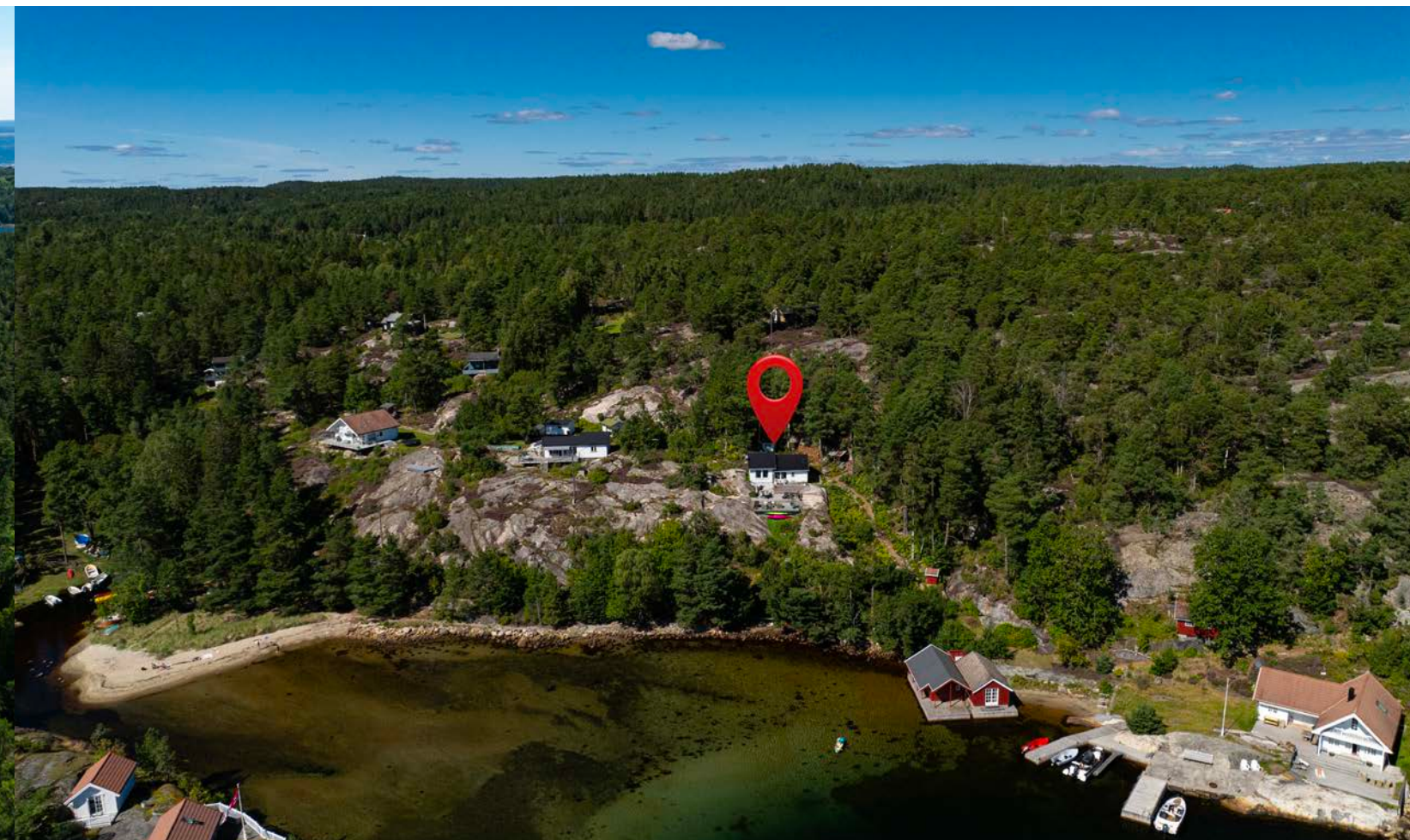
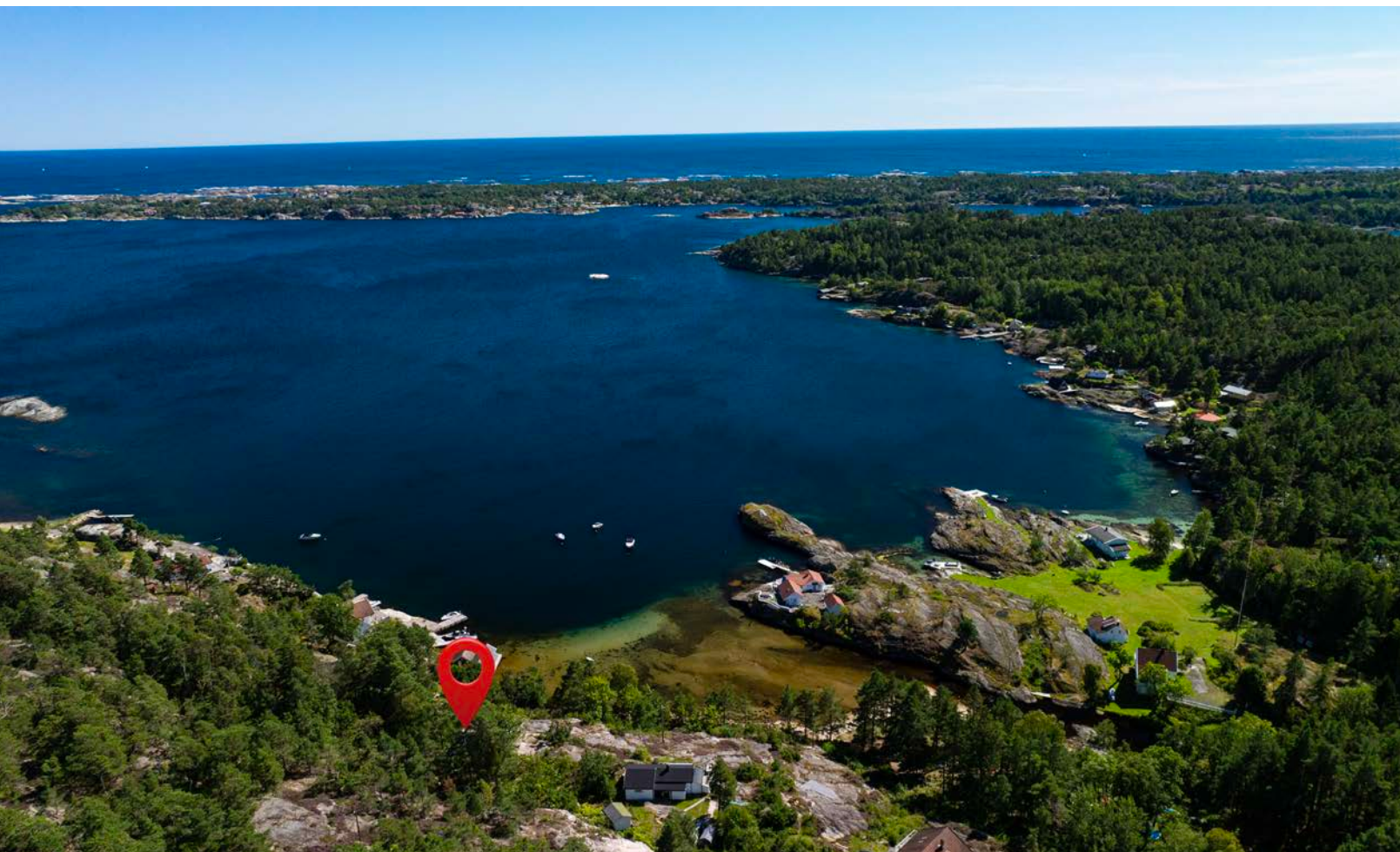
Tomten har en fantastisk beliggenhet i urørt landskap med svaberg, natur og Stølefjorden og havet rett forut.

Denne idylliske fritidseiendommen ligger på fastlandet midt mellom Portør og Stabbestad. Hytta ligger kun 30 meter fra sjøen.

Rett på nedsiden av hytta ligger Stølestranda, en barnevennlig og naturlig sandstrand hvor du kan nyte solen og bade dagen lang, samt fiske krabber, bygge sandslott m.m.

Stølefjorden byr i tillegg på flott fiske, hvorav blant annet mye sjørret og makrell er en stor del av fangsten.

Hytta har båtfeste som ligger 150m fra hytta.





Fra inngangspartiet på hyttas fremside kommer du inn i en lys gang.



Gangen tar deg videre inn til
bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, stue,
3 soverom, bod og hems.



Stue/spisestue er romslig med store vindusflater som sørger for en unik følelse av nærhet til sjøen og havet.

God plass til både sofaseksjon og spisebord for storfamilien.

Fra stuen er det oppgang til hems.



Mellom spisestue og kjøkken er det en flott peis, hvor du kan se flammene fra begge rom.



Kjøkkenet har innredning med lyse, profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass.





Det er 3 soverom i hytta, med totalt 8 sengeplasser.







Badet har enkel standard med dusjkabinett, wc og håndvask med overskap.

Plantegning

Oredalsvegen 19



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.



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



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Oredalsveien 19, 3788 STABBESTAD
KRAGERØ kommune
gnr. 4, bnr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 11.08.2024 Rapportdato: 13.08.2024 Oppdragsnr.: 12441-1917 Referansenummer: Al1899
Autorisert foretak: Kragerø Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen Vår ref:



 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 bygmester 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
Uavhengig Takstingeniør
post@ktakst.no
915 50 213



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktspøk.

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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidseiendom beliggende ved Stølestrand nær Portør på Levang/Stabbestad i Kragerø kommune. Hytta er antatt oppført i 1965 med normal utførelse for byggeåret og er senere tilbygget, del med stue og soverom mot vest er av nyere dato (ca 20 år). Bygningen er etablert på støpt mur og pilerer/punkter av mur mot grunn av grunnfjell. Forøvrig konstruksjon av bindingsverk med overflater innvendig av trepanel, enkel utførelse av kjøkken og bad. Det er innlagt vann fra privat brønn, og avløp til kommunalt anlegg. Bygningen er normalt godt vedlikeholdt og har en jevnt over normal standard for fritidsboligmarkedet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

Taket er tekket med plastbelagte ståplater/takstein etterligning. Underliggende lekter og bordtak av tre. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Takstoler av taksperrer med lastoverføring på bærebjelker og yttervegg. Takkonstruksjon av bærebjelker og selvbærende takstoler. Malte trevinduer med to lags glass. Vinduene er produsert 2010. Malt hovedytterdør av tre. Terrasse dekker og trapper av impregneret trelast. Rekkverk av glass og stål.

INNVENDIG

Gulv har overflater av heltré furu, malt. Vegger har overflater av trepanel. Himlinger har overflater av trepanel. Etasjeskille av trebjelkelag. Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon. Boligen ligger i område som er klassifisert som rødt nivå med høy fare for forhøyede radonforekomster.

Pipe av teglstein fra byggeår. Det er tilkoblet enkel plassbygget peis, pipa har ingen feieluke, det feies rett ned i peisen. Krypekjeller under bygning mot grunn. Kjelleren er delvis åpen, og har delvis lukket kjeller med dør.

Enkel trapp til hems. Trappa oppfyller ikke forskriftskrav. Fyllingsdører av heltré.

VÅTROM

Bad

Enkelt baderom med gulvbelegg på gulv og med vegger av trepanel. Rommet er innredet med veggmontert klosett, håndvask og dusjkabinett. Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (vegger og gulv som ikke tåler vann) i våtsonen.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har avsatt plass med opplegg til stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin. Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og plast, enkelt opplegg for sommerbruk, rørkomponenter er frost utsatt. Stoppekran er tilgjengelig på felles vann tilkomst for hytter i området. Avløpsrør av plast til offentlig avløp via privat samlelum med pumpe. Friskluft/tilluft via ventiler i vinduer og vegg. Det er mulig å lufte ut med vinduer.

Varmtvannsbereder, 200 liter. Berederen er plassert i kaldt loft over kjøkken. Undersøkelse av elektrisk anlegg. Anlegget er originalt fra installasjon, ca 40 år siden. Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet. Hytta har brannalarm og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser. Drenering av overvann/takvann til grunn. Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn. Grunnmur av sparesteinsmur og pilerer av betong/stein.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

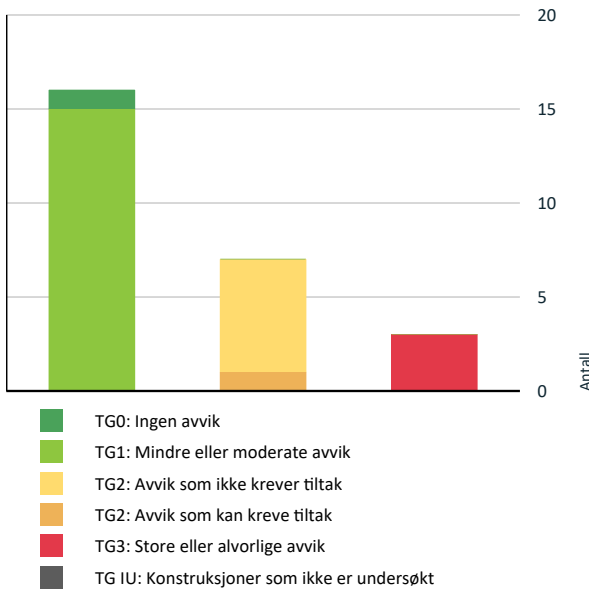
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke forelagt

Bod

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke forelagt

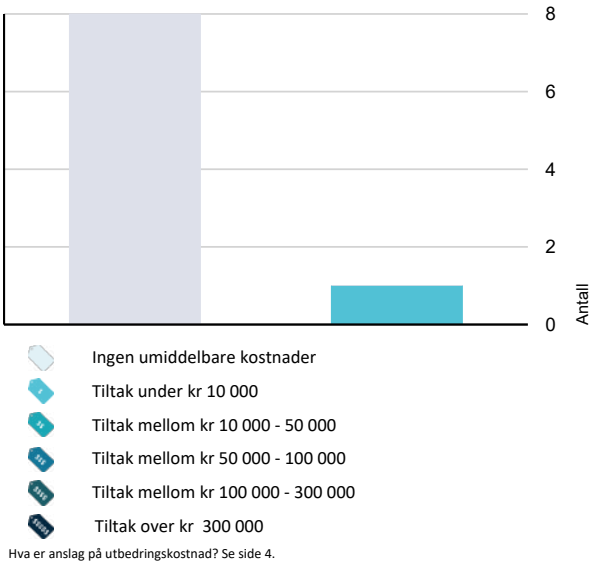
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier ønsker tilstandsrapport med arealmåling til bruk i salg, hvor eiendomsmegler setter verdien. Det er i sammenfattat 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. Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Innvendige trapper
- Våtrom > Etasje > Bad > Generell

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Krypkjeller
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Anslått på bakgrunn av observasjoner og tilgjengelig informasjon.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2022	Bygget terrasse	Bygget ut terrasse med trapper og repos.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med plastbelagte ståplater/takstein etterligning. Underliggende lektar og bordtak av tre.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort.

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler av taksperrer med lastoverføring på bærebjelker og yttervegg. Takkonstruksjon av bærebjelker og selvbærende takstoler.

Vinduer

Malte trevinduer med to lags glass. Vinduene er produsert 2010.

Dører

Malt hovedytterdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døra har noe råteskade og avflasset maling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør planlegges å skifte døra.



Hoveddør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse dekker og trapper av impregnert trelast. Rekkverk av glass og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er høyde 50cm pluss fra repos/trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Trapp/repos

INNENDIG

Overflater

Gulv har overflater av heltré furu, malt. Vegger har overflater av trépanel. Himlinger har overflater av trépanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er litt "heng" mellom bærepunktene i bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig eller regningssvarende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Radonmåling foreligger ikke, boligen er bygget før det fantes krav om tiltak mot radon. Boligen ligger i område som er klassifisert som rødt nivå med høy fare for forhøyede radonforekomster.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør utføres radonmåling. En radonmåling må utføres i vintermånedene skal gå over to måneder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Utsnitt fra radonkart

Pipe og ildsted

Pipe av teglstein fra byggeår. Det er tilkoblet enkel plassbygget peis, pipa har ingen feiluke, det feies rett ned i peisen.



Krypkjeller

Krypekjeller under bygning mot grunn. Kjelleren er delvis åpen, og har delvis lukket kjeller med dør.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Krypekjeller, utluftet del.

TG 3 Innvendige trapper

Enkel trapp til hems.
Trappa oppfyller ikke forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig, enkle trapper til hemser o.l. i fritidsboliger er allment akseptert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Fyllingsdører av heltré.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Enkelt baderom med gulvbelegg på gulv og med vegger av trépanel. Rommet er innredet med veggmontert klosett, håndvask og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom med enkel utførelse er vanlig i fritidsboliger, tiltak er ikke nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom/innredninger.



Våtrom/innredninger.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, det er påvist andre avvik (vegger og gulv som ikke tåler vann) i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har avsatt plass med opplegg til stekeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk, ventilator med utkast til vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast, enkelt opplegg for sommerbruk, rørkomponenter er frost utsatt. Stoppekran er tilgjengelig på felles vann tilkomst for hytter i området.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast til offentlig avløp via privat samlelum med pumpe.



Samlekum med flotørpumpe.

TG 1 Ventilasjon

Friskluft/tilluft via ventiler i vinduer og vegg. Det er mulig å lufte ut med vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, 200 liter. Berederen er plassert i kaldt loft over kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Undersøkelse av elektrisk anlegg.

Anlegget er originalt fra installasjon, ca 40 år siden.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder,

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Hytta har brannalarm og brannslukker.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn av synlig grunnfjell og spredte løsmasser.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av overvann/takvann til grunn.
Bygningen har ingen vegger/gulv eller rom som er direkte eksponert mot grunn.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sparesteinsmur og pilarer av betong/stein.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Antatt byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på stabbesteiner mot grunn av svaberg/fjell.
Takkonstruksjon av tre tekket med shingel med underliggende bordtak av tre.

Bod



Anvendelse

Byggeår

1965

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på stabbesteiner mot grunn av svaberg/fjell.
Takkonstruksjon av tre tekket med shingel med underliggende bordtak av tre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

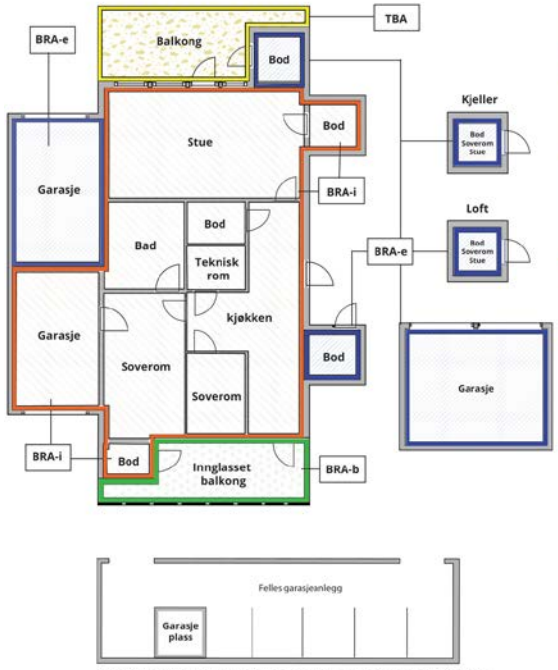
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.
-----------------	---

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73			73	100
SUM	73				100
SUM BRA	73				

Romfordeling

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

Kommentar

TBA=Terrasser/bearbeidet areal foran hytta mot sjø.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget terrasse, endring av romplanen (flyttet dør).

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Romfordeling

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

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	73	0
Bod	0	0
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2024	Kevin Nielsen	Takstingeniør
	Siv Beate Hjellegjerde Martinsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	4	85		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Oredalsveien 19							
Hjemmelshaver Martinsen Christian, Martinsen Siv Beate Hjellegjerde							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen er etablert i område bestående av fritidsboliger ved Stølestrand/Levangsheia i Kragerø kommune. Hytta har fasade og terrasse mot syd med gode sol og utsiktsforhold.
Adkomstvei Det er adkomst til hytta via privat gruset bomvei fra offentlig vei, videre gangvei ca 200 meter fra parkering. Det er også mulig å ankomme med båt, ca 60 meter gangvei fra brygge/sjø.
Tilknytning vann Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Det er offentlig vann i området med mulighet for å koble seg på det.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. På tomten er det oppsamlingstank med fløtørpumpe som pumper kloakk ut til offentlig avløp.
Regulering Tomten er ikke regulert.
Om tomten Tomten er pent opparbeidet og består av kupert fjellterreng/naturtomt. Tomten er opparbeidet med terrasser.
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
4 800 000	2021

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 elers 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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/personvernerklaering/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/A11899>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kragerø	
Oppdragsnr.	
1302240174	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Christian Martinsen	Siv Beate Hjellegjerde Martinsen
Gateadresse	
Oredalsveien 19	
Poststed	Postnr
STABBESTAD	3788
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalennr.	8903119

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: CM, SBHM

1

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke et våtrom etter dagens standard. Det er et enkelt vanlig rom hvor det er installert dusjkinett, vannklossett og vask.

2

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

☐ Nei

☒ Ja

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vegghengt toalett installert ca. 2018 (i følge tidligere eier). Utvendig arbeider som tank, kloakk-kvern mm ble installert 2015 i følge tidligere eier. Dette har fungert godt og uten problemer i vår eiertid.

Arbeid utført av

Sønn av tidligere eier er rørlegger og han har installert vegghengt toalett som er koblet til anlegg installert av lokal rørlegger fra Kragerø.

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Når det ble innlagt vannklossett ble det betalt tilkoblingsavgift til Kragerø kommune og melding om arbeidet ble sendt kommunen.

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

☐ Nei

☒ Ja

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Hytta har ikke kjeller. Det er godt luftet bjelkelag på perle/ringmur. Terrengtet under hytta kunne trolig vært bedre drenert. Vi har fått oppgitt av tidligere eier at de har opplevd manglende drenering. Vi har ikke opplevd problemer med dette i vår eiertid. Hytta ligger i skrånende terreng.

6

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tidliger eier oppga at de hadde opplevd vann inn i lufteluke på bad. Den ble utredet og vi har ikke opplevd vann fra lufteluke i tak på bad i vår eiertid.

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er skjevheter i både gulv og tak i den opprinnelige delen av hytta. Dette er medvirkende årsak til at vi har byggesøknad liggende inne bl.a. for å rette opp disse manglene.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er område med skogsmus og de kan komme seg inn over vinteren. Viktig å ikke oppbevare matvarer over vinteren. Vi har fanget mus i felle, men ikke i sesong. Har også opplevd flaggemus ved sesongåpning av hytte.

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

☐ Nei

☒ Ja

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedret dårlig jording på enkelte kontakter for tidligere eier. Det er en sprukket veggkontakt i stuen. Denne er planlagt utbedret i forbindelse med søknad om ombygging, men ikke utbedret pt.

Arbeid utført av

Kjell Waarhus

Document reference: 1302240174

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

☐ Nei

☒ Ja

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er anlagt ny platting og bygget ny trapp til hytta. Det er også byttet til rekkverk i glass på terrassen. Alt arbeid er utført av Byggmester Ole A. Granstøl.

Arbeid utført av

Byggmester Ole Aleksander Granstøl

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har opplyst om manglende kjennskap til tillatelse til vedbod, dukkehus mm. Gjennom vår søknadsprosess (som ligger til behandling) har vi fått opplyst at disse bygningsmassene er en del av eiendommen og behandles deretter. Formelle dokumenter ut over informasjon fra forhåndskonferanse med kommunen foreligger imidlertid ikke.

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Veirett og rett til båtfeste i henhold til informasjon og dokumentasjon som vedlegges prospektet

Document reference: 1302240174

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302240174

Initialer selger: CM, SBHM

4

66

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Martinsen	78bca33cb35ba357f5813d8e95dc1148ac6d93fc	10.04.2025 09:18:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Beate Hjellegjerde Martinsen	bc0d01a81a33d2e75b9b4788f84e9f90803b485a	09.04.2025 17:58:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240174

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

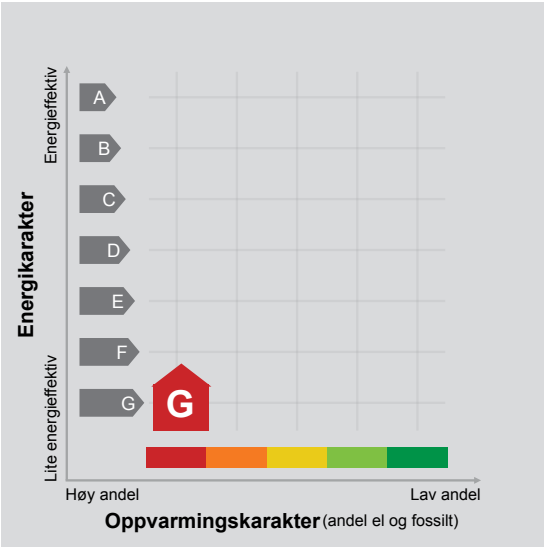
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

67

Adresse	Oredalsveien 19
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	85
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	15154705
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-8842
Dato	14.08.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 4, Bruksnr 85	Kommune:	4014 Kragerø
Adresse:		Grunnkrets:	104 Støle
Veiadresse:	Oredalsveien 19, gatenr 1236	Valgkrets:	1 Levangsheia
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5090102 Levangsheia

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fjordgløtt	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	03.01.1967	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:		Skyld:	0,01		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

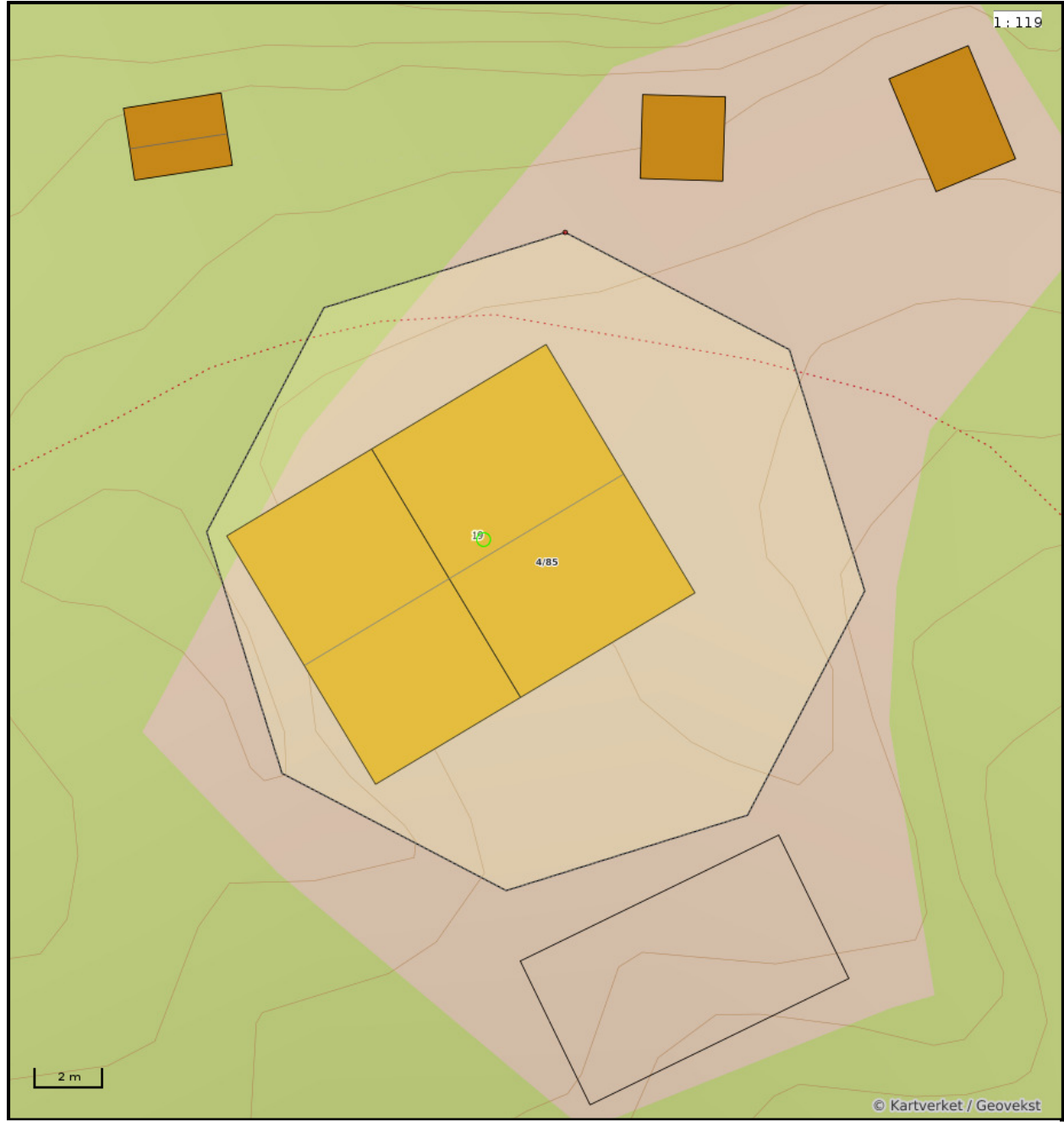
I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4014/4/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4014/4/85	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	05.11.2013	Berørt	4014/4/4	0,0
	Matrikkelført:	05.11.2013	Berørt	4014/4/16	0,0
			Berørt	4014/4/32	0,0
			Berørt	4014/4/46	0,0
			Berørt	4014/4/53	0,0
			Berørt	4014/4/57	0,0
			Berørt	4014/4/60	0,0
			Berørt	4014/4/61	0,0
			Berørt	4014/4/62	0,0
			Berørt	4014/4/63	0,0
			Berørt	4014/4/66	0,0
			Berørt	4014/4/71	0,0
			Berørt	4014/4/72	0,0
			Berørt	4014/4/74	0,0
			Berørt	4014/4/75	0,0
			Berørt	4014/4/78	0,0
			Berørt	4014/4/82	0,0
			Berørt	4014/4/84	0,0
			Berørt	4014/4/85	0,0
			Berørt	4014/4/87	0,0
			Berørt	4014/4/88	0,0
			Berørt	4014/4/96	0,0
			Berørt	4014/4/101	0,0
			Berørt	4014/4/126	0,0
Skylddeling	Forretning:	03.01.1967	Avgiver	4014/4/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4014/4/85	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Oredalsveien 19		Fritidsbolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:			Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:			Igangset.till.:				
Energikilde:		BRA annet:	80,0		Ferdigattest:				
Oppvarming:		BRA totalt:	80,0		Midl. brukstil.:				
Avløp:		Har heis:	Nei		Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:					Antall boliger:				1
Bygningsnr:	15154705				Antall etasjer:				1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				80,0	80,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktsskart



- Nøyaktighet (standardavvik)

 - 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

 - Vannkant
 - Veikant
- Symboler

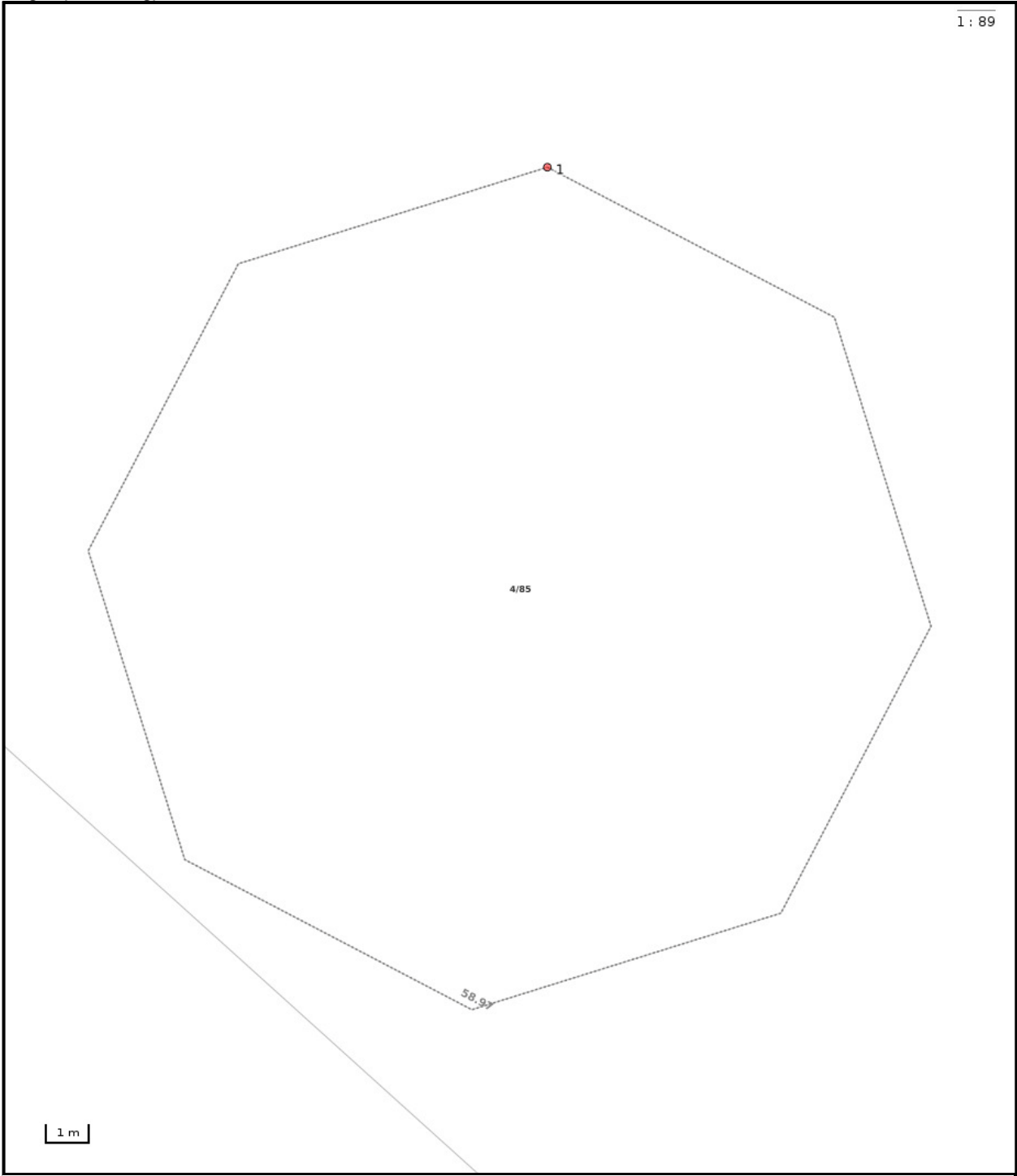
 - Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)

 - 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
- Hjelpelinjer

 - Vannkant
 - Veikant
- Symboler

 - Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- 201 - 500 cm

Over 500 cm

Ikke angitt
- Fiktiv / Teigdeler

Punktfeste
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 262,30m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing								
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje
1	6 519 697,13	522 897,57	58,97m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Nr. 531 A,
Baardsen & Co., Halden,
19—65.

Skylddelingsforretning

Lørdag, den 1 oktober 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Lhandmyr
g.-nr. 4 br.-nr. 16 av skyld mark 0.40 i Kragerø
herred. Forretningen er forlangt av Ferdinand Lhandmyr

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har ^{alle} ~~fulgende~~ gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:³⁾ Ferdinand Lhandmyr og
Kjell Kjerrevold

Mennene valte til formann Tengvik Nylund

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

1. Areal: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv
skog dekar, annet areal dekar. I alt ca 1,3 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾
Grensen har sin begynnelse i en bolt nr. 1
som står i en fjellpynt. Går herfra i retning
litt nord for øst 45 m. til bolt nr. 2. Går så
i retning litt øst for syd 35 m. til bolt nr.
3 som er nedsatt i en jordfast stein. Går så
i retning litt syd for vest ca 22 m. til bolt

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

nr. 4 Går så i nordvestlig retning 46 m. til
bake til utgangspunktet.
Parzellen er beliggende på nordsiden av
Stølefjorden.
Parzellen består for det meste av fjell
og noe hard skogsmark med noen furu-
trær.

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 gårdsfornödenhet?
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

Hybelstomt

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

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

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01 mark
0.39

Hovedbølets gjenstående skyld utgjør

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

I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Grodgjølt

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder
skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt
til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.
Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i hen-
hold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Thomas H. Rønningen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Tengul Nyhøi Ola Støle Thomas H. Rønningen

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.
²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører
til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til jordstyre. 1)

Jordstyrets uttalelse:

den 19.

formann

sekretær

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

Sak nr. 802/66.

Samtykke til delinga vart gjeve i møte den 15. desember 1966.

Skien, den 16/12 1966.

formann

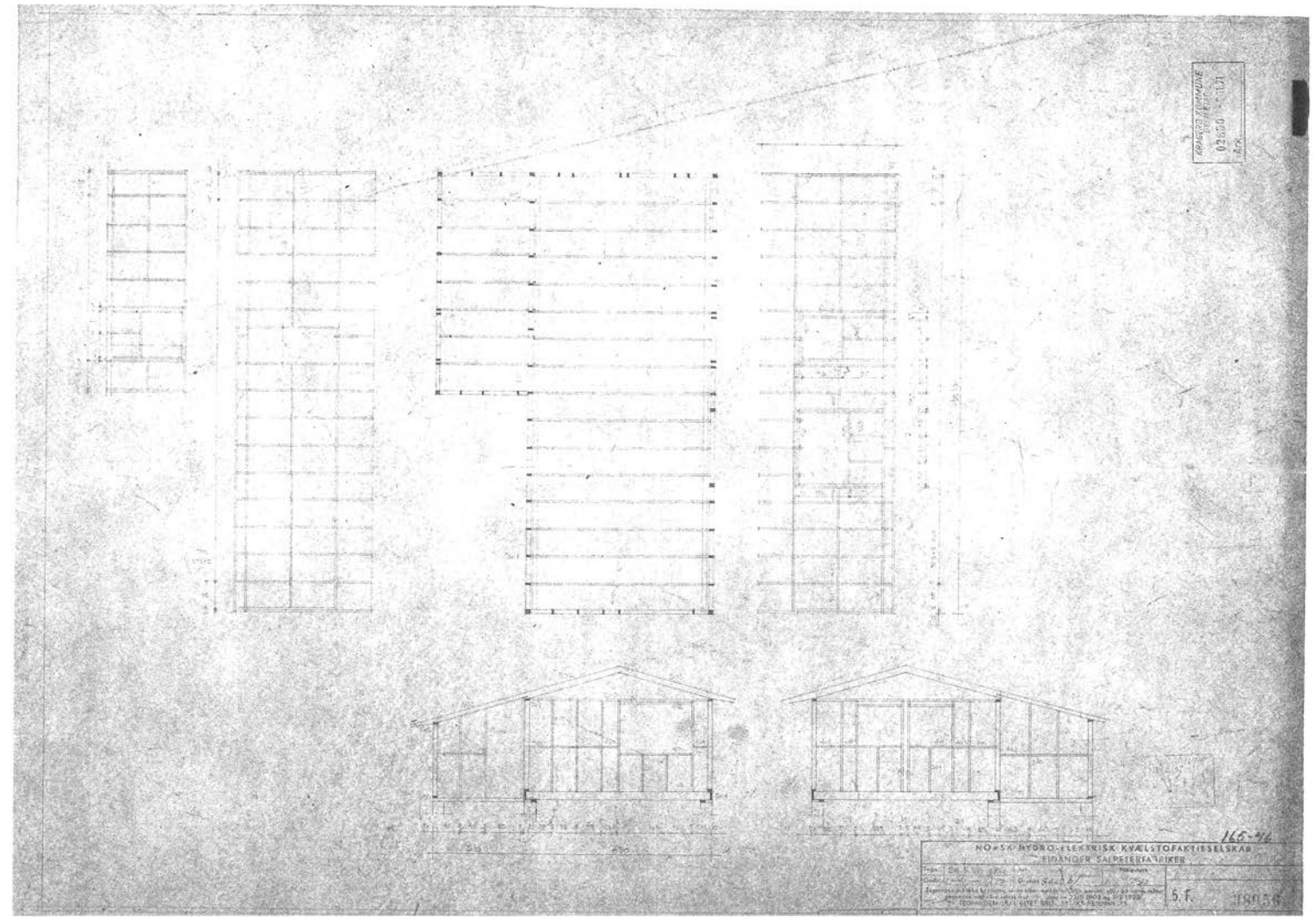
TELEMARK LANDBRUKSELSKAP
FYLKESLANDBRUKSSTYRET
For fylkeslandbrukssjefen

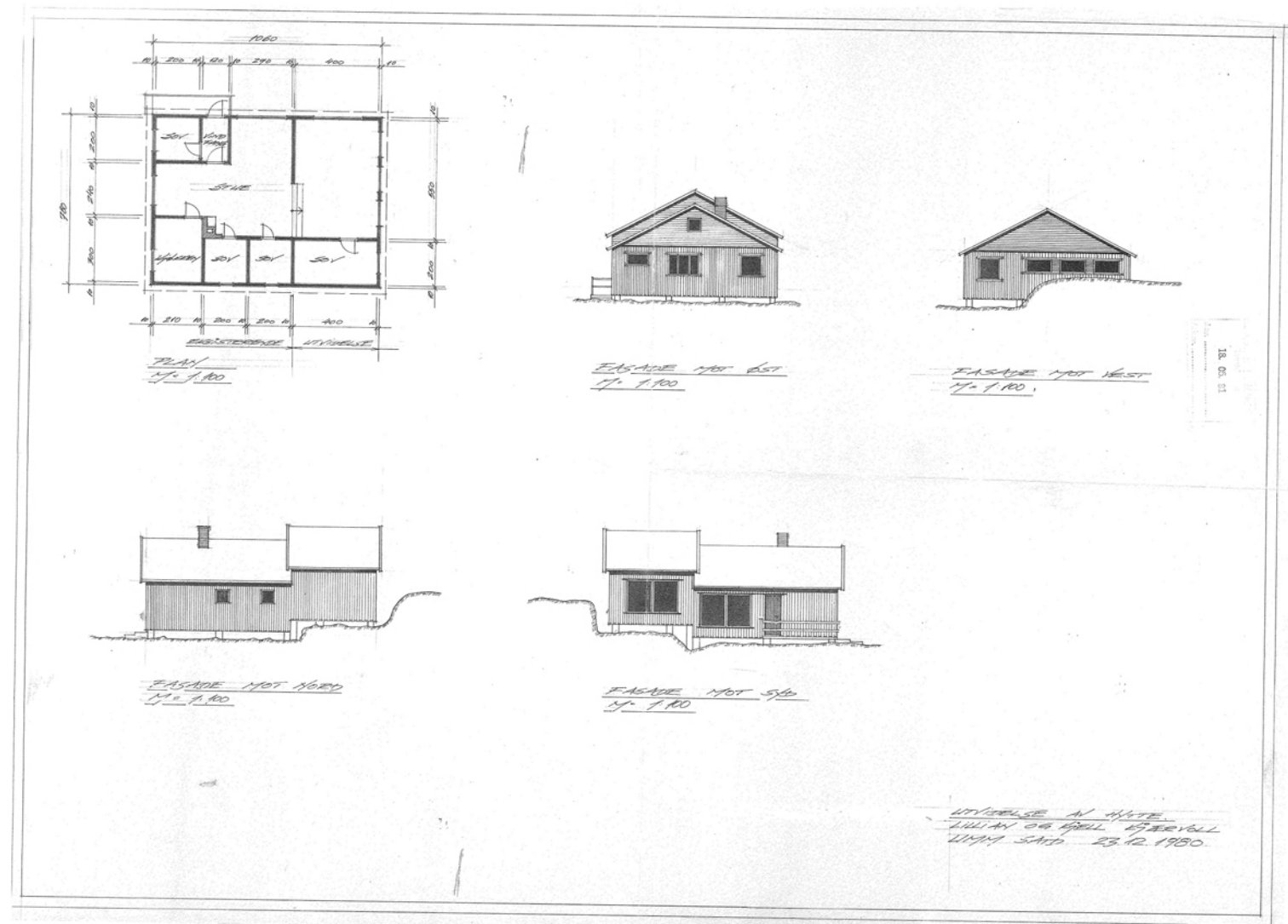
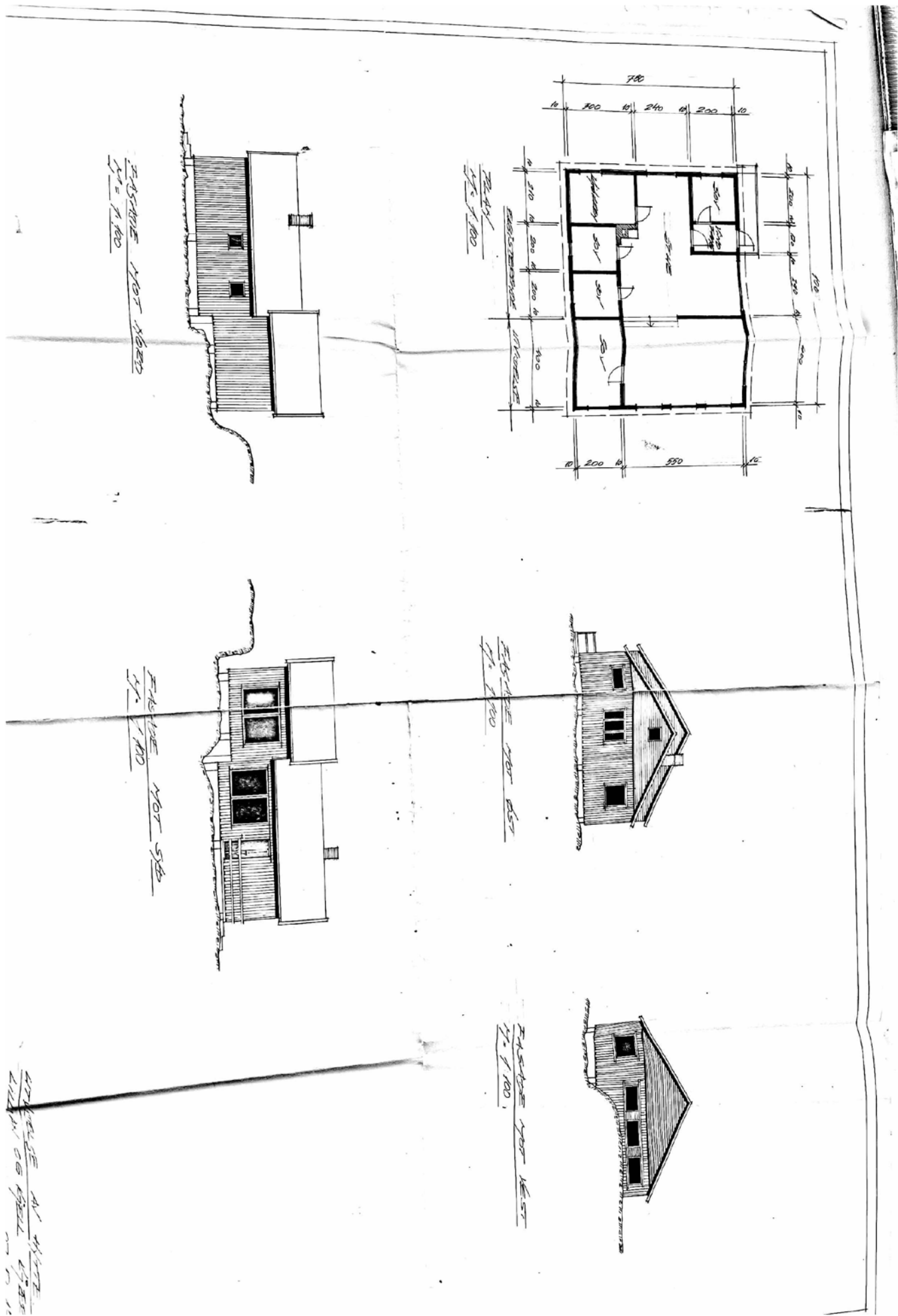
Alfred Bolstad
Alfred Bolstad
fylkeslandbrukssjef

For tinglysingen kr. 30 -
Ført inn i dagboken ved
Kragersø Sørenskrivarembete
som nr. // den - 3 JAN. 1967
Ført inn i grunnboken
~~personregisteret~~
Hefte nr. anmerkes mot kr. 5.-
Anmerkes:

De fraskilte del har fått g.nr. 4 b.nr. 85.

Veer. Kragersø



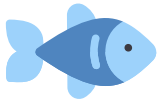


Nabolagsprofil

Oredalsveien 19

Avstand til sjø

41 m



Offentlig transport

✈️	Kristiansand Kjevik	1 t 49 min	🚗
🚋	Støle Linje 701	19 min	🚶 1.4 km
🚋	Haslum nord Linje 701	4 min	🚗 2.4 km

Avstand til byer

Kragerø	40 min	🚗
Porsgrunn	1 t 6 min	🚗
Arendal	1 t 9 min	🚗
Skien	1 t 14 min	🚗
Oslo	2 t 42 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Kragerø resort	10 min	🚗
🚗	Alti Kragerø	28 min	🚗

Vintersport

Langrenn



- Alpin
- Vegårshei ski og aktivitetssenter
 - Kjøretid: 58 min
 - Skitrekking i anlegget: 1

Aktiviteter

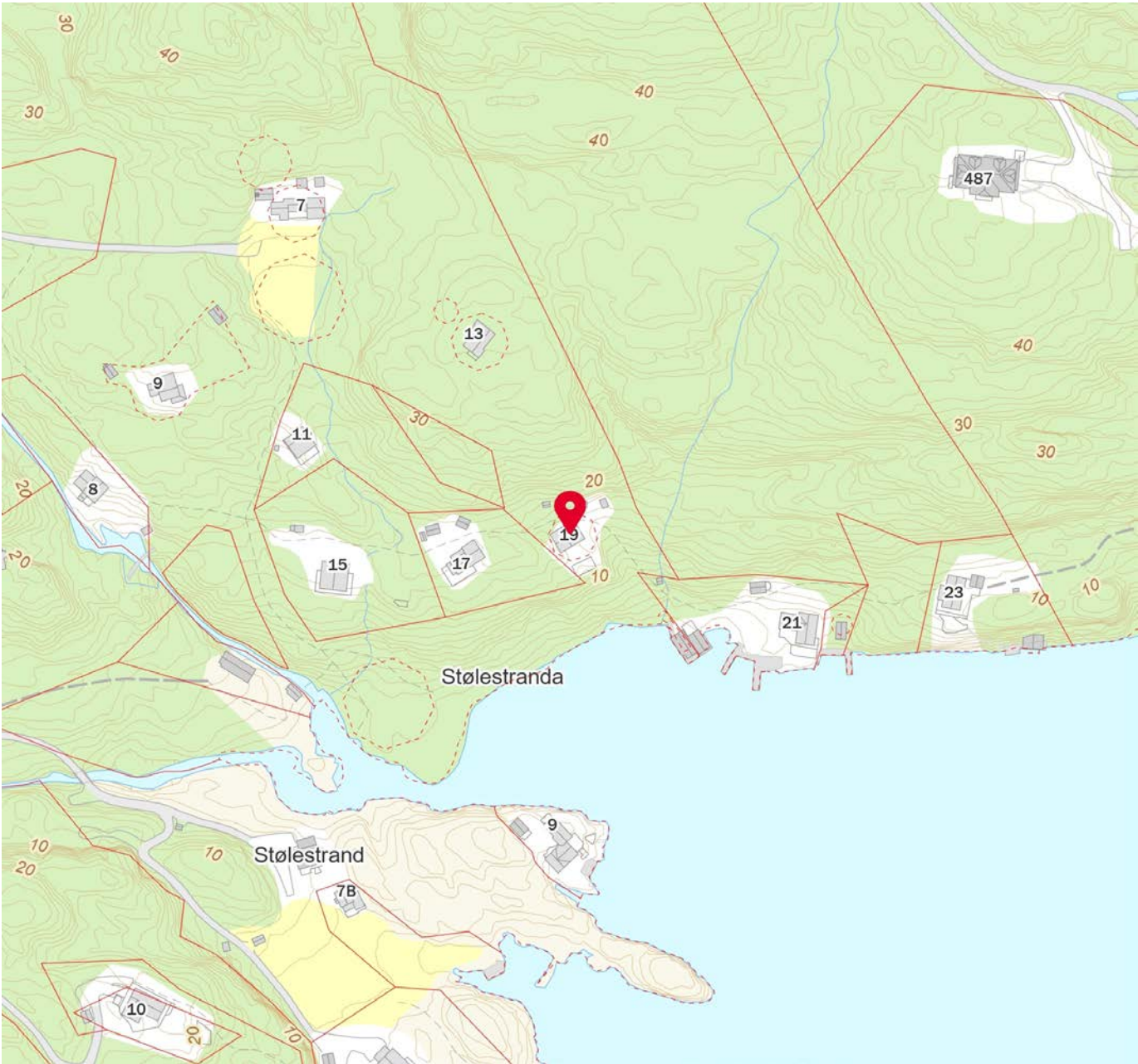
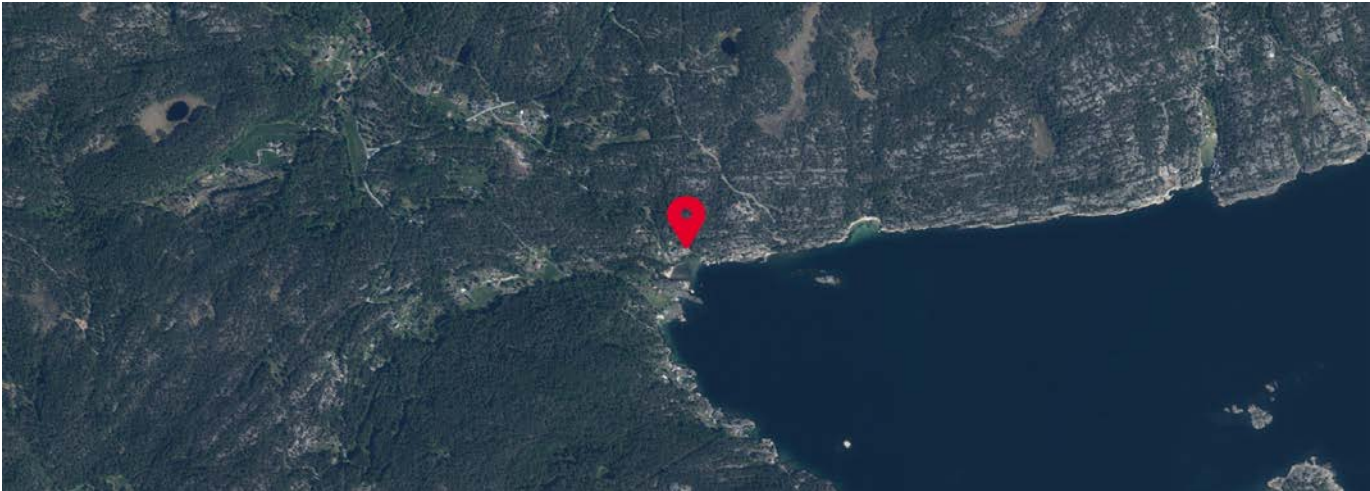
Guramyra Gård	8 min	🚗
Stangnes badeplass	10 min	🚗
Stabbestranda badeplass	9 min	🚗
Vestre Stabbestad badeplass	9 min	🚗
Kragerø resort	10 min	🚗
Kragerø Golfklubb	10 min	🚗
Jegertunet Feriesenter	18 min	🚗
Camp Skarvann	20 min	🚗

Sport

⚽	Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	7 min	🚗 2.4 km
⚽	Haslumkilen Havn ballbinge Ballspill	5 min	🚗 3.5 km

Dagligvare

Joker Westgaard	6 min	🚗
Coop Extra Haugtun PostNord, søndagsåpent	28 min	🚗 26.1 km





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-antenner 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lypærer 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”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





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 eiendoms-megler. 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 opplys-ningene 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 påreg-nelig 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 boligselgerforsikrings-selskap. 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 eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Oredalsveien 19
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302240174

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: 14.08.2024

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon