

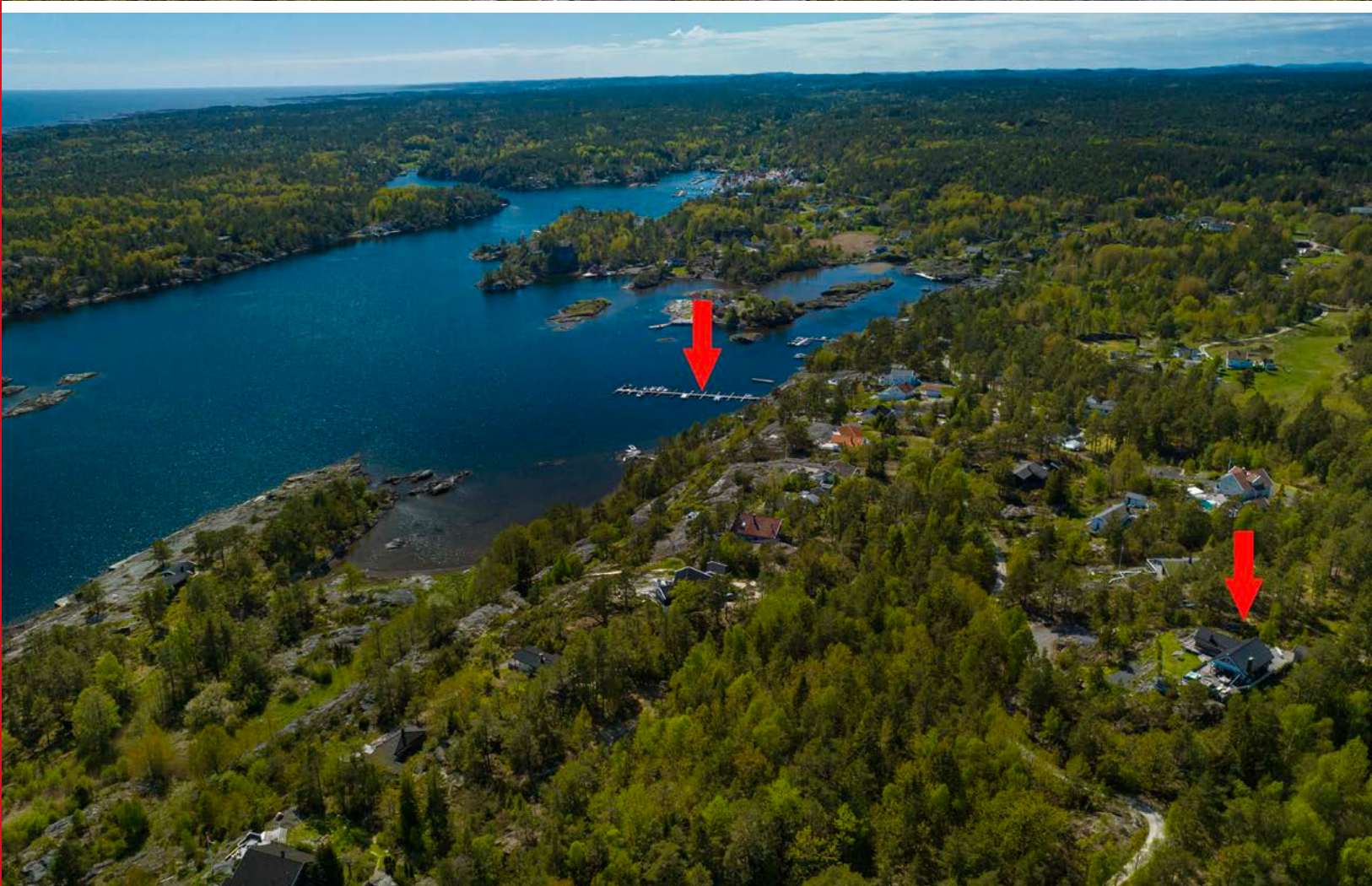


aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

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

Aktiv - tar deg videre.



aktiv.
Tar deg videre



Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler

Nora Eikeland

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

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



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

Skudvikveien 33

Romslig fritidsbolig på fastlandet oppført i 1982. Det er fullstandard med vann, kloakk og bilvei helt frem. Forholdsvis stor endetomt med gode solforhold og fin utsikt til havet, usjenert med gode skjermede uteplasser.

Det er ca 5 min gange til to tilhørende båtplasser i felles anlegg. Ved båtanlegget er det i tillegg en flott, barnevennlig sandstrand. De siste 6-7 årene er det gjort flere oppgraderinger med bl.a. vedlikeholds vennlig kledning, etterisolerte vegger, montert solcelleanlegg på taket (2021), montert elbillader samt bygd plattinger og gjerder. I området er det fantastiske tur- og friarealer som kyststien, Stangnes og Portør. Til Stabbestad og Kragerø Resort er det ca 8 km.

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Tilstandarapport	39
Energiattest	73
Tegninger	74
Pipe/ildsted	82
Reguleringsbestemmelser	83
Dok nr. 3601 - Registrering av grunn	87
Dok nr. 950 - Erklæring/avtale	92
Dok nr. 1547 - Erklæring/avtale	95
Protokoller fra årsmøte-2021-2022	97
Forbrukerinformasjon	107
Budskjema	108

Nøkkelformasjon

Prisant.:	Kr 5 490 000,-	Oppdragsnr.:	1302230113
Omkostn.:	Kr 156 390,-		
Total ink omk.:	Kr 5 646 390,-		
Selger:	Fang Liu		
Boligtype:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1982		
BRA/P-rom:	118/118 m²		
Soverom:	4		
Antall rom:	5		
Gnr./bnr.	5/92		

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 118 m²
BRA: 118 m²

Arealbeskrivelse

Fritidsboligen
Bruksareal
1. etasje: 88 kvm
2. etasje: 30 kvm
Primærrom
1. etasje: 88 kvm Stue/kjøkken, gang, bad/
vaskerom, bad og 2 soverom.
2. etasje: 30 kvm Trapperom og 2 soverom.

Bod
Sekundærrom
1. etasje: 17 kvm

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
2200 m²

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt, boltet, men ikke oppmålt.
Skylddelingsforretningen fra 1979 angir tomten til å være ca. 2200 kvm. Tomtens utforming er beskrevet i skylddelingsforretningen. Det er angitt 4 bolter i beskrivelsen, alle disse er ikke funnet, men omtrentlige grenser kan påvises.

Tomten er pent opparbeidet med gruset parkering og adkomst til hytta. På øst- og sørsiden av hytta er det en stor terrasse og gressplen. Her har du utsikt til havet og sol fra tidlig morgen og hele dagen sommerstid. I terrassen er det laget plass til jacuzzi,

denne medfølger salget. En stor, elektrisk markise er montert, perfekt på regnfulle dager eller dersom du rett og slett trenger litt skygge.

På vestsiden av hytta er det bygd en stor terrasse. Her er du totalt usjenert, og ettermiddags- og kveldssola kan nytes. Det er satt opp fine blomsterkasser , som er beplantet med diverse busker og noe blomster. Fra terrassen er det nedgang til uteboden.

Beliggenhet
Fritidsboligen ligger lunt og skjermet i Skudvika på Stabbestad, ca. 10 minutter unna avkjøringen til Portør i retning Kragerø. Her er det kun 4-5 min gange ned til sjøen hvor du finner en barnevennlig sandstrand og et bryggeanlegg hvor hytta har to båtplasser. Fra eiendommen er det ca. 10 minutters kjøring til nærmeste dagligvareforretning (Joker), her er det også en bensinstasjon. Portørhalvøya er kjent for sine nydelige svaberg med utsikt rett ut havgapet og Skagerak. Her finner du også flere friarealer, f.eks. Stangnes som er en ettertraktet turdestinasjon godt tilrettelagt for både store og små. Stangnes kan by på svaberg og en barnevennlig sandstrand, perfekt for bading, lek og fiske.

Fra eiendommen er det ca. 45 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, spaavdeling, treningssenter, tennissbane og en av Norges kanskje aller beste golfbaner. Det er 30 minutter til Tangen, hvor det blant annet er mabutikk, kjøpesenter og bensinstasjon. Her er det i

tillegg bussforbindelser som tar deg til Kragerø sentrum, samt i retning Oslo og Kristiansand.

Kun 20 minutter i båt til Kragerø sentrum, som på sommeren er et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. På sommerstid er Kragerø et yrende ferieparadis, og innbyggertallet firedobles. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

Adkomst
Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen
Området består av hovedsakelig hyttebebyggelse og noe spredt boligbebyggelse.

Bygningssakkyndig
Knut Ramberg

Type takst
Tilstandsrapport

Innhold
Fritidsboligen går over to plan og inneholder:
Hovedplan: Gang, 2 soverom, kjøkken, stue/
spisestue, 2 bad.
Loftsplan: Trapperom og 2 soverom.

Standard
Romslig fritidsbolig oppført i 1982. Fritidsboligen ligger attraktiv til på en stor, usjenert tomt. Her er det utsikt til havet, og gode solforhold fra morgen til ettermiddag/kveld sommerstid. Fritidsboligen er de siste 6 årene oppgradert med nyere,

vedlikeholdsvennlig kledning (Kebony), etterisolert vegger, montert solcelleanlegg på taket i 2021, samt bygd plattinger (Kebony) og gjerder. Fritidsboligen ble i tillegg delvis ombygd i 2017/2018, hvor ett opprinnelig soverom og bad, ble gjort om til ett stort bad og kjøkken med åpen løsning mot stuen.

Du kommer først inn i en gang, herfra er det videre inngang til to soverom og bad. Denne delen ligger i sydfløyen, og hovedsoverommet har utgang til sørvendt veranda med gode solforhold. Badet er eldre dato, og inneholder dusjkabinett, wc og servant med underskap. Wc og dusjkabinett er byttet ut i nyere tid.

Den andre delen av fritidsboligen har også inngang via sørfløyen, og inneholder kjøkken, stue, bad nr. 2 og oppgang til loft. Både kjøkken og bad er fra 2017/2018. Rommene ble renoverert i forbindelse med en ombygging. Badet fremstår delikat med flislagt gulv og varmekabler, fliser på vegg og panel med spotter i himling. Rommet inneholder veggmontert wc, opplegg til vaskemaskin, dusjnisje med to dusjer, servantskap og speilskap. Kjøkkenet har en pen innredning med hvite, profilerte fronter, benkeplate i granitt og frittstående hvitevarer (oppvaskmaskin, stor gasskomfyr og kombinert kjøl/frys) som medfølger hytta. Stuen er romslig og har store vindusflater mot på øst- og sørveggen. En stor skyvedør i glass fører ut en stor terrasse hvor det er utsikt til havet, og hagemøbler i ulike soner.

På loftsplan er det trapperom og to soverom. Det ene soverommet er ekstra stort, og ligger mot øst med havutsikt. I begge soverommene er det satt inn varmepumpe.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

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

- Forhold som har fått TG2:
- Takkonstruksjon av noe eldre dato, halvparten av forventet levetid på undertak er oppbrukt. Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen må vurderes ut fra vanlig alders og vedlikeholds intervall.
 - Vindu med alders og bruksslitasje. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Tiltak: Normalt vedlikehold, evtnt vurdere fornying.
 - Dører med generell alders og værslitasje. Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.
 - Terrasser med en del alder og vær slitasje, særlig på eldre del av terrasse. Det er løse rekker i tre. Det er også områder på terrasse som har fall på over 50 cm, som ikke er sikret med rekkverk. Tiltak: Høyder på over 50 cm må sikres. Eldre terrasse og rekke bak hytten må renoveres.
 - Innvendige overflater: Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er også svinnsprekker i tregulv. Tiltak: Innvendige overflater er av varierende dato og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.
 - Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
 - Innvendige dører: Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber. Tiltak: Dører kan evtnt stedvis renoveres eller fornyes.
 - Bad/vaskerom: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det

foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette gjelder eldre rør. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig trapp: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Ramberg Takst, datert 04.05.23. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i rapporten. Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Hytta leverer fullt møblert, slik som forevist på visning. Selger har anledning til å ta med seg personlige eiendeler slik som bilder o.l. Jacuzzi medfølger. Dette er av typen HotSpring Massasje Bad, installert sommeren 2017. Jacuzzi skal være mulig å styre via en app

.Hvitevarer

Komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger.

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt. Det er montert easee ladeboks nedenfor hytta, rett ved parkeringsplassen.

Hytta har 2 båtplasser i felles anlegg, kun 5-6 minutter gange fra hytta. Årlig avgift til vedlikehold av fellesbryggen ligger i årsavgiften til hytteforeningen. Uteriggerne er hver enkelt hytteeiers ansvar.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Gjensidige / 875900691

Diverse

Megler har mottatt opplysninger om fyringsanlegget på hytta fra Kragerø kommune. Det ble gjennomført tilsyn 17.08.2021 og følgende avvik ble registrert:

- Røykløp (vest): Brennbart materiale for nært sotluke.
- Sotluke (øst) defekt og brennbart materiale for nær sotluke.

Ny eier overtar ansvar for overnevnte.

Energi

Oppvarming

Det er vedovn og varmepumpe i stue hovedplan. Det er i tillegg installert en varmepumpe i begge soverommene i 2. etasje. Ellers varmekabler på det ene badet, og mulighet for elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk utgjorde 7026,71 kWt i 2023. Det er installert solcelleanlegg, med panel på taket. Anlegget er levert av Otovo, og montert av Sunva AS (firma i Lillesand). Selger

opplyser at anlegget produserte 4829,83 kWt i 2023.

Energikarakter

G

Energifarge

Orange

Info energiklasse

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 15 787 pr. 2024.

De kommunale avgiftene inkluderer renovasjon (fritid), vann- og kloakkavgift, feieavgift fritid og eiendomsskatt fritid.

Eiendomsskatt

Kr 6 199 pr. 2024.

Formuesverdi

Kr 848 259 pr. 2022.

Andre utgifter

Årsavgift til hytteforeningen utgjør kr. 4000,- pr. år. Denne inkluderer vedlikehold av fellesbrygge (OBS. vedlikehold av uteriggere er hytteeiers ansvar), vann

og strøm til fellesarealer og vedlikehold vei. I forbindelse med en større oppgradering på veien i 2023 vil det dette året bli fakturert ut kr. 3000,- ekstra pr. hytte. Denne fakturaen betales av nåværende eier dersom faktura kommer før overtagelse.

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 5, bruksnummer 92 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:

3814/5/92:

Dokumentnr: 901041 - Erklæring/avtale
Overført fra hovedbølet, gnr. 5, bnr. 11. Denne tinglyste bestemmelsen inneholder en "sekkepost" med tinglyste anmerkninger som har fulgt med fra hovedbølet og kan inneholde pengeheftelser. Megler har ikke innhentet eller vurdert disse. Det er totalt usannsynlig at denne skal ha praktisk konsekvens for eiendommen. Anmerkningen vil ikke bli slettet fra eiendommens grunnboksblad, eventuelle panthavere får prioritet bak denne

02.04.1981 - Dokumentnr: 950 - Erklæring/avtale
Dette dokumentet er kjøpekontrakten på tomten, som ble inngått i 1981. I kontrakten er denne eiendommen omtalt som tomt 7. Kontrakten gir eiendommen rett til båtfeste anvist av grunneier, og gjelder for båter med maksimum bredde på 2,5 meter. Det står i tillegg at grunneier har rett til å bestemme at hytteeierne i området skal gå sammen om å bestride utgiftene ved bygging av en felles brygge, og at den enkelte tomteeier plikter å godta den båtplass ved nevnte felles brygge slik grunneier bestemmer. Utgiftene til bygging og vedlikehold på felles brygge fordeles på hver enkelt tomt iht reguleringsplanen med 6% på hver tomt. Utbedrings- og vedlikeholdskostnader på veien fra riksveien fordeles med 4% på hver enkelt tomt, og 20% for hjemmelshaveren til eiendommen Langholmen.Vannforsyningsanlegg utenfor den enkelte tomts grenser må kun anlegges etter skriftlig tillatelse fra grunneierens side. Den enkelte tomteeier har plikt til å delta i utgiftene til opparbeidelse av felles vannforsyningsanlegg med 6% av kostnaden.

20.11.1979 - Dokumentnr: 3601 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3814 Gnr:5 Bnr:11
Dette er skylddelingsforretningen fra tomten ble fradelt i 1979. Dokumentet beskriver tomtens grenser. Se mer info under punktet "tomt".

11.06.2003 - Dokumentnr: 1547 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3814 Gnr:5 Bnr:11
Bestemmelse om garasje/parkering samt kjøreadkomst
Dette dokumentet gir hytteeierne og eiere av

Skudvikveien 33 inkludert, kjøreadkomst over gnr. 5, bnr. 11 (Langholmen Gård) frem til sine respektive eiendommer. I tillegg har hytteeierne rett til parkering på parkeringsplassene på eiendommen ved sine respektive eiendommer.

Tinglyste dokumenter ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tegninger på fritidsboligen, mottatt av Kragerø kommune. Tegningene er stemplet 14.09.1982 og fasadetegningene stemmer godt med hva som er bygd. Plantegningene har noen mindre avvik fra dagens løsning. I nordre del av hytta er det tegnet inn to soverom og "vask". Rommene ble i 2017/2018 gjort om til bad/ vaskerom og en åpen kjøkkenløsning mot stuen. Plantegning av loftsplan stemmer, men det er ikke skrevet hvilket formål rommene har, slik som rommene på hovedplan. Nåværende og tidligere eier har brukt de rommene på loftsplan som soverom.

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på fritidsboligen. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke fullt ut formelt er ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr at man ikke lenger kan søke om ferdigattest for hytta og annekset. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Forholdet med manglende brukstillatelse og

ferdigattest er imidlertid veldig vanlig i kommunen, dette gjelder særlig for eiendommer oppført på 90-tallet og tidligere. Kjøper overtar uansett ansvar og risiko. Det vil være mulig å søke om en varig midlertidig brukstillatelse. Kravene for å få utstedt dette er:

- Vise at tiltaket er ferdigstilt og at det ikke er forhold/avvik av betydning for liv og helse.
- Vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen som er gitt av bygningsmyndighetene.
- Vise at tiltaket er plassert i terrenget iht. godkjennelse
- Vise at tiltaket er utført i samsvar med byggebeskrivelse, og at tiltaket er utført iht datidens gjeldende plan- og bygningslov.

Kjøper anbefales å søke om midlertidig brukstillatelse, ved ønske om bistand kan megler formidle kontakt.

Megler har ikke funnet tegninger av uteboden, trolig er denne oppført uten søknad. Oppføring av 15 kvm bod innenfor området regulert til fritid er innenfor gjeldende bestemmelser, og ville med all sannsynlighet blitt godkjent. Boden er imidlertid 17 kvm, og er oppført helt i grensen til LNF-område. Det er uklart hvorvidt del av boden står på området regulert til LNF.

Kjøper kan ikke påregne å få midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boden slik den fremstår i dag. I ytterste konsekvens kan kommunen kreve at boden blir revet. Forholdet anses neppe alvorlig, og ulovlighetsoppfølging fra kommunen er ikke spesielt sannsynlig. Uansett overtar kjøper ansvar og risiko.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Skudvikveien er en privat vei, hvor hyttene har tinglyst kjøreadkomst. Årlig avgift til veilaget ligger i hytteforeningskontigenten (se mer info under "andre utgifter"). Evt. større vedlikeholdsarbeider på veien fordeles på Langholmen gård og hytteeierne i området. Det er ingen fast brøyteavtale på veien.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse og friluftsområde, og er en del av reguleringsplanen Langholmen som trådte i kraft i 23.06.1978 og sist endret 12.05.1980. Mesteparten av fritidsboligen ligger innenfor området som er regulert til friluftsområde. På nedsiden av eiendommen (sørsiden) er det regulert inn et område for "felles lekeareal".

Reguleringsplanen sier blant annet følgende: "I området kan det oppføres fritidshus med tilhørende boder i 1. etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det, kan det tillates oppført underetasje. Fritidshusets areal, ekskl. boder skal ikke overstige 90 kvm. Uthus (boder) skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til fritidshuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende uthus. Bygningene skal ha saltak. Fritidshuset nærareal skal utformes som naturtomt, uten større sprengnings, støpe eller planeringsarbeid.

I kommuneplanen er området vist til LNF-formål. På kommuneplanens side 101 står det at reguleringsplanen skal gjelde foran kommuneplanen.

Reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt. Kommunens arealdelplan kan fåes ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Eiendommen er klar for overtagelse, innbo medfølger. Eiendommen er vasket før visning, og det vil ikke bli foretatt ytterligere rydding eller vasking før overtagelse. Selger har anledning til å ta med seg enkelte hagemøbler, putekasse, stor grill samt småmøbler og personlige eiendeler.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
5 490 000,- (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)
137 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 490 000,00))

156 390,- (Omkostninger totalt)

5 646 390,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

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.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages

uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter markedspakke, oppgjør og kommunale opplysninger. Dersom handel ikke kommer i stand har megler hverken krav på å få dekket vederlag eller utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

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

Salgsoppgavedato

01.06.2023



Fritidsboligen ligger lunt og skjermet i Skudvika på Stabbestad.



Det er kun 4-5 min gange ned til sjøen hvor du finner en barnevennlig sandstrand og et bryggeanlegg hvor hytta har to båtplasser.











Tomten er pent opparbeidet med gruset parkering og adkomst til hytta. På øst- og sørsiden av hytta er det en stor terrasse og gressplen. Her har du utsikt til havet og sol fra tidlig morgen og hele dagen sommerstid. I terrassen er det laget plass til jacuzzi, denne medfølger salget. En stor, elektrisk markise er montert, perfekt på regnfulle dager eller dersom du rett og slett trenger litt skygge.





På vestsiden av hytta er det bygd en stor terrasse. Her er du totalt usjenert, og ettermiddags- og kveldssola kan nytes. Det er satt opp fine blomsterkasser, som er beplantet med diverse busker og noe blomster. Fra terrassen er det nedgang til uteboden.



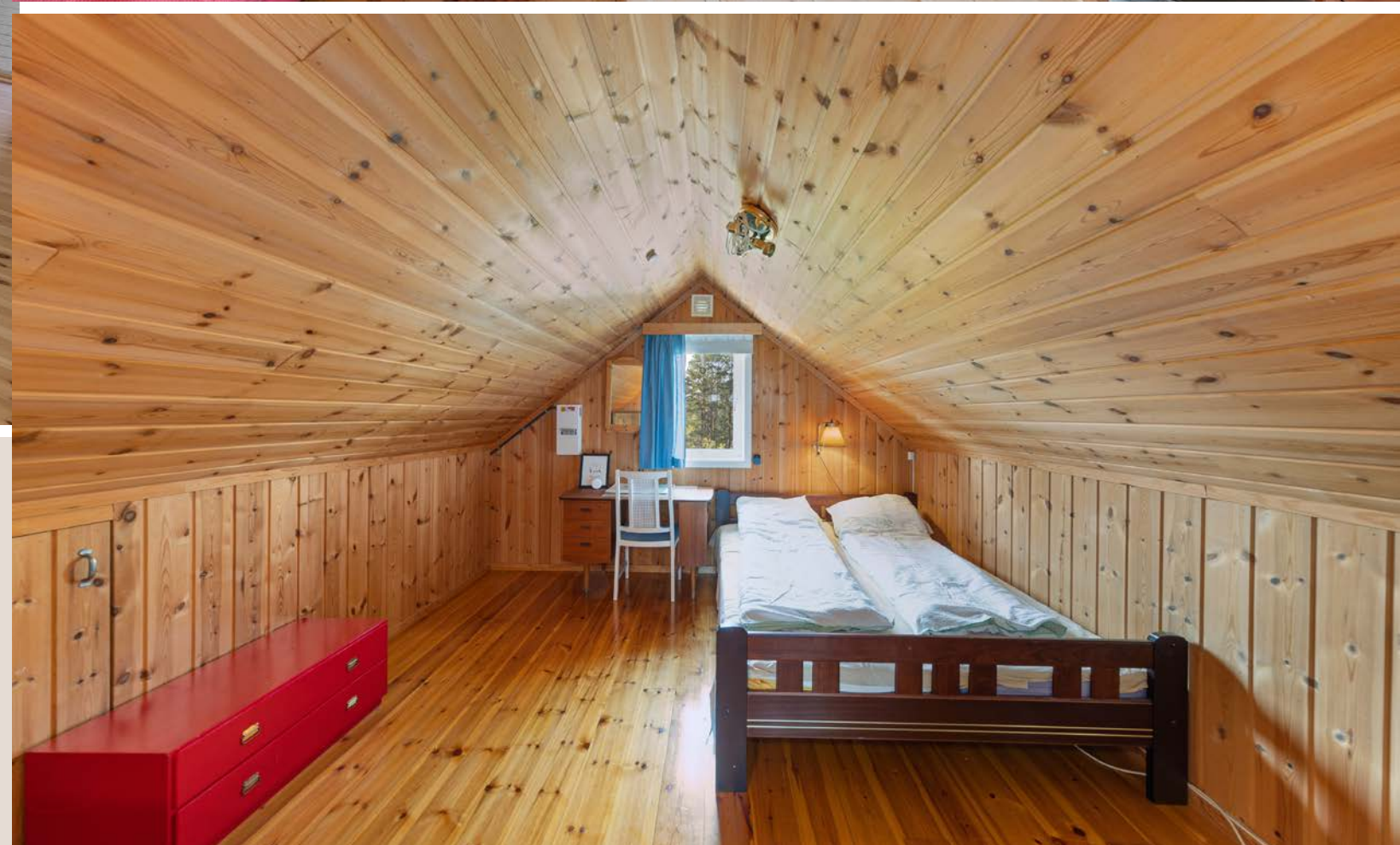
Fritidsboligen går over to plan og inneholder:
Hovedplan: Gang, 2 soverom, kjøkken, stue/spisestue, 2 bad.
Loftsplan: Trapperom og 2 soverom.

Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet.



Stuen er romslig og har store vindusflater mot på øst- og sørveggen. En stor skyvedør i glass fører ut en stor terrasse hvor det er utsikt til havet, og hagemøbler i ulike soner.

På loftsplan er det trapperom og to soverom. Det ene soverommet er ekstra stort, og ligger mot øst med havutsikt. På dette rommet er det satt inn varmepumpe.





Det er to soverom og to bad på hovedplan. Det ene badet er av nyere dato og ble renoverert i 2017/2018. Rommet har dobbel dusj, veggmontert wc, opplegg til vaskemaskin og servant.

Hovedsoverommet har utgang til sørvendt veranda med gode solforhold.





Badet er eldre dato, og inneholder dusjkabinett, wc og servant med underskap. Wc og dusjkabinett er byttet ut i nyere tid.

Plantegning

1. etasje

Skudevikveien 33
1.etg



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

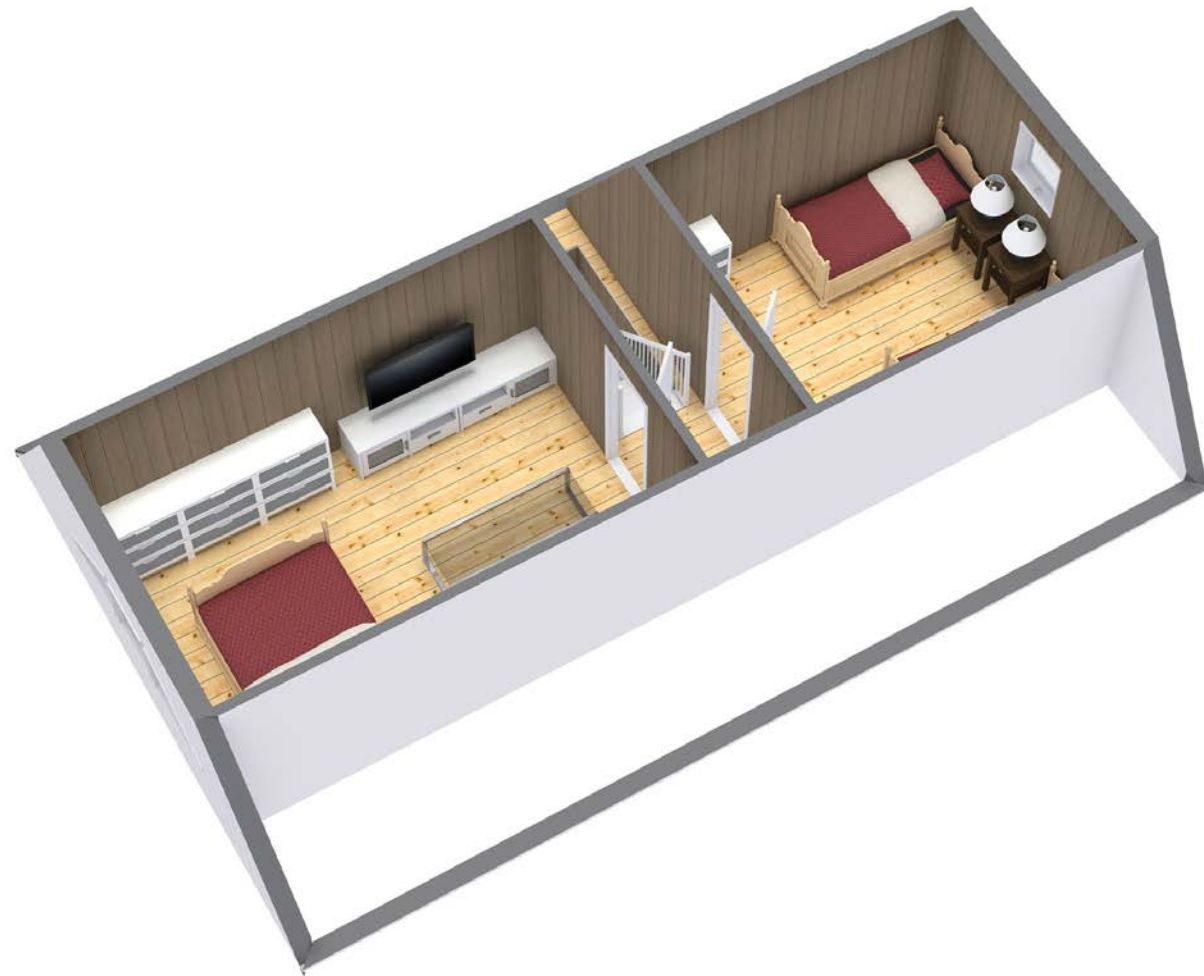
aktiv.

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

Plantegning

2. etasje

Skudevikveien 33
2.etg



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

aktiv.

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



Tilstandsrapport

📍 Skudvikveien 33, 3788 STABBESTAD
📖 KRAGERØ kommune
gnr. 5, bnr. 92

Areal (BRA): Fritidsbolig 118 m², Bod 17 m²



Befaringsdato: 04.05.2023

Rapportdato: 15.05.2023

Oppdragsnr.: 10062-1120

Referansenummer: RB4252

Autorisert foretak: Ramberg Takst



Gyldig rapport
15.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.





Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

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

Skudvikveien 33, 3788 STABBESTAD
Gnr 5 - Bnr 92
3814 KRAGERØ

Ramberg Takst
Bjerketangen 34
3790 HELLE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

Oppdragsnr.: 10062-1120

Befaringsdato: 04.05.2023

Side: 3 av 29

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Liu Fang for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Skudvikveien 33 i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

Hytten fremstår med noen avvik. Avvikene er noe begrenset, særlig tatt hyttens alder i betraktning.

Vær oppmerksom på at det er utført en del arbeider utvendig og innvendig på hytten. Innvendig så er den ene delen av hytten prioritert, mens den minste delen er av eldre dato innvendig.

Det er generelt noe bruksslitasje og en må påregne vanlig vedlikehold.

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	88	88	0
2 Etasje	30	30	0
Sum	118	118	0
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	17	0	17
Sum	17	0	17

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes. yttervegg i 2 etasje er flyttet, det er også avvik i vindusplasseringer.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

INNVEDIG

[Gå til side](#)

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

Det er valgt materialløsninger som er godt tilpasset bruken.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Det er etablert 2 stk våtrom. Det er 2 stk baderom i 1 etasje. Det ene er av eldre dato, det andre er nytt i 201

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

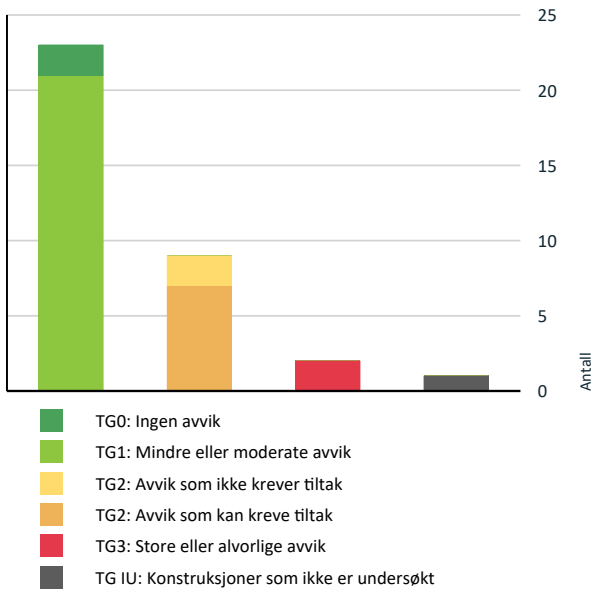
Tekniske løsninger er av noe varierende dato og fungerer til dagens bruk.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

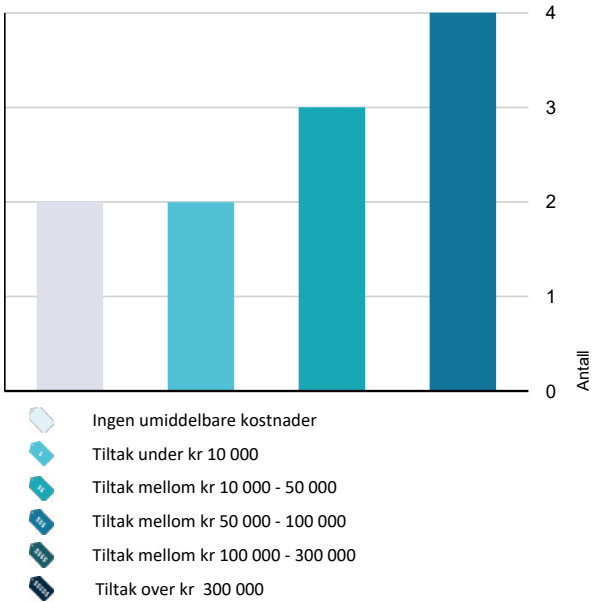
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 5 Bnr: 92 med adresse Skudvikveien 33 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er avvik:
Vindu med alders og bruksslitasje.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører
Det er avvik:
Dører med generell alders og værslitasje.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Terrasser med en del alder og vær slitasje, særlig på eldre del av terrasse. Det er løse rekker i tre. Det er også områder på terrasse som har fall på over 50 cm, som ikke er sikret med rekkverk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.
Det er også svinnsprekker i tregulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Innvendige dører
Det er avvik:
Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er avvik:
Takkonstruksjon av noe eldre dato, halvparten av forventet levetid på undertak er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Dette gjelder eldre rør.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2018	Modernisering	Nytt kjøkken i følge eier.
2019	Modernisering	Nytt baderom i følge eier.
2019	Modernisering	Dagens eier kjøpte eiendommen i 2017, etter dette er det utført div arbeider. Det er plant annet montert ny kledning på store deler av hytten.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Plater av nyere dato.



Del av tak.



Del av tak.



Del av tak.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 1

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall. Renner av noe nyere dato.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning i keboni. Det er noe stående eldre kledning, denne hadde isolert sett fått TG: 2.



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg med eldre kledning, denne delen av vegg får TG:2.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på en del og sperrer i tre. Det er bordtak.



Del av konstruksjon sett fra loft.



Del av konstruksjon sett fra loft.



Takets hovedutforming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takkonstruksjon av noe eldre dato, halvparten av forventet levetid på undertak er oppbrukt.

Tiltak

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

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med isoler glass. Det er noen vinduer som er fra noe nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Normalt vedlikehold, evtnt vurdere fornying.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Bygningen har dører i tre med glass. Dører er av en varierende alder.



Terrassedør.



Hovedinngangsdør.

Tilstandsrapport



Terrassedør.



Terrassedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører med generell alders og værslitasje.

Tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men man må påregne utskifting av dører, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasser i tre, med rekker. Rekker av en varierende utførelse. Varierende alder på terrasser.



Del av terrasse.



Del av terrasse, her ser man rekkverk med åpninger over 10 cm.



Eksempel på høyde over 50 cm som ikke er sikret med rekkverk.



Eldre terrasse bak hytten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Terrasser med en del alder og vær slitasje, særlig på eldre del av terrasse. Det er løse rekker i tre. Det er også områder på terrasse som har fall på over 50 cm, som ikke er sikret med rekkverk.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Høyder på over 50 cm må sikres. Eldre terrasse og rekke bak hytten må renoveres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Trapper i tre.



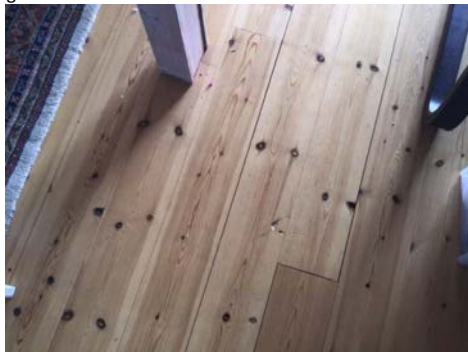
Trapp ute i tre.



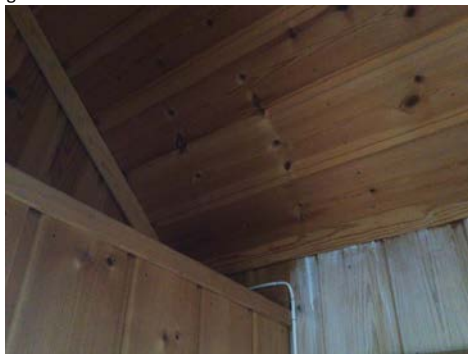
Trapp ute i tre.



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje. Det er også svinnsprekker i tregulv.

Tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av tre og fliser. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater og trepanel.



Del av vegg - tak.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



Målt etasjeskille/gulv.



Gulv sett fra undersiden av hytte.

Radon

TG 1

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

Pipe og ildsted

TG 2

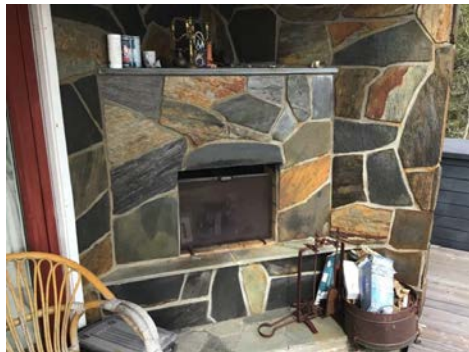
Murt piper. Montert ovn og murt peis.



Pipe, uten montert ildsted.



Montert ovn i stuen.



Peis ute på terrasse.



Feieluke ute på terrasse.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Krypkjeller TG 1

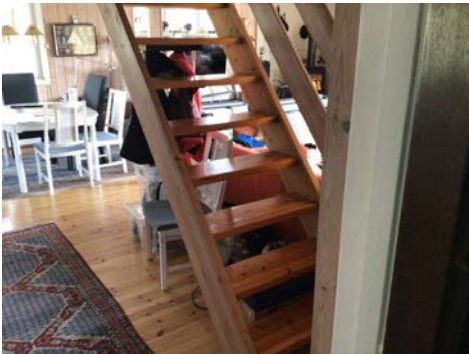
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



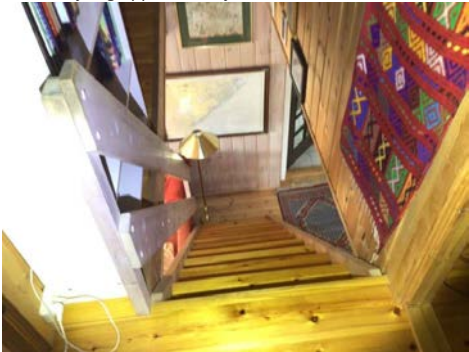
Det er åpent under hytte.

Innvendige trapper TG 3

Boligen har lakkert tretrapp.



Trapp fra 1 etasje og opp til 2 etasje.



Trapp ned fra 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører TG 2

Innvendig har boligen fyllingsdører tre, noen dører med glass.



Eksempel på innerdører.



Eksempel på innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Tiltak

- Tiltak:

Dører kan evnt stedvis renoveres eller fornyes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv med flis. Vegger og tak med malte plater. Montert innredning med vask, dusjkabinett og wc. Det er montert avtrekk.



Del av baderom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da bad er mot yttervegg og vannrør ligger åpent i rommet.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.

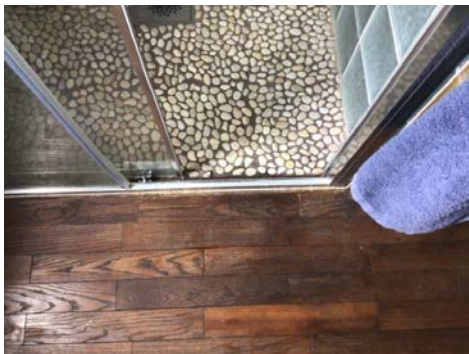


Del av vegg - tak.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt og elementer i tre.



Del av gulv.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

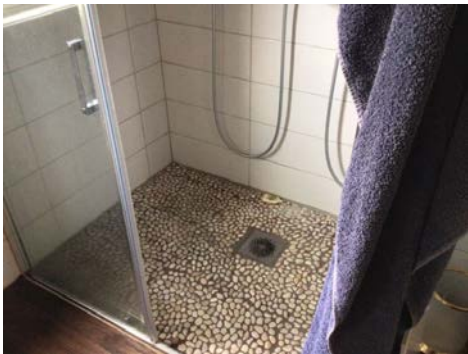
Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Montert innredning med håndvask, wc og dusjhjørne. Det er opplegg til vaskemaskin.



Montert wc.



Dusjnisje.



Innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

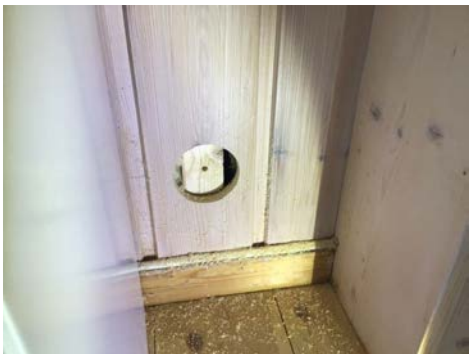


Montert avtrekk i vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lukk over hull.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Folierte skrog og glatte fronter. Topplate i stein med montert vask. Integrerte hvitevarer. Komfyr går på gass.



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr.



Montert avtrekk over gass komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør), plast og kobber.



Skap til vannrør, her er også stoppekran.



Eksempel på vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Del av avløp til vann.



Del av avløp til vann, under hytten.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vegg.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Varmtvannstank under hytte, montert i kasse.

Andre installasjoner

Montert varmepumpe og solcelleanlegg. Varmepumpe og solcelleanlegg er ikke vurdert på tilstandsnivå, da dette ligger på utsiden av taksmannens kompetanse.



Varmepumpe innerdel.



Varmepumpe ytterdeler.

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

1.

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

Nei
2.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ca 2020
3.

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

Ja
4.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja
5.

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

Nei
6.

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei
7.

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

Nei
8.

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

Nei
9.

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

Nei
10.

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

Nei
11.

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

Ja
12.

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

Nei



Hovedinntak.



Sikringsskap.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Håndholdte brannslukningsapparat og røykvarslere.

1.

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

Nei
2.

Er det skader på røykvarslere?

Nei
3.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
4.

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

Nei



Montert røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Pilarer og grunnmur satt på fjell og masse.

Drenering

TG 1

Det er naturlig avrenning på terreng og det er således ikke utført noen tiltak for drenering.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur og pilarer i blokker og betong.



Del av grunnmur under hytte.



Eksempel på pilarer under hytte.

Terrengforhold

TG 0

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Utvendige avløpsrør og vannrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Trebygning med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det er ved en rask visuelt overblikk ikke registrert noen vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	88	88	0	Stue/kjøkken , Gang , Bad/vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2	
2 Etasje	30	30	0	Trapperom , Soverom , Soverom 2	
Sum	118	118	0		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes. yttervegg i 2 etasje er flyttet, det er også avvik i vindusplasseringer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til kommentarer i rapport og til eiers egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod					
	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	17	0	17		Bod , Bod 2
Sum	17	0	17		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2023	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Liu Fang	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3814 KRAGERØ	5	92		0	2200 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet
Adresse							
Skudvikveien 33							
Hjemmelshaver							
Liu Fang							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Skudvikveien 33 i Kragerø Kommune.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via privat stikkvei som har avkjøring fra offentlig veg.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i regulert område.
Om tomten
Tomten er i følge Norkart på 2200 m² Den del av tomten som ikke er bebygd består av noe plen, busker og planter. Ut over dette er det naturtomt. Eiendommen har fint utsyn og fine solforhold.
Tinglyste/andre forhold
Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.
Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Kommuneplan
Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.
Konsesjonsplikt
Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.
Bebyggelsen
Det er ført opp hovedbygg med 1 etasje og 2 etasje. Ut fra 1 etasje er det totalt ca 200 m² terrasser, hvor av ca 14 m² er overbygget. Det er montert markise som dekker deler av arealet.
Det er også ført opp bod på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	87590691			
Kommentar	Ut over dette er det ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2023	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Innhentet	5	Nei
Situasjonskart	04.05.2023	Norkart AS.	Innhentet	1	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Infoland.no	04.05.2023	Ambita	Innhentet	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/RB4252>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden 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.	
1302230113	

Selger 1 navn	
Fang Liu	

Gateadresse	
Skudvikveien 33	

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

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: FL

Document reference: 1302230113

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Beskrivelse

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

Initialer selger: FL

2

Document reference: 1302230113

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

bygget / oppgradert terrasse og tak

Arbeid utført av

Strømen Byggservice AS

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

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

Document reference: 1302230113

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 avhendigsloven § 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 forsikringskostnader 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: 1302230113

Initialer selger: FL

3

Initialer selger: FL

4

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fang Liu	a58e4f897ccec5e14a5e171a ce9db7f889467072	05.04.2024 09:12:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

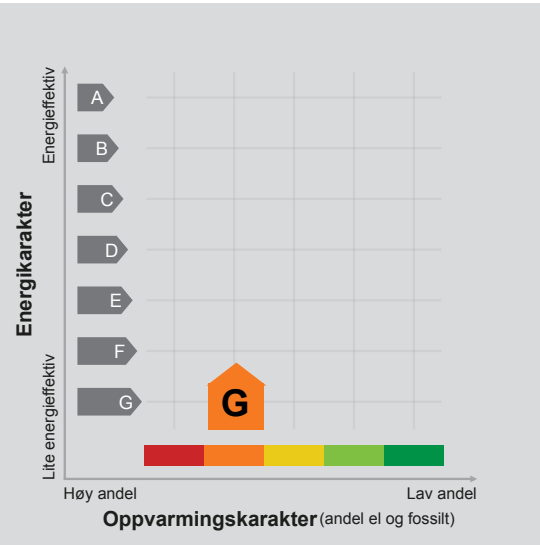
Document reference: 1302230113

- 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>



ENERGIATTEST

Adresse	Skudvikveien 33
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15155876
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	beec8620-94ff-4896-8206-8b4db30d9027
Dato	02.06.2023



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

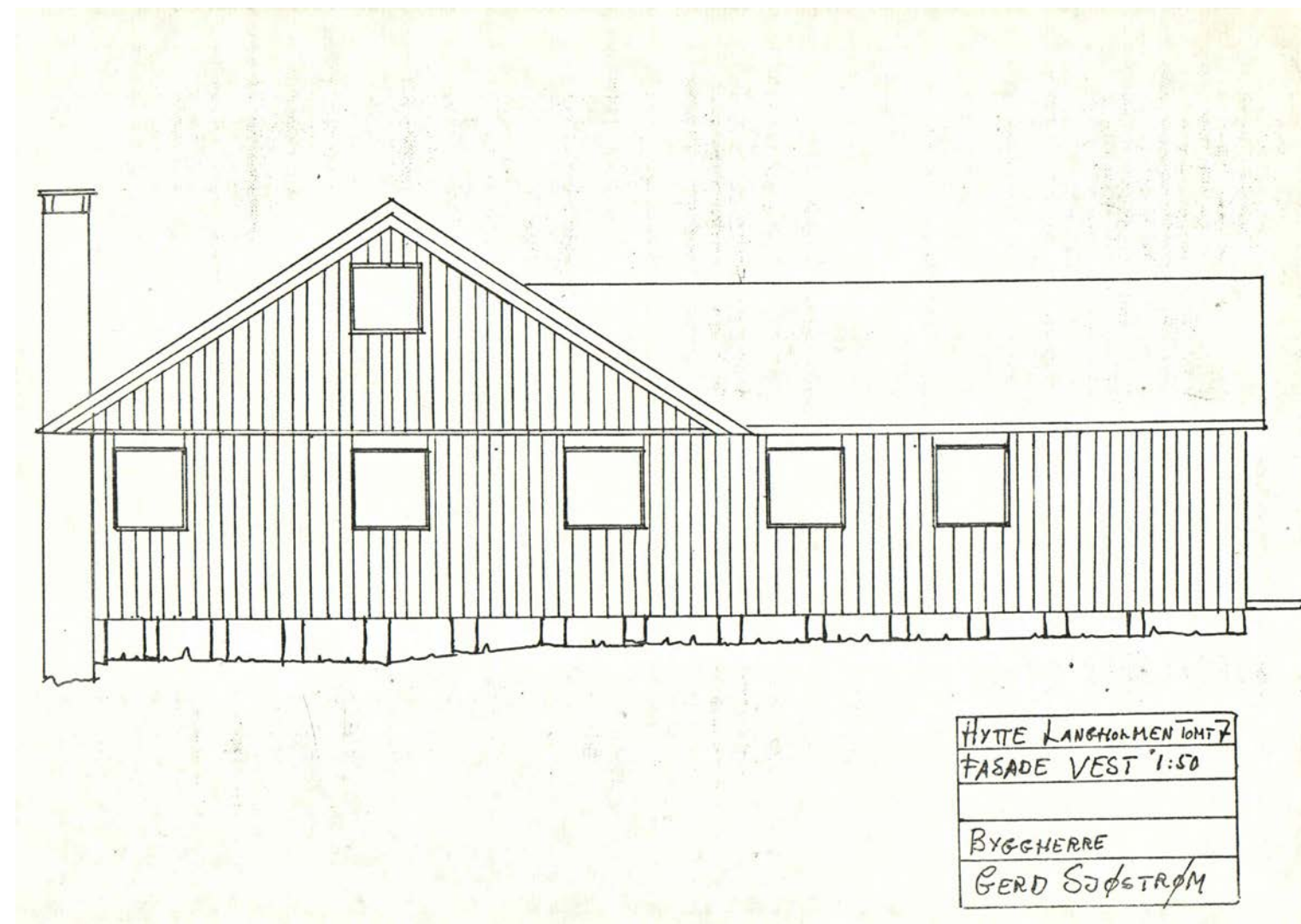
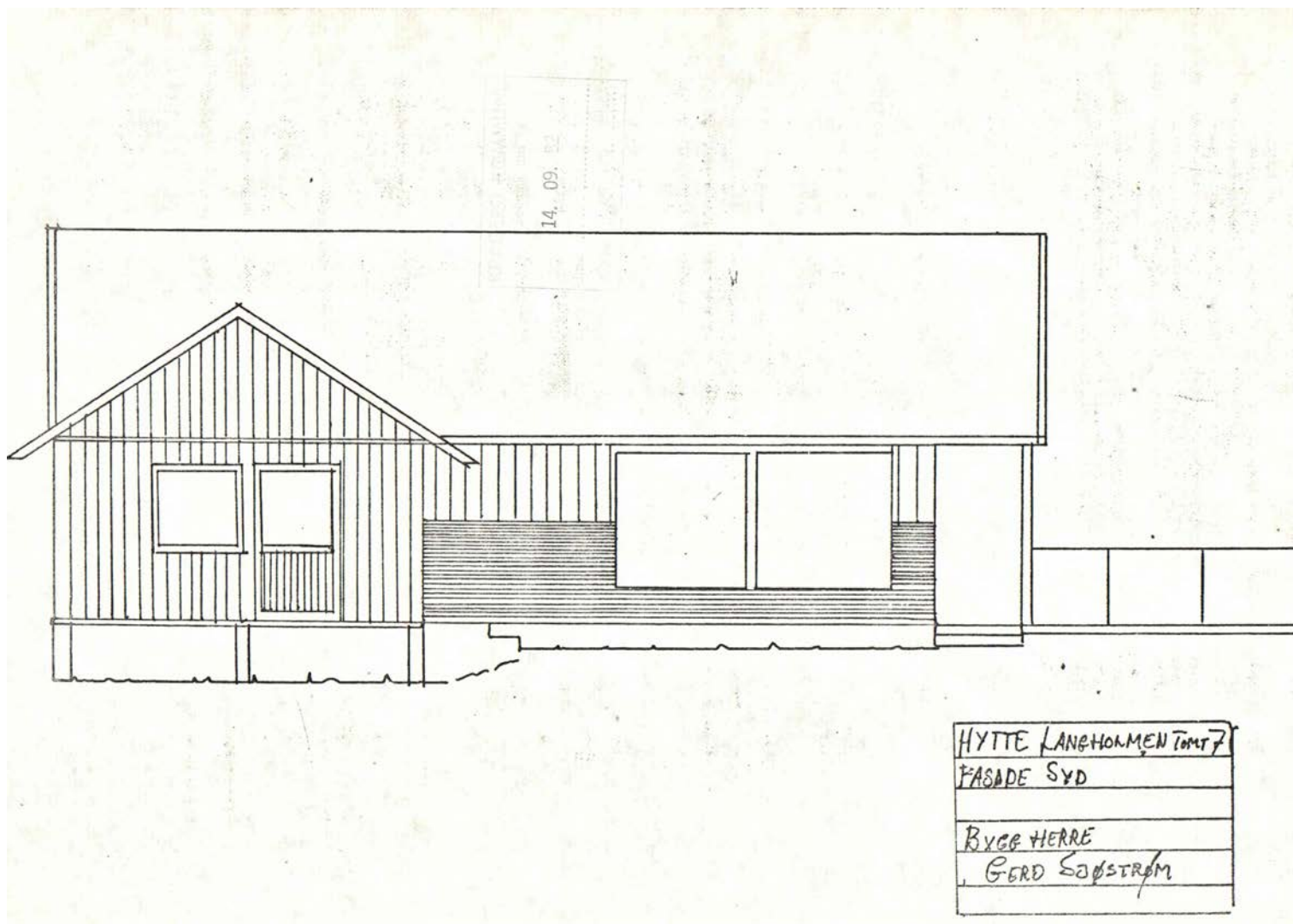
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

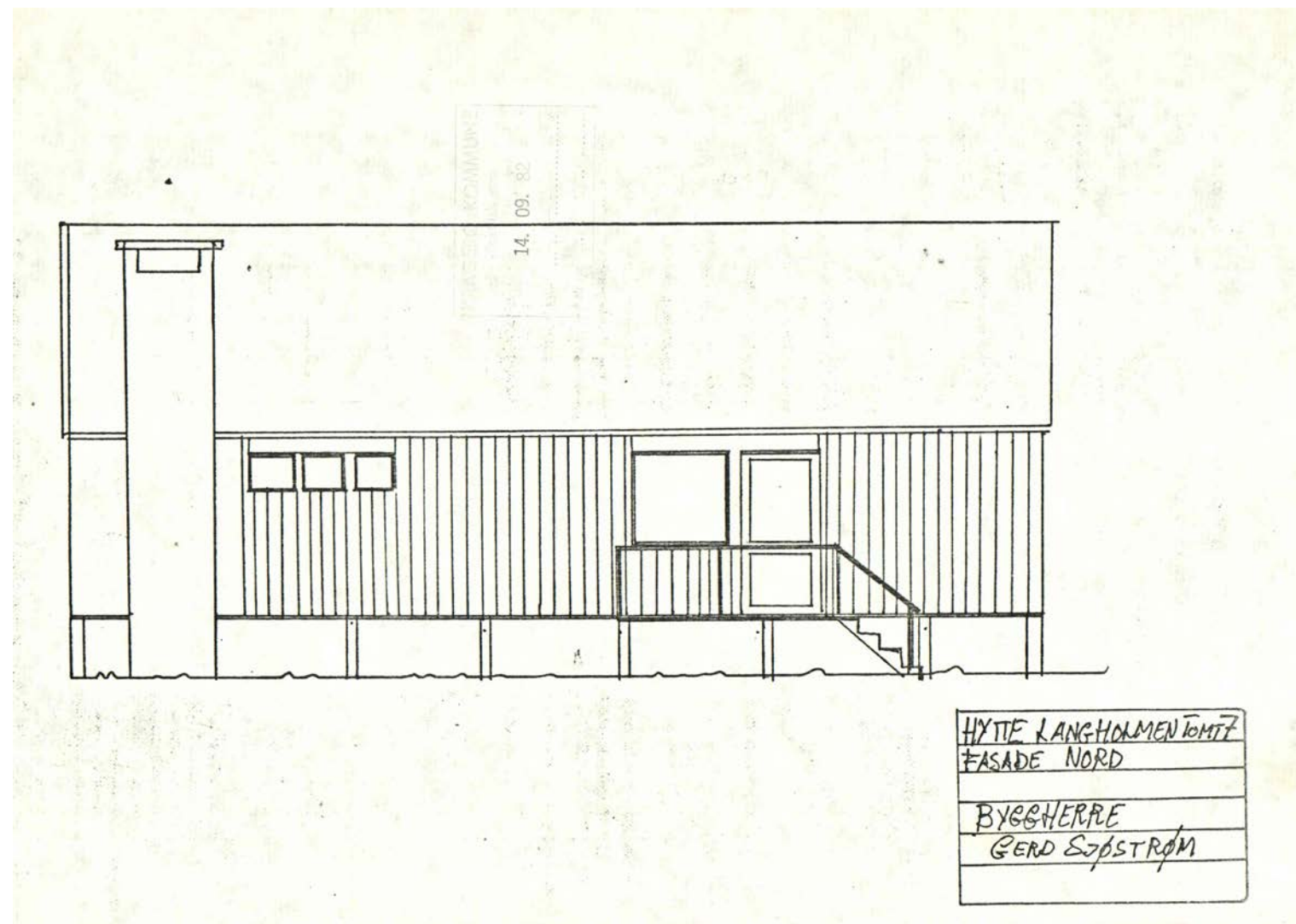
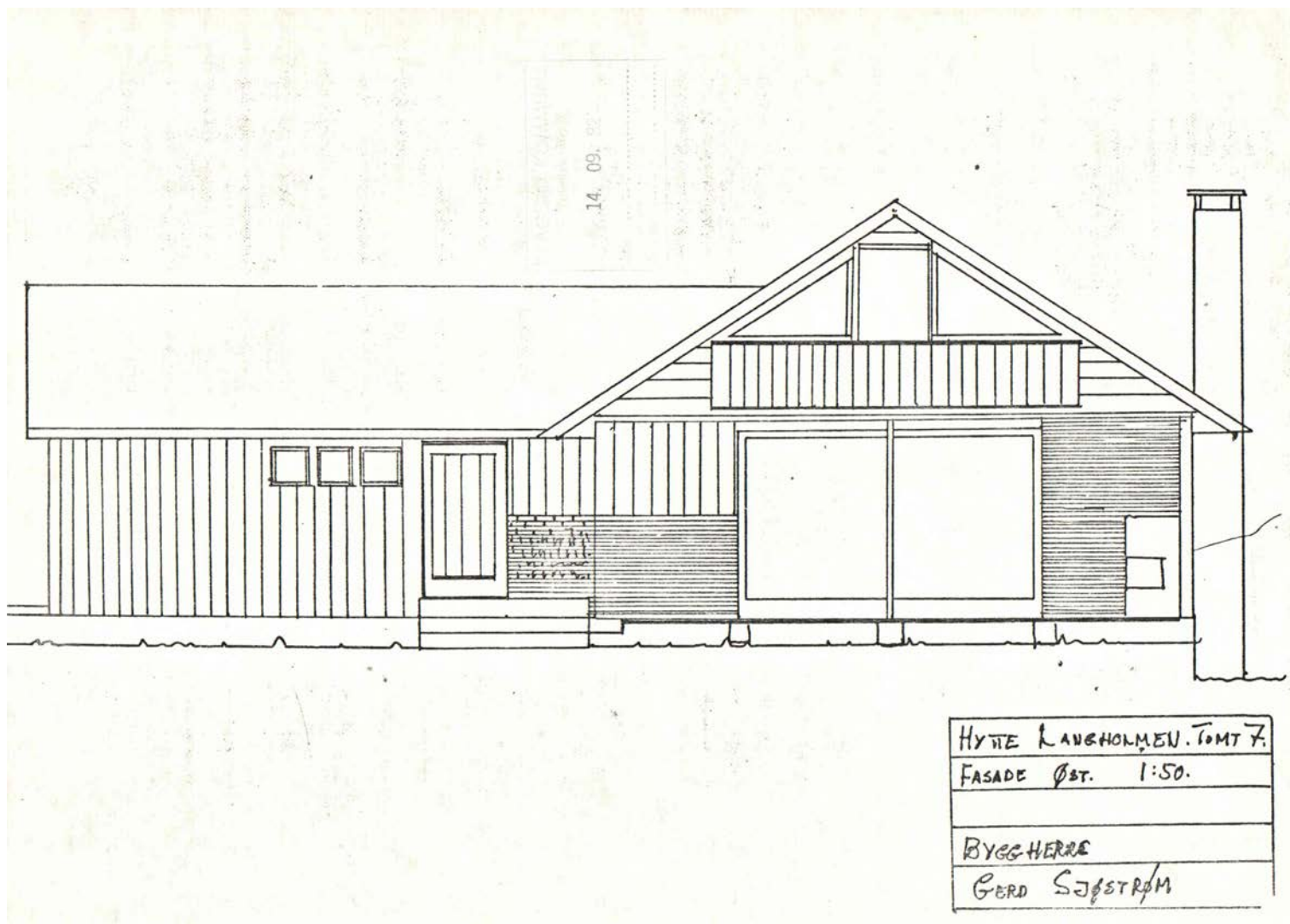
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

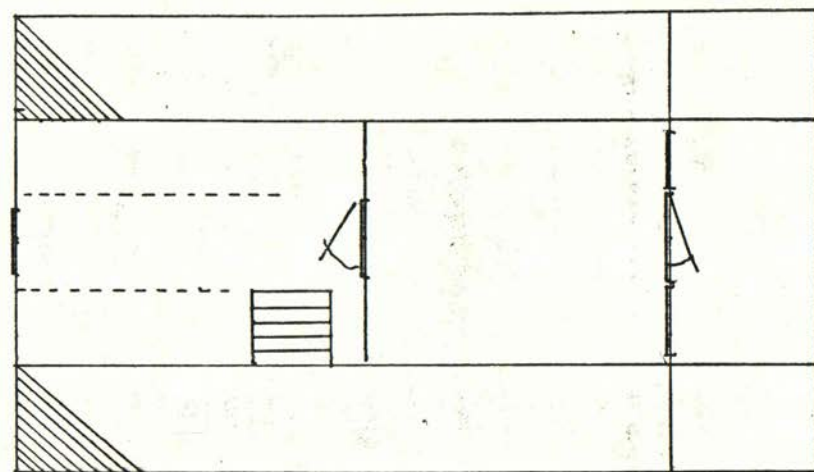
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

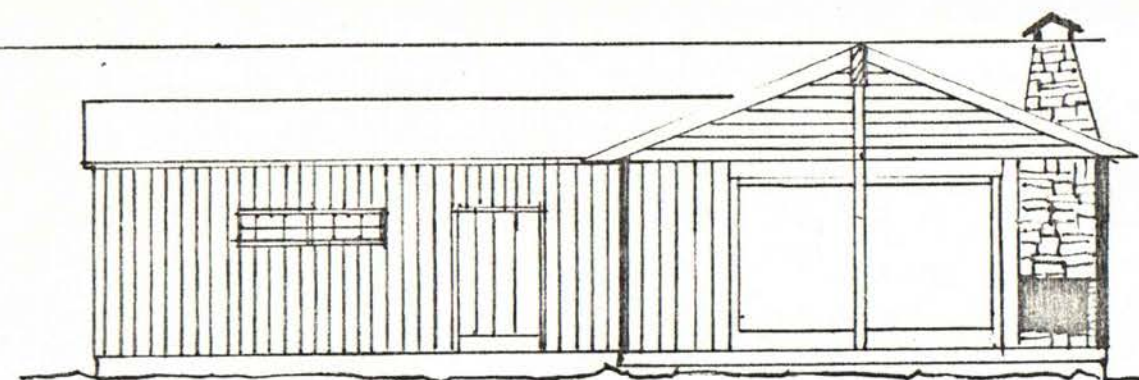




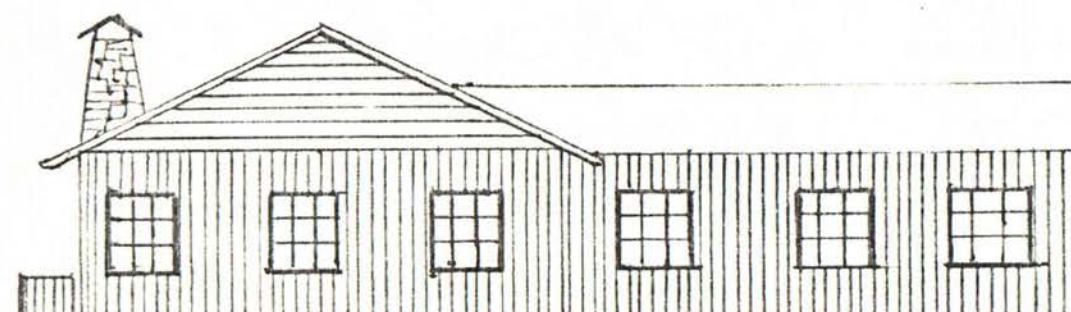
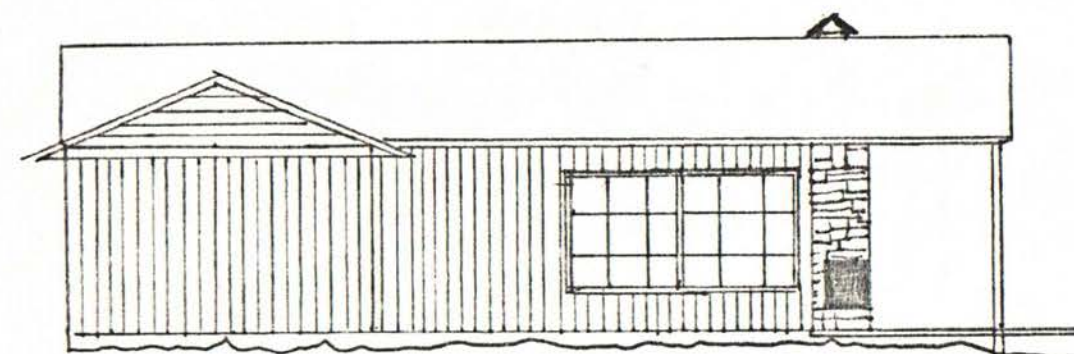


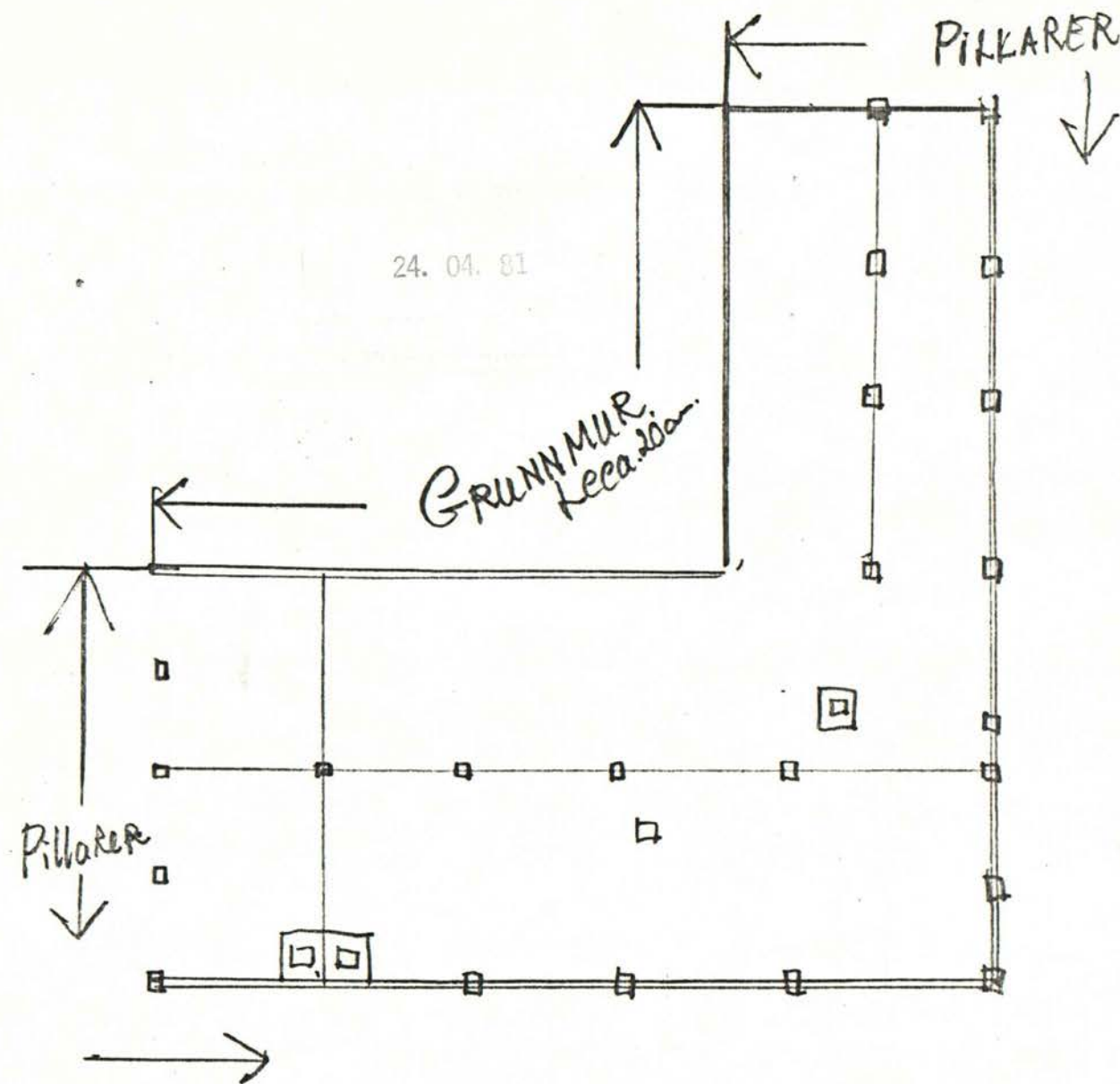
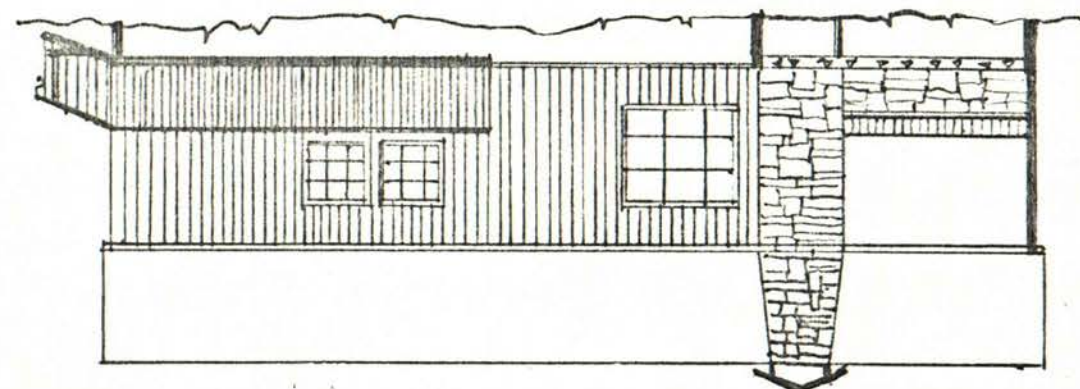
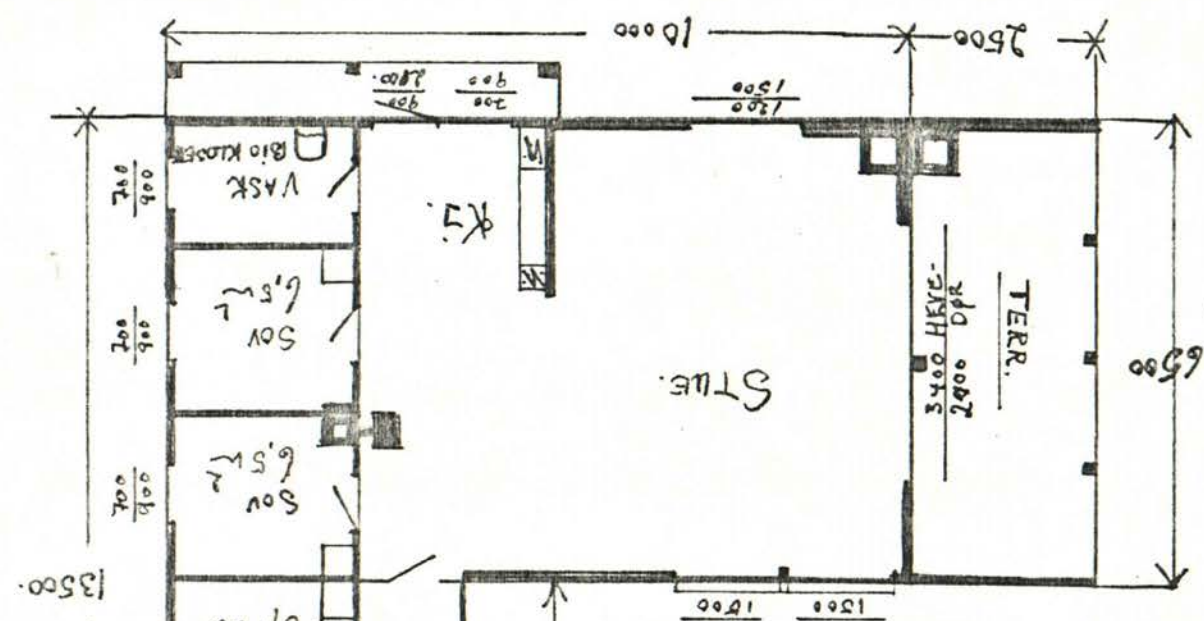
14. 09. 82

HYTE LANGHOLMEN TOMT 7.
 PLAN. HEMS.
 BYGGHERR
 GERP SØSTRØM



24. 04. 81





SVINNE PÅ PILLARER 4"x6"

GULVBJELKER PÅ SVINNE 2"x8"

MILNERBJELKE LAMINERT. BEREGNING SENDES.

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Liu Fang

Gamle Ringeriksvei 45g

1357 Bekkestua

Adresse: Skudvikveien 33
Eiendom: 5 / 92 / 0 / 0
Antall røykløp: 2
Antall ildsted: 2
Antall avvik: 3

Dato: 11.05.2023
Saksreferanse: 2018/1661
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Kjetil Kristiansen
Avtale nr: 235

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Skudvikveien 33 (H - 1 - 1) Hytter, sommerhus, fritidsbygg	17.08.2021	Utført	Hvert 3.år	2

Registrerte avvik:

Type	Kommentar	Gjelder
Brennbart materiale for nær sotluke	Feiedøra må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300 mm. gjelder både vegg og gulv.	Røykløp Vest
Sotluke defekt		Røykløp Øst
Brennbart materiale for nær sotluke	Feiedøra må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 300 mm. gjelder både gulv og vegg.	Røykløp Øst

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR G.NR. 5, B.NR 11, M.FL. "LANGHOLMEN", KRAGERØ KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

§ 2

I området kan oppføres fritidshus med tilhørende boder i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådet skjønn legger tilrette for det, kan det tillates oppført underetasje. Fritidshusets areal, ekskl. boder, skal ikke overstige 90 m2.

§ 3

Uthus (boder) skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til fritidshuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningerrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende uthus. Plassering av frittliggende uthus, skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for fritidshuset, selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 4

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

§ 5

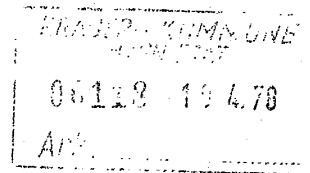
Innhegning eller gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført. Når sikkerhetshensyn tilsier det, kan bygningsrådet tillate inngjerding.

§ 6

Fritidshusets nærareal skal utformes som naturtomt, uten større sprengnings-, støpe- eller planeringsarbeider.

Reguleringsbestemmelser,

side 2.



§ 7

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Bygningsrådet kan tillate at det oppføres båtnaust i friluftsområde ved småbåthavnen. Naustet skal plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 9

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Kragerø kommune.

REGULERINGSPLANEN STADFESTET
med brev av 23.6.1978
fra Fylkesmannen i Telemark

Etter fullmakt

Eva Gjølme

Bilag nr. 9.213/03

agerø bygningsråd torsdag den 17. januar 1985

REGULERINGSPLAN FOR LANGHOLMEN, GNR. 5, BNR. 11 M/FL. STADFESTET
23.6.78, REGULERINGSFORMÅL

Det vises til brev fra fylkesmannen av 18.7.84, som ligger vedlagt, m.h.t. retting av reguleringsformål i flere tidligere godkjente reguleringsplaner.

Bygningssjefens merknader:

Som kjent går rettingen ut på at de i reguleringsplanen viste fellesareal blir endret til friluftsområder etter hvert som det blir aktuelt. En finner det nå riktig å gå inn for at overnevnte plan rettes, som nevnt av fylkesmannen.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Bygningsrådet viser til bygningssjefens merknader og pålegger denne å sørge for at det i reguleringsplanen viste fellesareal blir rettet til friluftsområde.

Bygningssjefen i Kragerø den 8.1.85

Steinar M. Ørsted

Ølaf Keim

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Skudvikveien 33 (Nora Eikeland)
Vår referanse: 3145761/21110309
Bestilling: C3 2023-04-18 57

Dato
18.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3601	31	20.11.1979	REGISTRERING AV GRUNN

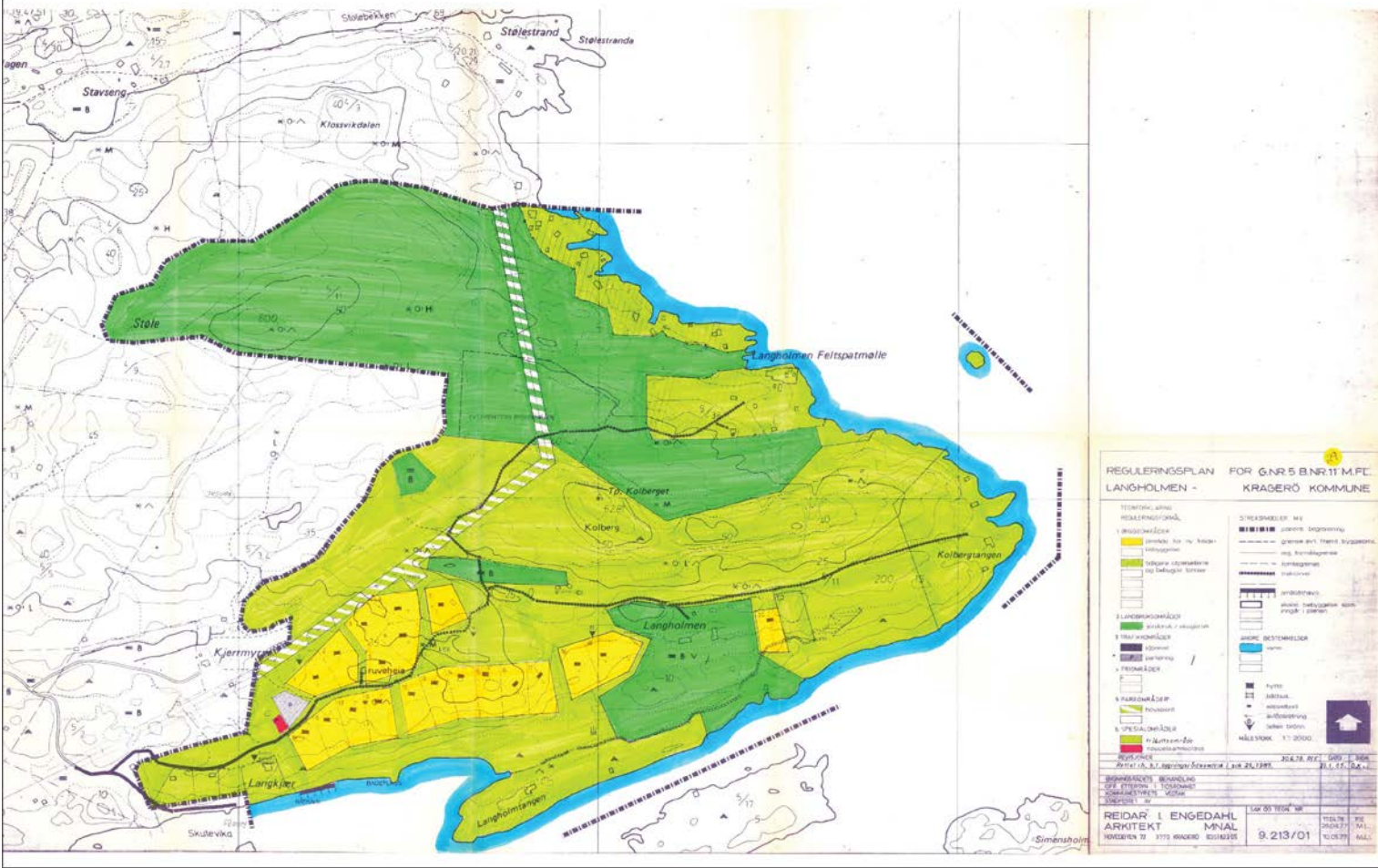
Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	5	11	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



3601/79

Avskrift.
Godkjent til innføring i grunnboka.

29/11

Skylddelingsforretning

La dag, den 27-10 19 79 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte

menn skylddelingsforretning over gården

g.-nr. 5 br.-nr. 11 av skyld mark

kommune. Forretningen er forlangt av

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-

menn

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾Av naboer:³⁾

Mennene valte til formann

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

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt 2260 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Tomt nr. 7. Delt begynner i dammens sydvestre hjørne, balt nr. 1 i fjell. går så nord. n. v. 63 m. til balt nr. 2 går så østlig 42 m. til balt nr. 3 går

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. 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 usødvendig 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 tilknekte inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Ensett Sam a Stenroven 1. Oslo 9-66.

sa i s. s. o. 40 m. til balt nr. 4 går
sa i s. v. 47 m. til bakte til utgangs-
punktet.Rett kopi bekræftes
Grethe Larsen

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 2,01

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør For deler i for andel

Hovedbolets gjenværende areal utgjør: Dyrtet jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Tomte nr. 7

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

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

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

Vi har bestemt at Odd Eikemus skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gunnar Hovind *Abila* *Einar Røed*

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.



Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

den 19

formann.

sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.



De fraskilte del har fått g.nr. 5 b.nr. 92

ef.



AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Skudvikveien 33 (Nora Eikeland)
Vår referanse: 3145762/21110314
Bestilling: C3 2023-04-18 56

Dato
18.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
950	31	2.4.1981	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	4	15	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

K O N T R A K T .

Undertegnede Wenche Johnsen, f. 27.08.-39, Kragerø og
Gerd Sjøstrøm, f. 25.10.-39, Bergtunvn. 8 b, Oslo 10

har dags dato inngått følgende kontrakt:

1. Wenche Johnsen som hjemmelsinnehaver til eiendommen
Langholmen, gnr. 5, bnr. 11,37 og 57 samt gnr. 4, bnr. 15
i Kragerø, selger herved til Gerd Sjøstrøm, Bergtunvn. 8b,
f.25.10.-39 pers.nr. 40463 Oslo 10
tomt nr. 7 bnr. 92 i reguleringsplanen for Langholmen, gnr. 5
bnr. 11 m.fl. stadfestet av fylkesmannen i Telemark den 23.06.-71
2. Kjøpesummen utgjør kr. 40.000,- som skal erlegges således:
3. Når nærværende kjøpekontrakt er underskrevet forplikter fru
Wenche Johnsen seg til å begjære skylddelingsforretning og
oppmålingsforretning avholdt. Når denne er tinglyst forplikter
Wenche Johnsen seg til å utferdige og tinglyse skjøte på
ovenfor nevnte tomt fritt for pengeheftelser mot at kjøpe-
summen stilles til selgerens disposisjon.
4. Kjøperen gjøres oppmerksom på at fylkesmannens stadfesting
omfatter ikke samtykke til utslipp etter § 6 i "Lov om vann-
forurensning" og man forutsetter at utslipp ikke finner sted
før samtykke foreligger. De utgifter som måtte påløpe for å
få ordnet med ovenfor nevnte utslipp, bæres av den enkelte
tomteeier.
5. Den enkelte tomteeier skal ha rett til båtbeste etter nærmere
skriftlige anvisning av eieren av Langholmen. Nevnte båtbeste
gjelder for båter med maksimum bredde 2,50 m. Grunneieren
har rett til å bestemme at hytteeierne skal gå sammen om å
bestride utgiftene ved bygging av en felles brygge, og den
enkelte tomteeier plikter å godta den båtplass ved nevnte
felles brygge slik grunneieren måtte bestemme. Utgiftene i,
forbindelse med bygging og vedlikehold av den felles brygge
blir å fordele på hver enkelt tomt i henhold til regulerings-
planen med 6% på hver tomt.
6. Utbedrings- og vedlikeholdsomkostningene på vegen fra riksvegen
vil bli å fordele med 4% på den enkelte tomt og 20% på hjem-
melsinnehaveren til eiendommen Langholmen.
7. Den enkelte tomteeier plikter å delta i eventuell renovasjons-
ordning og plikter å etterkomme de påbud som eieren av Lang-
holmen måtte foreskrive i denne anledning samt delta i de
omkostninger dette måtte medføre.



Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

DAGBOKFØRT
12 APR 31 00 30
SØRENSKRIVEREN I
KRAGERØ

8. Vannforsyningsanlegg utenfor den enkelte tomts grenser må kun anlegges etter skriftlig tillatelse fra grunneierens side. Den enkelte tomteeier har plikt til å delta i utgiftene til opparbeidelse av felles vannforsyningsanlegg med 6% av kostnaden.

9. Omkostningene i forbindelse med overdragelsen er følgende:

10. Nærværende kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett eksemplar hver.

Kragerø, den 31 mars 1981.

Wendy Johansen
Selger
grunneier.

Gerd Sjøstrøm
Kjøper

Undertegnede som er over 18 år bekrefter herved at grunneier og kjøper egenhendig har underskrevet nærværende kontrakt og at de begge er over 18 år.

Kragerø, den 31 mars 1981

[Signature]



AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Skudvikveien 33 (Nora Eikeland)
Vår referanse: 3145760/21110304
Bestilling: C3 2023-04-18 55

Dato
18.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1547	31	11.6.2003	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	5	11	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

TINGLYST
11 JUNI 2003
KRAGERØ TINGRETT
DAGBOKNR.: 1547

Erklæring om parkering og veirett
på
Langholmen Gård
Gnr. 5, bnr. 11 i Kragerø kommune ("Eiendommen")

I henhold til avtale av 25. juni 2002 mellom Wenche Amdahl (grunneier til Langholmen gård) og hytteeierne til tomtene nr. 1-20 i Langholmen Hytteforening v/Petter Lassen, skal hytteeierne ha rett til kjøreadkomst over Eiendommen frem til sine respektive eiendommer. Hytteeierne skal i tillegg ha rett til parkering på parkeringsplassene på Eiendommen ved sine respektive eiendommer.

Undertegnede, Wenche Amdahl (f.nr. 270839 35478), som er hjemmelshaver til Eiendommen, samtykker med dette i at det tinglyses en slik rett til kjøreadkomst over, og parkering på Eiendommen for de eiendommer som er opplistet nedenfor.

Rettigheten gjelder følgende eiendommer:

Tomt nr.	Gnr./Bnr.	Etternavn	Fornavn	Fødselsnummer
2	5/88	Birkeland	A. Gabriel	070759
3	5/89	Braaten	Johan Solbu	280546 35 755
4	5/90	Ibsen	Lis/ Helge	220436 38002 310728 35142
5	5/75	Gjerstad	Harald	010831 38935
6	5/91	Hansen	Steinar	080843 33981
7	5/92	Brodin	Inger Johanne/Per	
10	5/77	Ambur	Jon	091039
11	5/80	Bergh/ Slotsvig	Kjersti Dagny Ekness/ Line Marie Ekness	280564 43489/ 200667 34693
12	5/81	Lolland	Åge	291239 40197
13	5/93	Hornslie	Dagny	080421
14	5/85	Fjeldaas	Bjørn	290825 44370
15	5/87	Lassen	Eli Dyum	300648 44268
16	5/86	Bugge	Erling	250427 38193
17	5/94	Jacobsen	Solveig	070745 32424



Oslo, 7. juni 2003

Wenche Amdahl

Rett kopi bekreftes
Thor Mathisen
Advokat

C:\Documents and Settings\TBIMy Documents\Langholmen\Erklæring om veirett og parkering.doc



Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

Møtereferat

Årsmøte 2021-2022 for Langholmen Hytteeierforening

Møtet ble holdt hos Karianne Eriksen, lørdag 4/6-2022 kl. 13.00

Sak nr 1 Registrering av fremmøte

Til stede: Carl Joachim Benno og Kristine Tschudi-Madsen, Nina og Knud Nørve, Solvor og Johan Braaten, Dag Ivar og Ingvild Gjerstad Belck-Olsen, Johnny Holm og Stine Holum, Espen Brodin, Anne og Alf Hestenes, Karianne Eriksen, Lise, Jon og Ine Ambur, Line Slotsvig, Kjersti Bergh og Jan Ekness, Morten Wiberg, Marit og Terje Sydhagen, Torill Fjeldås Rygg, Bente og Ole Martin Løstegård, Trond Jacobsen, Mette og Bjørn Herum (Haugbergs hytte), Bente og Gabriel Birkeland.

Anne Ballestad og Berit Bugge var ikke tilstede.

Sak nr 2 Godkjenning av innkalling

Godkjent

Sak nr 3 Valg av møteleder, referent og to medlemmer til å undreskrive protokollen

Alf Hestenes ble valgt til møteleder.

Trond Jacobsen ble valgt til referent (inn for Solveig Jacobsen).

Morten Wiberg og Ingvild Gjerstad Belck-Olsen ble valgt til å underskrive protokollen.

Sak nr 4 Styrets beretning 2021/2022

Godkjent.

Sak nr 5 Regnskap for hytteeierforeningen ved Gabriel

Regnskapet ble gjennomgått av Gabriel Birkeland.

Sak nr. 6 Godkjenning av regnskapet

Regnskapet ble godkjent.

Vakthold øke til kr. 18 000 per år.

Sak nr 7 Referat fra forrige årsmøte

Godkjent

Sak nr 8 Veisaker

Jon Ambur fratrer som leder i Langholmen veilag.

Forslag om ny grus og skraping.

Det ble vedtatt at dette året prioriteres nødvendige utgifter til utbedring av

Langholmenveien (Skudvikveien fra Kirkhorn til krysset der veien går ned til Herum og Birkeland),

foran utgifter til påfylling av mer sand på stranden.

Påfylling av ny sand på stranden utsettes med dette til 2023. Styret vil vurdere nødvendige utgifter til

utbedring av Langholmenveien sett i forhold til andre nødvendige utgifter.

Sak nr 9 Orientering om Kragerø kommune og VA-anleggsarbeider

Det blir graving i begge ender av tunnel. Gamle rør ut og nye skal settes inn i tunnel.

Arbeidene starter 7. juni og forventes ferdigstilt ila 2 uker. Vann vil blui tilkoblet hyttene på nordsiden av

Langholmenveien. Kommunen har tillatt at avløpet under anleggsperioden kan slippes ut i terrenget.

Sak nr 10 Brygge og sandstrand

Dugnad til ny oljing av brygge ble vedtatt. Inkalling kommer

Bolter og jern som sammenfører bryggene må sjekkes og evt. utbedres. Vedtatt

Diskusjon om flere skal være med å betale for sanden. Det er flere som bruker sanden uten å være med på fellesutgiftene.

Som nevnt under punkt 8 utsettes påfylling av ny sand på stranden til neste år (2023). Det innhentes pristilbud på sand.

Sak nr 11 Vann / det gamle fellesanlegget

Ambur har sendt ut liste for å kartlegge hvem som fortsatt vil være med på det gamle vannanlegget. De som er interessert kan gå sammen om videre drift og vedlikehold av det gamle anlegget. Disse må da dekke alle utgifter for drift, vedlikehold og evt. reparasjoner/anskaffelser. Langholmen Hytteeierforening vil i så fall overdra det gamle anlegget kostnadsfritt

Sak nr 12 Stativ til kajaker

Grunneier ønsker ikke flere slike stativer i denne sonen, men det kan oppføres «knagger» til 2 stk kajaker i tillegg. De som er interessert i nytt kajakkstativ kan ta kontakt med grunneier for plassering.

Sak nr 13 Adkomst til sandstrand og brygge

Ny trapp igangsatt.

Sak nr 14 Kameraovervåking, valg og plassering kameraer

Kamera prøvd i 3-4 mnd, fungerer ok. Det ble vedtatt at vi setter opp kamera på parkeringsplass og brygge.

Sak nr 15 Grevling problemer

Nina Nørve påtar seg å kontakte Kragerø Viltneemd for å få vurdert hva vi kan gjøre for å bli kvitt grevlingproblemene.

Sak nr 16 Årskontingent

Uforandret

Sak nr 17 Valg av styre

Samme styre fortsetter til neste årsmøte:

Alf Hestenes-styreformann

Karianne Eriksen-styremedlem

Trond Jacobsen-styremedlem (inn for Solveig Jacobsen)

Sak nr 18 Eventuelt

- Det ble flertall for asfaltering av Skudevikveien på stykket opp mot fylkesvei, men ikke forbi det hvite huset og opp bakken før bom.
- Hestenes inn i styret for ytre veilag (Skudevikveien veilag).
Knud Nørve forlater styret for ytre veilag.
- Det ble vedtatt at vi gir en oppmerksomhet til Thomas Haslum på hans 90 årsdag, 4. feb 2023
- Det er flertall for at vi ønsker å holde vegetasjon på friarealene på et akseptabelt høydenivå.
Styret tar initiativ til å høre med grunneier om hva som er mulig å gjennomføre.
Styret vil, på forhånd innhente synspunkter fra medlemmene i hytteeierforeningen.
De enkelte hytteeiere og naboer bør kunne snakke sammen om trær og høyder i forhold til sol, utsikt og innbyrdes naboforhold. Hytteeierforeningen eller styret kan vanskelig ta del i dette.

Underskrevet: Dato: 12.06.22

I. G. Belck-Olsen (sign.)
Ingvild Gjerstad Belck-Olsen

M. Wiberg (sign)
Morten Wiberg

Notater

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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS	Rettsområder du får hjelp med
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Samboeravtale, ektepakt og arv
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.	Utleie og naboforhold
• Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.	Tomtefeste, veirett og andre servitutter
PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.	Plan- og bygningsrett
PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.	Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
	Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 3 200/3 600/3 500 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
---	--	---	--



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.



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 opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelenringer 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 boligselgerforsikringssselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Vi megler frem dine verdier

aktiv.
Tar deg videre

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skudvikveien 33
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Nora Eikeland

Oppdragsnummer: 1302230113

Telefon: 464 20 926
E-post: nora.eikeland@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: 01.06.2023

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon