

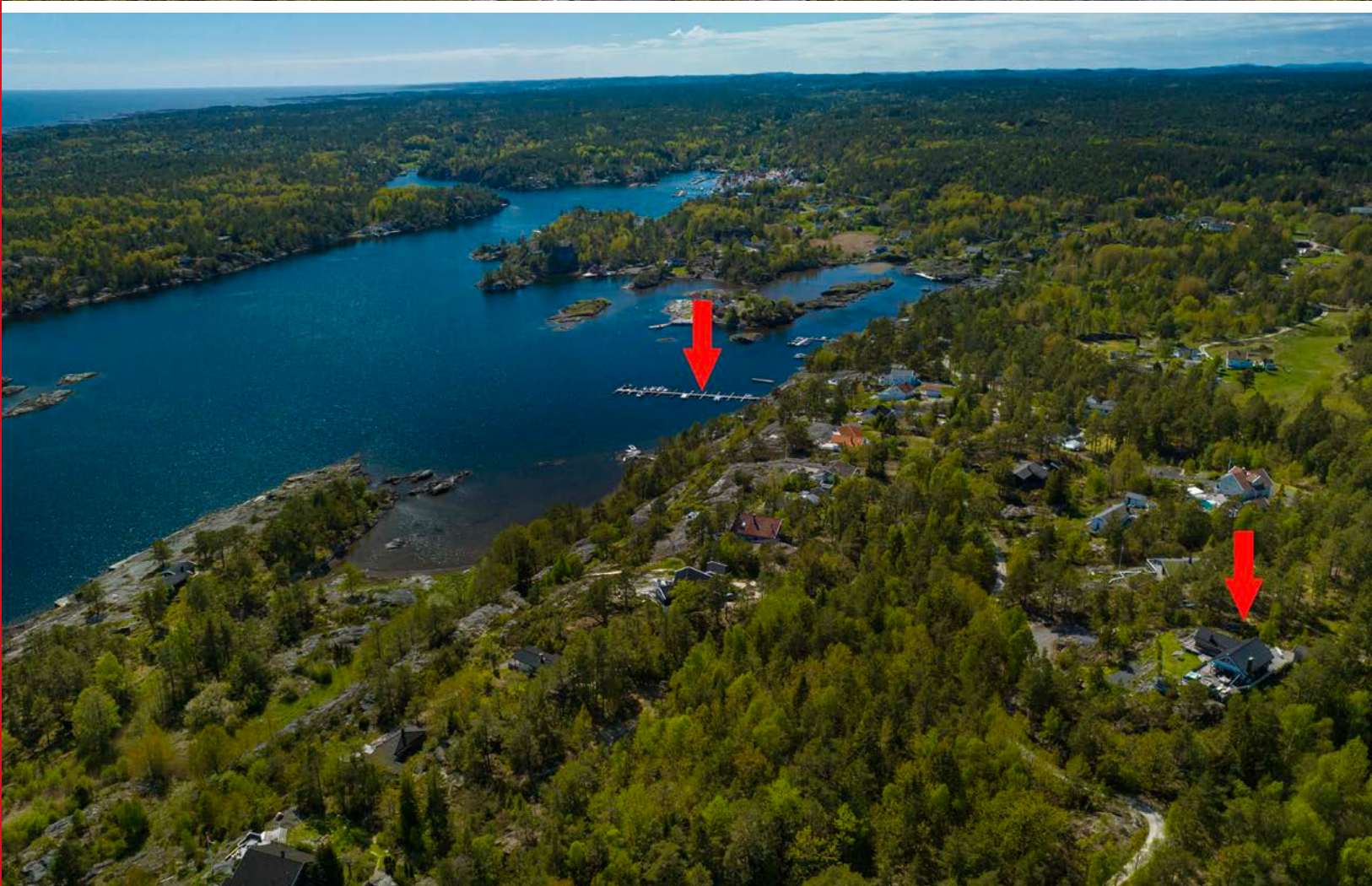


aktiv.

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

Fullstandard romslig fritidsbolig med 4 soverom og to bad/wc, beliggende på endetomt med gode skjermede uteplasser.

Det er utsikt til havet og sol fra tidlig morgen til sen kveld.

Med eiendommen følger to båtplasser i felles anlegg. Båtplassene ligger innenfor 5-6 min gange, og rett ved er det en barnevennlig sandstrand. Siste 7-8 årene er hytta påkostet med bl.a. ny 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
Energiattest	77
Tegninger	78
Pipe/ildsted	86
Reguleringsbestemmelser	87
Dok nr. 3601 - Registrering av grunn	91
Dok nr. 950 - Erklæring/avtale	96
Dok nr. 1547 - Erklæring/avtale	99
Protokoller fra årsmøte-2021-2022	101
Forbrukerinformasjon	107
Budskjema	108

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 850 000,-	Oppdragsnr.:	1302230113
Omkostn.:	Kr 122 600,-		
Total ink omk.:	Kr 4 972 600,-		
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. Nordre del av boden ligger på utsiden av tomten.

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, evt vurderer 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 evt 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 03.04.2025. 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 3 984 kWh i 2025. 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 5564 kWh i 2025.

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

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 16 614 pr. 2026.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 084 pr. 2026.

Formuesverdi
Kr 848 259 pr. 2024.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter
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.

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
Mulighet for hurtig overtagelse, mesteparten av innbo kan medfølge etter avtale.

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
4 850 000 (Prisantydning)
Omkostninger
121 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))
122 600 (Omkostninger totalt)
139 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
142 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)
4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 989 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 992 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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 overtagelse. 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglers 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



Stor fritidsbolig, skjermet beliggende på endetomt. Det er bilvei frem, 2 båtplasser og havutsikt!



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.



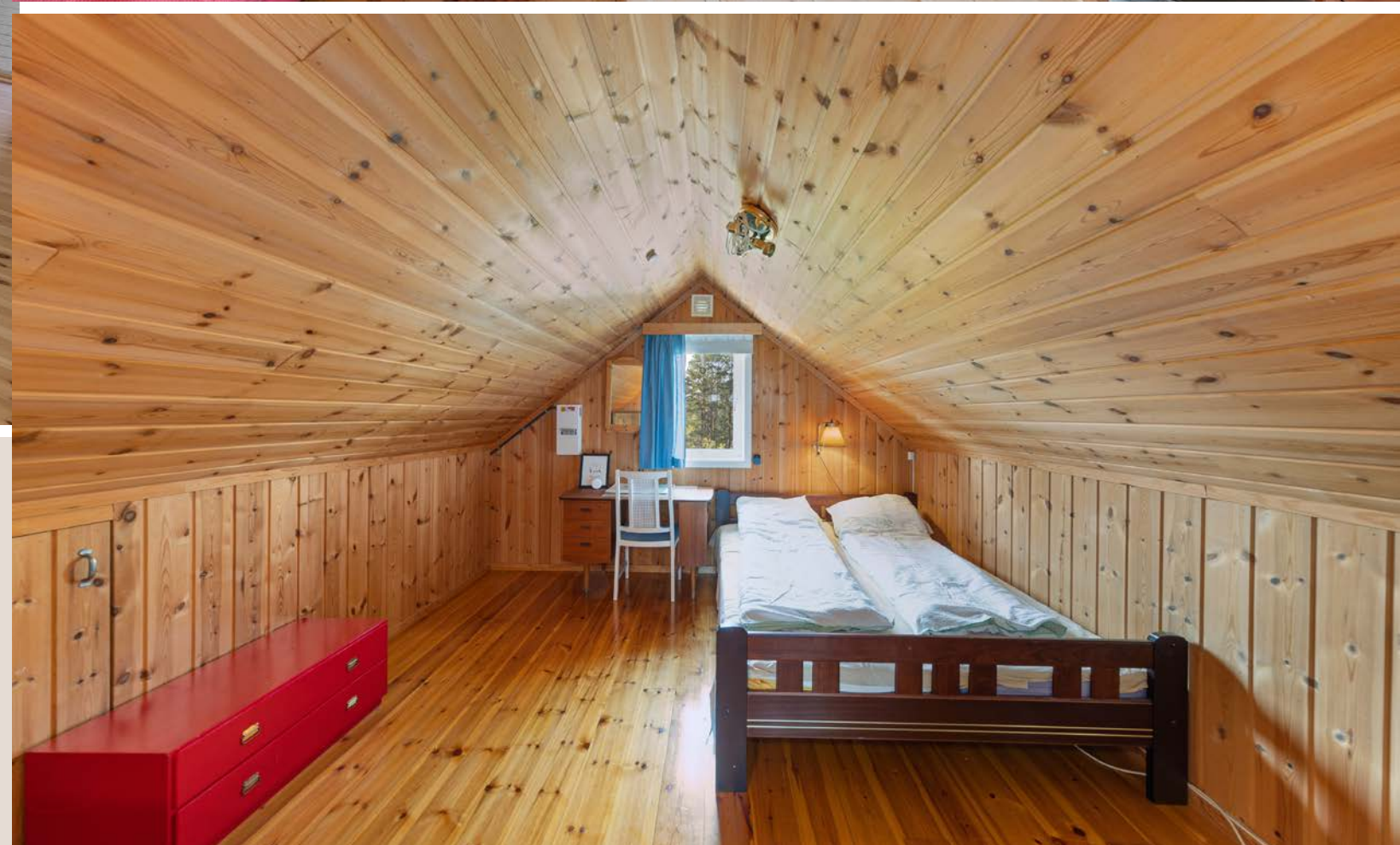
Fritidsboligen går over to plan og inneholder:
Hovedplan: Gang, 2 soverom, kjøkken, stue/spisestue, 2 bad.
Loftsplan: Trapperom og 2 soverom.

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.

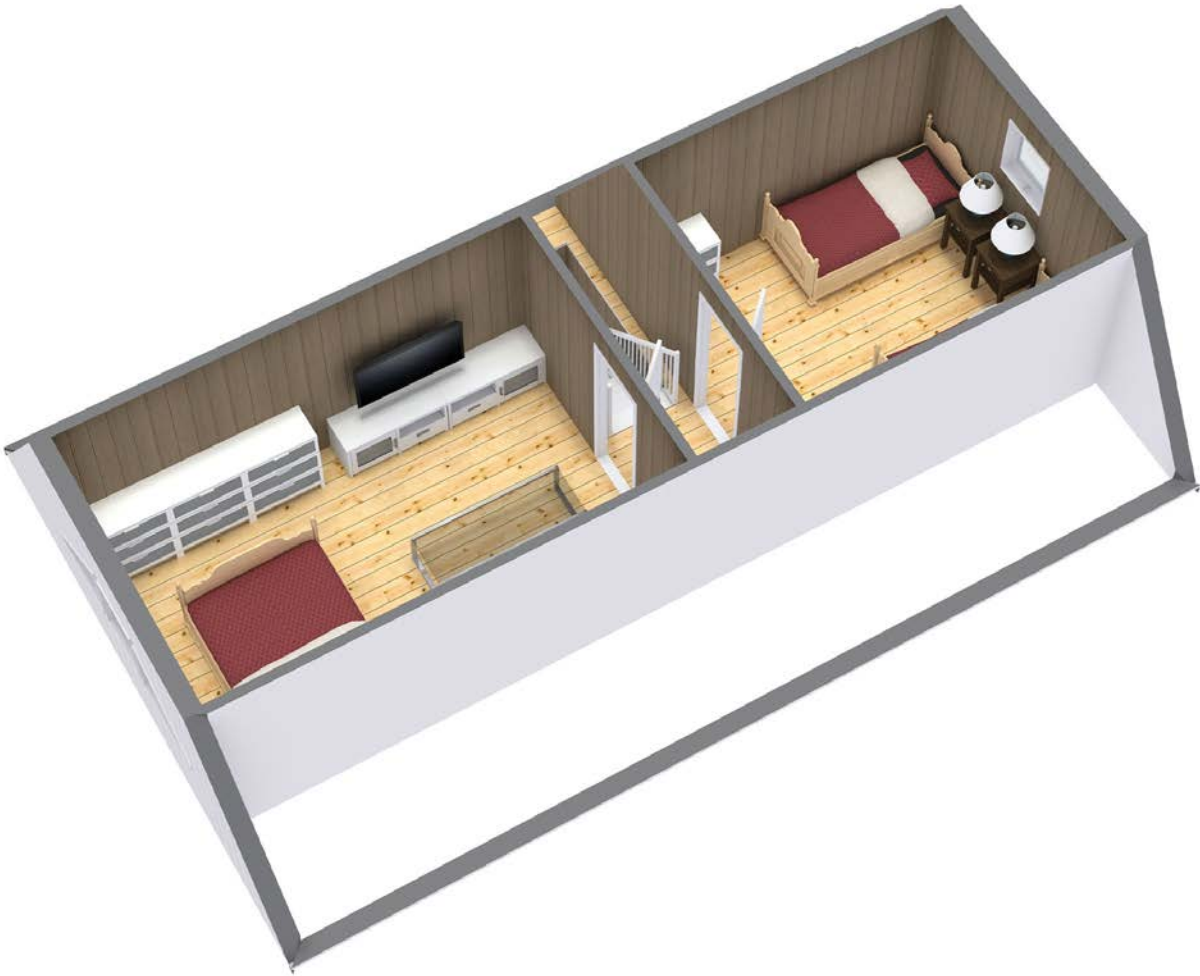
aktiv.

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

- Fritidsbolig
- Skudvikveien 33, 3788 STABBESTAD
- KRAGERØ kommune
- gnr. 5, bnr. 92

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 Rapportdato: 03.04.2025 Oppdragsnr.: 10062-1120 Referansenummer: BL1500
Autorisert foretak: Ramberg Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av 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.

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.

VÅTROM [Gå til side](#)
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.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Tekniske løsninger er av noe varierende dato og fungerer til dagens bruk.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

Arealer [Gå til side](#)

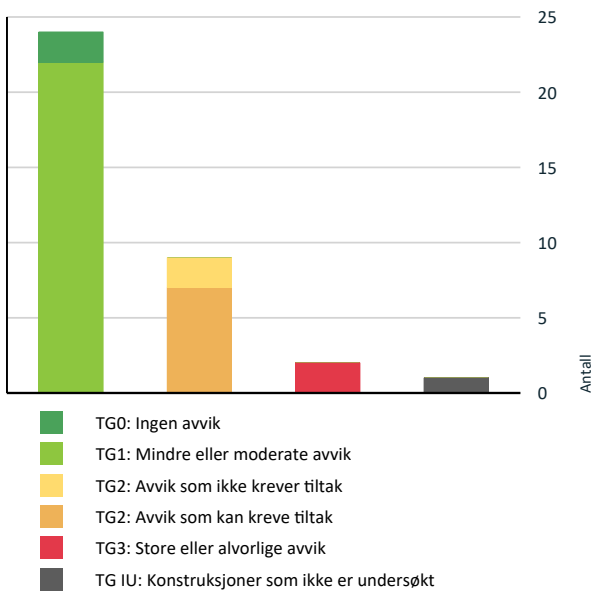
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

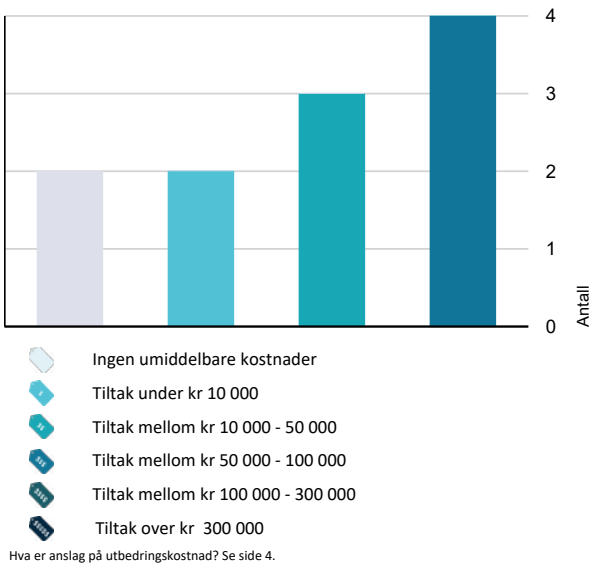
Fritidsbolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Avvikene på tegninger gjelder noen innvendige vegger som er tatt bort eller lagt til slik at rominndelingen er noe annerledes. Yttervegg i 2 etasje er flyttet, det er også avvik i vindusplasseringer.
Bod
• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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 blant annet montert ny kledning på store deler av hytten.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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



Tilstandsrapport



Del av tak.



Del av tak.



Del av tak.

TG 1 Nedløp og beslag

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



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

TG 1 Veggkonstruksjon

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.



Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg.



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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Del av konstruksjon sett fra loft.



Del av konstruksjon sett fra loft.



Takets hovedutforming.

TG 2 Vinduer

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 innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Normalt vedlikehold, evtnt vurdere fornying.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med generell alders og værslitasje.

Konsekvens/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

Tilstandsrapport



Terrassedør.



Hovedinngangsdør.



Terrassedør.



Terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

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.

Konsekvens/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



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.

TG 1 Utvendige trapper

Trapper i tre.



Trapp ute i tre.



Trapp ute i tre.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

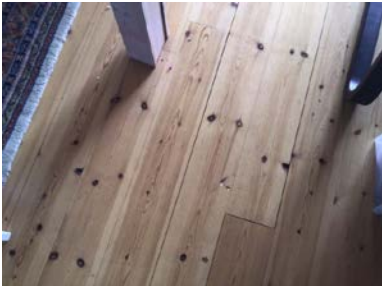
Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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



Målt etasjeskille/gulv.



Gulv sett fra undersiden av hytte.

TG 1 Radon

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

TG 2 Pipe og ildsted

Murt piper. Montert ovn og murt peis.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

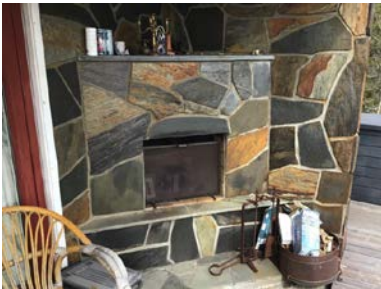
Kostnadsestimat: Under 10 000



Pipe, uten montert ildsted.



Montert ovn i stuen.



Peis ute på terrasse.



Feieluke ute på terrasse.

TG 1 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Husk at krypkjeller er en riskonstruksjon. Dette betyr at forhold i krypkjeller kan forandre seg ved store nedbørmengder eller forandringer i drenerings forhold.



Det er åpent under hytte.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

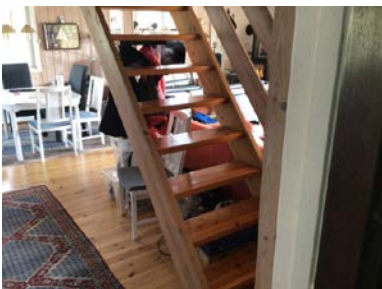
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

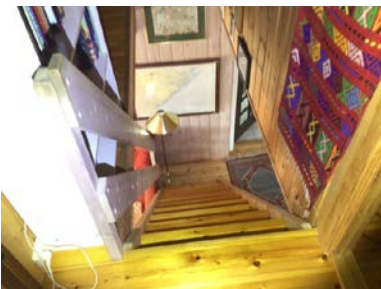
Tilstandsrapport

- 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



Trapp fra 1 etasje og opp til 2 etasje.



Trapp ned fra 2 etasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører tre, noen dører med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

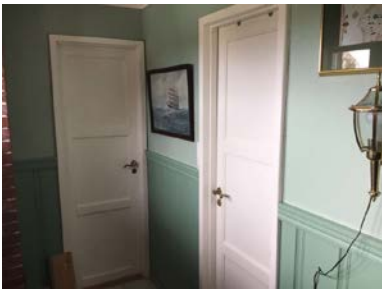
Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

Konsekvens/tiltak

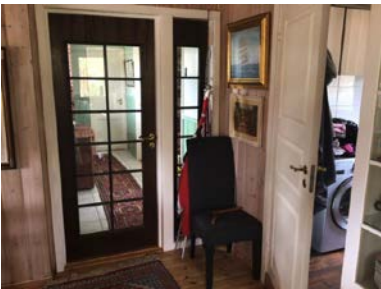
- Tiltak:

Dører kan evnt stedvis renoveres eller fornyes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eksempel på innerdører.



Eksempel på innerdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport

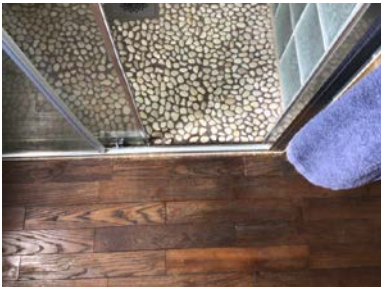


Del av vegg - tak.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og elementer i tre.



Del av gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk i gulv.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

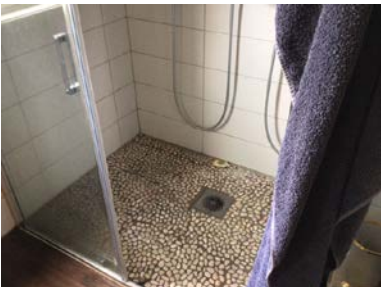
Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Montert wc.



Dusjnisje.



Innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Montert avtrekk i vegg.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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.

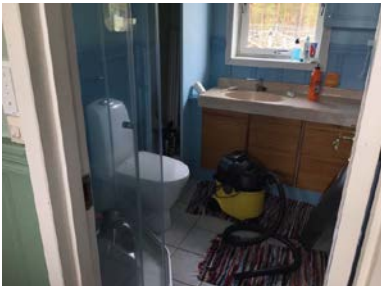
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Del av badetrom.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Montert vifte/avtrekk over komfyr.



Montert avtrekk over gass komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skap til vannrør, her er også stoppekran.



Eksempel på vannrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Del av avløp til vann.



Del av avløp til vann, under hytten.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



Varmtvannstank under hytte, montert i kasse.

TG RJ Andre installasjoner

Montert varmepumpe og solcelleanlegg.

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

Tilstandsrapport



Varmepumpe innerdel.



Varmepumpe ytterdeler.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ca 2020
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

10. **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.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Håndholdte brannslukningsapparat 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.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Pilarer og grunnmur satt på fjell og masse.

TG 1 Drenering

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og pilarer i blokker og betong.



Del av grunnmur under hytte.



Eksempel på pilarer under hytte.

TG 0 Terrengforhold

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

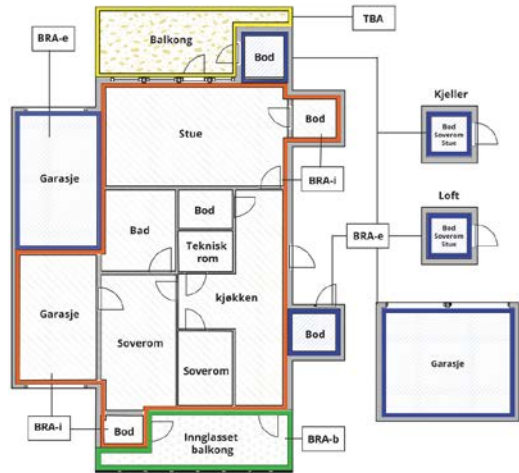
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
1 Etasje	88			88	200
2 Etasje	30			30	
SUM	118				200
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad/vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2		
2 Etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2		

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 byggt teknisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		17		17	



SUM		17
SUM BRA	17	

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	118	0
Bod	0	17

Kommentar

Fritidsbolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Knut Ramberg	Takstingeniør
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 Det er gjennomført ny befaring 3.4.2025 og det er ikke registrert forandringer på eiendommen. Rapport er oppdatert til dags dato.
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 hjemmelovergang				
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		Nei
Eier			Ingen		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Infoland.no	04.05.2023	Ambita	Innhentet	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.05.2023	
2	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/BL1500>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Fang Liu

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skudvikveien 33

3788 Stabbestad

4014-5/92/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1302230113



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Strømen Byggeservice AS
Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av bad (ved siden av kjøkken) i 2017-2018.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran er nye. Sluk er oppgradert i ombygging prosessen.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Sotluken/Feieluke er defekt. (enkel, utett)

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018
Firmanavn: Kragerø Elektriker AS
Beskrivelse av arbeidet: - (2017) ombygging av sikringskap.Montert nye stikk ute.Tiltenkt terrassevarme.Ny kurs til oppvaskmaskin. - (2018) Nytt sikringskap, nytt bad, ny jacuzzi, frostsikring, nytt kjøkken, utekjøkken, utvendig varme og anneks. - (2020) Elbillader

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

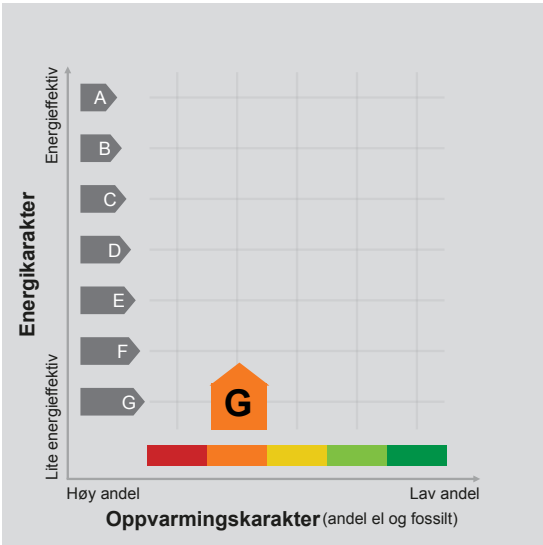
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse	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.

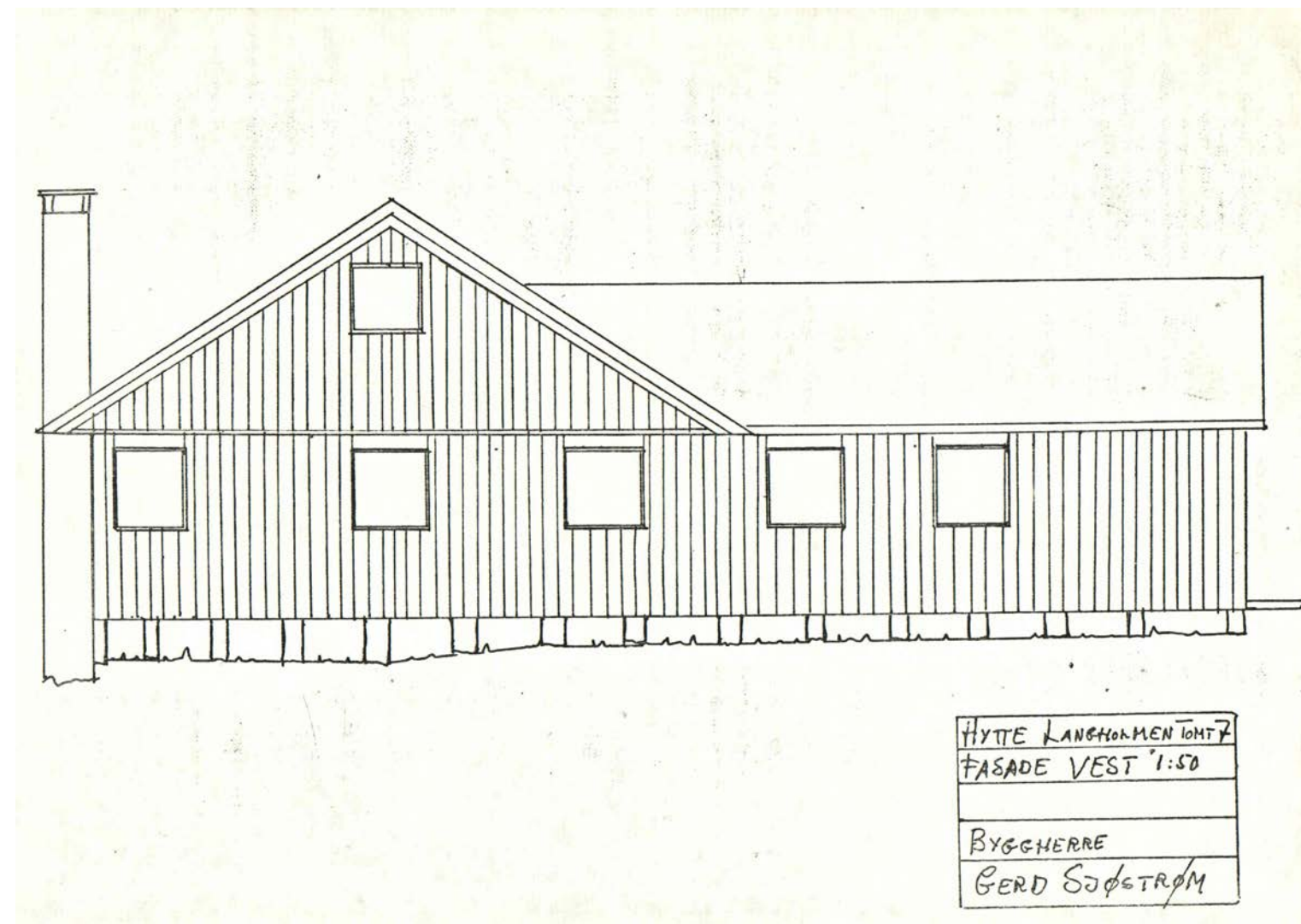
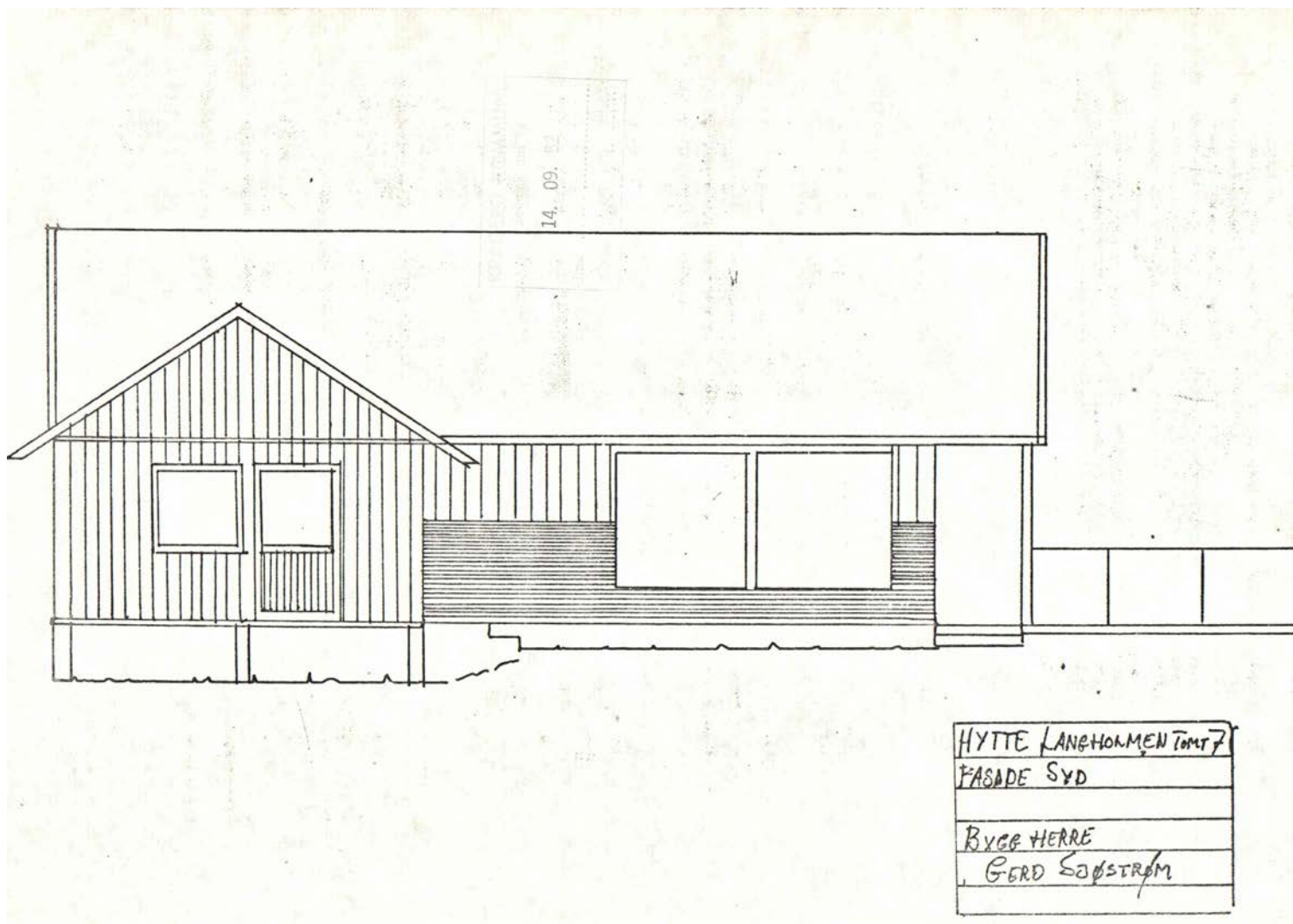
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

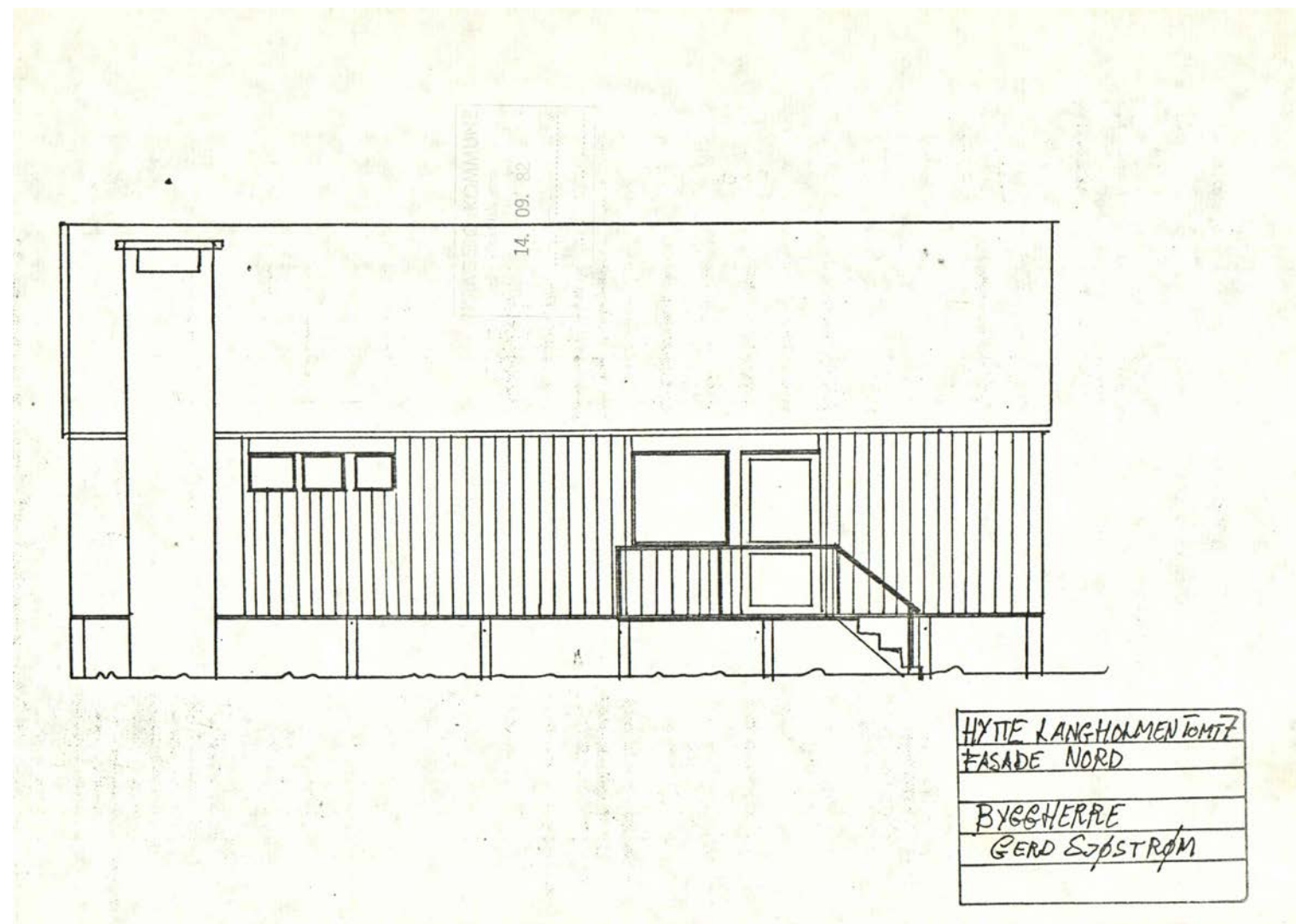
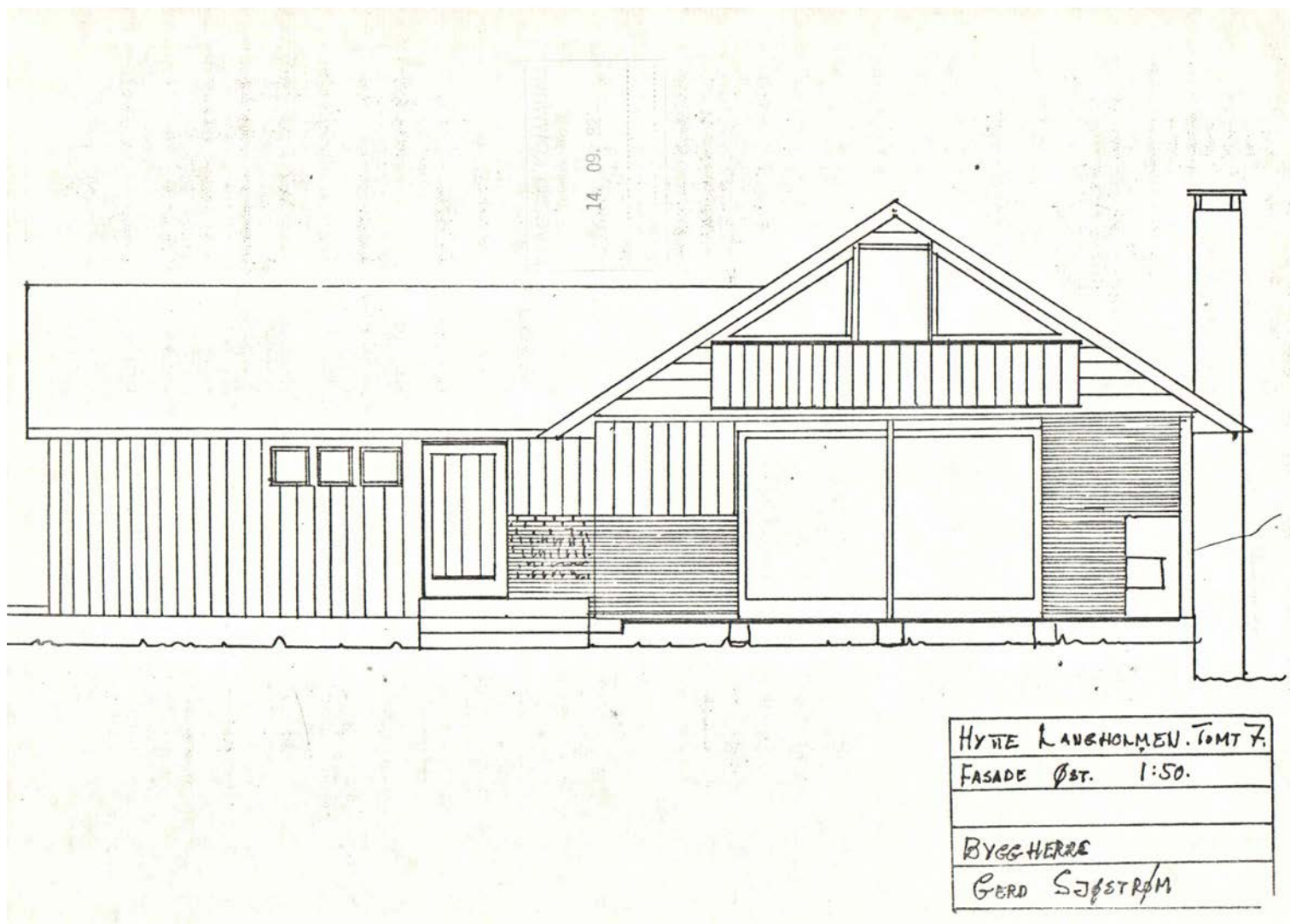
Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

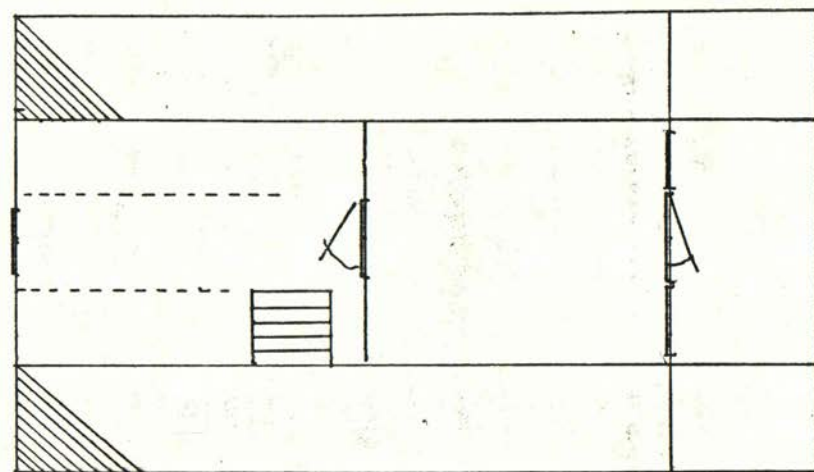
Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



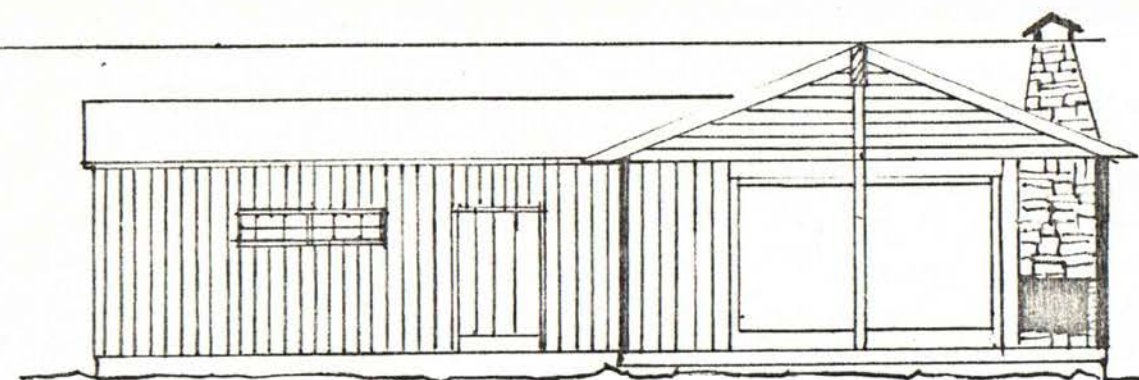




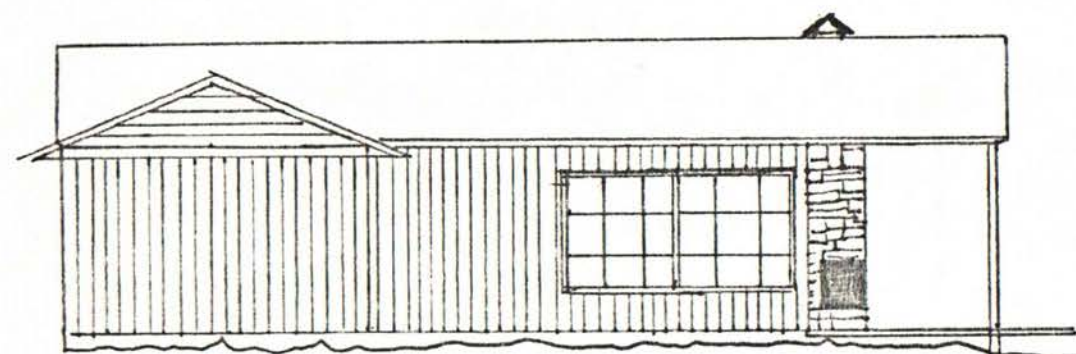


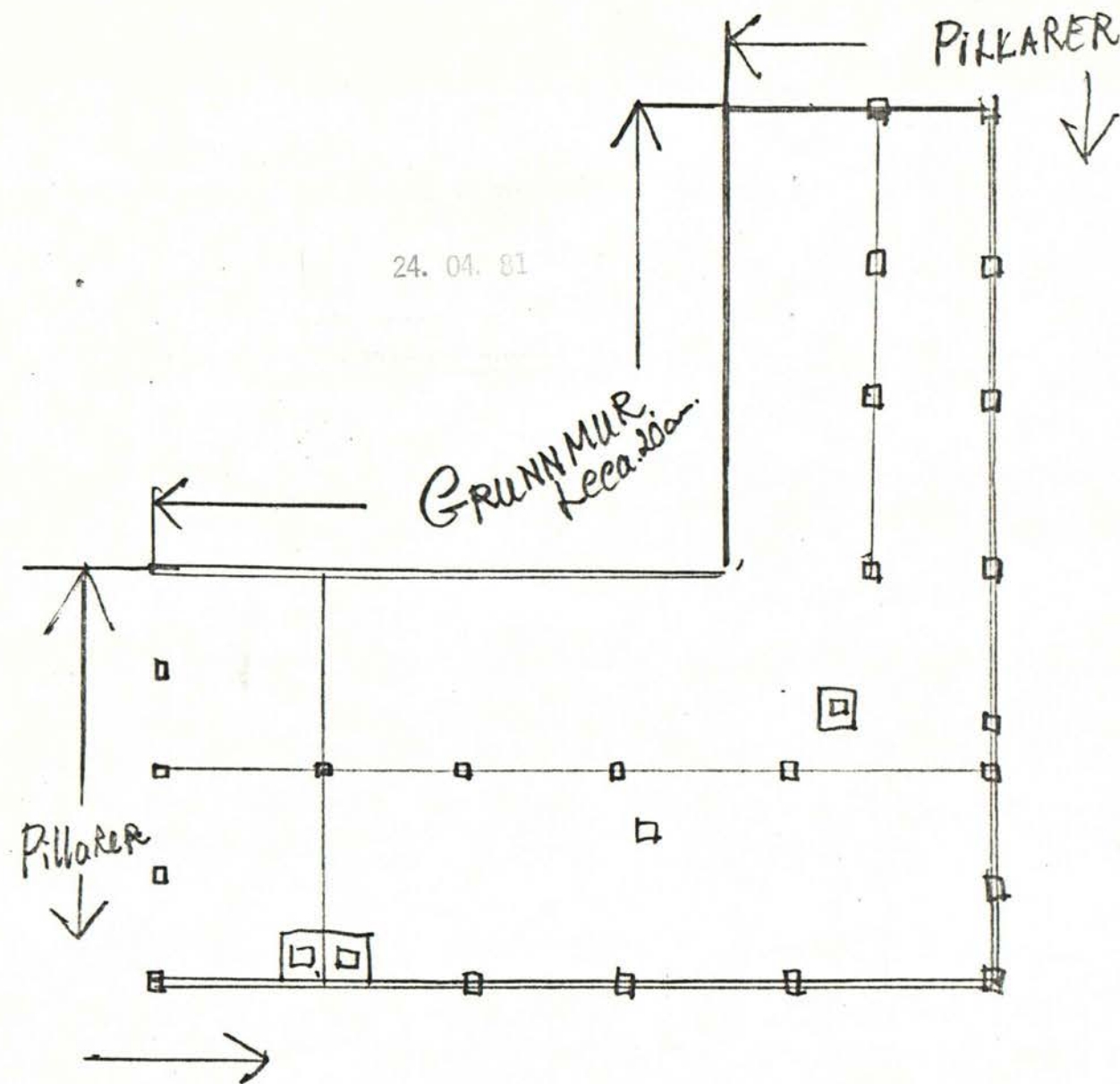
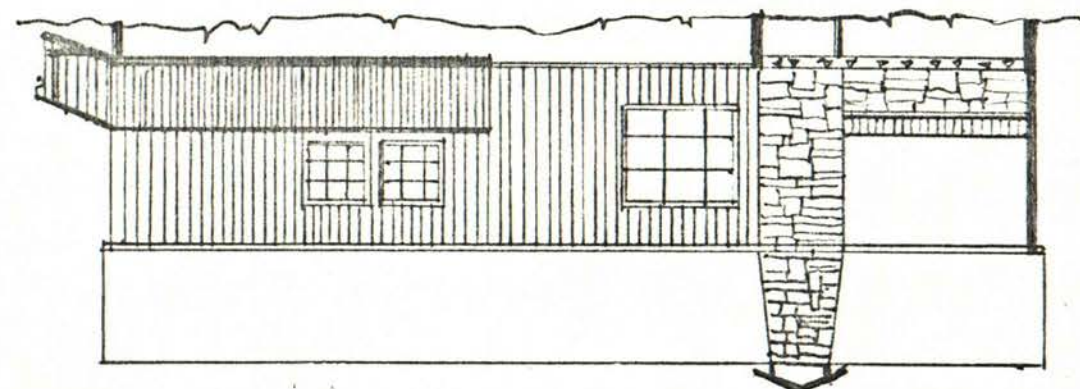
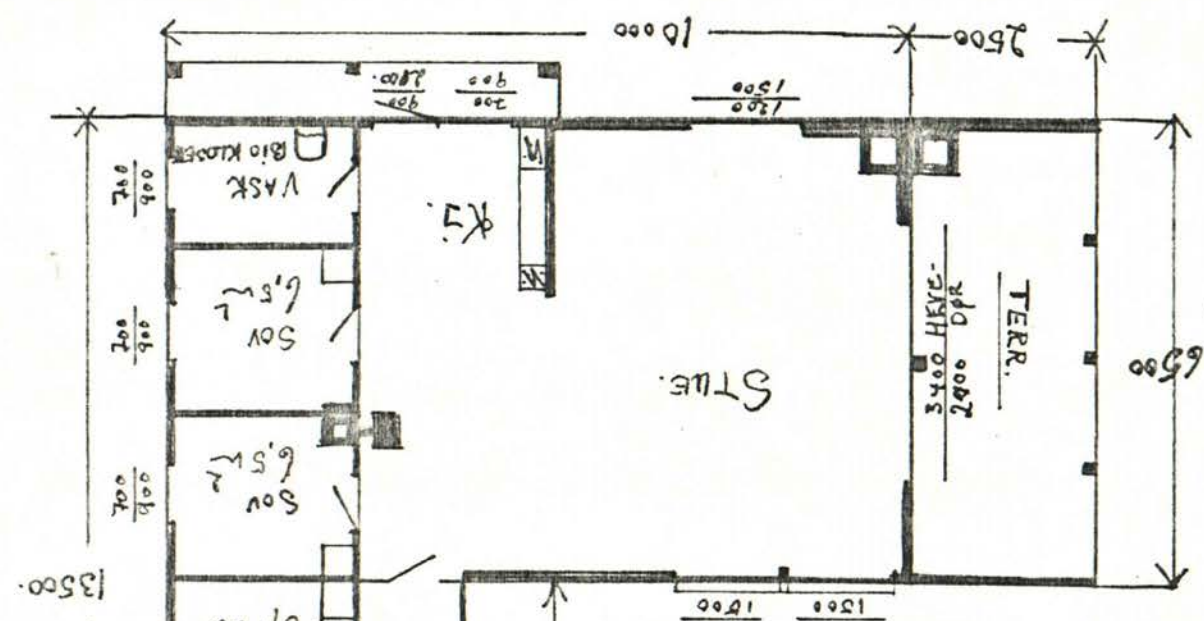
14. 09. 82

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



24. 04. 81





SVILLE PÅ PILLARER 4"x6"

GULVBJELKER PÅ SVILK. 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

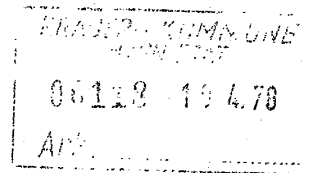
Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel.

§ 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.



§ 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

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

Olaf Keim

AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Dato
18.04.2023

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

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. Kundesenteret 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 Stenroren 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 Thorsheim *Abila* *Einar Rasmussen*

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 båt plass 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.

Wendin 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

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

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
Wenche Amdahl

Rett kopi bekreftes
Thor Mathisen
Thor Mathisen
Advokat

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

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen
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 Viltneid 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 eignedom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- | | | |
|--|---|--|
| 1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. | bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis. | 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4. |
| 2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, 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. | 4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. | 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. |
| 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 | | 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 forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig. |

Viktige avtalerettslige forhold

- | | | |
|--|---|--|
| 1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. | 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). | 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. |
| 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 | 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. | 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