



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

Rapetangveien 117



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.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer



Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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



Eiendomsmegler

Eileen Johnsen

Mobil 940 84 027
E-post eileen@aktiv.no

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

Sørlandperle med flott havutsikt og gode solforhold!

Aktiv eiendomsmegling har gleden av å presentere Rapetangveien 117!

På Levangshalvøya, ei halvøy mellom Kragerøfjorden og havet, finner vi ferieområdet Rapen og fritidsboligen i Rapetangveien 117. Området kjennetegnes blant annet med svaberg, bare fjell, krokete furuer og storslått utsikt mot havet.

Fra Rapen er det ca. 6 km til Stabbestad og Kragerø Resort, med blant annet 18-hulls golfbane, tennisbane, sykkelstier, restaurant, spaavdeling og treningssenter.

Eiendommen består av fritidsbolig oppført ca. 1983, påbygd mot nordvest i 2016. Det er i tillegg oppført frittliggende bod på eiendommen.

Fritidsboligen fremstår som godt vedlikeholdt og har innlagt vann, avløp og strøm. Fritidsboligen består av åpen stue- og kjøkkenløsning, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, hems og bod benyttet som garderoberom.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 500 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 10, bnr. 50
Omkostn.:	Kr 132 550,-		
Total ink omk.:	Kr 4 613 850,-	Oppdragsnr.:	1302240114
Selger:	Frode Ringdal		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1983		
P-rom:	65/ m²		
Tomtstr.:	360 m²		
Soverom:	3		
Antall rom:	4		

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Plantegning	38
Tilstandsrapport	39
Egenerklæringsskjema	59
Byggetegninger	63
Energiattest	68
Kommunale gebyrer	69
Formuesverdi	71
Kommuneplankart	77
Vedtekter - Rapen Vel	79
Årsberetning - Rapen Vel	83
Regnskap - Rapen Vel	86
Forbrukerinformasjon	95
Budskjema	96

Om eiendommen

Om fritidsboligen

Areal

BRA - i: 79 m²

BRA totalt: 79 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 79 m² Entré, gang, vaskerom, bad, 3 soverom, stue/kjøkken

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

500 m²

Tomtebeskrivelse

Flott, solrik tomt i naturskjønne omgivelser. Fantastisk havutsikt!

Punktfestetomt

Grunneier: Nils Sandvik

Fremfester: Reidar Sandvik

Årlig festeavgift: 7 849,-

Neste regulering av festeavgift: 2029

Festetid: 60 år fra 1970, og kan fornyes med ytterlige 60 år fra 2029

Tomten er et punktfeste med følgende formulering i fremfestekontrakt "Eksklusiv rådighetsrett til et område på så vidt mulig ca 500 kvm omkring hytten".

Et punktfeste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og

bruksnummer. Et punktfeste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punktfestet har normalt disposisjonsrett for et areal der bygget eller byggene står, og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt. Eieren av punktfestet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under.

Festeavgiften ble sist regulert i 2020, og utgjør årlig frem til 2029 kr 7 849,-. Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert 10. år. Neste regulering vil skje i fm. utløp av festekontrakten i 2029. Festekontrakten vil fra 2029 bli forlenget for ytterligere 60 år, og festeavgiften vil fra 2029 ifølge tomtefesteloven ikke kunne overstige kr 15 201,- etter kroneverdien i 2024.

Hjemmelshaver til tomten er Nils Sandvik, som igjen har fremfestet hele området til Reidar Sandvik. Fremfestekontrakten er inngått i 1985, og hva gjelder utløp og forlengelse er det vist til festekontrakten (som løper til 2029, og kan forlenges for ytterligere 60 år). Kontakt megler for kopi av tinglyste dokumenter i forbindelse med festeforholdet.

Årlig festeavgift

Kr 7 849

Festetid

60 år

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert 10. år.

Fstekontrakt datert

28.10.1966.

Beliggenhet

På Levangshalvøya, ei halvøy mellom Kragerøfjorden og havet, finner vi ferieområdet Rapen og Rapetangveien 117. Området kjennetegnes blant annet med svaberg og bare fjell, krokete furuer og storslått utsikt mot havet.

Det er fine turområder på Rapen. Den tredje og siste delen av kyststien i Kragerø går forbi hyttefeltet. Den starter ved ferjekaia på Stabbestad. Videre er det ca. 12 km til Rapen, og herfra går kyststien ut til Ellingsvika. Turen byr på variert og vakker natur, blant annet i skog og over svaberg med havutsikt. I tillegg går stien forbi attraksjoner som Strømtangen fyr. Dette er et idyllisk friområde med blant annet en liten sandstrand. Det tar ca. 15 minutter å gå til fyret fra hytta.

Fra Rapen er det ca. 6 km til Stabbestad og Kragerø Resort, med blant annet 18-hulls golfbane, tennisbane, sykkelstier, restaurant, spaavdeling og treningssenter. Fra Stabbestad er det ferjeforbindelse til Kragerø sentrum. Byen byr på små nisjebutikker og et yrende sommerliv med sine sjarmerende kaféer og restauranter. Det er også ferjeforbindelse i Kragerø til skjærgården, blant annet til den stemningsfulle øya Jomfruland.

Cirka 15 minutters kjøretur unna Rapen er også en av Kragerøskjærgårdens vakreste naturperler - friområdet Stangnes, samt idylliske Portør.

Adkomst

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse.

Bebyggelsen

Området består av hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Kragerø Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn av synlig grunnfjell. Drenering av overvann og takvann naturlig til terreng. Bygningen har ingen rom som er eksponert mot grunn. Bygningen er fundamentert på pilarer til grunn av grunnfjell. Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Kledningen har normal bruksslitasje med moderat oppsprekking på vegger mot syd og vest. Takstoler av taksperrer med lastoverføring på bærebjelker og yttervegg. Luftesjikt er synlig i takutstikk. Taket er tekket med Decra plater med underliggende lekter og bordtak av tre. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Malte trevinduer med to og tre lags isolerglass. Malt hovedytterdør av tre. Balkongdør av tre med innsatt isolerglass Stor terrasse mot syd g vest av impregnert trelast med trapper og gjerde av impregnerte bord. Trapper til terrasse av impregnert trelast med brede inntrinn.

Innhold

- Åpen stue- og kjøkkenløsning, 3 soverom, gang, bad, vaskerom, garderoberom og hems.

Det er i tillegg oppført bod på eiendommen.

Standard

Eiendommen består av fritidsbolig oppført ca. 1983, påbygd mot nordvest i 2015. Det er i tillegg oppført

bod på eiendommen.

Fritidsboligen fremstår som godt vedlikeholdt og har innlagt vann, avløp og strøm, og består av åpen stue- og kjøkkenløsning, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, hems og bod benyttet som garderoberom.

Åpen stue- og kjøkkenløsning med luftig takhøyde avgir en god romfølelse. Herfra er det utgang til stor og solrik sør- og vestvendt terrasse, med flott utsikt mot havet. I stuen er det åpen peis, og frittstående lettvegg med lagringsplass bak.

Kjøkkeninnredning fra Ikea med grå, profilerte fronter. Kjøkkeninnredning med hvitevarer er montert i 2016.

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og håndvask. Separat vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Hytta inneholder 3 soverom, samt hems. Hovedsoverom er beliggende i påbygget, med enkel adkomst til nord-vest vendt terrasse med morgen- og kveldssol. Hems er ikke godkjent for soverom / varig opphold pga. takhøyde og rømningsvei.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3:

Forhold som har fått TG3 (store eller alvorlige avvik, som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid):
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG2 (vesentlige avvik som kan kreve tiltak):
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

- Ventilasjon/bad/vaskerom: Lufting av rommet via dør og vindu. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Forhold som har fått TG2 (mindre avvik, som ikke som ikke krever umiddelbare tiltak):
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Kragerø Takst AS ved Kevin Hunter Nielsen datert: 23.05.2024
Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Hytta selges som fremvist med møbler og inventar.

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

Moderniseringer og påkostninger
Påbygd mot nordvest med gang, vaskerom og soverom i 2015. Det ble installert nytt kjøkken i fritidsboligens opprinnelige del i 2016.

Modernisert/Påkostet år
2015/2016

TV/Internett/Bredbånd
Det er installert fiber, så her er det enkelt å ha hjemmekontor om ønskelig. Nåværende eier har sommer-abonnement, som kan fryses dersom fritidsboligen ikke er i bruk.

Parkering
Parkering på felles parkeringsplass, ca. 60 meter fra fritidsboligen.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
34455600

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

Det er foretatt utvask. Hytta overleveres som fremvist.

Eier er varslet om tilsyn av ildsted/pipe og el-tilsyn, men tilsyn er blitt utsatt fordi eier har hatt vanskelig for å stille på angitte tider. Det er forventet gjennomføring av slike tilsyn i nær fremtid, evt. mangler/pålegg er kjøpers risiko.

Energi
Oppvarming
Peis, samt elektrisk er installert i enheten.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 500 000

Kommunale avgifter
Kr 17 107

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Disse omfatter vann, kloakk, renovasjon og feieavgift. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Eiendomsskatt
Kr 8 563

Eiendomsskatt år
2025

Formuesverdi sekundær
Kr 488 995

Formuesverdi sekundær år
2022

Andre utgifter
Forsikringer, velavgift, strøm og TV/internett.
Utgiftene på dette vil variere ut fra hvilke
abonnement og avtale man har.

Hytter i området plikter å være medlem av Rapen
Vel. Årlig kontingent utgjør kr 2 000,- Dette
inkluderer fellesskapets omkostninger til blant
annet veien fra Sommermyra til eiendommen, samt
andel av vedlikehold av adkomstvei fra riksvei 351 til
Sommermyra. Vedtekter, samt årsberetning for
Rapen Vel ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Velforening
Rapen Vel

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 10, bruksnummer 50, festenummer
46 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:

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Dokumentnr: 1428 - 02.05.1983
Fremfestekontrakt. Festetid: 60 år. Festetiden kan
forlenges for ytterligere 60 år. Bestemmelser om
regulering av leien. Pant for forfalt festeavgift. Med
flere bestemmelser, bl.a. vedlikeholdsplikt. For
nærmere info se under "tomt". Dokumentet ligger
som vedlegg til salgsoppgave.

BESTEMMELSE OM VEG
Dok. nr. 18 - 04.01.1973
Dette dokument gjelder rett til bruk av vei, og gjelder
denne registerenheten med flere .
Samme dokument som festekontrakt mellom
grunneier og bortfester. Gjelder rett til vei fra
hovedveien ved Sommermyra på eiendommen
Skjørsvik til det leiede område etter en omforenet
veilinje. Veien må stå åpen for dem som har bruk for
den. Det forutsettes at leieren av Rapetangen får rett
til å bruke den private veien fra SSS-veien frem til
Sommermyra ved å delta i vedlikeholdet forholdsvis.
Dersom eieren av Skjørsvik senere leier bort
hyttetomter som benytter veien som bygges frem til
det leiede tomteområde, skal han underrette disse
tomteleierne om at de må betale sin forholdsvis
andel i anleggs- og vedlikeholdsutgifter. Det samme
skal gjøres gjeldende for andre innretninger eller
tiltak til felles bruk for hytteeierne. Dokumentet
ligger som vedlegg til salgsoppgave.

FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Dok. nr. 18 - 04.01.1973
Festekontrakt mellom grunneier og bortfester for et

område på Rapetangen på 348 dekar.
Festetid: 60 år. Årlig avg. kr.35.000,-. Bestemmelse
om bebyggelse. Forkjøpsrett for grunneieren. Pliktig
medlemskap i velforening m.v. Bestemmelser om
regulering av leien. Pant for forfalt festeavgift. Med
flere bestemmelser. Dokumentet ligger som vedlegg
til salgsoppgave.
Nye vilkår

Ferdigattest/brukstillatelse
Eiendommen har vært brukt til fritidsformål siden
1983. Kommunen opplyser at det ikke foreligger
ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for
eiendommen.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes
ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan-
og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve
ferdigattest for disse tiltakene. Det skal uansett
foreligge midlertidig brukstillatelse, rent formelt er
eiendommen ikke lovlig å ta i bruk uten enten
midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ny eier
anbefales å søke midlertidig brukstillatelse, dette er
forholdsvis ukomplisert, og megler kan formidle
kontakt for kyndig bistand.

Det foreligger opprinnelige byggetegninger på
fritidsbolig fra byggeår i kommunens arkiv, datert;
30.08.1982.

Det foreligger også byggetegninger for boden
datert; 03.06.1985.

Kommunen opplyser at det foreligger ustemplet
skisse/tegning for påbygg med fasadeendringer.
Tegningene stemmer hovedsakelig med dagens
løsning, med ett unntak;
- Rom anmerket som bod, viser dør mellom gang og

bod. Dagens løsning er uten dør, og dermed delvis
åpent til gang. Omgjøring av s-rom til p-rom er
søknads pliktig. Avvik fra skisse kan enkelt lukkes
ved montering av dør.

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig
brukstillatelse for tilbygget. Megler har vært i
kontakt med byggmester som utførte jobben,
vedkommende har muntlig bekreftet at han vil
fremskaffe ferdigattest. Kjøper overtar ansvar og
risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp
Offentlig vann- og avløp. Privat stikkledning inn til
fritidsbolig. Vannet stenges i vintersesong.
Privat vei til felles parkering.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen omfattes av "Kommuneplanens
arealdel for Kragerø 2018-2030", og ligger i et LNRF
område. Et LNRF-område er et areal for nødvendige
tiltak for landbruk og reindrift, og gårstilknyttet
næringsvirksomhet basert på gårdens
resurssgrunnlag.

Det betyr at du som grunneier/eier ikke kan bygge
på eller bygge om, uten om å søke dispensasjon fra
byggeforbudet.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å
radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal
være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter)
i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere
radonnivået alltid gjennomføres dersom det
overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt
radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på
at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne

bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må via egenerklæring om konsesjonsfrihet bekrefte at eiendommen skal benyttes til fritidsformål

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.

Overtakelse

Eiendommen er klar for overtakelse. Hvis annet ikke avtales overtas eiendommen 2-3 uker etter at bindende avtale er inngått. Innbo medfølger i sin helhet. Det er foretatt enkel vask, og det foretas ikke rydding/vasking før overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
15 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
112 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 500 000,00))

132 550 ,- (Omkostninger totalt)

4 632 550,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 4 632 550

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 3 650,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 0,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 240,-. Utleggene omfatter utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Eileen Johnsen
Eiendomsmegler
eileen@aktiv.no
Tlf: 940 84 027

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

Salgsoppgavedato

12.03.2025

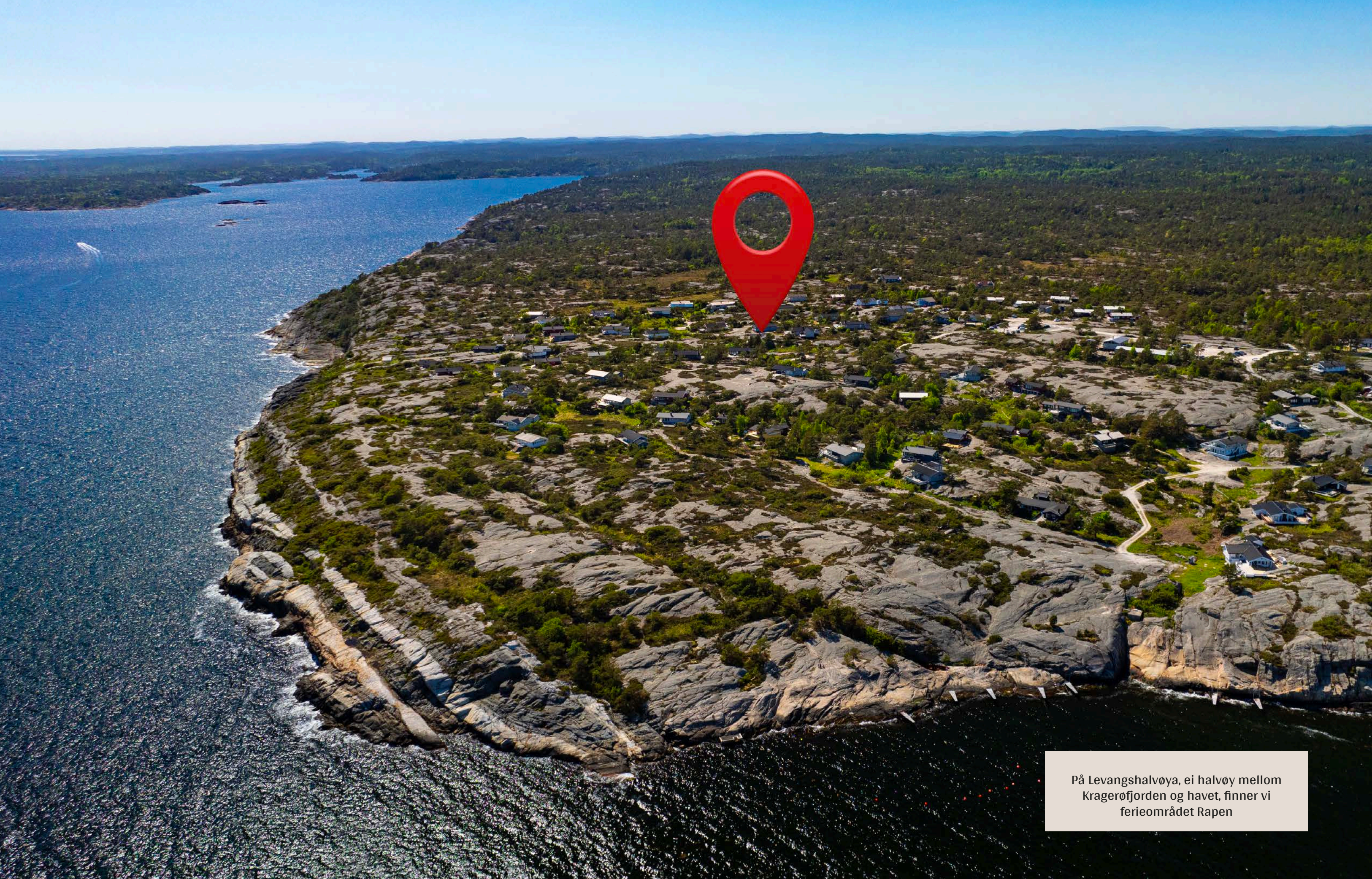
Notater

Rapetangveien 117

Fritidsbolig med flott beliggenhet på Rapen, fantastisk havutsikt og gode solforhold!

På Levangshalvøya, ei halvøy mellom Kragerøfjorden og havet, finner vi ferieområdet Rapen og hytta på Rapetangveien 117. Området kjennetegnes blant annet med svaberg og bare fjell, krokete furuer og storslått utsikt mot havet.





På Levangshalvøya, ei halvøy mellom
Kragerøfjorden og havet, finner vi
ferieområdet Rapen



Velkommen!

Fritidsboligen er oppført ca. 1983, påbygd mot nordvest i 2016, og består av åpen stue- og kjøkkenløsning, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, hems og bod benyttet som garderoberom.

Det er i tillegg oppført frittliggende bod på eiendommen.



Stue

Åpen stue- og kjøkkenløsning med luftig takhøyde som gir en god romfølelse. Herfra er det utgang til stor og solrik sør- og vestvendt terrasse med flott utsikt mot havet. Det er åpen peis i stue.





Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Ikea med grå, profilerte fronter. Innredning med hvitevarer er montert i 2016.





Bad

Badet inneholder dusjkabinett, toalett og håndvask. Separat vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Soverom

Hytta inneholder 3 soverom, samt hems. Hovedsoverom er beliggende i påbygg, med enkel adkomst til nord-vest vendt terrasse med morgen- og kveldssol.

Hems er ikke godkjent for soverom / varig opphold pga. takhøyde og rømningsvei.



Beliggenhet

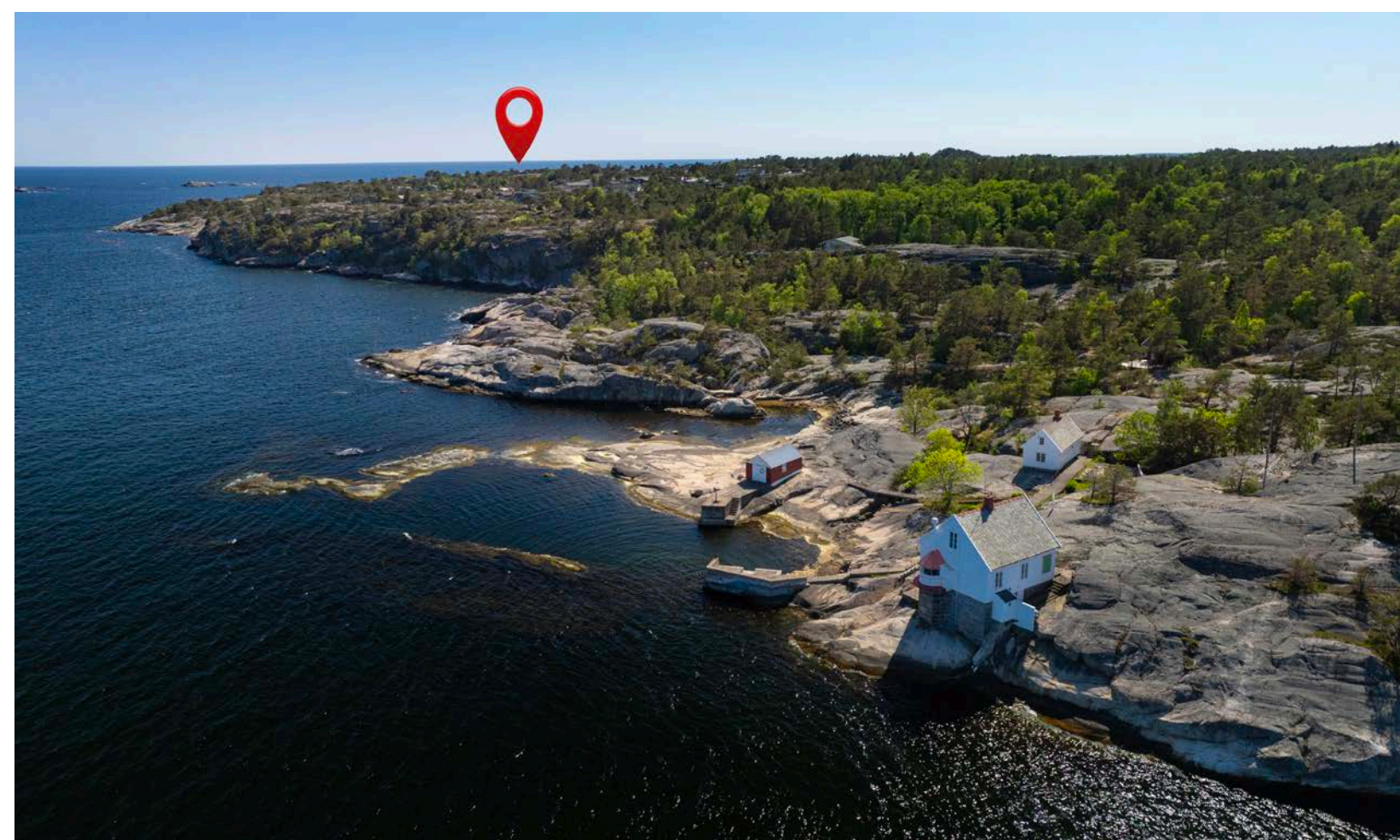
Det er fine turområder på Rapen. Den tredje og siste delen av kyststien i Kragerø går forbi hyttefeltet. Stien går forbi attraksjoner som Strømtangen fyr. Dette er et idyllisk friområde med blant annet en liten sandstrand.

Cirka 15 minutters kjøretur unna Rapen er også en av Kragerøskjærgårdens vakreste naturperler - friområdet Stangnes, samt idylliske Portør.

Fra Rapen er det ca. 6 km til Stabbestad og Kragerø Resort, med blant annet 18-hulls golfbane, tennisbane, sykkelstier, restaurant, spaavdeling og treningssenter.

Fra Stabbestad er det ferjeforbindelse til Kragerø sentrum.

Byen byr på små nisjebutikker og et yrende sommerliv med sine sjarmerende kaféer og restauranter. Det er også ferjeforbindelse i Kragerø til skjærgården, blant annet til den stemningsfulle øya Jomfruland.





Det tar ca. 15 min å gå til Strømtangen
fyr, Dette er et idyllisk friområde med
blant annet en liten sandstrand.

Plantegning

1. etasje

Rapetangveien 117



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
- Rapetangveien 117, 3788 STABBESTAD
- KRAGERØ kommune
- # gnr. 10, bnr. 50, fnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 18.05.2024 Rapportdato: 24.05.2024 Oppdragsnr.: 12441-1894 Referansenummer: NF9387
Autorisert foretak: Kragerø Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Kevin Nielsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Kragerø Takst AS

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



Rapportansvarlig

Kevin Nielsen

Kevin Nielsen

Uavhengig Takstingeniør

post@ktakst.no

915 50 213



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 forberedt.

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg 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 lovligheit (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

Fritidsbolig over et plan med anneks beliggende i hyttefelt på Rapentangen/Stabbestad i Kragerø kommune. Hytta er oppført i 1983 med normal standard og utførelse. Det ble bygget på fløy med soverom vaskerom og gang i 2015. Bad ble bygget i 2018 i forbindelse med en vannskade. Bygningen er i generelt god stand og er godt vedlikeholdt.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra plater med underliggende lekter og bordtak av tre. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Kledningen har normal bruksslitasje med moderat oppsprekking på vegger mot syd og vest. Takstoler av taksperrer med lastoverføring på bærebjelker og yttervegg. luftesjikt er synlig i takutstikk.

Malte trevinduer med to og tre lags isolerglass. Vinduene er originale fra byggeår og fra 2015. Vinduer fra byggeår bærer preg av moderat slitasje og falming på treverk.

Malt hovedytterdør av tre. Balkongdør av tre med innsatt isolérglass Stor terrasse mot syd g vest av impregnert trelast med trapper og gjerde av impregnerte bord. Trapper til terrasse av impregnert trelast med brede inntrinn.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet har overflater av laminat og heltre bord fra byggeår. Vegger har overflater av trepanel. Himlinger har overflater av trepanel. Etasjeskille av trebjelkelag. Tiltak vedrørende radon. Pipe av element forblendet med teglstein. Plassbygget peis av murstein og ildfast stein.

Godt utluftet krypekjellet med adkomst via luke.

Fyllingsdører av heltré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Enkelt baderom innredet med gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg. rommet er utstyrt med gulvmontert klosett, håndvask og dusjkabinett. Baderomsplater på vegger. Trepanel i himling. Gulv av gulvbelegg med fall til sluk og oppkant til dørterskel. Membran av gulvbelegg. Sluk av plast. Rommet er utstyrt med håndvask, gulvmontert klosett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak, friskluft via dør. Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

Bad/vaskerom Enkelt vaskerom innredet med gulvbelegg og våtromsplater, rommet er utstyrt med utslagsvask, og har opplegg til vaskemaskin. Våtromsplater på vegg. Trepanel i himling. Gulvet har gode fallforhold, ca 25mm. høyde fra gulv ved dør til topp slukrist med god oppkant til dørterskel. Membran av gulvbelegg med funksjon som tettesjikt. Sluk av plast. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin. Lufting av rommet via dør og vindu. Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Pent kjøkken med malte profilerte fronter og beltre benkeplate. Kjøkkenet har nisjer/plass med opplegg for komfyr og kjøleskap. Kjøkkenet har ikke avtrekk over kokeplass. Rommet har forøvrig naturlig bålentoåilering med ventiler i vinduer, og mulighet for å lufte med vinduer og dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber og plast.
Stoppekran er plassert i vaskerom og utvendig på ledningsnett.
Røranlegget er delvis åpent og frostekspontert, og må stenges for sesongen/vinteren.
Avløpsrør av plast.
Rørsystemet er synlig og tilgjengelig fra krypekjeller.
Naturlig ventilering med ventiler i vegger og vinduer.
Liten varmtvannsbereder 50 liter er montert på vegg i vaskerom.
Elektrisk anlegg med åpent anlegg, sikringsskap er plassert i gang.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Grunn av synlig grunnfjell.
Drenering av overvann og takvann naturlig til terreng.
Bygningen har ingen rom som er eksponert mot grunn.
Bygningen er fundamentert på pilarer til grunn av grunnfjell.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Anneks

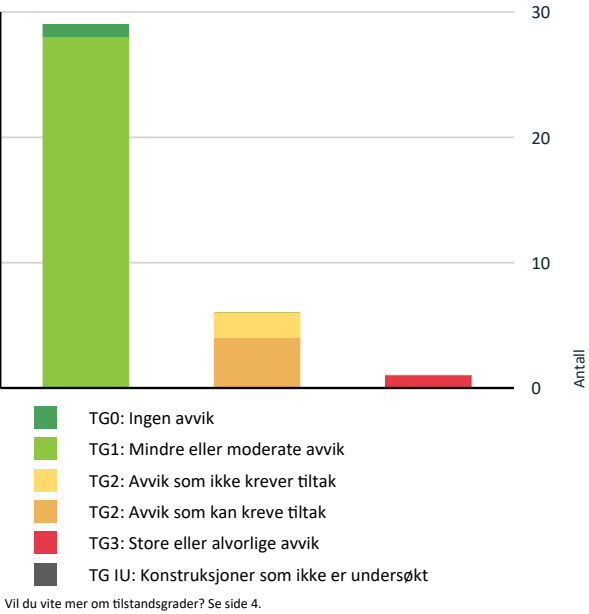
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er innhentet.

Fritidsbolig

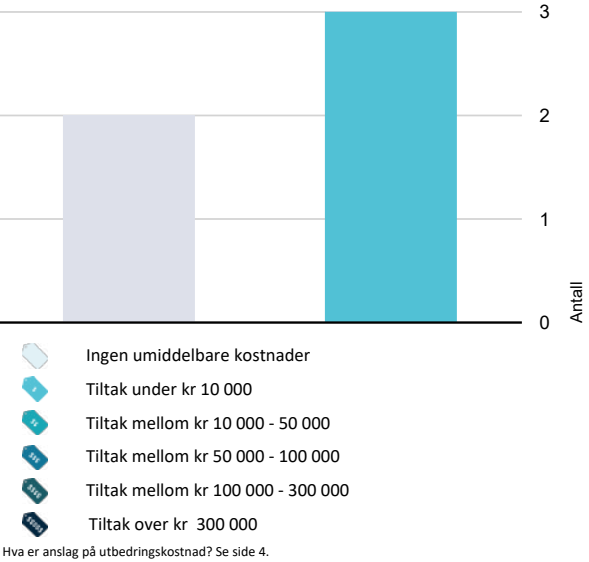
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke forelagt

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig		
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2015	Tilbygg	Hytta ble bygget på med soveromsfløy med soverom, vaskerom og gang.
2018	Ombygging	Bad ble bygget i forbindelse med en vannskade.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med Decra plater med underliggende lekter og bordtak av tre.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort

Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon av bindingsverk av tre med stående bordkledning. Kledningen har normal bruksslitasje med moderat oppsprekking på vegger mot syd og vest.

Takkonstruksjon/Loft

Takstoler av taksperrer med lastoverføring på bærebjelker og yttervegg. luftesjikt er synlig i takutstikk.

Vinduer

Malte trevinduer med to og tre lags isolerglass. Vinduene er originale fra byggeår og fra 2015. Vinduer fra byggeår bærer preg av moderat slitasje og falming på treverk.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vindu, rennexerker etter vann.

Dører

Malt hovedytterdør av tre.
Balkongdør av tre med innsatt isolérglass

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse mot syd g vest av impregneret trelast med trapper og gjerde av impregnerte bord.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Trapper til terrasse av impregneret trelast med brede inntrinn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapper er høyere enn 50 cm, og skal derfor ha gjerde for å sikre mot fall.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

Gulvet har overflater av laminat og heltre bord fra byggeår. Vegger har overflater av trepanel. Himlinger har overflater av trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Radon

Tiltak vedrørende radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Pipe av element forblendet med teglstein. Plassbygget peis av murstein og ildfast stein.

Krypkjeller

Godt utluftet krypekjeller med adgang via luke.

Innvendige dører

Fyllingsdører av heltré.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Enkelt vaskerom innredet med gulvbelegg og våtromsplater, rommet er utstyrt med utslagsvask, og har opplegg til vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg.
Trepanel i himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet har gode fallforhold, ca 25mm. høyde fra gulv ved dør til topp slukrist med god oppkant til dørterskel.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Membran av gulvbelegg med funksjon som tettesjikt.
Sluk av plast.



Sluk/membran.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg til vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Lufting av rommet via dør og vindu.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

ETASJE > BAD

Generell

Enkelt baderom innredet med gulvbelegg på gulv og våtromsplater på vegg.
rommet er utstyrt med gulvmontert klosett, håndvask og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.
Trepanel i himling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv av gulvbelegg med fall til sluk og oppkant til dørterskel.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran av gulvbelegg.
Sluk av plast.



Sluk ved dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med håndvask, gulvmontert klosett og dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i tak, friskluft via dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ingen luftespalte i dør.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten negative observasjoner.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Pent kjøkken med malte profilerte fronter og beltre benkeplate.
Kjøkkenet har nisjer/plass med opplegg for komfyr og kjøleskap.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har ikke avtrekk over kokeplass.
Rommet har forøvrig naturlig bålentoåilering med ventiler i vinduer, og mulighet for å lufte med vinduer og dører.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.
Stoppekran er plassert i vaskerom og utvendig på ledningsnettet.
Røranlegget er delvis åpent og frostekspontert, og må stenges for sesongen/vinteren.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Rørsystemet er synlig og tilgjengelig fra krypekjeller.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventiler i vegger og vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Liten varmtvannsbereder 50 liter er montert på vegg i vaskerom.

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.

Elektrisk anlegg med åpent anlegg, sikringsskap er plassert i gang.

- 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.
2015
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn av synlig grunnfjell.

Drenering

Drenering av overvann og takvann naturlig til terreng. Bygningen har ingen rom som er eksponert mot grunn.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på pilarer til grunn av grunnfjell.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Lager/bod

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er antatt på bakgrunn av tilgjengelig informasjon.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Konstruksjon av bindingsverk av tre. Bygningen er fundamentert på stabbesteiner mot grunn av svaberg/fjell. Takkonstruksjon av tre tekke med shingel med underliggende bordtak av tre. Annekset er innvendig innredet med trepanel.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

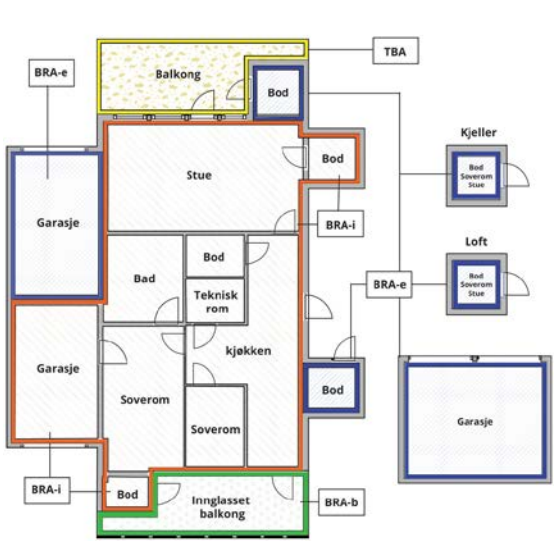
Hva er måleverdig areal?

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

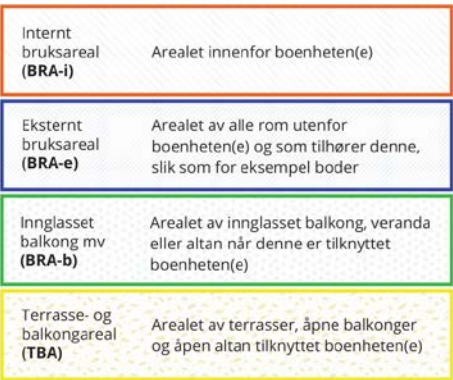
Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal



Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		11		11			11
SUM		11					11
SUM BRA	11						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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:

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	79			79			79
SUM	79						79
SUM BRA	79						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke forelagt

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Anneks	0	11
Fritidsbolig	79	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2024	Kevin Nielsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	10	50	46	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Rapetangveien 117							
Hjemmelshaver							
Ringdal Frode, Sandvik Reidar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er etablert i område bestående av fritidsboliger på Rapetangen/Stabbested Kragerø kommune. Eiendommen er landfast og har adkomst med bil.

Adkomstvei

Det er adkomst til eiendommen via privat vei fra offentlig vei. Parkering ca 50 meter fra hytta.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Sommervann med åpent ledningsnett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Ledningsnett på bakken/grunn som må stenges om vinteren.

Regulering

Eiendommen er regulert til fritidsformål.

Om tomten

Tomten er enkelt opparbeidet og består av kupert fjellterreng/naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Kommunens arkiv er ikke gjennomført, undersøkelser anbefales.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
800 000	1999	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) Bad, vaskerom (våtrom)
 - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- TILLEGGSUUNDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
 - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NF9387>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Kragerø
Oppdragsnr.
1302240114

Selger 1 navn
Frode Anthony Ringdal

Gateadresse
Rapetangveien 117

Poststed	Postnr
STABBESTAD	3788

Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja
Avdødes navn	

Er det salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja
Hjemmelshavers navn	Frode Ringdal

Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei ☒ Ja
----------------------------------	---

Når kjøpte du boligen?	
År	1983

Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	42
Antall måneder	0

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	34455600

Spørsmål for alle typer eiendommer

1	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
	☐ Nei ☒ Ja
	Beskrivelse
	Fuktskader til baderom i 2018. Utbedret i 2018. Forsikringssak Gjensidige

Initialer selger: FAR

1

Document reference: 1302240114

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fuktskader etter vannlekkasje i baderom i 2018. Utbedret i 2018. Gjensidige Forsikringssak

Arbeid utført av

Trulssen VVS AS og Tømremester Frank Jørgensen

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utbedring av fuktskader etter vannlekasje

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Fuktskader på baderom i 2018. Utbedret i 2018. Forsikringssak Gjensidige

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringsskap plus strømkabling i tilbygget

Arbeid utført av

El installasjon Øystein Nielsen AS

11.1

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

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302240114

16

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1. Tilbygg, ny terrasse, og andre vedlikehold 2. Nytt takk, Decra plater i 2010

Arbeid utført av

1. Tømremester Frank Jørgensen 2. Morten Hagen Hus og Hage

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. (Se også prospekt s. 11 under Seksjon "Offentlige forhold" pkt. "Ferdigattest/ brukstillatelse".)

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport 18 mai 2024 utført av Kevin Nielsen Kragerø Takst AS

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mangler tilsyn av ildsted/pipe. Mangler tilsyn av el anlegg. Er blitt utsatt etter søknad

Document reference: 1302240114

Tilleggskommentar

Mangler tilsyn av ildsted/pipe. Mangler tilsyn av el anlegg. Er blitt utsatt etter søknad

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

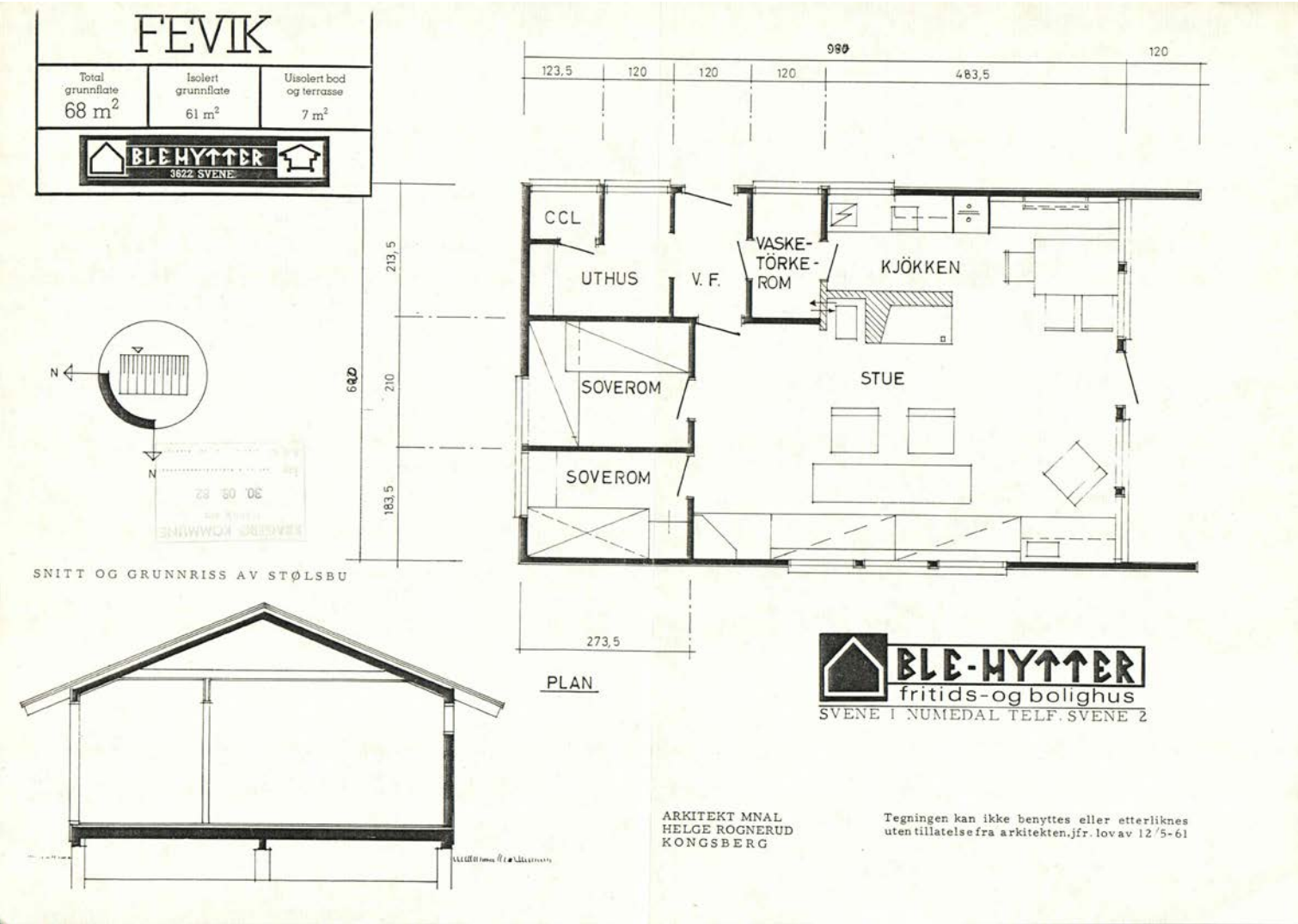
Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

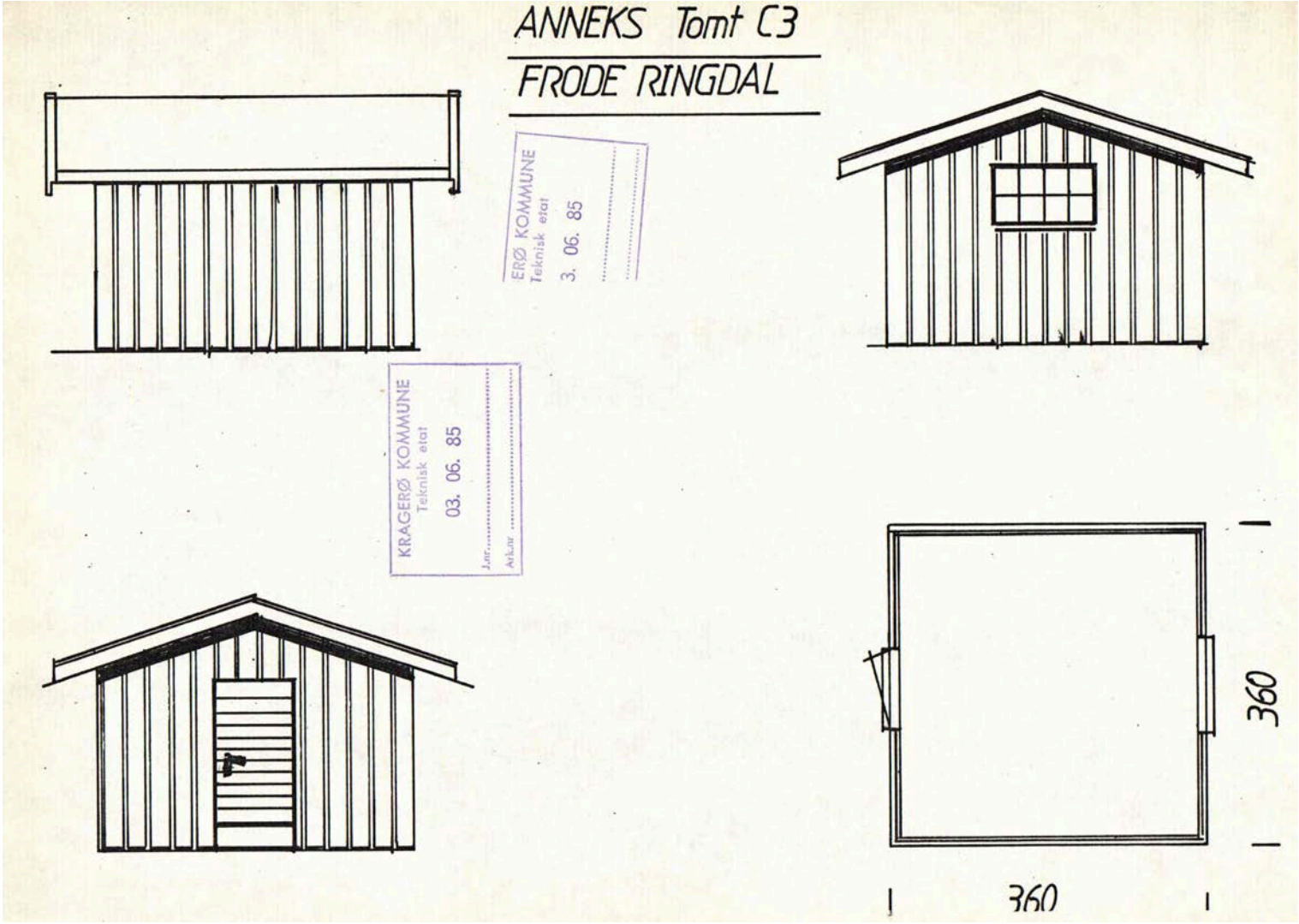
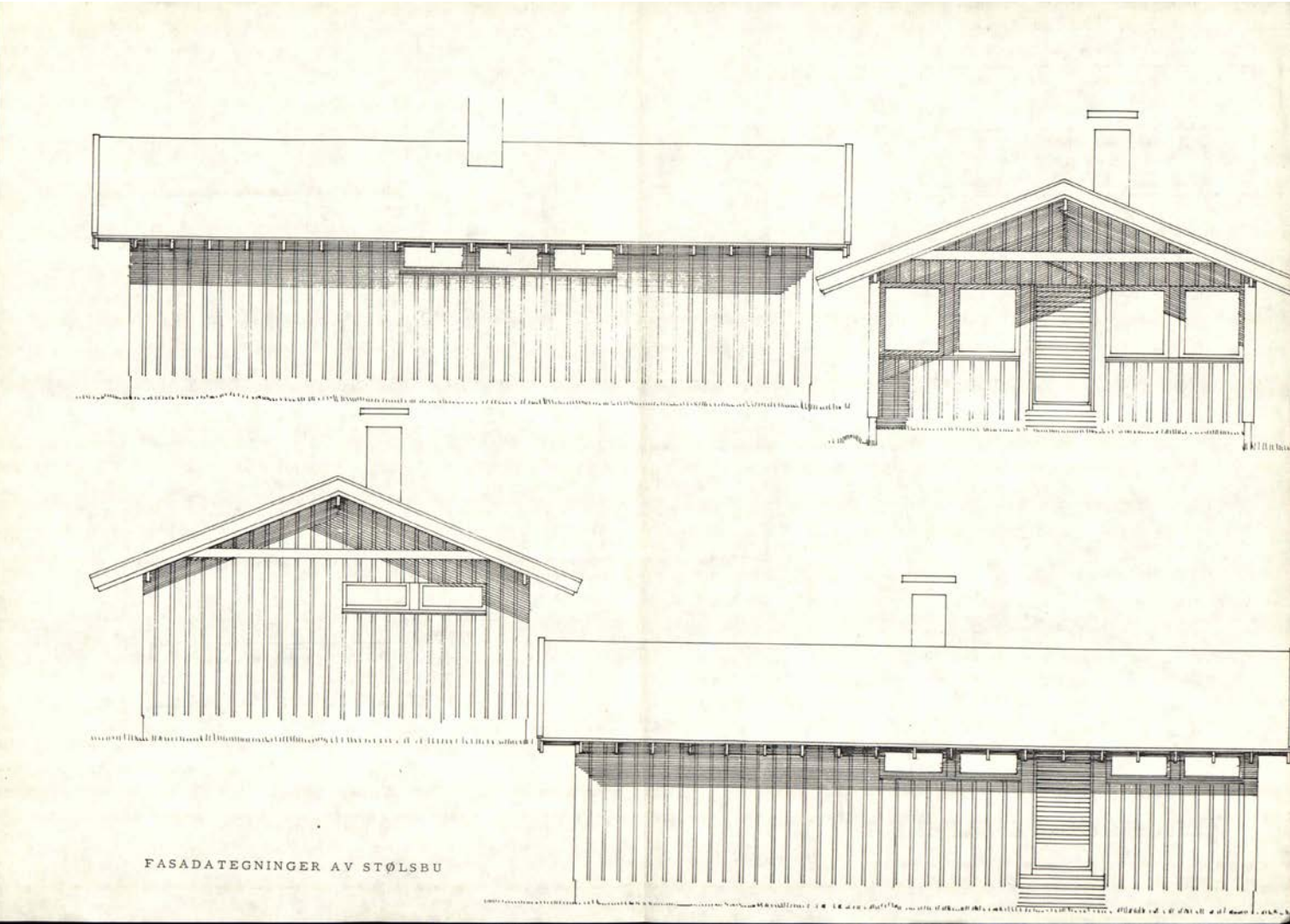
☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse.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

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

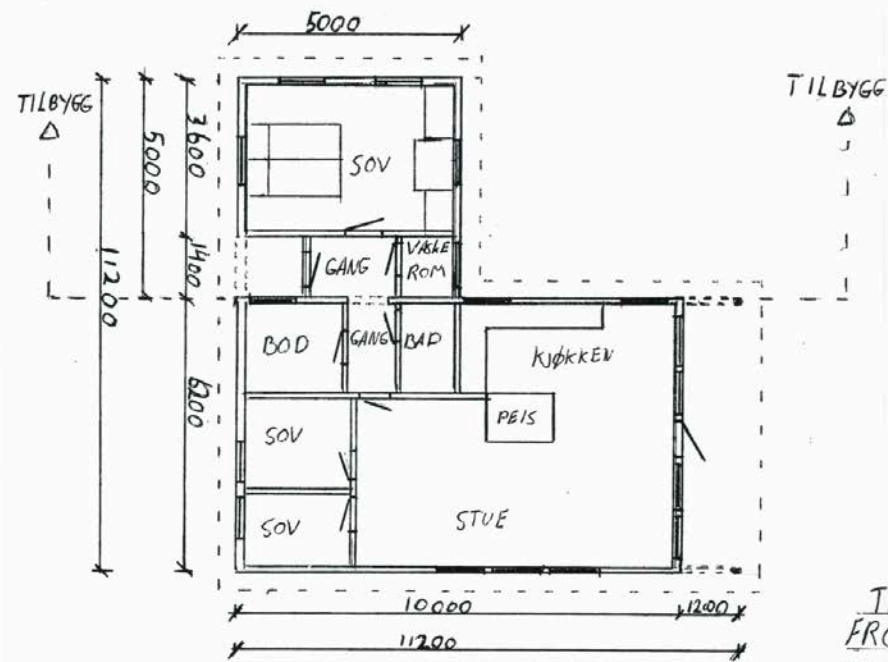
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Document reference: 1302240114



E-1



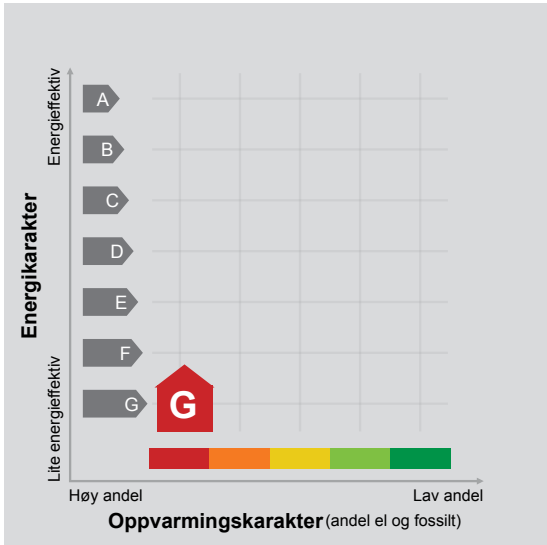
TILBYGG HYTTE
 FRODE OG ALISON RINGDAL
 RAPENTANGVEIEN 117 GNR 10 BNR 5
 PLANTEGNING M=1:100

E-2



TILBYGG HYTTE
 FRODE OG ALISON RINGDAL
 RAPENTANGVEIEN 117 GNR 10 BNR 5
 FASADE TEGNING M=1:100

Adresse	Rapetangveien 117
Postnummer	3788
Sted	STABBESTAD
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	46
Bygningsnummer	15160918
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	59f416cf-d97a-43c8-8bca-cb9f4c438ac6
Dato	22.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Kragerø kommune
Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ
Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 07.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	50	Festenr.	46	Seksjonsnr.	
Adresse	Rapetangveien 117, 3788 STABBESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	7 293,84 kr
Eiendomsskatt	7 492,10 kr
Feiing	600,88 kr
Renovasjon	3 078,00 kr
Vann	4 837,92 kr
Sum	23 302,74 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritid	2140800 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	8 563,00 kr	2 140,74 kr
Renovasjon - Fritid	1 Stat.	3 078,00 kr	1/1	0 %	3 078,00 kr	769,50 kr
Feieavgift fritid	1 Pipe	791,00 kr	1/1	0 %	791,00 kr	197,76 kr
Vannavgift	100 m³	21,70 kr	1/1	0 %	2 170,00 kr	542,51 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	3 033,80 kr	1/1	0 %	3 033,80 kr	758,44 kr
Kloakkavgift	100 m³	47,50 kr	1/1	0 %	4 750,00 kr	1 187,51 kr
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	3 283,80 kr	1/1	0 %	3 283,80 kr	820,95 kr
				Sum	25 669,60 kr	6 417,41 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Utskriftsdato: 22.05.2024



Skatteetaten

Dato
22.05.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Kragerø kommune
---------	---	------------------------

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	50	Festenr.	46	Seksjonsnr.	
Adresse	Rapetangveien 117, 3788 STABBESTAD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001	
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12.02.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf	
Delarealer	Delareal	360 m²
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNF

TELEMARKSMEGLEREN AS
Postboks 68
3791 KRAGERØ

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4014 KRAGERØ

Gnr 10 Bnr 50 Fnr 46 Snr 0

Eiendommens adresse:

Rapetangveien 117, 3788 STABBESTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 488 995

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



AKTIV EIENDOMSMEGLING KRAGERØ
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Rapetangveien 17 (Ronny Jørstad)
Vår referanse: 2112845/12265127
Bestilling: C3 2020-03-20 94

Dato
20.03.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embeta:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18	31	4.1.1973	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3814 KRAGERØ	10	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



Blau, kass. 1/4-68 vedr. leiekontrakt
kr. 8.800,-

LEIEKONTRAKT.

Dagbok nr. 18 4/1-73
Kragerø Sørenskriverembete

Undertegnede eier av Skjørsvik, gnr. 10, bnr. 15 i Kragerø, Lauritz Løvdahl, Stabbestad p.å. leier bort til Ble-Hytter A/S, Svane, et område som ligger i søndre ende av eiendommen ut mot havet, kalt Rapetangen, på 348 dekar, oppmålt av skogtekniker Nils Enerstvedt, Kongsberg, etter flyfoto. Området skal anmerkes med tydelige og faste grensemerker, bolter i fjell.

I årlig leie skal Ble-Hytter A/S betale kr. 35.000,00 - trettifem - tusen kroner, dog således at det for 1966 skal betales kr. 3.500,00 - tretusenfemhundre kroner, for 1967 skal det betales kr. 12.500,00 - tolv tusenfemhundre kroner, for 1968 skal det betales kr. 20.000,00 - tjuetusen kroner, for 1969 skal det betales kr. 27.500,00 - tjuetusenfemhundre kroner, og for de senere år skal det betales full leie, kr. 35.000,00 - trettifemtusen kroner.

Hvert 10. - tiende - år fra og med 1970 har grunneieren og leietageren rett til å kreve leien regulert hvis konsumprisindeksen er endret med mer enn 5 - fem - poeng. Hvis partene ikke kan bli enige om reguleringen, skal den fastsettes av 3 - tre - av sørenskriveren i Kragerø oppnevnte personer.

Leien skal betales forskuddsvis og ukrevet hvert år innen 5. januar, dog således at leien for 1966, kr. 3.500,00 - tretusenfemhundre - kroner, forfaller til betaling når kontrakten er undertegnet av begge parter.

Til sikkerhet for grunnleien stiller leietageren 1. prioritets panterett i bygninger som leietageren eier innen det leiede område og i fremleiekontrakter med hyttesieierne i samme område.

I fremleiekontraktene skal det være tilsvarende bestemmelser om at bygningene hefter for skyldig bygselavgift. Denne panterett begrenses til 3-dobbelts årsleie eller kr. 105.000,00 - etthundre - og femtusen kroner.

Såfremt grunnleien ikke er betalt til den fastsatte tid, så er grunneieren berettiget til - uten forutgående lovmål og dom eller eksekusjon - å sette pantet til offentlig auksjon og fraskrives i så tilfelle den leietageren tilkommende løsningsrett.

Før offentlig auksjon blir begjært skal grunneieren i rekommandert brev varsle leietageren om at auksjon vil bli begjært hvis ikke leien blir betalt innen 1 - en - måned.

Leietageren har rett til å føre opp hytter på det leiede område,

leie ut eller selge hyttene og fremleie den grunn hyttene står på. Den årlige leie må ikke uten grunneierens skriftlige samtykke settes lavere enn kr. 300,00 - trehundre kroner - pr. tomt og må tomte-
tene i så fall ikke være større enn 3 dekar.

Leietageren har videre rett til å føre opp andre bygg og innretninger, så som molo, demninger, kiosker, kafeteria, butikk o.l. som tjener interessene til dem som eier eller leier hytte innen området.

Leietageren får rett til vei fra hovedveien ved Sommermyra på eiendommen Skjørsvik til det leiede område etter en omforenet veillinje. Veien må stå åpen for dem som har bruk for den. Likeledes gis fri grunn til telefonlinje og elektrisk linje frem til det leiede område.

Det forutsettes at leieren av Rapetangen får rett til å bruke den private veien fra S.S.S.-veien frem til Sommermyra mot å delta i vedlikeholdet forholdsvis.

Dersom eieren av Skjørsvik senere leier bort hyttetomter som benytter veien som bygges frem til det leiede tomtområde, skal han underrette disse tomtieleierne om at de må betale sin forholdsvis andel i anleggs- og vedlikeholdsutgifter. Det samme skal gjøres gjeldende for andre innretninger eller tiltak til felles bruk for hytteeierne.

Leietiden er 60 - seksti - år fra og med 1970 med rett til ytterligere fornyelse for 60 - seksti - år. Hvis ikke partene kan bli enige om betingelsene for fornyelsen, skal de nye vilkårene fastsettes ved skjønn av 3 / tre / av sorenskriveren i Kragerø oppnevnte personer.

Ved en eventuell overdragelse av denne leierett, har grunneieren fortrinsrett, og hvis partene ikke kan bli enige om overdragelsesbetingelsene, skal disse fastsettes ved skjønn av 3 - tre - av sorenskriveren i Kragerø oppnevnte personer.

Hvis det skulle oppstå tvist mellom partene om forståelsen av denne leiekontrakt, skal denne tvist avgjøres av 3 - tre - av sorenskriveren i Kragerø oppnevnte personer.

Leieavtalen er inngått under forutsetning av at det blir gitt, konsesjon på utparsellering til hyttetomter i det leiede areal fra Det kongelige landbruksdepartement, Oslo.

Alle utgifter ved opprettelsen av denne kontrakt, derunder stem-
pelgebyr og tinglysingsgebyr skal betales av leietageren.

Denne kontrakt er opprettet i 2 - to - eksemplarer hvorav partene

Eiendomskart for eiendom 4014 - 10/50/46/

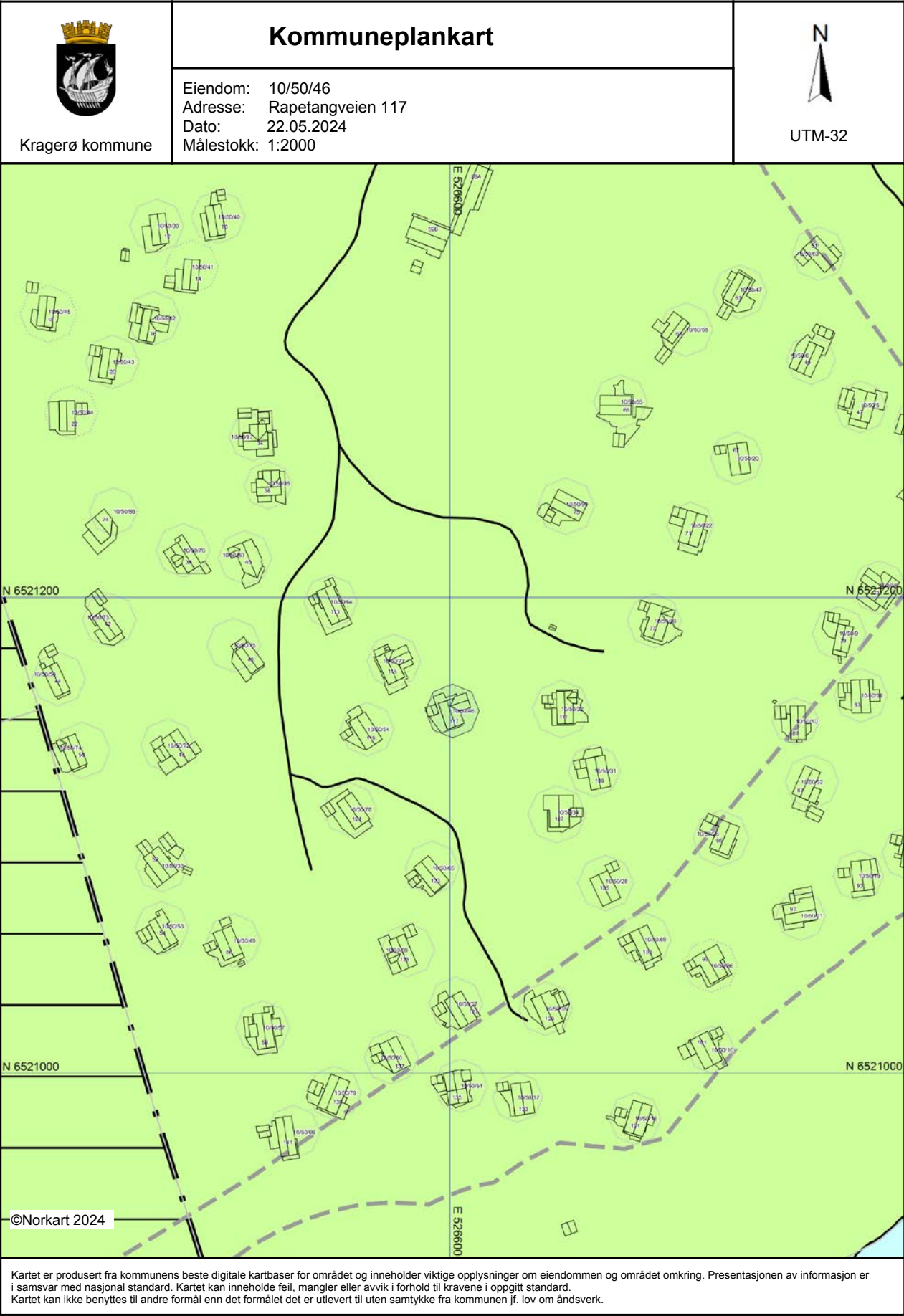


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Eiendomsgrense - nøyaktig	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - hjelpunkt / annet
----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	
----- Hjelpelinje vegkant			
----- Hjelpelinje fiktiv			
----- Hjelpelinje punktfeste			
----- Hjelpelinje vannkant			

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			0,00 m ²		Arealmerknad		Punktfeste			
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6521152,4	Øst	526601,11
Grensepunkter									Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype				Lengde	Radius
1	6521163,68	526601,11	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)				(Punkt)	



Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa

LNFR-areal - nærværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strands

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Båndlegging etter lov om naturvern - nærværende

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Båndlegginggrense

Detaljeringsgrense

Strandlinje sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Adkomstveg - nærværende

Farled - nærværende

VEDTEKTER

FOR

RAPEN VEL

- § 1. RAPEN VEL har til formål å verne om stedets interesser og sørge for god skikk og orden, slik at Rapen forblir et vakkert og trivelig sted.

Vellet er upolitisk og tilsluttet Norges Hytteforbund.

Velforeningen skal påse at de generelle vedtekter for Rapen lands d, (Kragerø Sørenskriverembete, Dagbok nr 2277, 23 sep 1974) etterleves. Foreningen skal videre søke å treffe de vedtak som er nødvendige for å fremme huseiernes/ festernes interesser innenfor rammen av vedtekter, kjøpekontrakter m m vis a vis og i samarbeid med Ble-Hytter A/S, grunneier, Kragerø kommune og andre.

- § 2. Vellets virkefelt er begrenset til det område som er utskilt som bygslede hyttetomter under gnr 10, bnr 50 i Kragerø kommune.

- § 3. Plikt til medlemskap har hytte-eiere som har bygslet grunn innenfor nevnte område. Medlemskapet omfatter også ektefelle og familiemedlemmer. Alle medlemmer over 18 år er valgbare til vellets forskjellige tillitsverv.

Den årlige kontingent er kr 200,- pr tomt. Kontingenten betales innen 15. januar året den gjelder.

- § 4. Huseierne/festerne plikter å delta med like fordeling av fellesskapets omkostninger til anlegg og drift og vedlikehold av fellestiltak. Velforeningen administrerer de felles tiltak og forestår fordelingen av de omkostninger tiltakene fører med seg. Utgifter til tiltak som ikke har almen interesse, utlignes på dem som benytter seg av tiltaket. Som tiltak av almen interesse anses under enhver omstendighet veien fra Sommermyra til eien- dommen, samt andel av vedlikehold av adkomstvei fra Riksvei 351 til Sommermyra. Videre anses som tiltak av almen interesse parkeringsplasser, anlegg for tømming av avfall, og anordninger

for lek, bading og annen fritidsvirksomhet. Utover dette anses et tiltak å ha almen interesse når min 2/3 av årsmøtet så bestemmer.

Velforeningen kan forby innretninger og annet som er til hinder for den frie benyttelse av fellesområdene.

Huseierne/festerne kan ikke foreta påbygging, endringer eller oppføring av nye hus eller konstruksjoner uten velforeningens godkjennelse på forhånd.

Forretningsvirksomhet av enhver art, bortsett fra det som er nevnt under pkt 1 i de generelle vedtekter, (eks: herberge, feriehemsvirksomhet) skal ikke under noen omstendighet kunne tillates på området.

§ 5. Vellet ledes av et styre på 5 medlemmer, som velges av samtlige fremmøtte på årsmøtet.

Formann og styremedlemmer velges skriftlig på årsmøtet - kfr § 6, for to år ad gangen - dog slik at 2 av de styremedlemmer som velges ved Vellets opprettelse, uttrer etter ett års funksjonstid. Hvilke styremedlemmer som da skal uttre avgjøres ved loddtrekning innen styret.

Gjenvalg er tillatt.

Styret er beslutningsdyktig når i alt 3 stemmeberetigede medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Styret velger selv sekretær og regnskapsfører. Styremøter innkalles av formannen når nødvendig, men skal også innkalles når ett eller flere av de øvrige styremedlemmer forlanger dette.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger og denne underskrives av samtlige fremmøtte styremedlemmer.

Styret kan ikke oppta lån for vellet eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk utover kontingenten.

Styremedlem kan fjernes i løpet av funksjonstiden ved simpelt flertall av årsmøtet eller ekstraordinært medlemsmøte innkalt i henhold til § 7.

§ 6. Vellets medlemmer må rette seg etter de avgjørelser vellets styre treffer. Eventuelle klager sendes styret til behandling og kan av dette eller klageren opptas til avgjørelse på årsmøtet.

§ 7. Årsmøtet avholdes en gang i året, fortrinnsvis i juli. Det berammes av styret og bekjentgjøres minst 21 dager på forhånd ved sirkulære til medlemmene. Sammen med innkallelsen skal det sendes revidert regnskap samt eventuelle innkomne forslag. På årsmøtet, som ledes av formannen eller en av de øvrige styremedlemmer, skal behandles :

- a. Styrets beretning om det forløpne år.
- b. Revidert regnskap.
- c. Valg av styremedlemmer samt valg på representanter til evt andre styrer hvor vellet er interessert i å være representert.
- d. Valg av revisor.
- e. Behandling av innkomne klager, forslag eller saker som styret eller noen av vellets medlemmer ønsker behandlet.

Foreliggende saker avgjøres ved alminnelig flertall. (Kfr dog § 4 og 8). For at en beslutning skal være gyldig må minst 2/3 av vellets medlemmer være representert.

Samtlige festenheter som har brtalt sin kontingent er stemmeberettiget med én stemme pr festepunkt. Fraværende medlem kan stemme gjennom et annet medlem ved skriftlig fullmakt. Ved stemmelikhet gjør formannens stemme utslaget. Forhandlingene protokolleres og underskrives av to valgte medlemmer på årsmøtet.

§ 8. Ekstraordinært medlemsmøte kan sammenkalles av styret når dette finner det nødvendig. Likeledes kan det sammenkalles ekstraordinært medlemsmøte, når minst 2/3 av medlemmene forlanger det.

Det sendes styret skriftlig med underretning om hva som ønskes behandlet. Møtet innkalles om mulig med minst 14 dagers varsel med dagsorden. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på slike ekstraordinære medlemsmøter.

- § 9. Forandring av vedtektene kan bare skje på årsmøtet. Forslag om vedtektsendringer må sendes skriftlig til styret minst 1 mnd fra årsmøtet skal holdes. Til endring av vedtektene, herunder kontingenten, kreves 2/3 av de avgitte stemmer.

ÅRSBERETNING 2022

FOR RAPEN VEL

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder: Siv Hantho

Styremedlemmer: Stian Torebråten, Käte Grøholt, Atle Barbo og Morten Jensen.

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter. Ut over dette har styret hatt kontakt pr e-post og telefon.

Vedtekter for Rapen Landsted

Styret har gjennomgått de gamle vedtektene for Rapen Landsted fra den gang landstedet ble etablert i 1974 og har vurdert det dit hen at disse på mange punkter ikke lenger er relevante. Vedtekter for Rapen Landsted er vedlagt. På årsmøtet i 2022 fikk styret fullmakt til å opprette en arbeidsgruppe og gå i dialog med Kragerø kommune om revisjon av vedtektene. I dette arbeidet er det innhentet juridisk bistand fra Adv. Petter Holmen. Petter Holmen har lang erfaring med bistand til sameier, velforeninger og hytteforeninger i lignende saker. Arbeidsgruppen, som har bestått av Siv Hantho, Käte Grøholt, Atle Barbo og Knut Ramstad, har hatt møter med Petter Holmen hvor bakgrunn og relevante detaljer er gjennomgått. Petter Holmen har gjort sine vurderinger og kommet med forslag til brev til Kragerø kommune (vedlagt). Brevet, datert 23.03.2023, er gjennomgått i styret og er sendt til kommunen. P.t er det ikke mottatt svar fra kommunen.

El-bil lading på Rapen

På årsmøtet i 2021 ble det besluttet å opprette en arbeidsgruppe som skal se på mulighetene for el-bil lading på Rapen. Arbeidsgruppen har vært i kontakt med Reidar Sandvik som stiller seg positiv til å etablere ladestasjoner. På årsmøtet i 2022 fikk styret og arbeidsgruppen fullmakt til å kjøpe og installere 6 stk ladestasjoner for elbil. Videre fikk styret fullmakt til å fastsette regler for hvordan ladeanlegget skal brukes. Våren 2023 har Njål Asle Norby og Jan Werge på dugnad utført grunnarbeid, slissing i fjell, legging av rør og kabler frem til trafo, montering av ladestolper samt støpearbeid. Sigurd Løkholm og Odd Strandli har vært hjelpegutter.

Dessverre har det vært en betydelig prisøkning på innkjøp av anlegget, slik det har vært generelt på alle varer og tjenester det siste året, og arbeidsgruppen stipulerer at kostnaden vil bli ca 180 000 inkl mva. Vi gjør oppmerksom på at i tillegg til dette skulle vi altså ha fått kostnader til arbeid nevnt ovenfor, men som vi nå slipper pga dugnad.

I skrivende stund har vi ikke nøyaktig informasjon om hvilke betalingsløsninger som vil foreligge. Tanken er at systemet skal være non-profit, noe som er viktig for å unngå å bli skattepliktig/merverdiavgiftspliktig.

Styret takker arbeidsgruppen, spesielt Njål og Jan, for fremragende innsats, oppfølging og dugnadsarbeid langt ut over det man kan forvente. Det har blitt veldig fint og flott plassert.

Styret gjør oppmerksom på at det er ulovlig å lade med skjøteledning. Stikkontakt kan kun benyttes dersom det er egen kurs for elbilen, kursen er maks 10 A og har jordfeilbryter type B.

Vedlikehold av veier og snøbrøyting

Avtale om vedlikehold av vei mellom hovedveien og Skjørsvik opprettholdes. Avtale med Nils Sandvik om brøyting i helgene, samt vinterferieukene og påsken opprettholdes.

Vedlikehold på følgende veier/områder skal bekostes av vel’et:

- Vei gjennom A-feltet til båthavnen.
- Parkeringsplasser på A-feltet ved enden av asfaltveien.
- Den store felles parkeringsplassen.
- Vei til B-feltet frem til lekeplassen.
- Vei gjennom C-feltet og parkeringsplasser på C-feltet.
- Vei til D-feltet og parkeringsplasser på D-feltet.
- Vei til avfallsstasjon og området for oppstilling av containere.
- Vei fra avfallsstasjonen til parkeringsplasser på H-feltet og parkeringsplasser på H-feltet

Dugnad

På dugnaden i fjor ble det hugget og rensket i grøfter langs veien inn til Rapen. Stien ned til badeplassen på C-feltet ble ryddet og gjort mer fremkommelig.

Rydding i rørgater

På årsmøtet i 2022 ble Rapen Velforening pålagt å iverksette nødvendige tiltak for å fjerne trær, busker og kratt i rørgatene for vann- og avløpsnett. Dersom tiltakene ikke lar seg gjennomføre ved dugnad, kan styret engasjere kvalifisert firma til fjerning og rydding. Styret mener at det ikke har vært nødvendig å engasjere ekstern hjelp til dette så langt. Det oppfordres til å rydde i rørgater for busker og kratt som kan skade ledningsnettet.

Forhindre bruk av velforeningens veier/parkeringsområder fra uvedkommende

På årsmøtet i 2022 ble det ytret ønske om å hindre uvedkommende i å bruke vel’ets veier og parkeringsplasser, særlig med tanke på bobiler. Styret mener at problemet ikke er så stort at tiltak bør undersøkes/iverksettes på det nåværende tidspunkt.

Container

Container til ulike typer avfall var utplassert fra 15. – 18. juli 2022.

Parkering

Styret henstiller alle til å parkere slik at bilen er minst mulig til sjenanse for andre hytteeiere. De som har hytte nær parkeringsområdene setter stor pris på at andre har omtanke for hvor det parkeres. Tenk også over om kjøringen kan virke sjenerende på andre.

Styret ber også om at båthengere heller ikke plasseres slik at de kommer i veien for utsikten fra bakenforliggende hytter.

Styret minner om at det ikke er tillatt å parkere på eller ved veien ned til båthavna (gjennom A- og B-feltet) eller veien bort til lekebua. Disse veiene skal kun brukes til kjøring for av- og pålessing. Parkeringsforbudet gjelder på hele strekningen, og for alle hytteeierne.

Gravrøysa

Knut Grøholt har gjennom flere år arbeidet med å få satt opp et informasjonsskilt om gravrøysa på Rapen og eventuell tilbakeføring av steiner som er flyttet. Dessverre blir steiner fra røysa flyttet og det ønskes et offentlig skilt som anmoder om at steiner ikke må flyttes. Høsten 2022 ble det omsider befarings med to arkeologer fra kulturminnevernet i fylket. En del steiner ble flyttet tilbake og det ble ryddet i noe av vegetasjonen. Fortsatt venter vi på skilting.

Økonomi

Rapen Vel hadde kontingentinntekter på kr 193 000 i 2022. Totale kostnader utgjorde kr 108 601, mens det for 2021 var totale kostnader på 135 130. Regnskapet viser et overskudd på kr 87 099 for 2022 mot et overskudd i 2021 på kr 58 572.

Egenkapitalen pr. 31.12.2022 var på kr 733 393.

Kontingenten for 2023 foreslås uendret til å være kr 2 000. Styret forventer at det vil komme relativt store kostnader til vedlikehold av asfaltveien i fremtiden og ønsker å bygge opp egenkapitalen for å møte dette behovet når det kommer.

Regnskap for 2022, revisorrapport og budsjett for 2023 vedlegges.

E-postadresser og kommunikasjon

Rapen Vel har e-post adresse: rapenvel@gmail.com

Styret ber om at endringer i hytteeiernes adresser og e-post meldes til oss. Vi ber også om å bli underrettet dersom hytter skifter eier.

Innkallinger til årsmøte vil bli sendt pr post til de hytteeiere som ikke har oppgitt epostadresse. Andre vil få innkallingen og vedlegg tilsendt elektronisk. Fra tid til annen sender styret ut relevant informasjon. Dette sendes bare elektronisk. Styret formidler også opplysninger og informasjon via Rapen Vels Facebooksider.

Modum, 24. juni 2023

Styret for Rapen Vel

Siv Hantho, Stian Torebråten, Atle Ola Barbo, Käte Grøholt og Morten Jensen.

RAPEN VELFORENING						
Resultatregnskap 01.01.22 - 31.12.22						
		2022		2022		2021
		Regnskap		Budsjett		Regnskap
Inntekter						
Innkalt fra medlemmene		kr 193 000		kr 193 000		kr 193 000
Sum inntekter		kr 193 000		kr 193 000		kr 193 000
Driftskostnader						
Renovasjon		kr 13 532		kr 17 000		kr 13 416
Vedlikehold fellesarealer		kr 19 935		kr 10 000		kr 53 438
Vedlikehold veier		kr 30 528		kr 32 000		kr 30 528
Vedlikehold badeanlegg				kr 5 000		
Regnskapshonorar		kr 26 036		kr 26 000		kr 8 750
Honorar advokat		kr 18 376		kr 15 000		
Tap på fordringer prosjekt						kr 26 000
Diverse kostnader		kr 194				kr 2 998
Sum driftskostnader		kr 108 601		kr 105 000		kr 135 130
Driftsresultat		kr 84 399		kr 88 000		kr 57 870
Finanskostnader/inntekter						
Bankgebyrer		kr 30				kr 8
Renteinntekter		kr 2 730				kr 710
Netto finansinntekter		kr 2 700		kr -		kr 702
Periodens resultat		kr 87 099		kr 88 000		kr 58 572
Disponering av resultat						
Til egenkapital		kr 87 099		kr 88 000		kr 58 572
Sum disponert		kr 87 099		kr 88 000		kr 58 572

RAPEN VELFORENING

Balanse pr. 31.12.22						
				31.12.2022		31.12.2021
Omløpsmidler						
Fordringer på medlemmer				kr 38 000		kr 38 000
Bankinnskudd				kr 708 511		kr 620 040
Sum eiendeler				kr 746 511		kr 658 040
Gjeld og egenkapital						
Egenkapital						
Annen egenkapital				kr 733 393		kr 646 293
Sum egenkapital				kr 733 393		kr 646 293
Kortsiktig gjeld						
Leverandørgjeld				kr 13 118		kr 11 747
Sum kortsiktig gjeld				kr 13 118		kr 11 747
Sum gjeld og egenkapital				kr 746 511		kr 658 040



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**

Notater

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. AVTREKKSIFTER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rapetangveien 117
3788 STABBESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Ronny Jørstad

Oppdragsnummer: 1302240114

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 24.05.2024

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon