

aktiv.





Eiendomsmegler

## Nora Eikeland

**Mobil** 464 20 926

**E-post** nora.eikeland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmeglerfullmektig

## Adam Magamadov

**Mobil** 478 91 638

**E-post** adam.magamadov@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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

## Sommeridyll i Haslumkilen

### Seilduksvingen 1

Velkommen til denne hyggelige fritidseiendommen med attraktiv beliggenhet i populære Haslumkilen. Eiendommen ligger fint til i et etablert og familievennlig hytteområde, med nærhet til sjøen og gode solforhold.

Området byr på flotte fellesarealer og sandstrand like i nærheten, som gir gode muligheter for bading, soling og hyggelige sommerdager. Den lune beliggenheten i Haslumkilen gjør området godt egnet for båtliv og vannsport, og det er også fine turmuligheter i nærområdet, blant annet langs kyststien.

Haslumkilen er kjent for sitt rolige og trivelige hyttemiljø, hvor både store og små trives godt gjennom hele sommersesongen.

## Nøkkelinformasjon

|                        |  |                     |                  |
|------------------------|--|---------------------|------------------|
| <b>Prisant.:</b>       | Kr 4 990 000,-                               | <b>Soverom:</b>     | 4                |
| <b>Omkostn.:</b>       | Kr 126 140,-                                 | <b>Antall rom:</b>  | 5                |
| <b>Total ink omk.:</b> | Kr 5 116 140,-                               | <b>Gnr./bnr.</b>    | Gnr. 7, bnr. 366 |
| <b>Selger:</b>         | Widar Haga<br>Kristensen<br>Berit Kristensen | <b>Oppdragsnr.:</b> | 1302260065       |
| <b>Salgsobjekt:</b>    | Fritidseiendom                               |                     |                  |
| <b>Eierform:</b>       | Eiet   |                     |                  |
| <b>Byggeår:</b>        | 1996   |                     |                  |
| <b>BRA-i/BRA Total</b> | 99/99 kvm                                    |                     |                  |
| <b>Tomtstr.:</b>       | 230 kvm                                      |                     |                  |

# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 40  |
| Egenerklæring .....     | 62  |
| Energiattest .....      | 82  |
| Andre vedlegg .....     | 114 |
| Nabolagsprofil .....    | 115 |
| Budskjema .....         | 123 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 99 kvm

BRA totalt: 99 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 54 kvm Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken/spisestue

2. etasje

BRA-i: 45 kvm Trapperom/gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom

4

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Fritidsbolig

Planløsningen i 2. etasje er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

230 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt på 230 m<sup>2</sup> i henhold til målebrev datert 23.12.1996.

Tomten har en attraktiv og sentral beliggenhet blant hyttene i Haslumskilen, og ligger svært sjønært til med ca. 50 meter til sjøen. Det er trapp ned til vannet kun 20 meter fra hytta, noe som gir enkel og rask tilgang til sjøen, samt kort gangavstand til flotte fellesområder. Eiendommen ligger lunt og solrikt til, med gode solforhold gjennom hele dagen.

Tomten er pent opparbeidet med oppkjørsel belagt med belegningsstein, samt en koselig hage med frukttré. Oppkjørselen samt deler av hagen ligger utenfor tomtegrensen og på vellets eiendom. Arealet har i praksis vært disponert og vedlikeholdt av denne eiendommen.

Rundt hytta er det etablert flotte uteplasser, inkludert en skiferlagt platting med tilhørende skifertrapper som leder opp til inngangspartiet. Uteplassen ligger på sørsiden av hytta med deilig morgen- og formiddagssol. På sørsiden av hytta finnes også en balkong med utgang fra det ene soverommet. Her er det fin utsikt til Haslumkilen. Det er montert markise over balkongen.

Det er oppført en stor veranda som strekker seg rundt store deler av hytta, med gode solforhold fra formiddag til kveld. Det er montert en stor markise over verandaen mot sydvest. Under veranda er det laget to bodrom, hvor du blant annet finner tekniske installasjoner som varmtvannstank. Det er svært god lagringsplass i disse bodene.

### **Beliggenhet**

Denne eiendommen ligger idyllisk til i Haslumkilen Havn, et skjermet og familievennlig hytteområde innerst i Støle fjorden. Området er godt tilrettelagt for barnefamilier, med både sandstrand og fellesarealer som innbyr til lek, bading, krabbefiske og andre aktiviteter ved sjøen. Her er det et hyggelig miljø hvor barn og familier ofte vender tilbake år etter år.

Det er ca. 1 km til Levang nærbutikk, og rundt 4 km til populære Portør. Portør ligger ytterst mot havet og byr på en særegen skjærgårdsideyll med holmer og skjær som benyttes flittig av båtfolk. Området er ideelt for bading, båtliv, fiske og dykking på fine sommerdager.

Kragerø Resort ligger ca. 10 minutters kjøretur unna og tilbyr blant annet 18-hulls golfbane, tennisanlegg, restauranter, spa og treningssenter. Herfra går det også ferge med kort overfart til Kragerø sentrum. I sommerhalvåret går det i tillegg ferge mellom Øysang (ca. 10 minutter med bil fra eiendommen) og Risør.

Fra Haslumkilen er det omtrent 20 minutter med båt inn til Kragerø, som sommerstid byr på et rikt tilbud av arrangementer, konserter og kulturopplevelser. Kragerø har i tillegg en rekke flotte spisesteder som f.eks Tollboden, Kragerø sushi, el-paso og November. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger og Bondens marked som arrangeres annen hver lørdag.

### **Adkomst**

Fra Oslo/Kristiansand. Følg E18 og ta av mot Tangen.

Sving til venstre og inn på Sannidalsveien/Tangen bru/Rv363.

Sving til høyre inn på Kjølbrøndsveien Rv351. Kjør i ca. 30 minutter. Etter at du har kjørt forbi Kragerø resort er det ca 10 min til eiendommen. Når du kommer til Haslumskilen svinger du til venstre inn på Storseilveien, og følger veien helt til du ser skilt inn til Seilduksvingen mot høgred. Eiendommen ligger som første hus på venstre side av gata.

**Bebyggelsen**

Haslumkilen Havn er bebygget med ca. 140 fritidsboliger. Området forøvrig er spredt bebygget med eneboliger og fritidsboliger.

**Bygningssakkyndig**

Sør Takst AS

**Type rapport**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

FRITIDSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med betongstein.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

Takkonstruksjon/Loft: Det er saltak i trekonstruksjon.

Vinduer: Det er vinduer med isolerglass. Vinduene ble skiftet i 2013.

Dører: Det er tredører.

Terrasse: Det er terrasse i trekonstruksjon.

Balkong: Det er balkong i trekonstruksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere er trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Det er elementpipe.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Grunnmur og fundamenter: Det er grunnmur av isolert betong (Thermomur eller lignende).

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er privat avløp. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## TG2

### Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### Vannledninger

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

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

### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

### Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG3

1. Etasje - Bad/vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vegger med trepanel, samt fliser i våtsoner.

Det er mekanisk avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk. I fritidsboliger har våtrom normalt lav bruksbelastning og kan vare lengre enn normal, forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må hele badet oppgraderes. Frem til badet blir oppgardert må det benyttes dusjkabinett.

2. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Helse, miljø og sikkerhet

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2012.

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Nye vinduer satt inn 2013. Terrassedører er satt inn av forrige eier. Satt inn selv.

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

Ja

Beskrivelse: Siver inn vann fra fjell (mellom fjell og grunnmur).

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

Ja

Firmanavn: Faglært, Comfort Skoro, 2013

Beskrivelse: Byttet kraner og toaletter.

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

Ja

Firmanavn: Faglært

Beskrivelse: Heldekkende arbeid på pipe.

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

Ja

Firmanavn: Faglært, K2

Beskrivelse: Alle arbeider.

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

Ja

Beskrivelse: Hele hyllefeltet mangler.

42. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime.

Kommentar fra selger: Nytt kjøkken og hvitevarer i 2017. Nye dører innvendig. Nye gulv.

### **Innhold**

Denne flotte fritidboligen går over 2 plan og inneholder:

1.etasje: Gang, stue/spisestue, kjøkken og bad/vaskerom.

2.etasje: Toalettrom, mellomgang og 4 soverom.

Kjeller: 2 store kjellerrom.

Eiendommen disponerer i tillegg to båtplasser i et felles bryggeanlegg rett i nærheten.

### **Standard**

Romslig og velholdt hytte oppført i 1996 med attraktiv beliggenhet i populære Haslumkilen. Hytta ligger fint til med kort vei til sjøen, fellesområder og to båtplasser i felles anlegg. Det er lekre uteområder rundt hytta i form av skiferlagt uteplass og veranda som strekker seg rundt store deler av hytta. Veranda og rekkerverk fremstår godt holdt og er nylig malt.

Hytta fremstår som godt vedlikeholdt og er jevnlig oppgradert med flere viktige tiltak, herunder nye vinduer fra 2013, varmtvannsbereder fra 2015, samt nye innvendige dører og nye gulv i 1. etasje. Kjøkkenet ble fornyet i 2017 med ny innredning og tilhørende hvitevarer.

Fritidsboligen har en praktisk og gjennomtenkt planløsning over to plan, med gode oppholdsrom samt fine lys- og utsiktsforhold. Overflatene består i all hovedsak av malt panel på vegger og i himling. På gulv er det furugulv i 2. etasje og laminat i 1. etasje.

På hovedplan kommer du inn i en romslig entré med trapp opp til loftsplan og adkomst til bad, stue og kjøkken. Stue, spisestue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning. Rommet oppleves lyst og innbydende, med vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, samtidig som de gir sjøutsikt til Haslumkilen. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt veranda som strekker seg rundt mesteparten av fritidsboligen. Her er det gode solforhold, og i den forbindelse montert en stor markise. I 2017 ble det lagt nytt gulv i gang, stue og kjøkken.

Kjøkkenet ble fornyet i 2017 og fremstår som lekkert og moderne, med glatte fronter i en delikat gråfarge og laminert benkeplate. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøl/frys er også fra Miele og medfølger. Det er rikelig med skap- og benkeplass. Backsplash-plater over benk gjør kjøkkenet både praktisk og enkelt å holde rent. Badet er fra byggeår, og har flislagt gulv og varmekabler. Vegger har trepanel og flis. Rommet er innredet med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, wc og servant med tilhørende skap.

Loftsplanet inneholder fire soverom, alle med god størrelse og lysmalte overflater. Hovedsoverommet har direkte utgang til balkong, hvor du kan nyte gode solforhold fra morgen og utover dagen, samt fin utsikt mot Haslumkilen. Balkongen har markise. Fra hovedsoverommet er det også adkomst til en praktisk garderobe. Ett av soverommene er videre innredet med plassbygd seng, noe som gir effektiv utnyttelse av arealet. Det er etablert et separat toalettrom i etasjen, som inneholder wc og servant – en praktisk løsning for hytta.

Under hytta er det to uteboder med god lagringsplass. Her står blant annet varmtvannstanken.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid som blant annet er utført i boligen:

2017:

- Kjøkkeninnredning og hvitevarer ble skiftet.
- Nye dører innvendig.
- Nye gulver i 1.etg

2015:

- Varmtvannstank

2013:

- Alle vinduer skiftet.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er innlagt fiber til eiendommen.

### **Parkering**

Felles parkeringsområde driftet av velforeningen, hvor hver hytte har ett parkeringskort. Ellers er det godt med gjesteparkeringer på feltet. Det er sti fra parkeringsplassen og opp til hytta.

Det er satt opp to ladestasjoner for EL-bil, felles for hyttefeltet. Disse parkeringsplassene kan man benytte ved å sette seg opp på liste. Tjenesten koster ca kr 1000,- pr år.

Det medfølger to båtplasser i felles bryggeanlegg, båtplass nr. C30 og A90. I følge eier er begge båtplassene 3,20 CC (senter/senter uttrigger).

### **Solforhold**

Gode solforhold på sommerstid.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming og peis for vedfyring.

### Informasjon om strømforbruk

Fritidsboligen hadde et strømforbruk på ca. 5000 kwh i 2025 i følge eier.

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

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

### Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 8 505 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### **Eiendomsskatt**

Kr 8 801 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 297 338 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no). Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Strøm, forsikringer og TV/Internett.

- Årlig velavgift kr. 6600,- pr. år 2025. Denne avgiften dekker fellesutgifter av området, vaktmestertjenester, vedlikehold av privat rensanlegg, brøyting etc. Det er innført en midlertidig ekstrakontingent kr. 1000,- i tillegg pr. år.
- Båtavgift på ca kr. 2080,- pr år. Avgiften dekker vedlikehold av brygge i felles anlegg. Velforeningen kan konsumprisindeksregulere velavgift og båtavgift dersom nødvendig.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmedling 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 7, bruksnummer 366 i Kragerø kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4014/7/366:

23.10.1996 - Dokumentnr: 2873 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:7 Bnr:304

Dette er målebrevet fra 1996 som viser tomtens grenser. Dokumentet ligger vedlagt i prospekt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på hytta, hverken for opprinnelig hytte eller for endringer gjort i 1998. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. 90% av hyttene i dette hyttefeltet mangler ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, megler kan formidle kontakt med kyndig konsulent.

Det er mottatt byggetegninger fra Kragerø kommune datert 10.mars 1995 for den opprinnelige hytta. I tillegg er det mottatt stempla tegninger fra kommunen datert 27.mai 1998, som gjelder tilbygg balkong, utvidelse veranda og bod under veranda. Innvendig planløsning på hovedplan stemmer med dagens løsning. Planløsning loftsplan stemmer også godt med dagens løsning, dog er det ene soverommet gjort noe mindre til fordel for et toalettrom. I tillegg er åpent rom på tegningene kledd igjen til ett soverom. Tegninger av fasade stemmer med dagens løsning etter hva megler kan se.

Det foreligger som nevnt ikke ferdigattest på tilbygg balkong, utvidelse veranda og bod under veranda. Dette tiltaket ble sendt inn som melding til kommunen i 1998, det antas at tiltaket kan avsluttes med en ferdigmelding. Megler kan formidle kontakt med konsulent om ønskelig. Ny eier overtar ansvar og risiko, samt evt. kostnader forbundet med dette.

Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann. Privat, felles renseanlegg.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et området regulert til fritidsformål og er en del av reguleringsplanen "Stølefjorden Havn". Arealet rett på utsiden av eiendommen er regulert til felles gangvei.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Konsesjon**

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

## Kontraktsgrunnlag

#### **Kjøpsbetingelser**

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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

## **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

## **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

26 000 Markedspakke

6 500 Oppgjørshonorar

8 900 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 139.400,-

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav et rimelig vederlag stort kr. 20.000,- for utført arbeid samt direkte utlegg i pkt. 6.2.1.

### **Ansvarlig megler**

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

[nora.eikeland@aktiv.no](mailto:nora.eikeland@aktiv.no)

Tlf: 464 20 926

### **Ansvarlig megler bistås av**

Adam Magamadov

Eiendomsmeglerfullmektig  
adam.magamdov@aktiv.no  
Tlf: 478 91 638

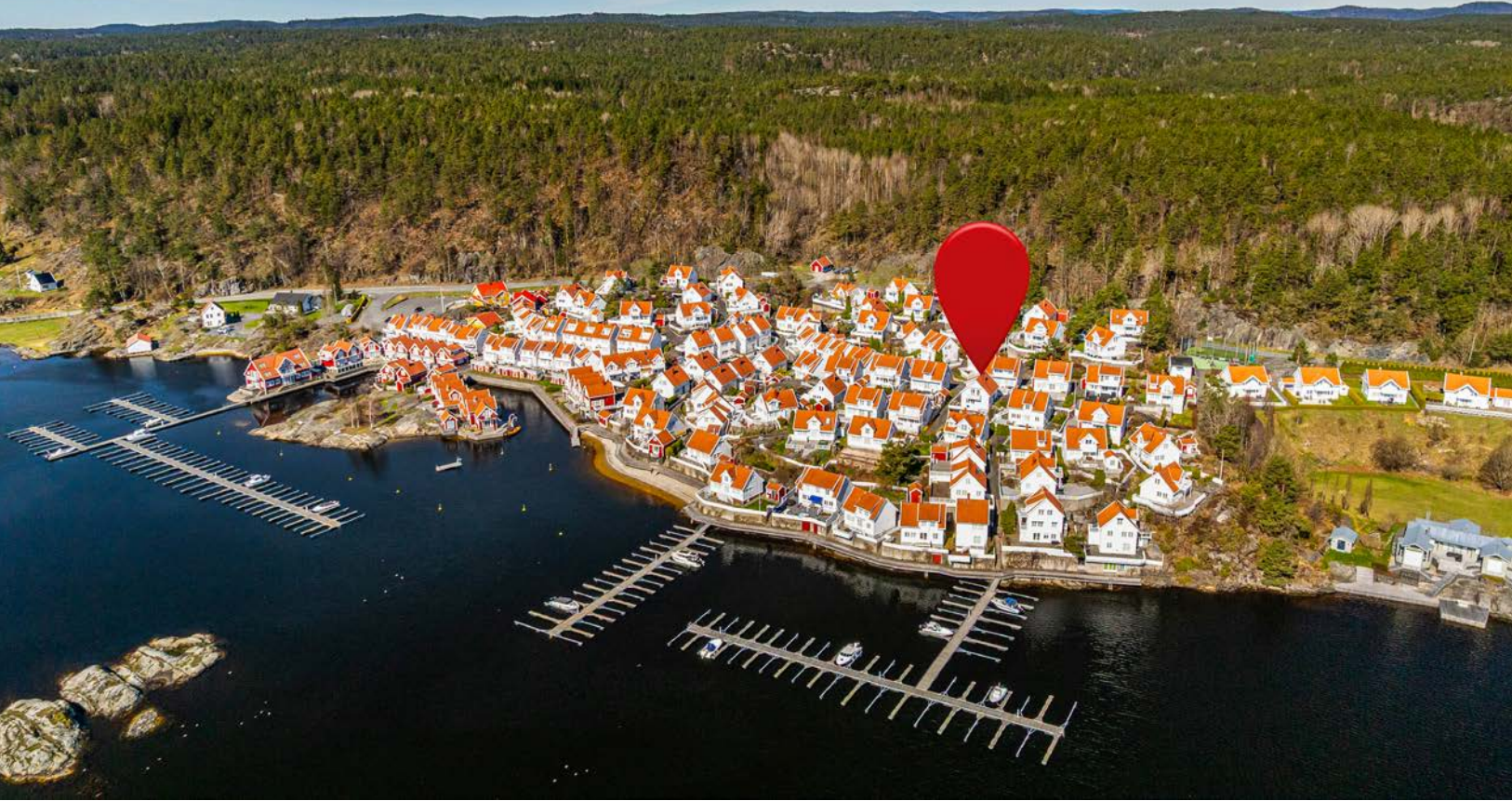
**Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785  
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

**Salgsoppgavedato**

29.04.2026

**Svært velholdt fritidsbolig med  
2 båt plasser, sjøutsikt og fine  
ute plasser.**









Tomten har en attraktiv og sentral beliggenhet blant hyttene i Haslumskilen, og ligger svært sjønært til med ca. 50 meter til sjøen.

Rundt hytta er det etablert flotte uteplasser, inkludert en skiferlagt plattform med tilhørende skifertrapper som leder opp til inngangspartiet. Uteplassen ligger på sørsiden av hytta med deilig morgen- og formiddagsol. På sørsiden av hytta finnes også en balkong med utgang fra det ene soverommet. Her er det fin utsikt til Haslumskilen.

Det er oppført en stor veranda som strekker seg rundt store deler av hytta, med gode solforhold fra formiddag til kveld.







Romslig og velholdt hytte oppført i 1996 med attraktiv beliggenhet i populære Haslumkilen.

Fritidsboligen har en praktisk og gjennomtenkt planløsning over to plan, med gode oppholdsrom samt fine lys- og utsiktsforhold.

På hovedplan kommer du inn i en romslig entré med trapp opp til loftsplan og adkomst til bad, stue og kjøkken.

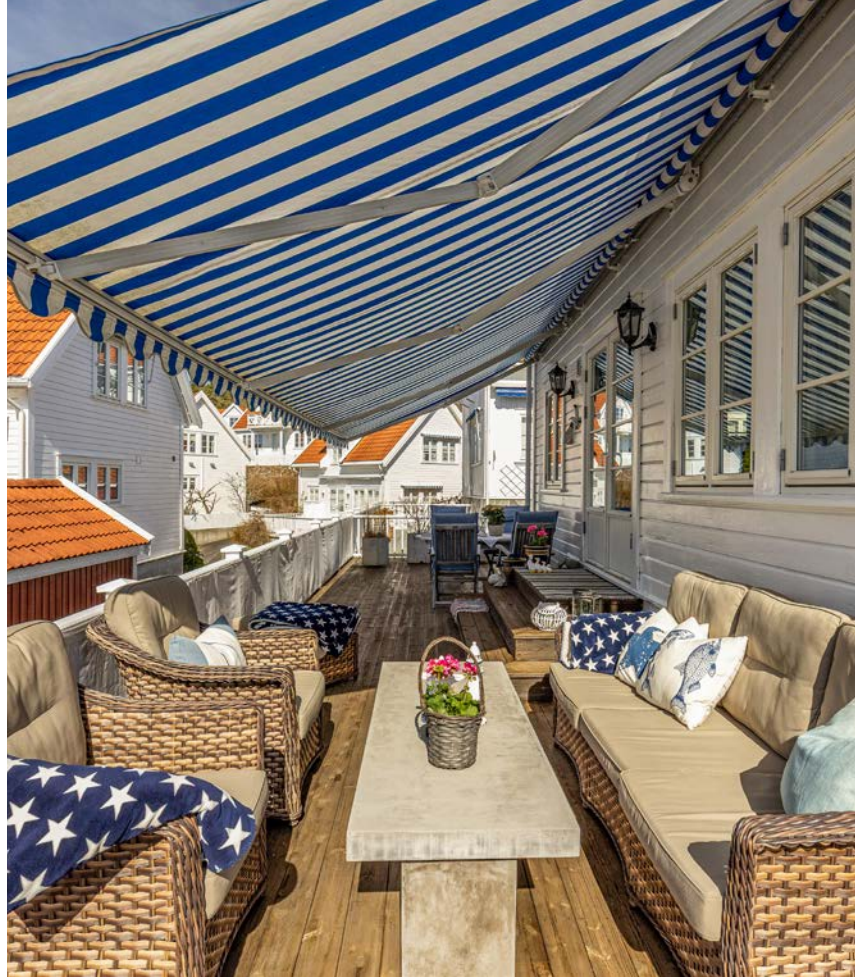


Stue, spisestue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning.

Rommet oppleves lyst og innbydende, med vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys, samtidig som de gir sjøutsikt til Haslumkilen.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt veranda som strekker seg rundt mesteparten av fritidsboligen. Her er det gode solforhold, og i den forbindelse montert en stor markise.

I 2017 ble det lagt nytt gulv i gang, stue og kjøkken.





Kjøkkenet ble fornyet i 2017 og fremstår som lekkert og moderne, med glatte fronter i en delikat gråfarge og laminert benkeplate.

Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer fra Miele, herunder oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Kjøl/frys er også fra Miele og medfølger.

Det er rikelig med skap- og benkeplass.

Badet er fra byggeår. Rommet er innredet med dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin, wc og servant med tilhørende skap.





Loftsplanet inneholder fire soverom, alle med god størrelse og lysmalte overflater.

Hovedsoverommet har direkte utgang til balkong, hvor du kan nyte gode solforhold fra morgen og utover dagen, samt fin utsikt mot Haslumkilen. Fra hovedsoverommet er det også adgang til en praktisk garderobe.

Ett av soverommene er videre innredet med plassbygd seng, noe som gir effektiv utnyttelse av arealet.

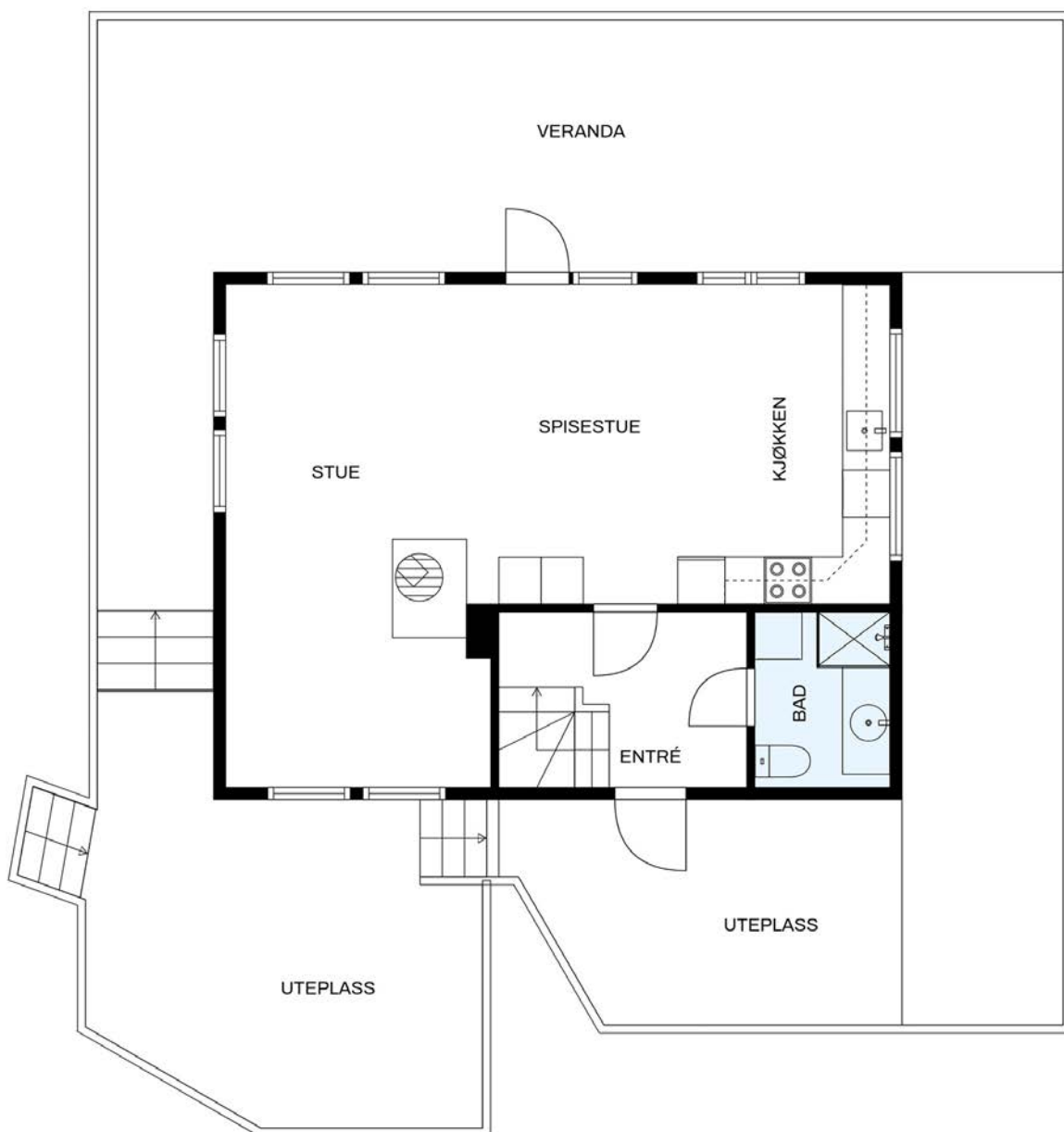
Det er etablert et separat toalettrom i etasjen, som inneholder wc og servant – en praktisk løsning for hytta.







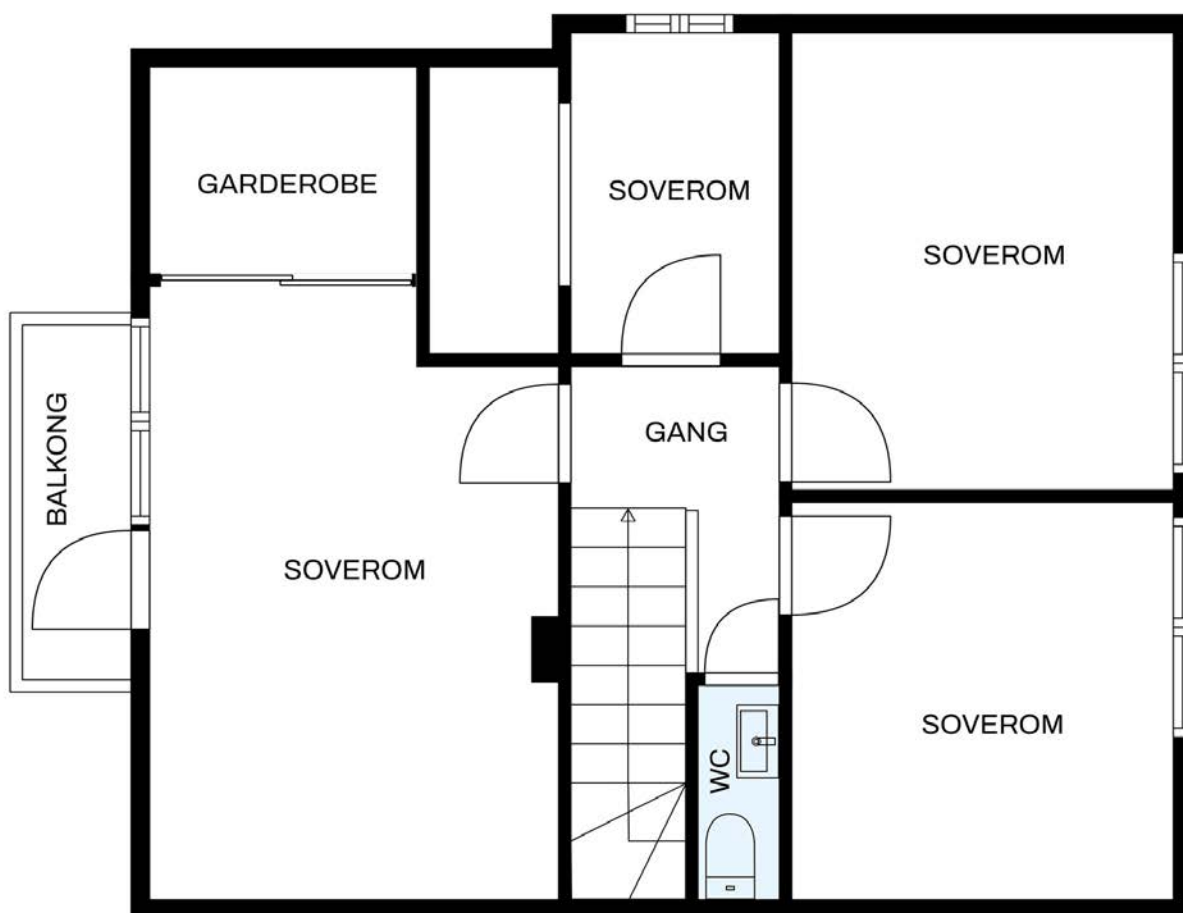




**Illustrasjonen er ikke målbar**  
Avvik kan forekomme på farger, materialer, fast innredning, plasseringer, modeller osv. Evt. møblering er ment som løsningsforslag. Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

**aktiv.**

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



**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.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

🏠 Fritidsbolig

📍 Seilduksvingen 1 , 3788 STABBESTAD

📖 KRAGERØ kommune

# gnr. 7, bnr. 366

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 99 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 15711-2134

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RG8622

Autorisert foretak: SørTakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Sørtakst AS



Rapportansvarlig

*Thomas Kildahl*

Thomas Kildahl

post@sortakst.no

410 46 178



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1995, i trekonstruksjon over grunnmur av betong. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er blant annet nyere kjøkken, vinduer, innvendige dører, gulv i 1. etasje, mm.  
Badet har overskredet mer enn forventet brukstid, men fungerer med dagens bruk. Det er ikke montert avtrekk fra toalettrommet.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1996

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein.  
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.  
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.  
Det er saltak i trekonstruksjon.  
Det er vinduer med isolerglass.  
Det er tredører.  
Det er balkong i trekonstruksjon.  
Det er terrasse i trekonstruksjon.  
Det er trapp av betong med skifer.

### INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendige overflater har normal bruksslitasje.  
Etasjeskillere er trebjelkelag.  
Det er elementpipe.  
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbeloft.  
Det er innvendig trapp av tre.  
Det er profilerte trefyllingsdører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Det er flislagt gulv og varmekabler.  
Vegger med trepanel, samt fliser i våtsoner.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredning og hvitevarer ble skiftet i 2017.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Det er separat wc med servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør av kobber.  
Avløpsrør av plast.  
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.  
Det er sikringskap med automatsikringer.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er grunnmur av isolert betong (Thermomur eller lignende).  
Det er privat avløp. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

### Fritidsbolig

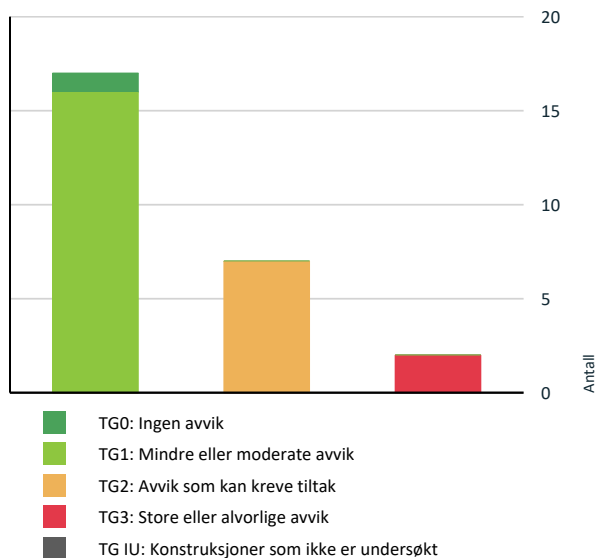
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen i 2. etasje er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

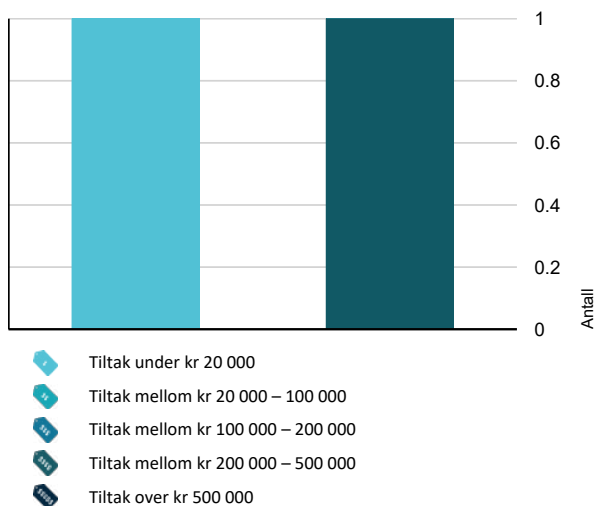
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Takstmannen har ikke flyttet på møbler/ inventar, slik at skader/ feil som er skjult av dette ikke vil komme med i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1996

**Kommentar**  
Byggeåret er hentet fra  
Ambita/Infoland

**Anvendelse**

**Standard**

Bygning med normal standard i forhold til byggeår.

**Vedlikehold**

Bygningen fremstår som normalt, godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongstein.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

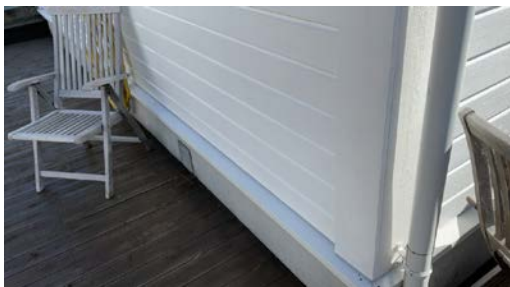
Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Tilstanden inne i veggene er ikke kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det samme gjelder ev. isolasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Det er saltak i trekonstruksjon.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Det er vinduer med isolerglass. Vinduene ble skiftet i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Det er tredører.



## TG 1 Balkong

### Beskrivelse

Det er balkong i trekonstruksjon.



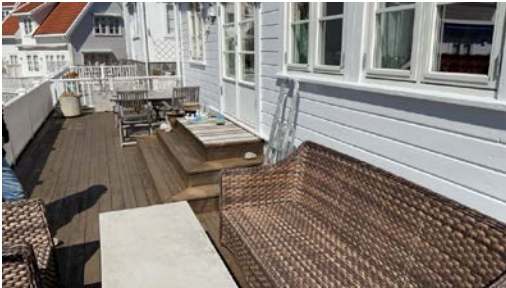
3 kvm.

## TG 1 Terrasse

### Beskrivelse

Det er terrasse i trekonstruksjon.

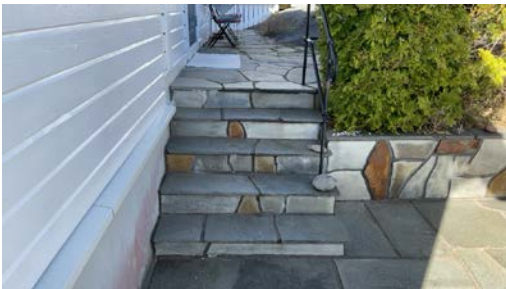
# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er trapp av betong med skifer.



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater har normal bruksslitasje.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere er trebjelkelag.



## TG 1 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er elementpipe.



## TG 1 Krypkjeller

### Beskrivelse

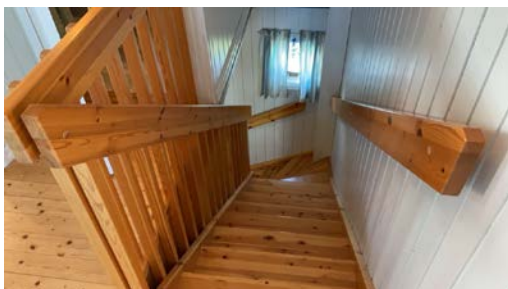
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbeløft.  
Fukt kan følge fjellet inn i kjelleren. Det er satt inn mekanisk avtrekksvifte.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er innvendig trapp av tre.



## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Det er profilerte trefyllingsdører.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Det er flislagt gulv og varmekabler.

Vegger med trepanel, samt fliser i våtsoner.

Det er mekanisk avtrekk.

##### Vurdering av avvik:

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

Selv om forventet brukstid er overskredet, fungerer rommet med dagens bruk. I fritidsboliger har våtrom normalt lav bruksbelastning og kan vare lengre enn normal, forventet brukstid.

##### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må hele badet oppgraderes. Frem til badet blir oppgardert må det benyttes dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det ble søkt etter fukt i himling i rommet under badet og i vegger/fotlister i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert unormal fukt.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

#### **TG 1** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Innredning og hvitevarer ble skiftet i 2017.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/SPISESTUE

#### **TG 1** Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### **TG 3** Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Det er separat wc med servant.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📌 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av kobber.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 📌 TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



### 📌 TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

# Tilstandsrapport

## TG1 Varmtvannstank

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt



### 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.*

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

#### Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. 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**

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installerør.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

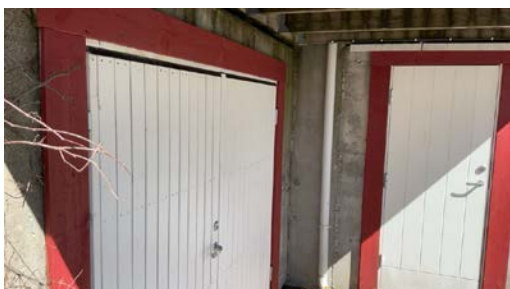
#### Beskrivelse

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Det er grunnmur av isolert betong (Thermomur eller lignende).



### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Det er privat avløp. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

## Vurdering av avvik:

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

# 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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden   |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Kjeller        |                               |                             |                            |     |                                 |
| 1. Etasje      | 54                            |                             |                            | 54  |                                 |
| 2. Etasje      | 45                            |                             |                            | 45  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>99</b>                     |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>99</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |  |                             |                            |
| 1. Etasje | Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken/spisestue                   |                             |                            |
| 2. Etasje | Trapperom/gang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4 |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Planløsningen i 2. etasje er endret i forhold til opprinnelige tegninger.

Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, slik at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 23.4.2026 | Thomas Kildahl        | Takstingeniør |
|           | Widar Haga Kristensen | Kunde         |
|           | Berit Kristensen      | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 4014 KRAGERØ | 7    | 366  |      | 0    | 229.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Seilduksvingen 1

#### Hjemmelshaver

Kristensen Berit, Kristensen Widar Haga

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Haslumkilen er et hytteområde som ligger godt beskyttet innerst i Stølefjorden.

Det er ca. 1 km til Levang nærbutikk, og ca. 4 km til Portør. Til Kragerø resort med bl.a. 18-hulls golfbane, tennisbane, restauranter, spaavdeling og treningssenter tar det ca. 10 min med bil. Her har man også fergeleiet med overfart til Kragerø.

#### Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei.

#### Tilknytning vann

Det er offentlig vannforsyning.

#### Tilknytning avløp

Det er privat avløp.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                    | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|--------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæringskjema            | 09.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                      | 10.03.1995 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no                    | 27.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Opplysninger fra eier/revirent | 23.04.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 27.04.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

- Fyll ut egenerklæringen så godt du kan  
 Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.
- Finn frem dokumenter som handler om boligen din  
 Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.
- Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.

## Selger av boligen

|   |
|---|
| Selger 1: fornavn og etternavn<br><i>Wilder Hega Kristensen</i> |
| Selger 2: fornavn og etternavn<br><i>Berit Kristensen</i>       |
| Hvis det er flere enn to selgere kan du skrive inn navnene her  |

Jeg vil gi korrekte opplysninger som en del av min opplysningsplikt. Boligkjøper kan holde meg økonomisk ansvarlig for ufullstendige eller feil opplysninger.

## Boligen som selges

|   |  |                           |
|---|--|---------------------------|
| Adresse<br><i>Seiduksvingen 1</i>   | Postnummer<br><i>3788</i>                              | Sted<br><i>Stabbeled.</i> |
| Har du bodd i boligen de siste 12 månedene? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Året og måneden du overtok boligen<br><i>Juni 2012</i> |                           |

Ved salg av fritidsbolig: Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste 12 månedene?

## Selges boligen på vegne av noen andre?

Hva betyr det for kjøper dersom selger ikke kjenner boligen? Det betyr at selgeren ikke har svart på noen av spørsmålene i egenerklæringen. Derfor mangler den nesten alt som vanligvis er der, inkludert informasjon om mulige feil eller mangler. Det kan likevel finnes nyttig informasjon under spørsmål 43 på side 9.

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
| Selges boligen som et dødsbo? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei  |                                   |
| Selges boligen med fullmakt?<br>(Hvis du selger boligen på vegne av noen andre velger du "Ja") <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei   | Hvis ja, skriv navn på fullmektig |
| Kjenner du boligen? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei  |                                   |
| Hvis du ikke kjenner boligen, skal du ikke svare på alle spørsmålene. Kommer du likevel på noe, stort eller smått, som kjøperen kan oppfatte som negativt eller problematisk, kan du skrive dette under spørsmål 43 på side 9. |                                   |

Selgers initialer:

## Våtrom, tak og fasade

|   |  |
|---|--|
| <p>1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>   | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>  |
| <p>2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt eller sluk</p>                                |
| <p>3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>  | <p>Hvis ja, beskriv hvilken type dokumentasjon</p>   |
| <p>4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>   | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>  |
| <p>5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>  | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p>Nye vinduer satt inn 2013<br/>Terrassedører er satt inn av forrige eier<br/>Satt inn selv. (Tømmermester)</p> |

Selgers initialer:

|   |   |
|---|---|
| <p>6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>  | <p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> |
| <p>7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p>                                |
| <p>8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>   | <p>Hvis ja, beskriv feilen, og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet, og når dette ble gjort</p> |

## Drenering, fukt og lekkasje

|   |   |
|---|---|
| <p>9. Vet du om det er, eller har vært feil, eller skader med dreneringen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>   | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>   |
| <p>10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>   | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> <p><i>Siver inn vann fra fjell.<br/>(Hvillom fjell og grunnmur)</i></p> |
| <p>11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> <p>Hvis ja, gjelder dette hele eller deler av boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Hele <input type="checkbox"/> Deler</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort, når det ble gjort og hvem utførte arbeidet</p> <p>Hvis arbeidet kun gjelder deler av boligen, spesifiser hvilke deler</p>                |

Selgers initialer:

*KK*

*Benit Kniffensen*

|   |   |
|---|---|
| <p>12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>       | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |

## Tekniske installasjoner

|  |   |
|--|---|
| <p>14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>  | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>                             |
| <p>15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette arbeidet ble utført</p> <p>Byttet kraner og toaletter<br/>comfort storo 2013</p> |
| <p>16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, har du opplevd at dette er ustabil?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>                      | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>   |
| <p>17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>  | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>                             |

Selgers initialer:

*VK* Bend Kristensen

|  |  |
|--|--|
| <p>18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p>  |
| <p>19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>  | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>    |
| <p>20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>  | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>Heldekk blekk på pipe tak.</i></p> |
| <p>21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>  | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>  |
| <p>22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>  | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>    |
| <p>23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, hvem ble arbeidet utført av?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært <input type="checkbox"/> Begge</p>                                       | <p>Hvis ja, beskriv nærmere hva som ble gjort og når dette ble utført</p> <p><i>K2 alle arbeider</i></p>           |

Selgers initialer:

*UK*

*Bernt Kristensen*

## Eiendommen og omgivelsene

|  |   |
|--|---|
| <p>24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>  | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>                                 |
| <p>25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>  | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>                                 |
| <p>26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>                                 |
| <p>27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er tiltaket godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>                        | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>                                 |
| <p>28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>   | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> <p>Hele hyttefeltet mangler</p> |

Selgers initialer:

*Uk* *Bent Kristian*

|  |  |
|--|--|
| <p>29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>  | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>  |
| <p>30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>  |
| <p>31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> <p>Hvis ja, er alle boenhetene godkjent av kommunen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei</p>                                  | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>  |
| <p>32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>  | <p>Hvis ja, skriv in cirka-tidspunkt når radonmålingen startet og sluttet, og hva resultatet av målingen ble</p> |
| <p>33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>   | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>  |

Selgers initialer:

*Wk* *Brit Kjusben sen*

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| <p>34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>  | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                    | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |
| <p>36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p> |

## Generelt

|   |   |
|---|---|
| <p>37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>                                   | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>   |
| <p>38. Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>           | <p>Hvis ja, beskriv feilen og hvis det er gjort tiltak, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p> |
| <p>39. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv arbeidet, hvem som har utført arbeidet og når dette ble gjort</p>                           |
| <p>40. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>         | <p>Hvis ja, beskriv feilene og omfanget</p>   |

Selgers initialer:

*Wsk* *Britt Knudsen*

|   |  |
|---|--|
| <p>41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p> | <p>Hvis ja, beskriv nærmere</p>  |
| <p>42. Er det bestilt Norgespris på strøm?</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til</p>   | <p>Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.</p> |

## Tilleggskommentarer

43. Hvis det er noe annet ved eiendommen eller boligen som det kan være viktig for kjøperen å vite om kan du skrive det her. Du kan også bruke denne boksen til å legge inn det du ikke fikk plass til andre steder.

Nytt kjøkken + hvitevarer i 2017  
 Nye dører innvendig  
 Nye gulv i 1 etg

Selgers initialer:

*UKA*

Beit Kristensen

## Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikringen fra Fremtind dekker boligselgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt. Har du boligselgerforsikring vil Fremtind hjelpe deg ved eventuelle reklamasjoner fra kjøper.

- ◆ Du får juridisk bistand ved erstatningskrav.
- ◆ Forsikringen dekker økonomisk ansvar.
- ◆ Forsikringen gjelder fra budaksept, maksimalt 12 måneder før overtakelse.
- ◆ Forsikringen gjelder i 5 år etter overtakelse.

### Informasjon om forsikringen

Produktinformasjon, vilkår og forenklede vilkår (IPID) er vedlagt egenerklæringen. Hvis du vil vite mer om forsikringen kan du kontakte din megler.

### Pris og betaling

Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hvor mye du får solgt eiendommen din for. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved at prisen automatisk trekkes fra oppgjøret ditt.

### Du kan ikke kjøpe boligselgerforsikring hvis:

- ◆ salget er mellom ektefeller, søsken eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje.
- ◆ salget er mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen de siste 12 måneder.
- ◆ salget skjer i næringsøyemed. Med næringsøyemed menes tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen.
- ◆ salget er et kontraktsoppdrag og kjøp av boligselgerforsikring skjer etter kontraktsmøtet.
- ◆ det ikke foreligger gyldig tilstandsrapport i henhold til forskrift til avhendingslova og rapporten er eldre enn 12 måneder ved budaksept.
- ◆ eiendommen allerede er lagt ut for salg.

|   |  |                              |   |
|---|--|------------------------------|---|
| Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?  | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei | <input type="checkbox"/> Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring i henhold til vilkårene |
| <input checked="" type="checkbox"/> Jeg bekrefter å ha lest og forstått vilkårene, IPID, og hva forsikringen dekker og ikke dekker. |  |                              |   |

### Signatur

|  |                                 |  |
|--|---------------------------------|--|
| Selger 1: sted<br><i>Widun Havn Kviteseid</i>        | Selger 1: dato<br><i>9/4-26</i> | Selger 1: underskrift<br><i>Widun Havn Kviteseid</i> |
| Selger 2: sted<br><i>Kragersø</i>                    | Selger 2: dato<br><i>9/4-26</i> | Selger 2: underskrift<br><i>Bent Knuttsen</i>        |
| Hvis det er flere enn to selgere skal de signere her |                                 |  |

## Veileder til selgers egenerklæring

Noen av spørsmålene inneholder faguttrykk eller andre ting du nok ikke går rundt og tenker på til vanlig. Under finner du eksempler og beskrivelser på noen av spørsmålene som hjelper deg under utfyllingen.

Hvis du lurer på hvor mye eller detaljert du skal skrive, sett deg selv i kjøperens sted: Ville jeg likt å vite om dette hvis jeg skulle kjøpe boligen? Det er viktigere at du skriver presist enn at du skriver langt.

- **Fyll ut egenerklæringen så godt du kan**

Vi vet at det er mye som skal gjøres når du skal selge en bolig. Men innimellom rydding, vasking og flytting håper vi du klarer sette av god tid til å fylle ut egenerklæringen. En godt utfylt egenerklæring er nemlig den beste måten å sikre et ryddig og trygt boligsalg på, fritt for krangler eller uenigheter i etterkant.

- **Finn frem dokumenter som handler om boligen din**

Har du dokumenter for arbeider som er gjort, informasjonsskriv fra borettslaget/sameiet eller kvitteringer på reparasjoner, kan det være lurt å finne frem dette før du starter utfyllingen slik at du har det tilgjengelig.

- **Alle spørsmålene i egenerklæringen er obligatorisk å svare på.**

## Om boligen

### Boligen som selges

Ved salg av fritidsbolig. Har du benyttet eiendommen som fritidsbolig i løpet av de siste tolv månedene.

## Våtrom, tak og fasade

### Spørsmål 1

Våtrom er bad, toalett, dusjrom og vaskerom. Eksempler på feil og skader kan være dårlig fall mot sluket, at vannet ikke renner direkte ned mot sluket, sprekker i fliser, lekkasjer, råte, sopp-skader eller lignende.

### Spørsmål 3

Med dokumentasjon på våtrom mener vi alle nødvendige dokumenter som bekrefter at våtrom er bygget i henhold til datidens gjeldende forskrifter, standarder og anbefalinger.

### Spørsmål 4

Eksempler kan være taklekkasjer, råte, mugg, sopp, sprekker og deformasjoner, fuktinntrengning, isolasjonsproblemer, dårlig tetting, feilfunksjoner eller lignende.

### Spørsmål 5

Eksempler kan være reparasjon av tak, etterisolering, utskifting av vinduer, tette sprekker i mur og så videre.

### Spørsmål 6

Eksempler kan være sprekker i glasset, råte, dårlig tetting, vanskeligheter med å åpne eller lukke vinduet, kondens, skader på vindusrammer, punktert vindu og så videre.

### Spørsmål 7

Eksempler kan være reparasjon av påbygg, utvidelse av terrasse, oppføring av bod og så videre.

### Spørsmål 8

Setningsskader kommer av bevegelser i grunnen som boligen står på, eller i selve fundamentet til boligen (grunnmur eller liknende). Eksempler kan være skjeve gulv eller vegger, større eller mindre sprekker i fliser/mur/gips, eller dører som er vanskelige å lukke.

## Drenering, fukt og lekkasje

### Spørsmål 9

Drenering kan bestå av drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, og er laget for å lede vann bort fra boligen. Eksempler på feil og skader kan være tilstoppede eller blokkerte takrenner og nedløpsrør, vannansamling på tomten, vann som trenger inn i kjelleren eller grunnmuren eller lignende.

### Spørsmål 10

Eksempler kan være at vann ikke vil trekke ned i grunnen, underetasjen eller kjelleren oppleves som fuktig, det finnes spor etter fukt eller det lukter fukt, eller det er kondens eller dugg på vinduer.

### Spørsmål 11

Dreneringssystemer er avgjørende for å beskytte bygninger mot vanninntrengning og fuktskader. Drenering kan være drenerør, masser (stein, pukk, grus og liknende) og grunnmurspapp, som har som funksjon å lede vann bort fra boligen.

### Spørsmål 12

Fuktighet, sopp og råteskader i boligen kan være alvorlige problemer som ikke bare påvirker bygningsstrukturen, men også helsen til de som bor der. Eksempler kan være mugg og soppvekst som typisk oppstår steder med dårlig ventilasjon, råte som er forårsaket av fuktighet rundt gulv, bjelker og dørkarmen. Langvarig eksponering av fuktighet kan føre til buling, bobling eller misfarging av maling eller tapet.

### Spørsmål 13

Skadedyr og insekter kan medføre skader og være en plage på eiendommen eller i boligen. Gnagemerker, lukt, ekskrementer og lyd kan indikere tilstedeværelse av skadedyr eller sjenerende insekter. Eksempler på skadedyr og sjenerende insekter kan være mus, rotter, røyskatt, borebiller, maur, kakerlakk, sølvkre, skjeggkre, veggedyr, møll og så videre.

## Tekniske installasjoner

### Spørsmål 14

Vann- eller avløpsanlegg er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, septik, vannbrønn og lignende. Eksempler på feil kan være tilbakeslag fra avløpsvann, brudd på vann- eller avløpsledning, lavt trykk, ulyder fra toalett og så videre.

### Spørsmål 15

Vann og avløp er både innvendige og utvendige rør, stikkledninger, vannpumpe, septik, vannbrønn og lignende.

### Spørsmål 17

Eksempler kan være manglende varme eller ventilasjon, ulyder, dårlig sug, støy, elektriske problemer, tilstoppede ventiler, lekkasje, lukt av fyring, olje eller parafin.

### Spørsmål 18

Sentralfyr er en varmekilde som varmer opp flere rom ved hjelp av rørsystemer fra et sentralt kjelanlegg.

### Spørsmål 19

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende. Eksempler på feil eller skader kan være dårlig trekk, sprekker, lekkasje, mørker av sot, brennbart materiale som står tett på ildstedet/pipen, at pipen er innkledd, at det har kommet pålegg om utbedring eller forbud mot fyring.

### Spørsmål 20

Ildsted kan være for eksempel peis, ovn, utepeis eller liknende.

### Spørsmål 22

Eksempler kan være sikringer som går ofte, man får støt av det elektriske anlegget, lys som flimrer eller blinker, misfargede støpsler, uisolerte/klippede ledninger eller at det lukter svidd.

### Spørsmål 23

Eksempler kan være å legge opp ny kurs eller stikk, ettermontering av lys eller andre elektroniske installasjoner.

## Eiendommen og omgivelsene

### Spørsmål 24

En reguleringsplan er en kommunal plan for hvordan et område skal brukes, og hvordan nye bygninger eventuelt skal utformes i dette området. Her skal du også ta med eventuelle planer som foreløpig ikke er vedtatt. Eksempler på endringer kan være forslag til planer som gjør utsikten dårligere, eller forandrer hvordan tomten eller området rundt kan brukes.

### Spørsmål 25

Eksempler kan være pålegg om riving, fjerning av oljetank eller brygge, tilbakestilling av masser, utbedring av ildsted, forbud mot å fyre, krav om offentlig påkobling av kloakk eller vann, krav på veirett, parkeringsrett og lignende.

### Spørsmål 26

Eksempler kan være utvidelse eller bygging av kjeller, loft, uthus, terrasse, vinterhage, drivhus, fellesarealer, flytting av jordmasse, oppføring av støttemur og lignende.

### Spørsmål 27

Hvis du endrer bruken av kjelleren eller loftet, for eksempel fra bod til boligrom (soverom, stue, bad, kontor, kjøkken), er dette søknadspliktig. Dette skyldes at bruksendring ofte påvirker krav til brannsikkerhet, rømningsveier, dagslys, takhøyde, ventilasjon og isolasjon. Dersom kjeller eller loft allerede er regulert til boligareal, kan det fortsatt være et søknadspliktig tiltak.

### Spørsmål 28

En ferdigattest er dokumentasjon på at bygget er oppført og ferdigstilt i tråd med de godkjente planene og forskriftene. En midlertidig brukstillatelse gir rett til å ta i bruk bygget, selv om ikke alle vilkår i planene og forskriftene er oppfylt.

### Spørsmål 29

Eksempler kan være at eiendommen ligger i nærheten av bratt terreng, kvikkleire eller åpent vann. Hvis du er usikker, kan du finne mer informasjon på kommunens hjemmesider, og hos Norges vassdrags- og energidirektorat.

### Spørsmål 30

Hvis du er usikker på hva som er kommunens krav til utleiedel, kan du lese mer på nettsidene til Huseierne.

### Spørsmål 31

En boenhet er en bruksenhet som har alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett), og som skal brukes til boligformål. For at den skal være selvstendig, stilles det krav til at boenheten har egen inngang, og at den er fysisk avskilt fra øvrige enheter. Du kan lese mer om boenheter på nettsidene til Huseierne.

### Spørsmål 32

Radon er en usynlig og luktfri gass, og for høy verdi av denne gassen kan være helseskadelig.

### Spørsmål 33

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

### Spørsmål 34

Eksempler kan være regelmessig støy (høylutt musikk eller festing, byggearbeid, husdyr, trafikkstøy og lignende), ubehagelig lukt (matlukt, søppel, røyking og lignende), visuelle forstyrrelser (rotete hager, byggeprosjekter, reklameplakater eller lysende skilt som er forstyrrende om natten eller lignende), nabolagsforhold (naboer som ofte ser inn vinduer, innbrudd og vandalisme eller lignende), miljøproblemer som luftforurensning fra trafikk eller industri, og så videre.

### Spørsmål 35

Eksempler kan være uenigheter eller konflikt rundt trær, støy, lukt, rot, parkering, kjæledyr eller liknende.

### Spørsmål 36

Eksempler kan være vedlikehold, skader og skadesaker, nye installasjoner eller andre prosjekter, justering av tomtefesteavtale og lignende.

## Generelt

### Spørsmål 37

En tilleggsbygning er en frittstående bygning som er bygget på samme eiendom som hovedbygningen. Eksempler på tilleggsbygninger er garasje, carport, bod, uthus, anneks og så videre.

### Spørsmål 38

Eksempler på skader eller feil kan være skjevheter og sprekker, råteskader, vannlekkasjer, fukt, sopp, skadedyr, dårlig ventilasjon, elektriske feil med mer.

### Spørsmål 39

Det er spesielt viktig at du nevner arbeid utført av ufaglært, som skulle vært gjort av faglærte.

### Spørsmål 40

Tilbehøret er inventar som vanligvis er fastmontert, for eksempel hvitevarer, varmeovner, persiener, solskjerming, hyller og lignende. Du finner en fullstendig liste over hva som regnes som tilbehør på nettsidene til Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF).

### Spørsmål 41

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.

### Spørsmål 42

Eksempler på dette kan være tinglyste forhold eller private avtaler som kan påvirke bruken, verdien eller salget av eiendommen. Dette kan være avtaler om at andre har veirett over eiendommen, fradelingsforbud, begrensninger for bygging eller byggeforbud, avtale om vedlikeholdsplikt, at andre har rett til bruk av deler av eiendommen og lignende.



# Boligselgerforsikring

– Så du kan fokusere på fremtiden

Boligselgerforsikring gir trygghet til deg som skal selge bolig. I fem år etter overtakelse av boligen kan du som boligselger bli holdt ansvarlig for alle feil eller mangler som overstiger 10 000 kr. Hele 1 av 5 boligkjøpere reklamerer til boligselger etter overtakelse av sin nye bruktbolig. Som en trygghet velger 9 av 10 boligselgere å kjøpe boligselgerforsikring i forbindelse med boligsalget.

Med boligselgerforsikring vil alle krav og klager på boligen etter overtakelse bli håndtert av Fremtind.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

Dekker ditt ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven

- Forsikringen gjelder i fem år fra overtakelsesdato
- Dekker ditt økonomiske ansvar opp til boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- Dyktige advokater og jurister fra Fremtind tar saken på dine vegne
- Fremtind samarbeider med Mekle, som er et godt alternativ til lange rettsprosesser
- Fremtind gir den beste kundebehandlingen hvor både selger og kjøper blir ivaretatt

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse  | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|--|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                  | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig  | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.                         | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./fl.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt  | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

# Boligselgerforsikring

DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET  
Selskap: Fremtind Forsikring AS



## Hvilken forsikring er dette?

Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, henvises det til forsikringsbevis og vilkår.



### Hva dekker forsikringen?

- ✓ Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven ved salg av hus, hytte, leilighet og tomt.
- ✓ For landbrukseiendom og småbruk, dekkes kun bygg som benyttes til boligformål eller som fritidsbolig.



### Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ salg til nær familie eller til personer som har bodd på eiendommen siste 12 måneder
- ✗ når salget skjer i næringsøyemed eller salg der mer enn 50 % av arealet i en bygning benyttes i næring
- ✗ ansvar som bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger
- ✗ krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen, samt krav knyttet til at tilbehør som skal følge med eiendommen ikke er med
- ✗ nye skader eller forhold som inntreffer i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse
- ✗ verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller, mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket
- ✗ eiendommer som er regulert til annet enn bolig- eller fritidseiendom, obligasjonsleiligheter, objekter på tvangssalg eller konkursbo.



### Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Utbetaling er begrenset til boligens salgssum, maksimalt 14 MNOK.



### Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder forsikringsstedet som er avtalt og nevnt i forsikringsbeviset.



### Hvilke forpliktelser har jeg?

I forsikringsbeviset fremgår det hvilke opplysninger som er lagt til grunn. Hvis noe ikke er riktig, må du straks varsle oss.



### Når og hvordan betaler jeg?

Betaling av forsikringen trekkes fra salgssummen når denne utbetales ved kjøpers overtakelse av eiendommen. Transaksjonen foretas av eiendomsmegler.



#### **Når starter og slutter forsikringen?**

Forsikringen gjelder i 5 år fra den dagen kjøper overtar boligen.

Forsikringen dekker også forhold som blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, hvis denne perioden ikke overstiger 12 måneder. Her menes forhold som har oppstått før budaksept. Nye forhold som oppstår mellom budaksept og overtagelse er ikke dekket av boligselgerforsikringen.



#### **Hvordan sier jeg opp forsikringen?**

Forsikringen inngås for 5 år og kan ikke sies opp. Dette er perioden man kan komme i ansvar for feil og mangler etter avhendingsloven.

### 1. Hvem gjelder forsikringen for?

Forsikringen gjelder for selger av eiendommen som er angitt i forsikringsbeviset.

### 2. Hvor gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder ved salg av eiendom i Norge.

### 3. Når gjelder forsikringen?

Forsikringen gjelder fra tidspunktet for budaksept. Hvis det er mer enn 12 måneder mellom budaksept og overtakelse, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelsen.

I de tilfeller selger engasjerer megler kun for å gjennomføre et oppgjør (oppgjørsoppdrag), gjelder forsikringen fra det tidspunktet en skriftlig kjøpekontrakt er signert av begge parter. Hvis det er mer enn 12 måneder mellom kontraktsignering og overtakelse, begynner forsikringen først å gjelde 12 måneder før overtakelsen.

Kjøper kan reklamere til Fremtind før overtakelse er gjennomført. Saken vil likevel ikke bli vurdert før overtakelse er gjennomført.

Forsikringen gjelder i hele perioden som kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

### 4. Hva omfatter forsikringen?

#### 4.1 Hva omfatter forsikringen?

| Omfatter  | Omfatter ikke  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>selgers mangelsansvar etter avhendingsloven, med de begrensninger som følger av kjøpekontrakten</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, foreldre og barn, søsken, eller personer som har eller har hatt felles husstand</li><li>salg til en leietager eller personer som bor eller har bodd på eiendommen mer enn 14 dager i løpet av de siste 12 måneder</li><li>når salget skjer i næringsøyemed. Det vil si tilfeller der privatpersoner eller foretak har kjøpt eiendommen med formål om å tjene penger. Dette inkluderer eiendom kjøpt med helt eller delvis profittformål, enten selger driver med utvikling, oppussing, omsetning eller utleie av eiendommen. Forsikringen omfatter likevel privatpersoner som eier inntil to utleieenheter pr. kalenderår</li><li>ansvar for andre bygninger enn våningshus og/eller kårbolig (inkl. eventuell garasje) ved salg av landbrukseiendom eller småbruk</li><li>ansvar for bygninger på utmarks- eller setereiendom. Likevel dekkes bygninger brukt som ren fritidsbolig</li><li>ansvar for tomt og/eller rettigheter som ikke tilhører våningshus og/eller kårbolig ved salg av landbrukseiendom eller småbruk</li><li>ansvar for bygning der mer enn 50 % av bygningsarealet benyttes i næringsvirksomhet</li></ul> |

#### 4.2 Hva dekker forsikringen?

| Dekker   | Dekkes ikke   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>selgers ansvar for feil og mangler i henhold til avhendingsloven</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>ansvar som utelukkende bygger på garanti eller lovnader gitt av boligselger direkte til kjøper eller i salgsdokumentasjonen. Dette gjelder også dersom selgers garanti eller lovnader er viderefremmet av andre</li><li>krav som gjelder manglende rydding eller rengjøring av eiendommen</li><li>krav knyttet til at tilbehør har blitt fjernet fra eiendommen</li><li>nye skader eller forhold som oppstår i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse</li><li>verditap som følge av insekter/skadedyr, skjeggkre/perlekre, veggdyr, pelsbiller, maur, borebiller,</li></ul> |

# Fremtind

|  |  |
|--|--|
|  | <p>mus, rotter og tilsvarende. Krav på utbedringskostnader er likevel dekket</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• utgifter til advokatbistand dersom selger ønsker å benytte egen advokat</li><li>• bistand til selgers krav om fristillelse/inndrivelse av oppgjør når kjøper har tilbakeholdt hele eller deler av kjøpesummen</li></ul> |
|--|--|

## 5. Salg som ikke er omfattet av forsikringen

Ved salg som i henhold til punkt 4.1 ikke er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å annullere forsikringen med tilbakevirkende kraft med refusjon av betalt forsikringspremie.

## 6. Forsikringssum

Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, men ikke høyere enn forsikringssummen som står i forsikringsbeviset. Forsikringssummen gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Det vil si når kjøper ønsker å annullere kjøpet. Alle kjøpers krav mot selger blir regnet som ett forsikringstilfelle.

Utover dette dekkes:

- forholdsmessige sakskostnader i rettslige prosesser.
- påløpte forsinkelsesrenter av forsikringsutbetalingen i henhold til forsinkelsesrenteloven.

## 7. Selgers plikter ved reklamasjon

Blir det meldt krav til selger, eller det kan ventes at krav vil bli meldt, må selskapet få beskjed uten ugrunnet opphold, jf. fal. §§ 4-10, jf. 8-5.

Selskapet er fri for ansvar hvis selger ikke melder kravet til selskapet innen ett år etter at selger fikk kunnskap om de forhold som kravet bygger på, og kravet faller inn under forsikringen, jf. fal. § 8-5 (1).

Når krav er fremsatt mot selger eller direkte mot selskapet, plikter selger for egen regning å:

- gi selskapet de opplysninger og dokumenter som er tilgjengelige for selger.
- utføre de undersøkelser og utredninger selskapet mener er nødvendig.
- møte ved forhandlinger eller rettergang.

Selger må ikke innrømme ansvar eller forhandle om kravet uten selskapets samtykke.

Hvis selskapet krever det, plikter selger å akseptere at eiendommen overføres til selskapet. Dette gjelder tilfeller der kjøper har rett til å heve kjøpet.

Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen. Selskapet står fritt til å gjøre eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

## 8. Behandling av krav under boligselgerforsikring

Når et krav er omfattet av forsikringen, har selskapet rett til å:

- behandle kravet, blant annet utrede om det foreligger mangelsansvar.
- forhandle og om nødvendig å prosedere saken for domstolene.
- ha all dialog med kravstiller

Selskapet betaler nødvendige sakskostnader, selv om forsikringssummen overskrides. Som nødvendige sakskostnader regnes sakkyndig bistand som er valgt eller godkjent av selskapet.

Selskapet dekker kun sakskostnader som er direkte relatert til forsikringsdekningen. Tilsvarende har selskapet krav på tilkjente sakskostnader som knytter seg til forsikringsdekningen.

Hvis selskapet er villig til å forlike saken eller betale kravet innenfor forsikringssummen, dekker selskapet ikke eventuelle videre utgifter eller omkostninger som selger skulle pådra seg i saken.

Selskapet har rett til å utbetale ethvert oppgjør direkte til kjøper. Hvis krav rettes direkte mot selskapet, skal selskapet varsle selger uten ugrunnet opphold og holde selger orientert om den videre behandling av kravet. Selskapets innrømmelse overfor kjøper binder ikke selger.

## 9. Regress

Med regress menes rett til å kreve erstatning fra den som er ansvarlig for forholdet.

# Fremtind

Hvis selger kan forlange at en tredjepart erstatter tapet, overtar selskapet selgers rett mot tredjepart. Selger skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjepart inntil selskapet selv kan ivareta sine rettigheter.

Regress er begrenset til følgende forhold, jf. fal. §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5:

- der selger har misligholdt opplysningsplikten
- der selger har kjøpt forsikring i strid med forsikringsvilkårene
- der selger har oversittet fristen for å gi melding om forsikringstilfellet
- der selger ikke har oppfylt sine plikter etter vilkårenes punkt 6.1

En eventuell utbetaling til kjøper vil ikke påvirkes av selskapets regressmulighet.

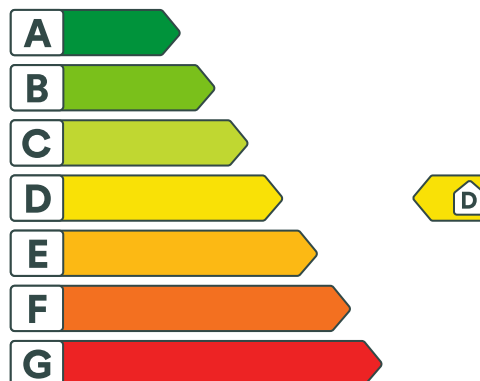
## **10. Klagemuligheter**

Både kjøper og selger kan klage på Fremtinds behandling av et innmeldt forsikringstilfelle. Klageskjema er tilgjengelig på [www.fremtind.no/klage](http://www.fremtind.no/klage). Partene kan også klage til Finansklagenemnda eller bringe saken inn for domstolene.

Hvis selskapet avslår forsikringsdekning for selger og selger ønsker å klage på avslaget, må selger senest innen seks måneder fra hen mottok vilkårsavslaget klage til et av de nevnte klageorganene, jf. fal. § 8-5. En eventuell forsikringsdekning faller bort hvis selger ikke klager innen fristen.



|   |  |
|---|--|
| Adresse<br><b>Seilduksvingen 1, 3788 STABBESTAD</b> |  |
| Dato for energimerking<br><b>27.04.2026</b>         | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-287080</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>                   | Bygningsnummer<br><b>15600063</b>              |
| Gårdsnummer<br><b>7</b>                             | Bruksnummer<br><b>366</b>                      |
| Seksjonsnummer<br><b>—</b>                          | Bruksenhetsnummer<br><b>H0101</b>              |



## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

|   |   |
|---|---|
| Byggeår<br><b>1995</b>                  | Bygningstype<br><b>Fritidsbolig</b>               |
| Bruksareal<br><b>99,0 m<sup>2</sup></b> | Oppvarmet bruksareal<br><b>99,0 m<sup>2</sup></b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>            | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>                   |
| Oppvarming<br><b>Elektrisitet, Ved</b>  |   |
| Ventilasjon<br><b>Periodisk avtrekk</b> |   |



## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**232,35 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**229,10 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**23 916 kWh**



## Seilduksvingen 1, 3788 STABBESTAD



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Seilduksvingen 1, 3788 STABBESTAD



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak på sanitæranlegg

##### Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

#### Brukertiltak

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 13: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

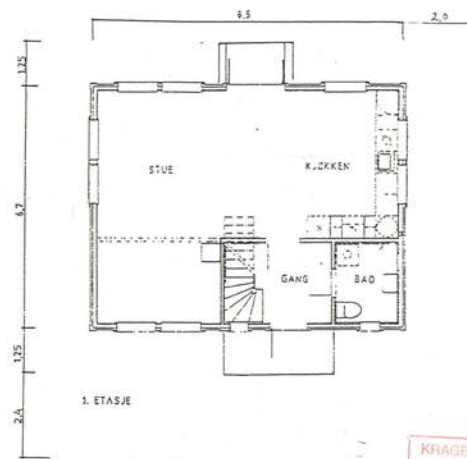
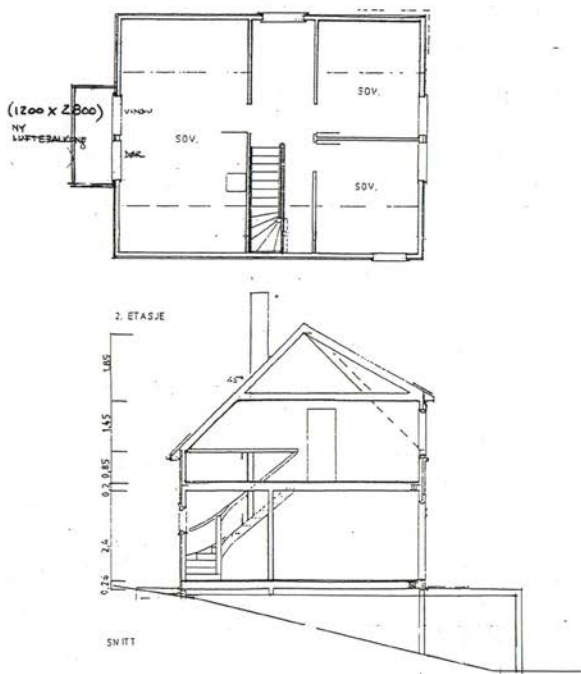


### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

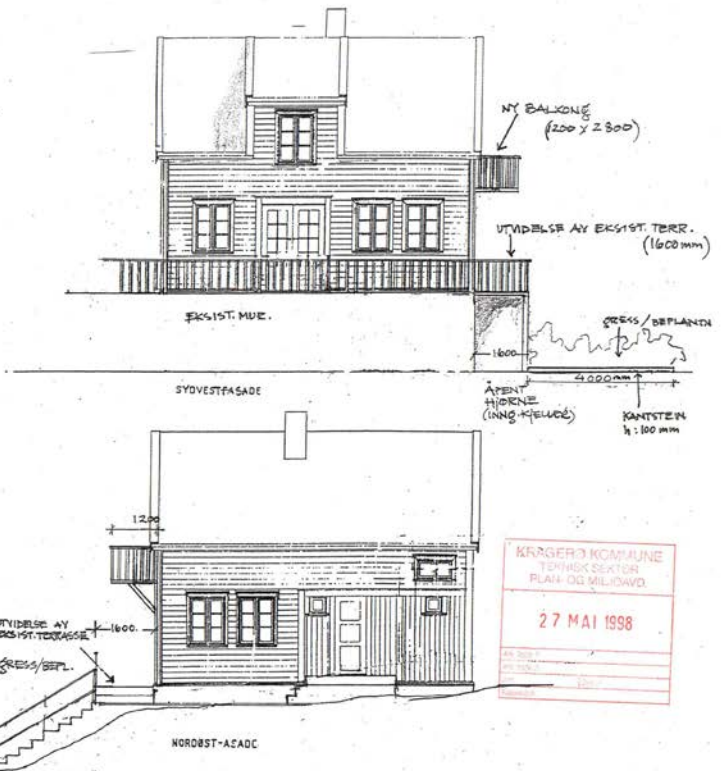
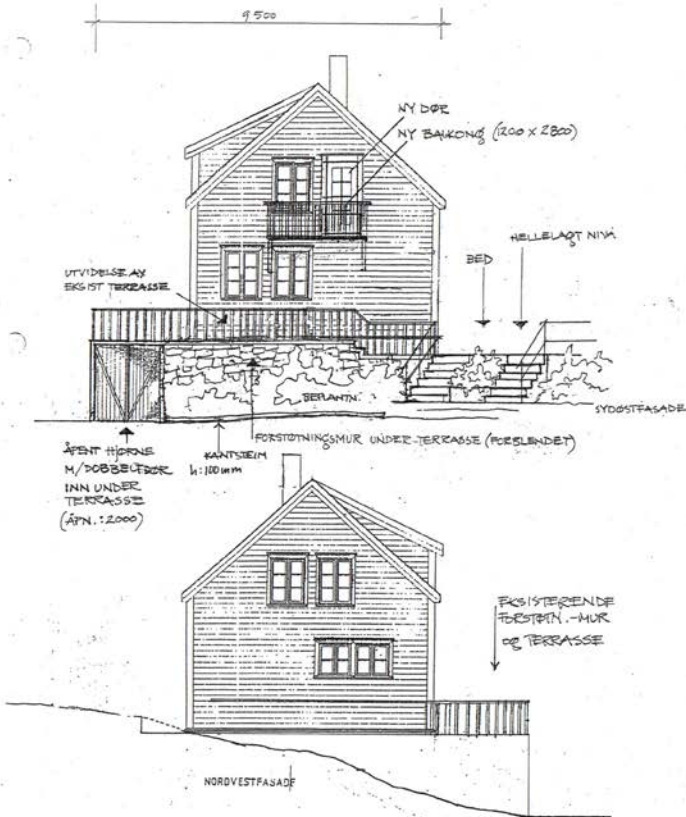


KRAGERØ KOMMUNE  
TEKNIK SEKTOR  
PLAN- OG MILJØAVDEL  
**27 MAI 1998**

HUSTYPE B2 S  
LIEGENDE PANEL

|              |                       |     |       |         |          |
|--------------|-----------------------|-----|-------|---------|----------|
| PROSJEKT     | . FJØRDE BEYDE* 7/366 | MAK | 1:100 | DATE    | 24.10.97 |
| TEGNEREN     | USUR                  | SOB | Kj    | TEGNING |          |
| PLANER/SNITT |                       | IND |       |         | 03       |

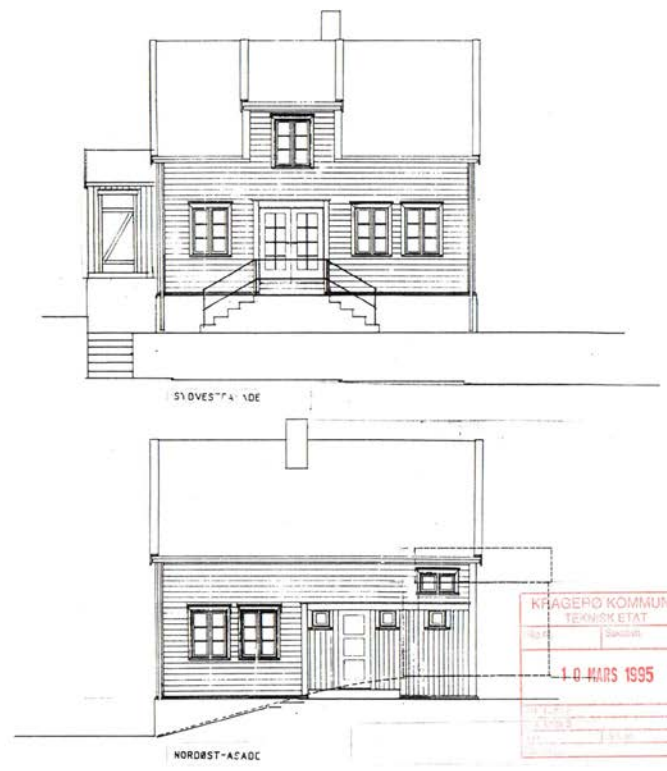
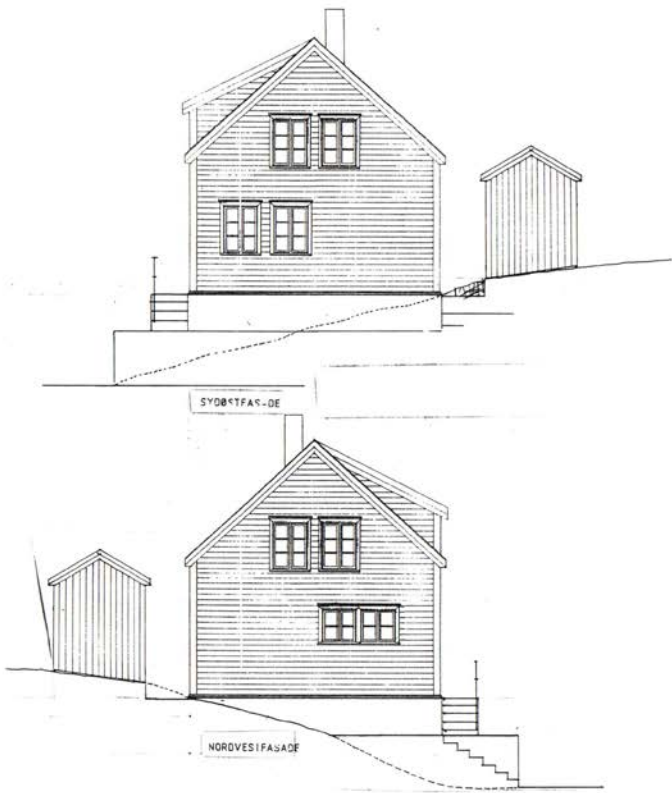
**SANDAAS**  
ARKITEKTER AS  
Bognesveien 27  
0150 Oslo  
Tlf. 22 59 50 20  
Fak. 22 59 50 21



KIRGERØ KOMMUNE  
 TEKNISK SEKTOR  
 PLAN- OG MILJØAVD.  
 27 MAI 1998

|                |        |       |       |         |        |
|----------------|--------|-------|-------|---------|--------|
| PROJEKT        | FAÇADE | MAÅL  | 1:100 | SEIT    | 230398 |
| TEKNIKEN VEIER | FAÇADE | SIGN. | KB    | TEGNING | 02     |





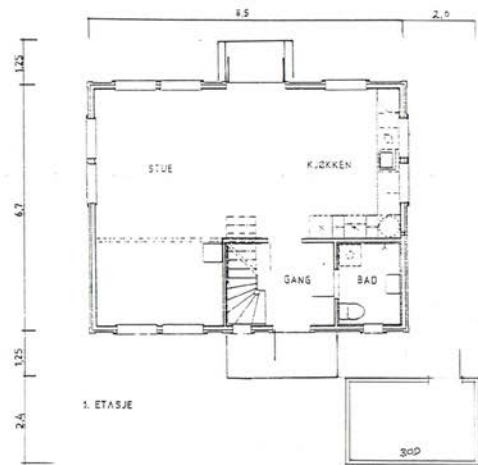
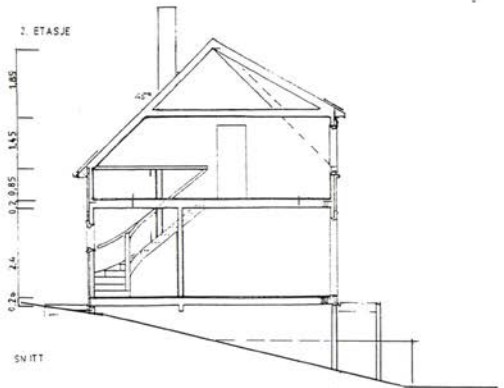
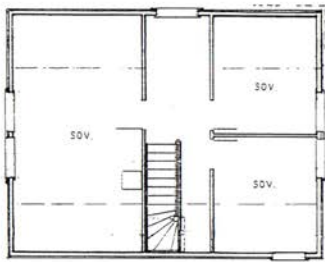
KRAGERØ KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT  
 10. MARS 1995

PORTØR BRYGGE

TOMT NR. 66  
 FASADER  
 1:100 02.02.95

SANDAAS ANDERSSON ARKITEKTER  
 BOGSTADVEIEN 40 B - 0366 OSLO  
 TEL. 22 697130 FAX 22 604442





KRAGEPC KONTROLL  
 10 MARS 1995  
 Registrert  
 Arkitekt  
 066.03

PORTØR BRYGGE

TOMT NR. 66  
 PLANER OG SNITT  
 1:100 02 02 95

SANDAAS ANDERSSON ARKITEKTER  
 BOGSTADVEIEN 46 B • 0366 OSLO  
 TEL 22 697130 FAX 22 604442



|         |
|---------|
| Kommune |
| Kragerø |

**Byggetillatelse**

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 77, § 93

|  |
|--|
| Anmelder (navn, adresse)               |
| S. A. Arkitekter A/S<br>Industrigt. 45 |
| 0355 Oslo                              |

|   |
|---|
| Byggherre (navn, adresse)   |
| Portør Brygge A/S<br>c/o Industrifinans A/S<br>Stortingsgt. 14<br>Boks 1626 Vika                      0119 Oslo |

| Byggetillatelse er gitt for |      |      |          |             |
|-----------------------------|------|------|----------|-------------|
| Eiendom/byggested           | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
| Støle fjord Havn            | 7    | 366  |          |             |

| Spesifikasjon     |               |                       |         |
|-------------------|---------------|-----------------------|---------|
| Søknadsdato       | Arbeidets art | Byggets art           |         |
| 07.03.95          | Nybygg        | Hytte m/bod og brygge |         |
| Behandling/vedtak |               | Vedtaks dato          | Saksnr. |
| Bygningsråd       |               | 06.04.95              | 76/95   |

|           |  |
|-----------|--|
| Merknader | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 96.</li> <li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.</li> <li>- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter, jf. pbl. § 93.</li> <li>- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jf. pbl. § 97.</li> <li>- Skifte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til kommunen, jf. pbl. § 97.</li> </ul> |
|           | <p>Vedlagt følger nytt regulativ for gebyrer etter plan og bygningslovens § 109.</p> <p>Regning vil bli ettersendt.</p>  |

|        |  |
|--------|--|
| Vilkår | <p>Ansvarshavende må oppgis før byggestart.</p> <p>Nøyaktig plassering foretas i samråd med bygningskontrollen.</p> <p>Byggets gavl- og gesimsutstikk må utføres slik bygningsrådet har bestemt.</p> <p style="text-align: right;">Klageadgang – se baksiden</p> |
|--------|--|

**KRAGERØ KOMMUNE**

| Underskrift |          |                                |
|-------------|----------|--------------------------------|
| Sted        | Dato     | Stempel/underskrift            |
| Kragerø     | 20.10.95 | Arne Fuglestad (e.f.)<br>Sign. |

| Kopi sendt til  |   |         |
|---|---|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ansvars-<br>havende | Navn  | Adresse |
|   | Harald Nilsen c/o Sandtangen Bygg A/S, Kalstad, Kragerø |         |
| <input type="checkbox"/> andre                          | Navn  | Adresse |
|   |   |         |
|   | Navn  | Adresse |
|   |   |         |

KRAGERØ KOMMUNE

Teknisk sektor

Plan- og miljøavdelingen

---

Sandaas Arkitekter A/S  
Bogstadveien 46 B

0366 OSLO 3

Vår ref.:  
AFU 6.941/98 L42

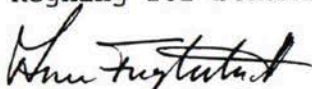
Dato: 13.08.98

MELDING OM ARBEID PÅ GNR. 7 BNR. 366 - BRØDR. KARLSEN A/S

Det vises til melding mottatt 27. mai.

Bygningssjefen har ikke merknader til de prosjekterte endringsarbeidene på bnr. 366. Arbeidene kan starte.

Regning for behandlingsgebyr kr. 2.938,- ettersendes.



Arne Fuglestad  
avd.ing.

Ref. i møte hovedutvalg  
for miljø  
HML/SAK 132-10/9-98

---

Adr.: Postboks 128  
3771 Kragerø

Telefonnr. 35 98 62 00  
Telefax 35 98 13 83

**MÅLEBREV**

|   |   |
|---|---|
| X | uten grænsejustering<br>med grænsejustering |
|---|---|

|                |
|----------------|
| Kommune        |
| <b>KRAGERØ</b> |

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| J.nr.                                | 83/96 |
| Målebrev nr.                         | 86/46 |
| Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. |       |

**Målebrev over**

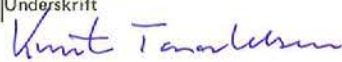

|         |                    |      |          |
|---------|--------------------|------|----------|
|         | Gnr.               | Bnr. | Festenr. |
| Eiendom | 7                  | 366  |          |
|         | Bruksnavn/adresse  |      |          |
|         | Finsbudalen 66     |      |          |
| Areal   | 230 m <sup>2</sup> |      |          |

|               |
|---------------|
| Dagbokstempel |
|---------------|

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Dato for forretningen | 3.10.1996   |
| Rekvirent             | Portør Brygge A/S   |
| Bestyrer              | Knut Taraldsen  |
| Forretning            | kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen Finsbudalen syd, gnr.7 bnr. 304.<br>Parsellen er hyttetomt nr.66. |

**Underskrift**

|         |           |  |   |
|---------|-----------|--|---|
| Sted    | Dato      | Underskrift  | Underskrift   |
| Kragørø | 8.10.1996 |  |  |
|         |           | Knut Taraldsen   | Kjell Sjetne  |

**Tinglysing**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Dagbokstempel              | Tinglysingsstempel |
| Dbnr. 2873/96. 23.10.1996. |                    |

**Påtegninger (rettelser o.l.)**

|  |
|--|
|  |
|--|

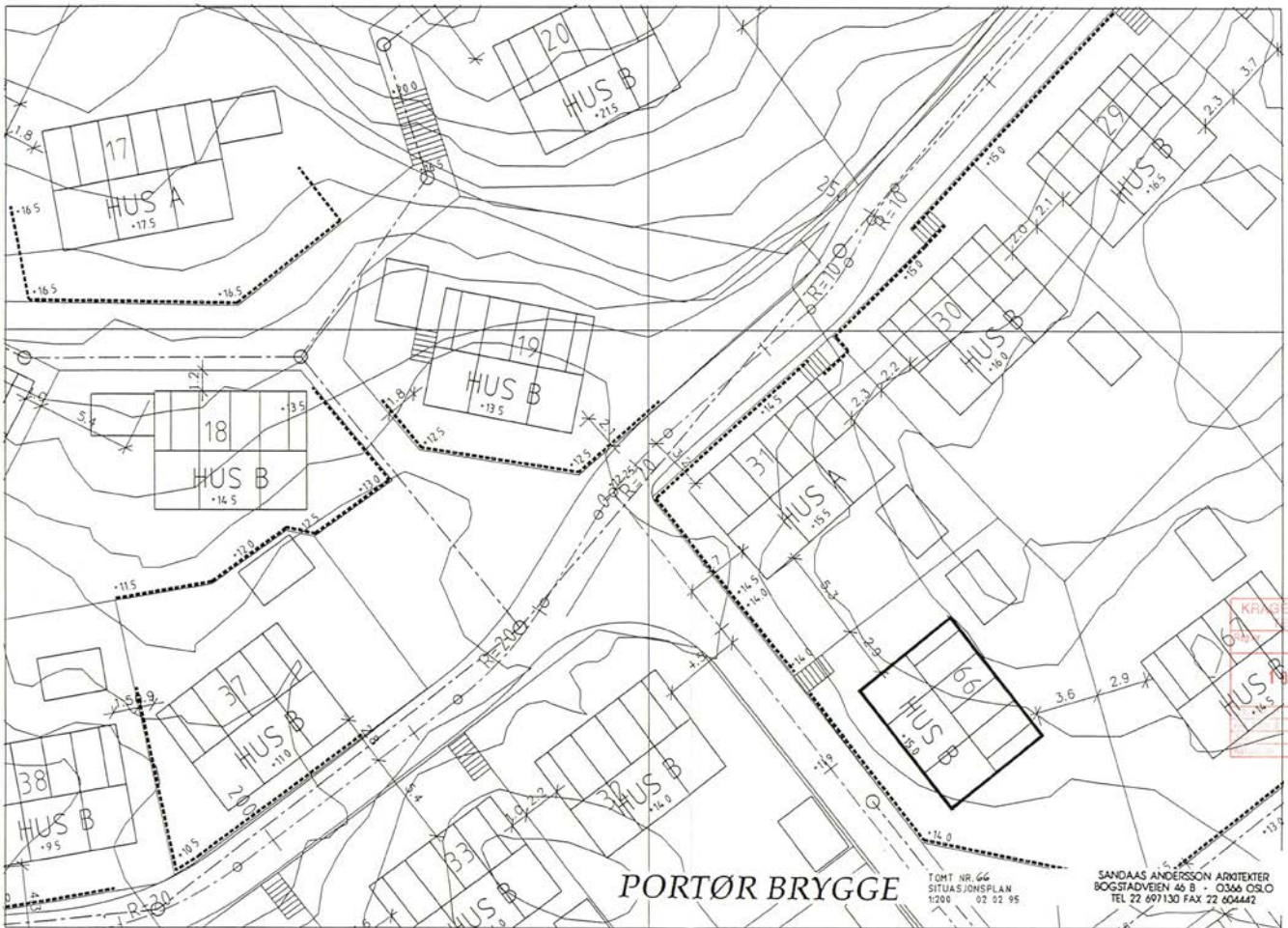
|   |                             |             |
|---|-----------------------------|-------------|
| Gnr<br>7                                  | Bnr<br>366                  | Festenr     |
| Representasjonspunkt<br>X 89478 Y 57319 Z |                             |             |
| Kartblad<br>BW019-1-24                    |                             | X Landsnett |
| Målestokk<br>1:500                        | Areal<br>230 m <sup>2</sup> |             |

# MÅLEBREVKART

|                      |
|----------------------|
| Jnr<br>83/96         |
| Målebrev nr<br>86/46 |

| PUNKT | X        | Y        | SIDE  | RADIUS | MERKING           |
|-------|----------|----------|-------|--------|-------------------|
| 1 497 | 89469.07 | 57328.96 |       |        | Teoretisk punkt   |
| 2 813 | 89471.96 | 57319.96 | 9.45  |        | Gkj. bolt i jord  |
| 3 814 | 89469.23 | 57316.58 | 4.34  |        | Teoretisk punkt   |
| 4 815 | 89479.30 | 57308.52 | 12.90 |        | Teoretisk punkt   |
| 5 493 | 89482.29 | 57312.11 | 4.67  |        | Gkj. bolt i fjell |
| 6 491 | 89489.37 | 57320.60 | 11.05 |        | Gkj. bolt i fjell |
| 7 486 | 89485.59 | 57324.19 | 5.21  |        | Gkj. bolt i fjell |
|       |          |          | 17.19 |        |                   |







KRAGERØ KOMMUNE  
 TEKNISK ETAT  
 Reg. nr. 101/95  
**10 MARS 1995**

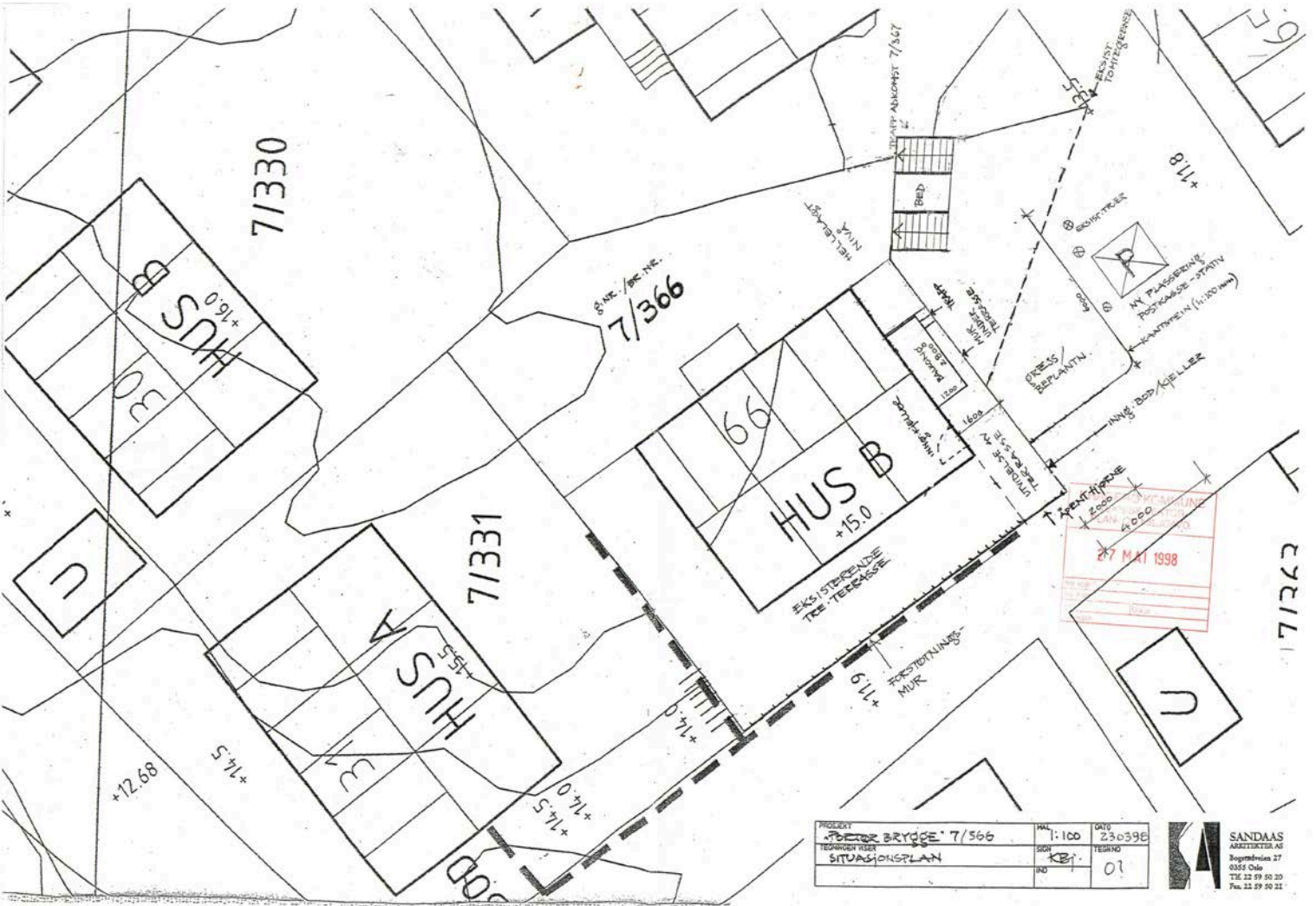
**PORTØR BRYGGE**

TOMT NR. 66  
 OVERSIKTSPLAN  
 12.02.95

SANDAAS ANDERSSON ARKITEKTER  
 BOGSTADVEIEN 46 B - 0366 OSLO  
 TEL. 22 697130 FAX. 22 604442

066.01





|                    |       |          |
|--------------------|-------|----------|
| PROJEKT            | HAL   | DATE     |
| FØRRE BRIDGE 7/366 | 1:100 | 23.03.98 |
| TEKNISSKISSE       | SKIS  | TEGNER   |
| SITUATIONSPLAN     | KB    | 01       |

**SANDAAS**  
 ARKITEKTER AS  
 Bogmunden 27  
 0355 Oslo  
 TEL 22 59 50 20  
 FAX 22 59 50 21

Matrikelkart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR  
 Kragerø 4014 - 7 / 366 / 0 / 0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

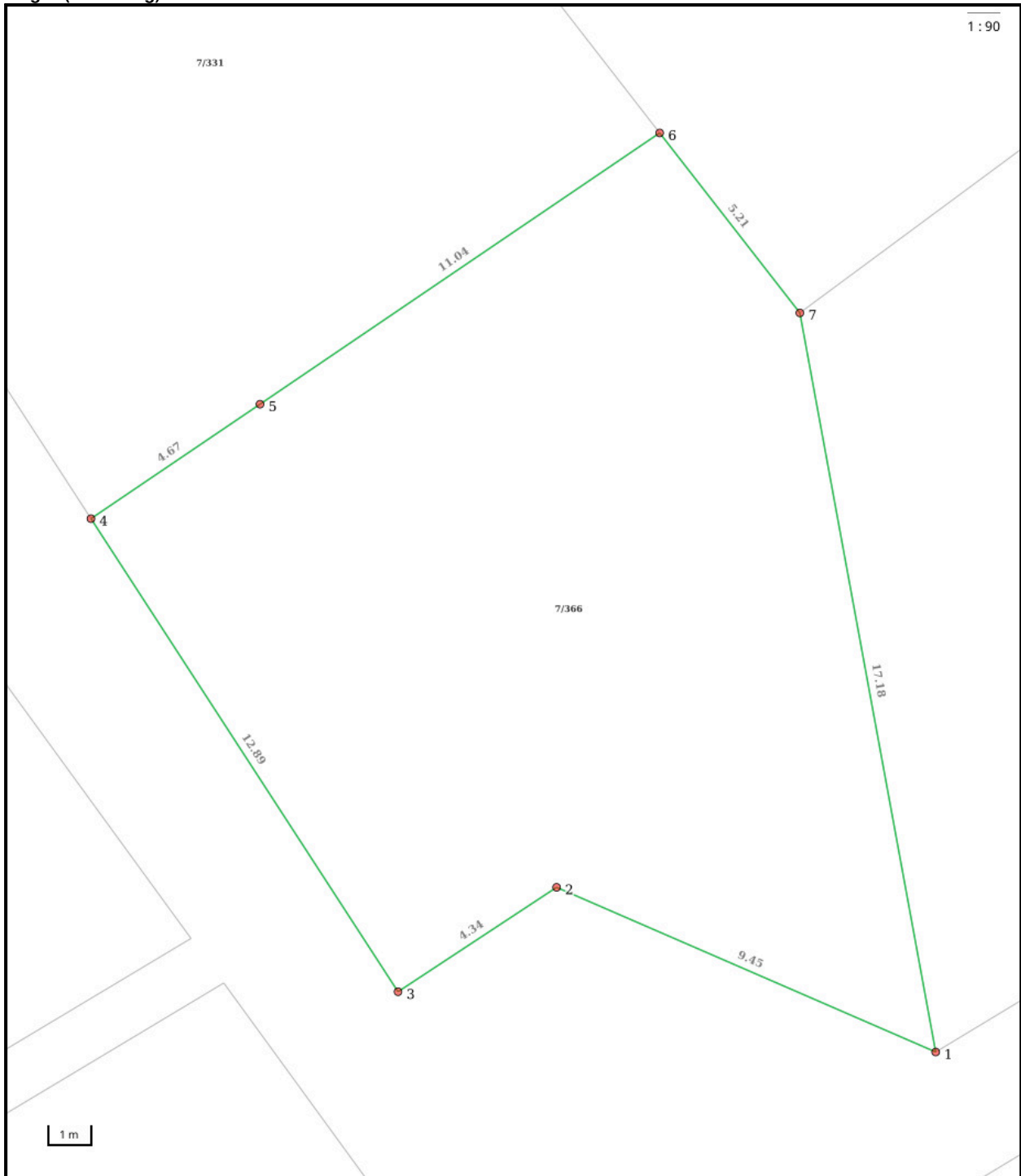
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - - Vannkant
- - - Veikant
- ⋯⋯⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯⋯⋯ Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 229,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                   | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 6 517 882,96 | 521 774,18 | 9,45m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                            |
| 2     | 6 517 885,93 | 521 765,21 | 4,34m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 3     | 6 517 883,23 | 521 761,81 | 12,89m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |
| 4     | 6 517 893,37 | 521 753,85 | 4,67m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                            |
| 5     | 6 517 896,33 | 521 757,46 | 11,04m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon | 14          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 6     | 6 517 903,32 | 521 766,01 | 5,21m               | Terrengmålt:<br>Totalstasjon | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                            |
| 7     | 6 517 899,51 | 521 769,57 | 17,18m              | Terrengmålt:<br>Totalstasjon | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                            |

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Kragerø kommune

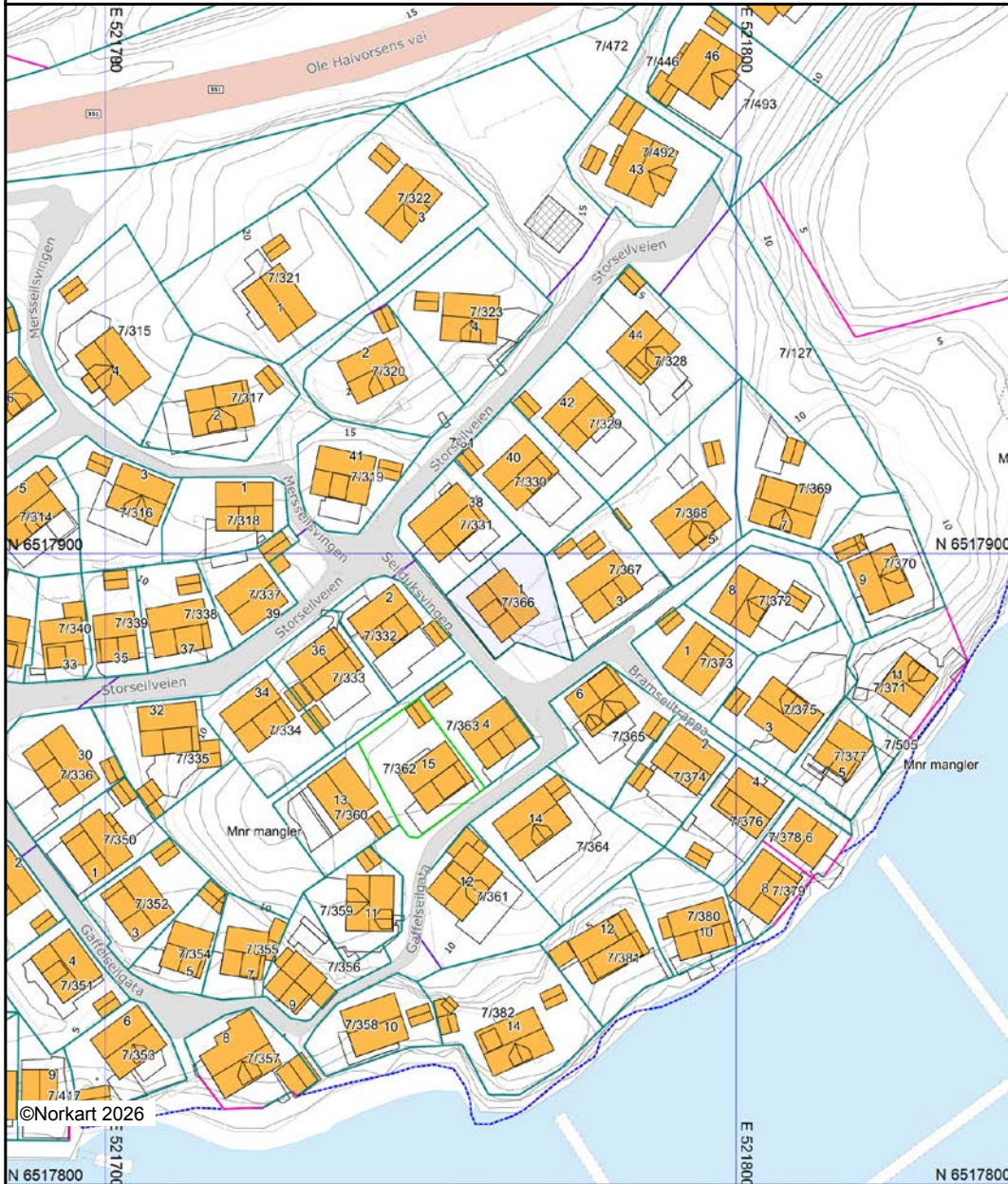
# Grunnkart

Eiendom: 7/366  
Adresse: Seilduksvingen 1  
Dato: 15.04.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

|   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet           | Hjelpelinje punktbeste |                      |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

REGULERINGSPLANEN GODKJENT  
AV KRAGERØ KOMMUNE

K.SAK ... 74/96 DATO ... 14/11-96  
Bygningsseksjonen i Kragerø 25/11-96

*Olaf Linn*

KRAGERØ KOMMUNE  
TEKNISK SEKTOR  
PLAN- OG MILJØAVD.

10 OKT. 1996

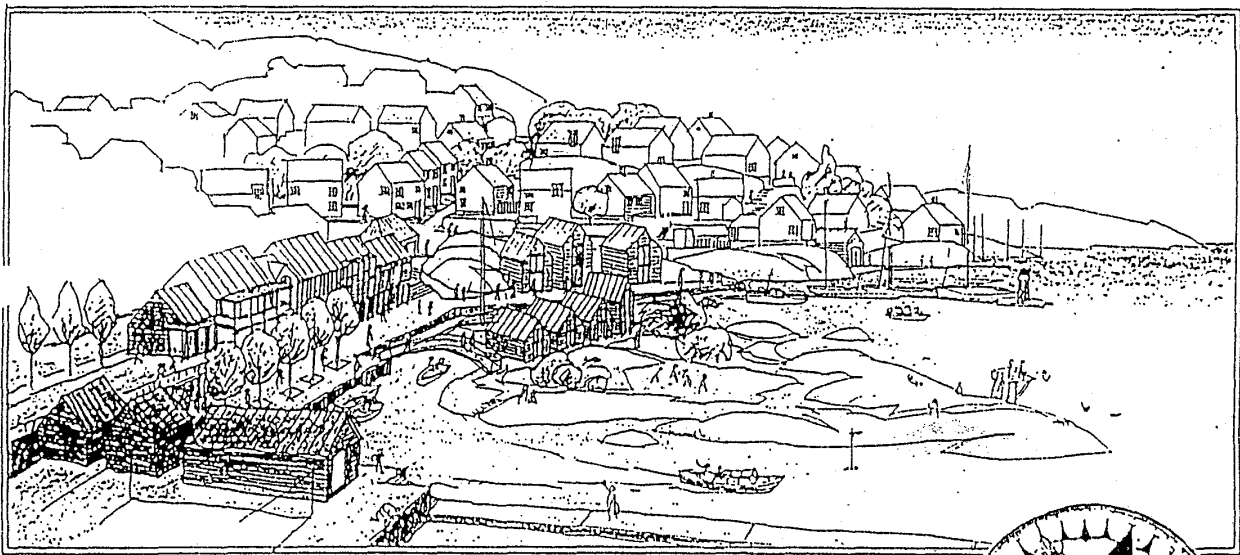
Ark. kode P

Ark. kode S

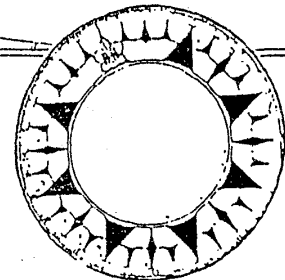
J.nr.

Dok.nr.

Kartbladnr.



STØLEFJORD HAVN/PORTØR BRYGGE



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR  
"STØLEFJORD HAVN/PORTØR BRYGGE " TIDLIGERE "ØSTRE FINSBUDALEN"  
GNR 7 / BNR 31 LEVANG, DATERT 15.12.1994.

Dato for siste revisjon av planen.....16.09.1996

3.0.0

#### REGULERINGSBESTEMMELSENE

Reguleringsbestemmelsene er revidert i henhold til bygningsrådsvedtak 12.09.1996

Reguleringsbestemmelser tilknyttet forslag til endret reguleringsplan for GNR 7 / BNR 31

"Støle fjord Havn/ Portør brygge" tidligere "Østre Finbudalen", Levang, datert 16.09.96

---

#### §1 GYLDIGHET

Innenfor det regulerte området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til bygningsloven for Kragerø kommune.

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

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

## §2 REGULERINGSMÅL

Området reguleres til følgende formål:

- 1 BYGGEOMRÅDE
  - 1a Fritidsbebyggelse område:A,B,C,D,E,F.
  - 1b Hotell/appartement m/tilhørende service L,M,N.
  - 1c Boligeiendommer
  - 1d Næring/service/restaurant/butikk
  
- 3 TRAFIKKOMRÅDE OFFENTLIG
  - 3a Riksvei
  
- 5 FAREOMRÅDE
  - 5a Fareområde høyspent
  
- 6 SPESIALOMRÅDE
  - 6a Renseanlegg
  - 6b Frisiktsone
  
- 7 FELLESOMRÅDER
  - 7a Felles avkjørsel
  - 7b Felles parkering H
  - 7c Felles adkomstvei
  - 7d Fellesområde for småbåthavn og bade /  
aktivitetsområde i sjøen
  - 7e Fellesområde natur, lek, idrettareal
  
- 8 KOMBINASJONSOMRÅDE
  - 8a Hotell/appartement med service, fellesområde
  - 8b Riksvei
  - 8c Natur, lek, idrett og parkering.
  
- 9 JORDBRUKSOMRÅDE
  - 9a Skog

### §3 FELLESBESTEMMELSER

Ferdig utbygget skal området framstå som en "Sørlandsby" i miniatyr med gater, smug, torg, brygger, grupper av hus, tun, og havneområdet med tilhørende fondbygninger.

Det må legges stor vekt på at husenes målestokk bevares i forhold til øvrig bebyggelse, terrengformasjoner og tradisjonelt byggeri i distriktet.

Utforming farge og materialbruk skal gjenspeile "Sørlandsbypreget".

Alle utvendige anordninger på tomten, så som uthus, levegger, steingjerder, gjerder og terrasser skal anmeldes ved byggemelding, selv om de ikke utføres før senere. Hus og uthus kan settes i nabogrense så fremt de ikke har vinduer i denne vegg. Levegger og gjerder skal plasseres ut fra to kriterier:

- 1) Danne veggene i gate og gangvei systemet.
- 2) Skjerme uteoppholdsplassen mot innsikt og vind.

All bebyggelse skal ha solid og ikke midlertidig karakter. Takvinkelen på saltak skal være mellom 35 og 45 grader. Takene skal ha teglstein/betongtakstein.

Landskapsmessig skal det ikke settes i verk tiltak som i vesentlig grad går på bekostning av terrenget, de kvaliteter og bruksmuligheter som området har og også skal ha i fremtiden. Utformingen skal ta vare på viktige landskapstrekk og fremtredende vegetasjon.

Det skal i henhold til p&b loven's § 28-2. utarbeides bebyggelsesplan for området. Planen skal bl.a. vise tomtedeling, møneretning og byggegrensler. Med planen skal det følge retningslinjer for material og fargebruk generelt, utforming av tak og veggflater, åpning i tak og veggflater, utforming og bygging av brygger, veier, parkeringsplasser, gangveier og trapper i terreng samt belysning. Byggeplan for anlegget og plan for trafikkavvikling i anleggsperioden skal godkjennes av veivesenet før arbeidene igangsettes.

Felles lekeplasser og biloppstillingsplasser samt gangveier trapper og bryggeanlegg skal anlegges og ferdigstilles samtidig med bygningene.

#### §4 BYGGEOMRÅDER

##### 1a Byggeområde for fritidsbebyggelse

Ved plassering av husene skal det tas terrengmessige og landskapsmessige hensyn. Store terrenginngrep, skjæringer/ fyllinger skal søkes unngått. Viktig vegetasjon og enkelttrær skal søkes bevart og beskyttet mot f. eks avskjæring av vannveier.

Feriehusene kan ha maksimum 2 stk uthus frittstående eller i tilknytning til huset og BYA ikke over 15m<sup>2</sup> totalt.

Innenfor områdene A, B, C, D, E, F tillates det oppført maksimalt 127 feriehus m/uthus. Møneretning som vist på bebyggelsesplan.

Områdene A, B, C, D og E kan tilsammen ha et BYA for feriehusene på 4500 m<sup>2</sup>. Dette utgjør i gjennomsnitt 55m<sup>2</sup> for 82 enheter.

Etasjehøyden for bebyggelsen i område A og C kan være 1 1/2 til 2 etg, i område B, D og E; 1 etg. unntaksvis 1 1/2 etg. Dersom terrengets hellning gjør det naturlig med u. etg. skal det ikke være mer enn 1 etg der terrenget er høvest. I enkeltstående tilfeller kan hus være høyere ut fra deres arkitektoniske plassering i helheten.

I område F tillates det oppført 45 feriehus m/tilhørende service. I dette området tillates det også oppført sjøhus i tilknytning til båthavn.

Område F er ca. 8.8 d.a.. 35% av arealet tillates bebygget med ovenfornevnte formål. Etasjehøyden kan være 2 etg. pluss loftsetasje.

✓ 1b. Område for hotell/appartement og serviceanlegg, område L, M og L på plankartet.

Området kan bebygges med tilsammen 30 enheter. Tilsammen kan bebygges 4500m<sup>2</sup> BYA. Bygningene kan oppføres i to etasjer, med saltak som øvrig bebyggelse.

##### 1c Boligområde

For gnr.7 bnr 277 tillates mindre næringsvirksomhet som husflidvirksomhet etc.

##### 1d Område for næring/service/restaurant/butikk

I område G kan oppføres næringsbygg, tilsammen BYA 250 m<sup>2</sup>. Bygningen kan oppføres i to etasjer.

## §5 TRAFIKKOMRÅDER

### 3a Trafikkområde for riksvei.

Rv.351 legges om i ny trace. Ny avkjøring til Stølefjord Havn/Portør brygge syd for området. Det skal anlegges busslommer på hver side av avkjøringen til området. Busslommene skal ha plass til venteskur. Renseanlegget skal ha egen avkjøring stengt med bom. Tilknytningen mellom gangveien og riksveien i områdets nordre ende skal være stengt med bom. Riksveien skal være ferdig opparbeidet og godkjent av veivesenet før ny bebyggelse tas i bruk.

## §6 FAREOMRÅDE

### 5a Fareområde for høyspent

I fareområdet er det regulert høytspennttrace med faregrense på 16m.

## §7 SPESIALOMRÅDER

### 6a Renseanlegg

Renseanlegget legges til området skrent nord for riksvei 351 med eget GNR/BNR.

### 6b Frisiktsone

Frisiktsoner ved avkjøring Stølefj.havn er: L1=125m og L2=4m.

I området skal det være frisikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende veiers nivå. Det er ikke lov å beplante eller føre opp konstruksjoner i området med sikthindrende virkning, unntak her er høystammede trær.

## §8 FELLESOMRÅDER

### 7a Felles avkjørsel

Fellesområdet for avkjørsel er vist på plankartet.

### 7b Felles parkering

Fellesområdet for parkering legges i område G. Langs det kjørbare internvegssystemet anlegges også noe parkering. De 170 plassene fordeles; 127 pl.feriehusene, 43 pl.gjester, Det forutsettes en fleksibel bruk av parkeringsplassene.

#### 7c Fellesområde adkomstvei

Nåværende rv.351 reguleres om: delvis til internadkomstgate for området inklusive til GNR6/BNR112, GNR 7/BNR 277, GNR7/BNR65 og delvis til sti/gangveg på strekningen fra bebyggelsens slutt, til riksvei 351

7d Fellesområde for småbåthavn og badeaktivitetsområde i sjøen.

I området A tillates det oppført bryggeanlegg til adkomst, rekreasjon og fortøyning med dertilhørende innretninger; sjøbod, badetårn, etc.

I sjøen utenfor søndre del av område F og i område A tillates utlagt brygger for båtfester. Det skal tilrettelegges for tilsammen 128 båtplasser, i tillegg settes det av områder for jollefortøyning og gjesteplasser.

Badeplassene skal være merket med bøyer.

7e Fellesområde for natur, lek og idrett.

Fellesområde for natur, lek og idrett er angitt med grønn fargekode på plankartet. En ytterligere spesifisering av de enkelte områdene vil bli gjort på bebyggelsesplanen. Det samme gjelder for fritidshusområdene som også vil få en ytterligere spesifisering av fellesareal innenfor områdene. Det skal holdes av et område langs sjøen til allmenferdsel. I dette område tillates det oppført felles uthus og bryggeanlegg.

#### §9 KOMBINASJONSOMRÅDER

8a Kombinasjon hotell/appartement med service og fellesområde.

8b Kombinasjonen riksvei, skog

#### §10 JORDBRUKSOMRÅDE

9a Blandingsskogsområde.

## RETNINGSLINJER FOR/VEDLEGG TIL BEBYGGELSESPLAN.

Innenfor det regulerte området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til bygningsloven for Kragerø kommune.

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

Alle arbeider skal byggemeldes.

Det gjelder; arker, takoppløft, balkonger, terrasser, murer, gjerder, levegger, boder, fasadeendringer, endringer av planløsninger, endringer av terreng, belysning, parkering, gatebelegg, brygger, kaier og fri-/grøntareal.

Kragerø kommune er den bestemmende myndighet for slike saker.

*overnevnte opplysning er ikke uttømmende.*

Retningslinjene inneholder følgende kapitler:

### 01. PRIVATE UTEAREALER.

- 01.01. Murer
- 01.02. Gjerder/levegger
- 01.03. Terrasser

### 02. BYGNINGSMESSIGE FORHOLD.

- 02.01. Påbygg/tilbygg/balkonger
- 02.02. Materialer tak

### 03. BELYSNING/FARGE.

- 03.01. Belysning
- 03.02. Fargebruk utvendig

### 04. FELLESOMRÅDER.

- 04.01. Trafikk
- 04.02. Parkering
- 04.03. Fellesomr. for småbåthavn og bade-/aktivitetsområder i sjøen.

### 05. FAREOMRÅDER. -EL.ANL./INSTALLASJONER.

- 05.01. Strømføringer
- 05.02. Antenner.

01. PRIVATE UTEAREALER.

01.01. Murer:

Betongmurer bør fortrinnsvis forblendes med naturstein.  
~~Det tillates panelte felt eller ev. annen utsmykning.~~

01.02. Gjerder/levegger:

Det tillates oppført stakittgjerder i tre og kragerø-rekkverk i stål.

Levegger med høyde/bredde over 150 cm. skal ha åpne felter/"raster" som gir et luftigere preg.

Gjerder og levegger holdes i samme stil som eksist. i området.

01.03. Terrasser:

Utbygging av treterrasser må begrenses til å dekke funksjonen utvendig sittegruppe.

Eksisterende terreng må i størst mulig grad ivaretas.

Vesentlig del av opparbeidet privat uteareal bør bestå av grøntareal/eksist. terreng og vegetasjon.

02. BYGNINGSMESSIGE FORHOLD.

02.01. Påbygg/tilbygg/balkonger.

Arker og takoppløft må vurderes ut i fra husets dimensjoner og linjer og bør holdes så knappe som mulig.

Tilbygg utover det som er vist i bebyggelsesplanen er dispensasjon fra denne.

Balkonger skal være maksimalt 160 cm. ut fra vegg.

02.02. Materialer på tak.

Tak skal ha teglstein/betongtakstein.  
~~Øthus kan oppføres med lektetekket papp eller korrugerte stålplater (matt utførelse).~~

2, 2

## 03. BELYSNING/FARGE.

## 03.01. Belysning.

Det skal være enhetlig belysning i halvprivate soner.

Lysmaster tillates oppført kun på plasser og i gater.

Ved lyssetting av strandsonen må lysstyrken avpasses i forhold til båttrafikk for å unngå blinding.

## 03.02. Fargebruk utvendig.

Utvendig bruk av farger skal godkjennes av hovedutvalg for plan og miljø.

Det skal utarbeides eget fargeskjema for utvendig:  
-vegger, vinduer, dører, gerikter, vindskier, hjørnekasser, tak, grunnmurer, gjerder, balkonger, levegger og terrasser.

Fargene skal settes med utg.pkt. i tradisjonell fargebruk i området og ev. en videreføring av denne.

## 04. FELLESOMRÅDER.

## 04.01. Trafikk.

Kun kjøring av nyttelast og nødvendig transport er tillatt innenfor området.

## 04.02. Parkering.

Parkering på anviste og oppmerkede plasser.

Parkeringsdekningen er på 1 plass pr. enhet, samt 43 stk. gjesteplasser.  
Totalt 170 p-plasser.

## 04.03. Fellesomr. for småbåthavn og bade-/aktivitetsomr. i sjøen.

Innenfor angitte omr. i planen tillates ikke motorisert båttrafikk.

I regulert trafikkområde sjø er tillatt fartsgrense maksimalt 5 knop.

05. FAREOMRÅDER.  
EL.-ANLEGG/INSTALLASJONER.

05.01. Strømføringer.

Alle strømføringer skal legges i kabel i bakken.

05.02. Antenner.

Private antenner og parabol-antenner tillates ikke.



66b

### TEGNFORKLARING

PBL § 25, § 2 REGULERINGSMÅL

#### 1. BYGGEOMRÅDER

- 1a FRIKOSTBYGGELSE HV TILHØRDE SERVICE
- 1b FRIKOSTBIS
- 1c UTENS
- 1d SERVICE

- 2a TRAPP
- 2b PUMPESTAS/KVANNANLEGG
- 2c RENNVAASK

#### 2. FROMRÅDE

- 2a OFFENTLIG FROMRÅDE

#### 3. TRAFIKKOMRÅDE

- 3a FRALFTSOMRÅDE I SJU
- OFFENTLIG Vei
- VeiKORIDER
- INTOGNE VEIER FOR BIKJE

#### 6. SPESIALOMRÅDE

- 6a SPESIALOMRÅDE FRALFTSOMRÅDE

#### 8. FELLESOMRÅDE

- 8a FELLES GANGVEIER
- 8c FELLESOMRÅDE FOR NATUR, LEK OG FRIST
- 8d FELLES BYGGESOMRÅDER
- 8e TEMPS
- 8f BALLEK

**KRAGERØ KOMMUNE**  
SAKSFUNNSEKTOREN

Dato: 14 JUN 2004

Arkivkode: P  
Arkivkode: S  
Arkivsaknr.:  
Dok.nr.:

**REGULERINGSPLANEN GODKJENT**  
**AV KRAGERØ KOMMUNE**

HML  
K.SAK 24 DATO 040399

Bygningsloven i Kragerø 9/7-02

*[Signature]*

#### STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSMÅL
- STØTTELINJE
- STI
- BYGGESOMRÅDE
- EKISTERENDE BYGG

1 cm = 6 meter, 1 cm = 900 m<sup>2</sup>

MÅLESTOKK 1:500



|             |                        |          |          |
|-------------|------------------------|----------|----------|
| A           | PÅFØRT VERKBYN         | 12.11.01 | JAMS     |
| 0           | DIV. MINRE JUSTERINGER | 18.05.99 | ROS      |
| REVISJONER: |                        | DATE:    | SAKSBEH. |

#### PLAN BEBYGGELSE:

HASLUMKILEN HAVN  
KRAGERØ KOMMUNE

BYGGESOMRÅDE  
PORTØR BRYGGE AS

SAKSBEHANDLING PLG. PLAN - OG BYGGESLOVEN

| EDRUNDING I NYVETUTTVALGET FOR HML | DATE | SAKSBEH. |
|------------------------------------|------|----------|
|                                    |      |          |
|                                    |      |          |

| ARKITEKT:                | KONSULENT: | DATE:    | TEK. NR. | REV. |
|--------------------------|------------|----------|----------|------|
| SANDAAS<br>ARKITEKTER AS |            | 05.02.99 | 100      | 0    |

BOGSTAVEN 27, Tlf. 2259204, 0955 0560

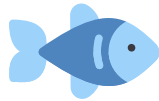
FØRNEBUVEEN 11, Tlf. 6724000, 024 LYSAKER

# Nabolagsprofil

Seilduksvingen 1

## Avstand til sjø

69 m



## Offentlig transport

|                             |            |             |
|-----------------------------|------------|-------------|
| ✈️ Kristiansand Kjevik      | 1 t 38 min | 🚗           |
| 🚗 Finnsbudalen<br>Linje 701 | 5 min      | 🚶<br>0.3 km |

## Avstand til byer

|         |            |   |
|---------|------------|---|
| Kragerø | 38 min     | 🚗 |
| Arendal | 59 min     | 🚗 |
| Skien   | 1 t 13 min | 🚗 |
| Oslo    | 2 t 32 min | 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

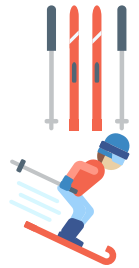
|                |        |   |
|----------------|--------|---|
| 🚗 Alti Kragerø | 23 min | 🚗 |
|----------------|--------|---|

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 43 min
- Skitrekk i anlegget: 1



## Aktiviteter

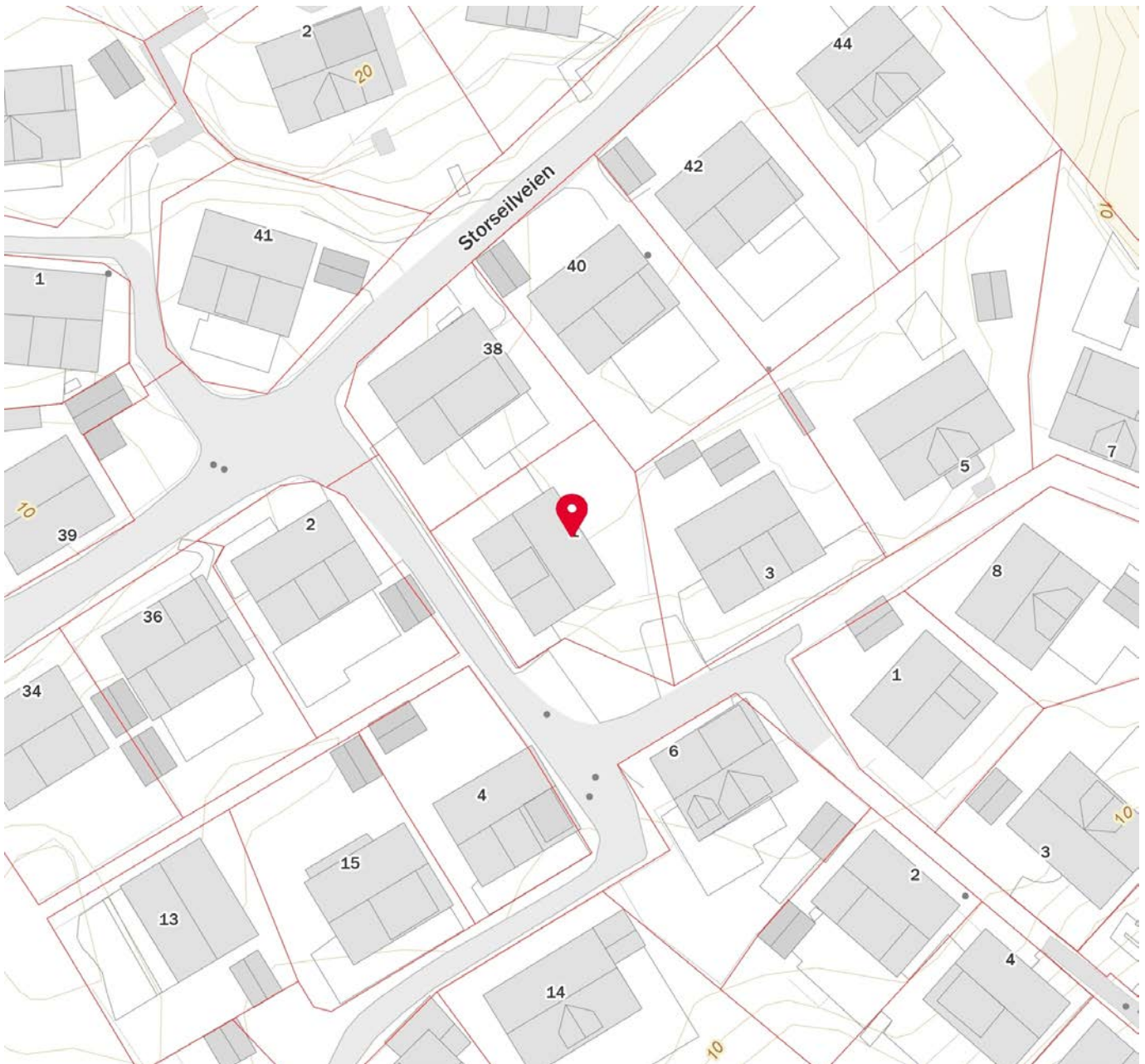
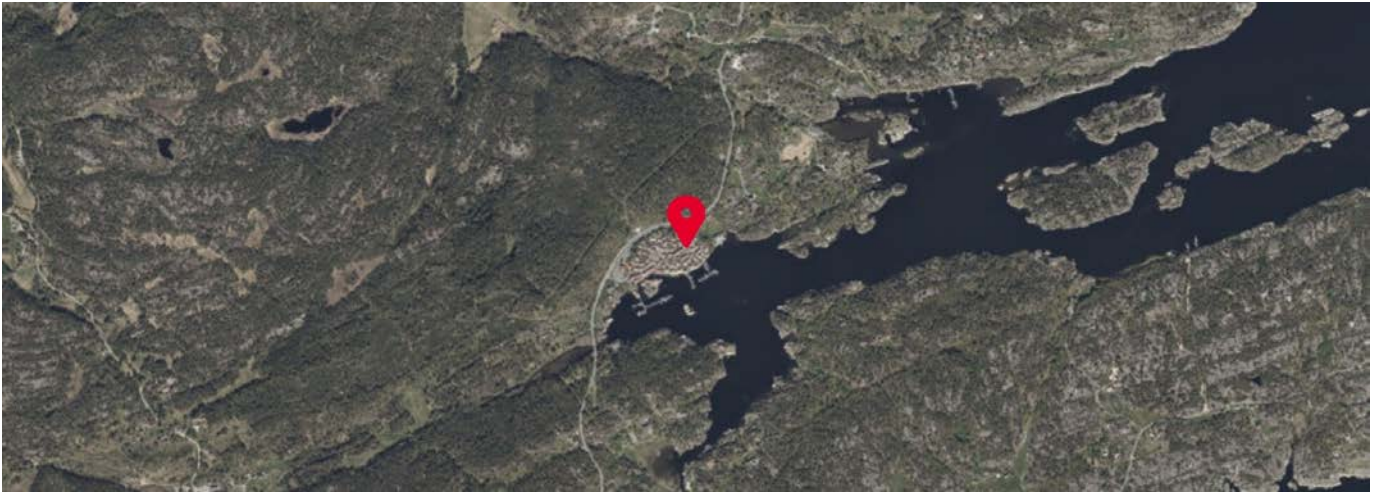
|                             |        |   |
|-----------------------------|--------|---|
| Stangnes badeplass          | 3 min  | 🚗 |
| Guramyra Gård               | 6 min  | 🚗 |
| Kragerø resort              | 8 min  | 🚗 |
| Stabbestranda badeplass     | 9 min  | 🚗 |
| Vestre Stabbestad badeplass | 9 min  | 🚗 |
| Kragerø Golfklubb           | 9 min  | 🚗 |
| Jegertunet Feriesenter      | 12 min | 🚗 |
| Camp Skarvann               | 13 min | 🚗 |

## Sport

|  |       |             |
|--|-------|-------------|
| ⚽ Haslumkilen Havn ballbinge<br>Ballspill  | 8 min | 🚶<br>0.7 km |
| ⚽ Gåsmyr idrettspark<br>Fotball, friidrett | 4 min | 🚗<br>3.4 km |

## Dagligvare

|                 |        |   |
|-----------------|--------|---|
| Joker Westgaard | 14 min | 🚶 |
|-----------------|--------|---|



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

| Boligtype/Eierform   | Beskrivelse   | Pris  | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger  | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.                       | 2,5 ‰ | 4 200 kr     | 31 000 kr    |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig<br><i>unntatt</i> enebolig                                       | 4,3 ‰ | 6 500 kr     | 37 000 kr    |
| Enebolig<br>Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus   | Alle typer boliger med eget<br>gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.                    | 5,6 ‰ | 12 000 kr    | 62 000 kr    |
| Hytte  | Alle typer hytte (frittliggende og<br>knyttet sammen i rekke) med<br>gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr     | 62 000 kr    |
| Tomt   | Alle typer tomt   | 5,6 ‰ | 10 000 kr    | 62 000 kr    |

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# 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**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Seilduksvingen 1  
3788 STABBESTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nora Eikeland**Telefon:** 464 20 926  
**E-post:** nora.eikeland@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

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 viderefordlet 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: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre