

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 140,-
Total ink omk.: Kr 4 091 140,-
Selger: Arne Johansen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 92/107 kvm
Tomtstr.: 1588 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 77, bnr. 88
Oppdragsnr.: 1302260037

Knipenveien 6

Fin og praktisk fritidsbolig med nydelig sjøutsikt mot Kragerø, Kragerøfjorden og Barlandskilen. Fritidsboligen har en funksjonell planløsning med alt på ett plan, og ble opprinnelig oppført ca. 1983 med tilbygg i 1998.

Fra hytta er det kort vei ned til sjøen hvor det er flotte, barnevennlige fellesarealer med sandstrand, stupebrett, badebrygge, sandvolleyballbane og områder for ballspill og lek. Det er båtplass i fellesanlegg, ned hit bruker du 8-10 min å gå. Hytta ligger på fastland og har bilvei frem.

Fra Knipen er det ca 12-13 minutter med hurtiggående båt inn til Kragerø sentrum, som på sommeren er et yrende ferieparadis.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Andre vedlegg	92
Nabolagsprofil	120
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 kvm

BRA - e: 15 kvm

BRA totalt: 107 kvm

TBA: 79 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 92 kvm Gang, kjøkken, stue, toalettrom-wc, toalettrom -muldo, teknisk rom, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

74 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1588 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1 588 kvm i følge målebrev fra Kragerø kommune. Tomten er opparbeidet med gruset adkomst, terrasser rundt hytta og ellers naturtomt. Fritidsboligen ligger flott plassert på en kolle, skjermet og helt for seg selv, med fantastisk sjøutsikt mot Kragerø og Barlandskilen.

Eiendommen har gode solforhold fra morgen til kveld sommerstid. Stor veranda strekker seg rundt boligens øst- og sydside, og på østsiden er deler av verandaen overbygget, noe som gir gode muligheter for skjermet uteopphold uavhengig av værforhold.

Det er god plass til parkering på egen tomt.

Beliggenhet

Eiendommen har gode solforhold og en fantastisk utsikt mot Kragerø, Kragerøfjorden og Barlandskilen. Fra hytta er det kort vei ned til sjøen hvor det er flotte, barnevennlige fellesarealer med sandstrand, stupebrett, badebrygge, sandvolleyballbane og områder for ballspill og lek. Det er båt plass i fellesanlegg, ned hit bruker du 8-10 min å gå. Hytta ligger på fastland og har bilvei frem.

Til Kragerø resort med bl.a. 18-hulls golfbane, tennisbane, restauranter, spaavdeling og treningssenter tar det ca. 7-8 min med bil. Her har man også ferjeleie med kort overfart til Kragerø.

Fra Knipen er det ca 12-13 minutter med hurtiggående båt inn til Kragerø sentrum, som på sommeren er et yrende ferieparadis. Her arrangeres sommershow, konserter, utstillinger og teaterforestillinger. Kragerø har i tillegg en rekke anerkjente spisesteder som f.eks Tollboden. I sentrum finner du trange smug med sjarmerende, lokale forretninger.

Adkomst

Se kartskisse på finn.no eller kontakt megler for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Området består av hovedsakelig hyttebebyggelse.

Bygningssakkyndig

Ramberg Takst

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er oppført i 1983. Bygningen er fundamentert med pilarer og murer av blokker og betong på skutt og utgravde masser. Det er naturlig avrenning på terrenget, og det er ikke utført spesifikke tiltak for drenering. Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon og tømmer, med utvendig liggende bordkledning av varierende alder og utførelse. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon i tre, med åser i tømmer og bord som undertak. Taket er tekket med pappshingel. Renner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet metall. Etasjeskillene i boligen er konstruert som trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med isolerglass og malte dører i tre. Til eiendommen hører det med terrasser og en trapp, begge deler konstruert i tre. Det er også en frittliggende bod i tre på eiendommen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: • Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje. Det er registrert avskallinger og start på rust.

- Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

Husk at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik, som ikke blir synlige før en gjennomfører destruktive tiltak.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er avvik:

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

- Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Vinduer med alders og bruksslitasje.

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom > Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er avvik:

Flater med alders og bruksslitasje.

- Våtrom > Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er avvik:

Flate med noe aldersslitasje.

- Våtrom > Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom > Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkken med noe elde og bruksslitasje.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

- Spesialrom > Etasje > Toalettrom-WC - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Flater med alders og bruksslitasje.

- Spesialrom > Etasje > Toalettrom-Muldo - Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Flater med alders og bruksslitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

• Det er avvik:

Det er en del alder slitasje og stedvis noe groe.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Det er avvik:

Eier opplyser at det er råte i en bærende stokk.

Terrasser med noe alder og vær slitasje.

Innhold

Fritidsboligen har alt på en flate og inneholder:

Gang, kjøkken, stue, 3 soverom, toalettrom-wc, toalettrom-muldo, teknisk rom og bad.

Under verandaen til hytta er det etablert en bod med et gulv areal på ca 8 m² og har en fri høyde innvendig på ca 192 cm. Boden er praktisk for lagring av feks. hagemøbler, fryser o.l.

Det er i tillegg en frittstående utebod. Boden er todelt hvorav det ene rommet er innredet til soverom (ikke godkjent) og det andre rommet er brukt som bod.

Standard

Fin og praktisk fritidsbolig med nydelig sjøutsikt mot Kragerø, Kragerøfjorden og Barlandskilen. Fritidsboligen har en funksjonell planløsning med alt på ett plan, og ble opprinnelig oppført ca. 1983 med tilbygg i 1998. Opprinnelig del av hytta er oppført som tømmerhytte.

Hytta fremstår som godt vedlikeholdt og er modernisert og oppgradert over flere år. I 2016 ble det blant annet montert seks nye vinduer, ny ytterdør, ny verandadør, ny takpapp, ny panel, nye innvendige dører samt nytt tak på uthuset. Kledning ved inngangspartiet er fornyet for ca. fire år siden, og det ble i tillegg montert flere nye

vinduer i 2024.

I 2026 er det utført ytterligere oppgraderinger med ny kloakkpumpe, ny trykktank for vannforsyning og ny varmtvannsbereder. I år 2000 ble det etablert baderom, utført arbeider med terrasser samt lagt inn strøm i hytta.

Hytta fremstår som en velholdt fritidsbolig med løpende oppgraderinger og en attraktiv beliggenhet med flotte utsikts- og solforhold.

Innvendig

Innvendige overflater består i hovedsak av ubehandlet furu på vegger og himlinger, samt furugulv og laminatgulv. Den opprinnelige delen av hytta har tømrede vegger, som bidrar til en lun og tradisjonell hyttefølelse.

Fra inngangspartiet kommer man inn i hyttas gang, med videre adkomst til kjøkken, stue, tre soverom, bad, teknisk rom samt to separate toalettrom – ett med ordinært WC og ett med Muldo-toalett. Begge toalettrommene er utstyrt med servant.

Stuen er romslig og lys, med god takhøyde og utgang til øst- og sydvendt veranda. Her kan man nyte nydelig sjøutsikt samt gode solforhold gjennom dagen. Stuen har både peis og vedovn, hvor pipa er skiferbelagt. Det er god plass til både sofaseksjon og spisegruppe i rommet.

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot oppholdsrommet og er innredet med heltre furukjøkken, fliser mellom benk og overskap, heltre benkeplate samt frittstående hvitevarer som medfølger handelen.

Hytta har tre gode soverom. Badet er innredet med dusjhjørne og servant med underskap.

Fra stue/spisestue er det loftsluke med adkomst til hemsrom. Nåværende eier har benyttet hemsen til ekstra sengeplasser. Det bemerkes at hemsrommet ikke er godkjent for varig opphold / ikke godkjent som soverom.

Under hyttas veranda er det laget et enkelt bodrom, kjekt for oppbevaring av feks. hagemøbler, fryser, redskaper etc.

Bod / uthus

Boden ble ombygd/tilbygd i 2011 og er todelt. Det ene rommet er innredet og benyttet som soverom av nåværende eier. Merk: Det er ikke lovlig å innrede boder, og rommet er ikke godkjent for varig opphold/soverom. Dette rommet har overflater med furupanel, furugulv og spotter i himlingen. Det andre rommet er benyttet som praktisk bod-/lagringsareal.

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

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

Parkering

Det er god plass til parkering på egen tomt. Båtplassen er ca 3 m bred (CC) og årlig avgift ca kr. 1000,-.

Forsikringsselskap og Polisenummer

ForsikringsselskapGjensidige
Polisenummer94236170

Energi

Oppvarming

Det er peisovn og vedovn i stuen. Ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 990 000

Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (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))

101 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 108 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 110 840 (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 11 609 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 9 280 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 661 975 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.

Det 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.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Kommunale avgifter, forsikringer og strøm.

Årlig velavgift kr. 1000,-. Det betales i tillegg en båtavgift som beregnes kr. 350,- pr. løpemeter, for denne hytta ca kr 700,- pr. år. I tillegg kommer veiavgift kr 500,-.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 77, bruksnummer 88 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:

4014/77/88:

25.09.1981 - Dokumentnr: 2794 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4014 Gnr:77 Bnr:6

Dette dokumentet er fra når eiendommen ble fradelt i 1981. Dokumentet er et målebrev, og viser tomtens grenser.

15.02.1982 - Dokumentnr: 468 - Best. om adkomstrett / rettigheter ifg.skjøte

Rettighet hefter i: Knr:4014 Gnr:77 Bnr:6

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om vedlikehold

Rett til båtfeste

Dokumentet gir "rett til anvist båtfeste, rett til å benytte veien, og rett til parkeringsplass". Videre gir det tinglyste dokumentet rett til å hente vann i felles vannposter og rett til bruk av friarealer samt forpliktelse til å dekke andel av vedlikehold for fellesanleggene.

Tinglyste bestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tegninger fra den opprinnelige hytta, stemplet 07.07.1983. Det foreligger i tillegg tegninger av hytta hva gjelder tilbygg, stemplet 15.08.1997. Begge tegninger ligger vedlagt i prospekt. Tegningene stemmer godt med dagens løsning, med unntak av at veranda er bygget noe større og det ene rommet inntegnet som kott er gjort om til toalettrom. Det er søknadspliktig å bygge veranda samt å gjøre om sekundærareal (kott) til toalettrom (primærareal). Megler kan ikke se at søknad om bruksendringer / utvidelse veranda foreligger. Kommunen kan kreve forholdet omsøkt, eller i ytterste konsekvens krever tilbakeføring. Ny eier overtar ansvar og risiko forbundet med dette.

Det foreligger tegninger av uthus stemplet 24.03.2011. Tegningene stemmer godt med dagens løsning, med unntak av at det ene rommet er innredet som et ekstra soverom. Det er ikke tillatt å innredet boden, og rommet er ikke godkjent. Ny eier overtar ansvar og risiko forbundet med dette. Tegning ligger vedlagt i prospekt.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest hva gjelder opprinnelig hytte fra 1983, tilbygg hytte fra 1997 og utebod ombygd/tilbygd i 2011. 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 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. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Ny eier anbefales å få fremskaffet en brukstillatelse for hytta. Megler kan formidle kontakt med konsulent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har vannforsyning fra egen grunnboret brønn. Det er en kapasitet på ca. 500 liter i timen. Dagens eier bruker dette som drikkevann, men det kan til tider være noe brunt vann. Info i følge eier.

Det er i 2026 montert ny kloakkpumpe, ny trykktank til vann og ny varmtvannsbereder.

Privat vei. Veiavgift utgjør ca. 1000,- pr. år.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål og er en del av reguleringsplanen "gnr. 77, bnr. 6 og 7, "Knipen/ Kjærra, Kjølebrønd, Kragerø kommune.

I reguleringsbestemmelsene står det blant annet følgende: "Det kan oppføres fritidshus med tilhørende bode i 1. etasje. Der terrenget ligger tilrette for det så kan det tillates oppført underetasje. Uthus (boder) skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til fritidshuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende uthus. Innhegning eller gjerder tillates i alminnelighet ikke oppført. Fritidshusets nærareal skal utformes som naturtomt, uten større sprengnings-, støpe- eller planeringsarbeid.

Kart- og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 25 000 Markedspakke
- 4 650 Oppgjørshonorar
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket sine direkte utlegg.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785
Kirkegata 26, 3770 Kragerø

Salgsoppgavedato

20.05.2026

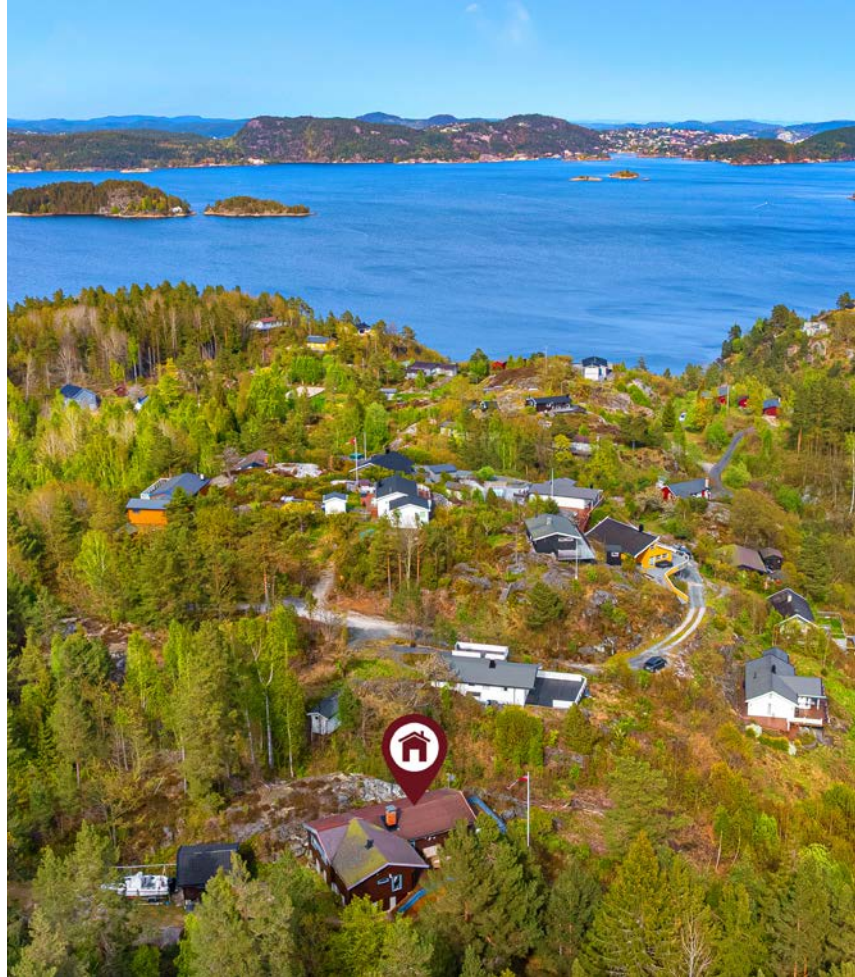
**Flott hytte på fastlandet med fin
sjøutsikt, gode solforhold og
båtplass!**





Fra hytta er det kort vei ned til sjøen hvor det er flotte, barnevennlige fellesarealer med sandstrand, stupebrett, badebrygge, sandvolleyballbane og områder for ballspill og lek.

Det er båt plass i fellesanlegg, ned hit bruker du 8-10 min å gå.



Eiendommen har gode solforhold fra morgen til kveld sommerstid.

Stor veranda strekker seg rundt boligens øst- og sydside, og på østsiden er deler av verandaen overbygd, noe som gir gode muligheter for skjermet uteopphold uavhengig av værforhold.







Fra inngangspartiet kommer man inn i hyttas gang, med videre adkomst til kjøkken, stue, tre soverom, bad, teknisk rom samt to separate toalettrom.

Stuen er romslig og lys, med god takhøyde og utgang til øst- og sydvendt veranda.

Her kan man nyte nydelig sjøutsikt samt gode solforhold gjennom dagen.

Stuen har både peis og vedovn, hvor pipa er skiferbelagt. Det er god plass til både sofaseksjon og spisegruppe i rommet.









Kjøkkenet har en delvis åpen løsning mot oppholdsrommet og er innredet med heltre furukjøkken, fliser mellom benk og overskap, heltre benkeplate samt frittstående hvitevarer som medfølger handelen.





Hytta har tre gode soverom.







Badet er innredet med dusjhjørne og servant med underskap.



to separate toalettrom – ett med ordinært WC og ett med Muldo-toalett. Begge toalettrommene er utstyrt med servant.



Boden ble ombygd/tilbygd i 2011 og er todelt.



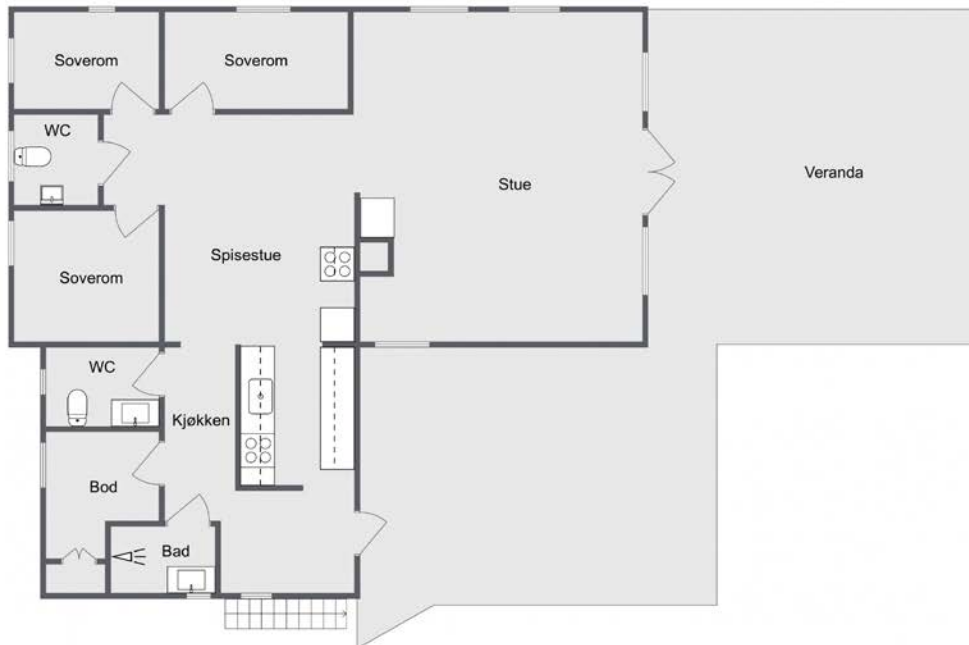
Praktisk bod-/lagringsareal.



Det ene rommet er innredet og benyttet som soverom av nåværende eier.
Merk: Det er ikke lovlig å innrede boder, og rommet er ikke godkjent for varig opphold/soverom.

Knipenveien 6

1. Etasje

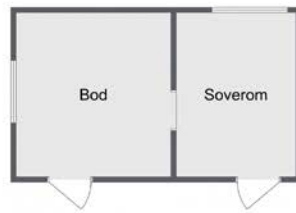


Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Knipenveien 6

Anneks



Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Knipenveien 6, 3766 SANNIDAL

 KRAGERØ kommune

 gnr. 77, bnr. 88

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 10062-1341

Referansenummer: ES3144

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



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.



Rapportansvarlig

Knut Ramberg

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Arne Johansen for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Knipenveien 6 i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

Hytten fremstår med noen avvik, det er noe behov for utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold. Dette blir jo også en vurdering ut fra ønsket standard og kvaliteter.

Ut over dette er det generelt registrert noe symptomer på vær, alders og bruksslitasje.

Man må påregne vanlig vedlikehold.

Fritidsbolig - Byggeår: 1983

UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Det er generelt noe alder og værslitasje.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendige flater er av en varierende alder og kvalitet.

Det er generelt noe alders og bruksslitasje.

VÅTROM [Gå til side](#)

Det er etablert 1 stk våtrom. Det er badrom i 1 etasje.

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

KJØKKEN [Gå til side](#)

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

SPESIALROM [Gå til side](#)

Det er etablert wc rom i 1 etasje.

Det er også et tolett rom med formullingstolett.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Tekniske løsninger er av en varierende dato.

Tekniske løsninger godt tilpasset bruken.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

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

Ut over dette er det ikke registrert forhold som har betydning for dette forhold.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

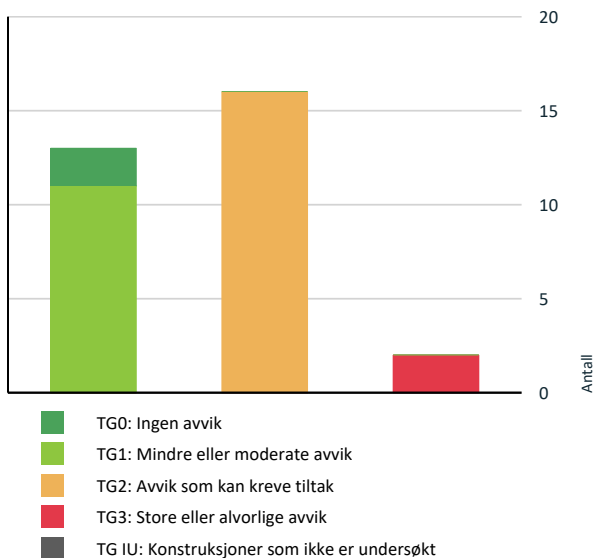
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

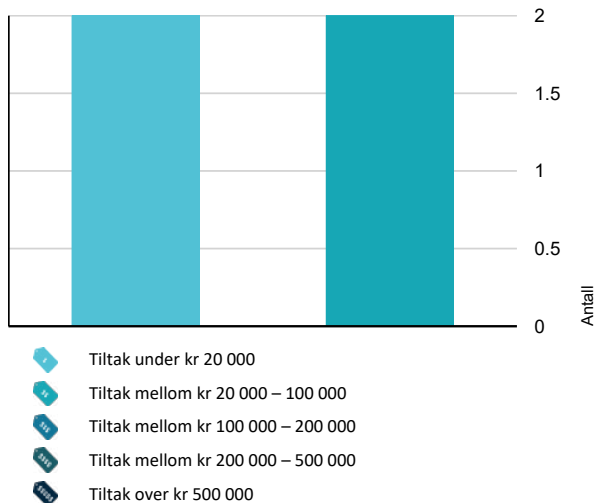
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hus beliggende på Gnr: 77 Bnr: 88 med adresse Knipenveien 6 i Kragerø kommune.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig


TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom-wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom-Muldo > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Hytte fra 1983. En etasje. Total BRA 92 m². Oppvarming med strøm og ved. Energimerking til et mulig salg.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

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

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1983

Anvendelse
Fritidsbruk.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Tilbygg mot sør vest er etablert.
2000	Modernisering	Det er etablert baderom.
2000	Modernisering	Det er utført arbeider med terrasser.
2026	Modernisering	Ny kloakkpumpe, ny trykktank til vann og ny varmtvannsbereider.
1998	Modernisering	Etter at dagens eier kjøpte hytten så er det utført en del arbeider generelt, f.eks med tak, vindu, dører og innvendig flater. Viser også til eiers egenerklæring.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er en del alder slitasje og stedvis noe groe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Rengjøring av taket bør utføres for å fjerne groe, da dette kan holde på fuktighet og fremskynde nedbrytning av taktekingen.

Videre bør tilstanden til takteking og undertak vurderes grundig, spesielt med tanke på alder og slitasje, for å unngå risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.



Del av takteking.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag med alders og vær slitasje. Det er registrert avskallinger og start på rust.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renner og beslag bør rengjøres og vedlikeholdes for å forhindre videre rustdannelse og forringelse. Vurder utskifting eller ytterligere vedlikehold av takrennesystemet basert på tilstand og vanlig vedlikeholdsintervall. Kostnadsestimatet gjelder kun rengjøring, og eventuelle utgifter til utskifting eller større reparasjoner kommer i tillegg. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og skader på byggets konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og tømmer fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjoner. Det er registrert noe alder og vær slitasje. Det er også noe oppsprekking på kledning.

Husk at dette er eldre konstruksjoner som det kan være skjulte avvik, som ikke blir synlige før en gjennomfører destruktive tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre oppsprekking og slitasje på kledningen for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjon.

På grunn av konstruksjonens alder og mulighet for skjulte avvik, bør det vurderes nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Tilstandsrapport



Del av vegg.



Del av vegg.



Del av vegg.



Stikk kontroll av vegger er utført.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre. Åser i tømmer og bord undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men konstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da undertaket har passert halvparten av forventet levetid.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for skader som følge av aldring og slitasje på takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Konstruksjon sett fra terrasse.



Luke opp til loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av gesims.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Vinduer av en varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes vedlikehold og utskifting av vinduer etter hvert som slitasje oppstår. Manglende vedlikehold kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte oppvarmingskostnader.

Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikk kontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt dører i tre.



Terrassedør inn til stue.



Hovedinngangsdør.

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre, med rekker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Eier opplyser at det er råte i en bærende stokk.

Terrasser med noe alder og vær slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utskifting eller reparasjon av råteskadet bærende stakk og eventuelt annet skadet treverk for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre videre skadeutvikling.

Manglende utbedring kan føre til redusert sikkerhet, ytterligere råteskader og forkortet levetid for terrassen.

Man må påregne vedlikehold av terrassedekke, ut fra en vanlig vedlikeholdsvurdering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.



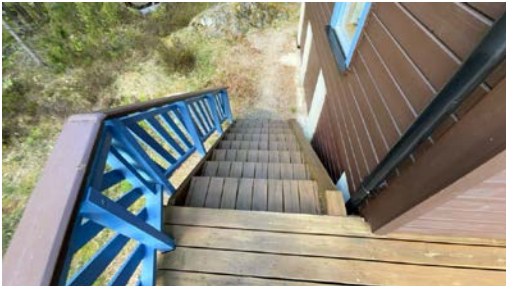
Del av terrasse.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre med rekke. Noe alders og bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Trapp fra terrasse til terreng.



Trapp opp til terrasse.



Trapp opp til terrasse.



Trapp mellom terreng.

INNVENDIG

📍 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og tre. Veggene har trepanel og tømmer. Innvendige tak har trepanel og åser i tømmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført visuell kontroll av flater, det er utført kontroll på steder der det ut fra en risikovurdering er vurdert at det er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget er møblert på befaringsdager, dette kan medføre en risiko for at det er skader og fargeforskjeller etter solbleking som kan være skjult av innredning/tepper.

Det er registrert noe brukslitasje og alderslitasje. Det er noe svinnsprekker i tregulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av varierende dato, og oppgraderinger bør vurderes etter behov og ønsket standard.

Det må påregnes kostnader forbundet med eventuell oppgradering, og disse vil variere ut fra valgt omfang og standard.

Risikoen ved å ikke utbedre er at skjulte skader eller slitasje kan forverres over tid, noe som kan medføre økte utbedringskostnader senere.

Tilstandsrapport



Del av gulv.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være utfordringer med møblering, samt økt risiko for slitasje på gulvbelegg og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe med montert peis med innsats. Montert ovn.



Montert peis med innsats.



Montert ovn i kjøkken.

📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører. Noen av dørene supper noe og det er lett bruksslitasje.

Tilstandsrapport



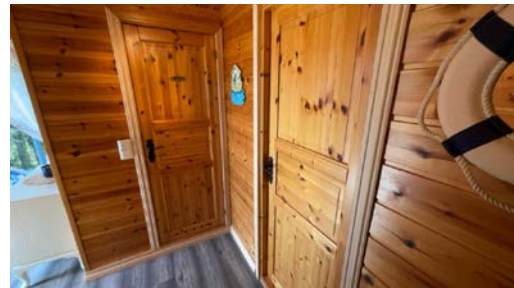
Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyser at badrom er etablert i 2000.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flater med alders og bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering og etablering av våtsoner bør vurderes ut fra ønsket standard og bruk.

Slitasje på overflater kan medføre redusert levetid og økt risiko for fuktskader, spesielt i våtsoner.

Tilstandsrapport



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flate med noe aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring eller vedlikehold av gulvflaten for å redusere videre slitasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan økt slitasje over tid føre til redusert levetid og estetisk forringelse av gulvet.



Målt fall på gulv.



Del av gulv.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, det er vinylbelegg som membran i følge eier. Dette er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og uavhengig kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr med noe alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utstyret bør vurderes for eventuell utskifting eller oppgradering ut fra ønsket standard og vedlikeholdsbehov, for å unngå økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasjer som følge av slitasje.



Del av innredning.



Del av innredning.

ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport



Montert avtrekk i vegg.

ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Folierte skrog og fronter i tre. Topplate i tre med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet med noe elde og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes for oppgradering etter ønsket standard og utførelse, da elde og bruksslitasje kan medføre redusert funksjonalitet og estetikk over tid.

Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt standard og løsning.

Tilstandsrapport



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Montert vifte/avtrekk over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator fungerer i dag, men en må påregne utskiftning på grunn av alder.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Montert avtrekk over komfyr.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM-WC

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Flater er enkelt tilpasset bruken. Montert håndvask og wc.

Vurdering av avvik:

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

Flater med alders og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Flater bør vurderes og eventuelt utbedres etter ønsket standard og utførelse, for å unngå videre slitasje og redusert estetisk kvalitet.

Tilstandsrapport



Del av toalettrom.



Del av toalettrom.

ETASJE > TOALETTROM-MULDO

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Flater enkelt tilpasset bruken. Montert formullingstoalett og håndvask.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flater med alders og bruksslitasje.

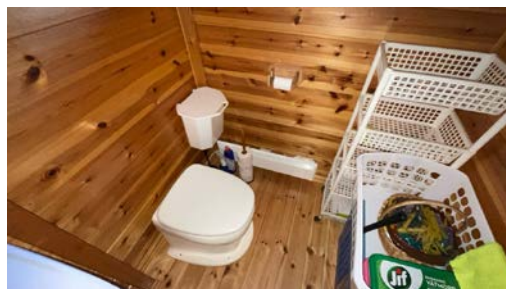
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

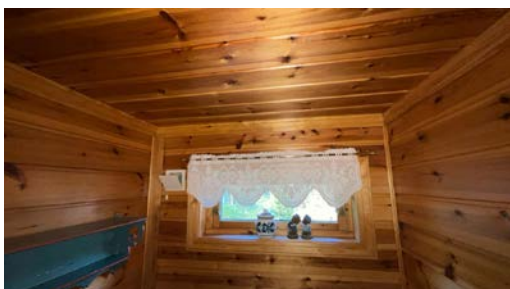
Flater bør vurderes og eventuelt utbedres etter ønsket standard og utførelse, for å unngå videre slitasje og redusert estetisk kvalitet.



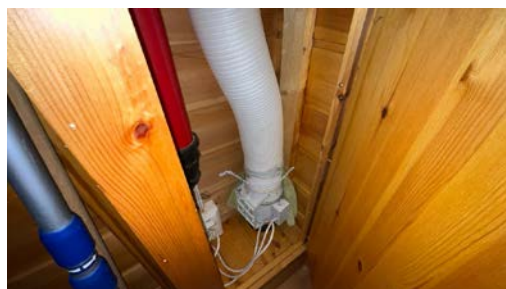
Del av toalettrom.



Del av toalettrom.



Del av toalettrom.



Elektrisk avtrekk .

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og metall.

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.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

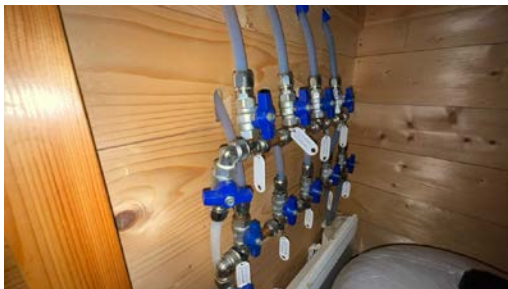
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

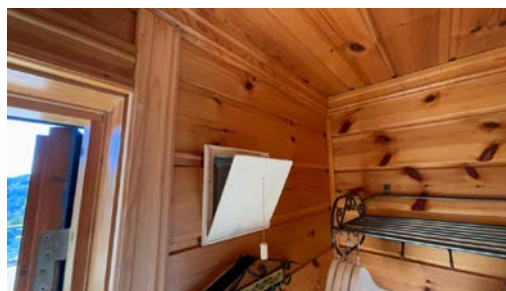
1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.

1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Pumpekum til avløp/kloakk. Ny kværnepumpe i 2026

Det anbefales årlig ettersyn og service på dette anlegg.

Det er trykktank og utvendig borehull.



Trykktank til vann.



Toppen av borehull.

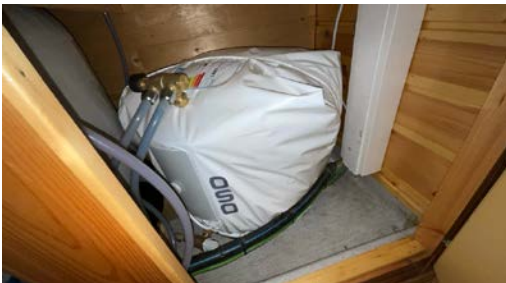


Tank med kværnepumpe.

📍 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.



Varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringssskap med automatsikringer og måler med automatisk avlesning.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1999

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringssskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Deler av anlegg er av eldre dato, det er naturlig med en helhetlig kontroll av hele anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringskap.



Kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Skutt og utgravde masser, som er tilpasset byggets utforming.

TG1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

TG1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er fundamenter, pilarer og murer med blokker og betong.



Pilar.



Pilar.



Pilar.



Pilar.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenghorhold leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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 bygningsakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for brukernes helse.



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

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

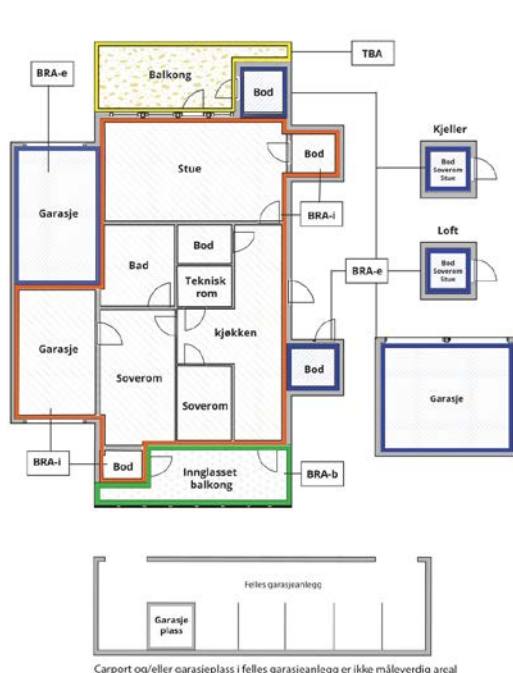
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	92			92	74
SUM	92				74
SUM BRA	92				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom-wc, toalettrom-muldo, teknisk rom, bad		

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Viser til underpunkter og oversikt i rapport.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	5
SUM		15			5
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør
	Arne Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	77	88		0	1586.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Knipenveien 6

Hjemmelshaver

Arne Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Barlandskilen i Kragerø Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei veg som har avkjøring fra offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Det er en kapasitet på ca 500 liter i timen. Dagens eier bruker dette som drikkevann, men det kan til tider være noe brunt vann. Alt dette i følge eier.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

Om tomten

Tomten er i følge Ambita på 1586,80 m² og fremstår som velegnet til forholdet.

Den del av tomten som ikke er bebygd består av noe jorde, busker, trær og planter. Ut over dette er det noe naturtomt.

Det er etablert plass for parkering.

Eiendommen har sjøutsikt og det er gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen, denne dag var det pent vær.

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

Konsesjonsplikt

Ja. 0-grense i hele Kragerø kommune. Det må søkes om konsesjon.

Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hytte med 1 etasje.

Ut fra 1 etasje er det terrasse, disse er på totalt ca 74 m², hvor av ca 14 m² er overbygget.

Merk at det under hytten er luftig "rom" som er praktisk til teknisk utstyr.

Under terrasse er det etablert en bod med et gulv areal på ca 8 m² og har en fri høyde innvendig på ca 192 cm. Boden er enkel og av noe eldre dato, denne bod er ikke omtalt ytterligere i denne rapport.

Det er på eiendommen også ført opp en frittliggende bod.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygning i tre, med materialvalg som er enkelt tilpasset bruken.

Det er noe etterslep på vedlikehold.

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



Tilbygg / modernisering

2010

Tilbygg

Bod er utvidet og fornyet utvendig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	10.03.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	08.05.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	11.05.2026	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått	6	Nei
Situasjonskart	08.05.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.08.1997		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

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.

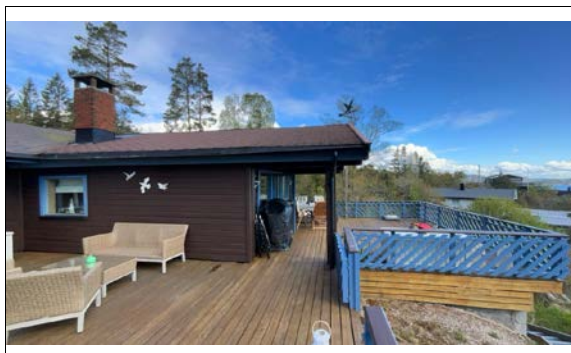
Personvern

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.

Andre bilder



Utsyn fra eiendom



Del av hytte og terrasse oppført på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



Hytte oppført på eiendommen



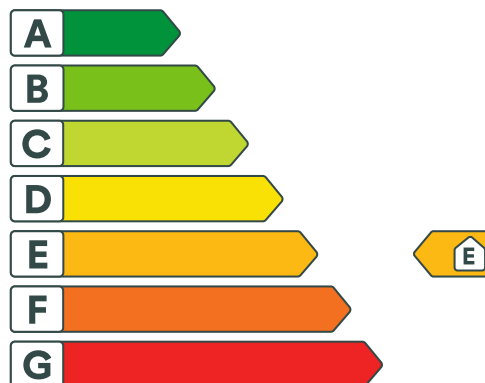
Enkel bod under terrasse.



Inne i enkel bod under terrassen



Adresse Knipenveien 6, 3766 SANNIDAL	
Dato for energimerking 11.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-293994
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 8579008
Gårdsnummer 77	Bruksnummer 88
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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 1983	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 92,0 m²	Oppvarmet bruksareal 92,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
323,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
318,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år
31 043 kWh



Knipenveien 6, 3766 SANNIDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Knipenveien 6, 3766 SANNIDAL



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 9: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Brukertilta

Tiltak 10: 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 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: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.



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>

Johansen, Arne

21.05.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Arne Johansen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1997
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Knipenveien 6

3766 Sannidal

4014-77/88/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: montert 6 nye vinduer ,ny ytterdør, ny verandadør,ny papp på tak,ny panel, nye dører og nytt tak på uthus

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: jobbet sammen med faglært innsetting av vinduer og dør. lagt ny papp på deler av tak

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: som beskrevet foran

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: som beskrevet foran

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

angrep av stokkmaur i 2002 sprøytet av godkjent firma

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: som foran

Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

skiftet kloakk pumpe i 2026 , skiftet v.v. bereder, skiftet trykktank, skiftet dusj batteri

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: vestmar rør

Beskrivelse av arbeidet: ny trykketank, ny vvbereider, ny kloakkpumpe, nytt dusjbatteri

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: skiftet dusj batteri, skiftet kloakkpumpe

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: lagt inn strøm i hele hytta



Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

tillbygg på 30 kvm og utvidet terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

bygge sak i kragerø kommune 1997

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Kommunens navn (ev. stempel)

Kragers

MÅLEBREV

J nr	113/81
Målebrev nr	017/31

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
77	88	
Bruksnavn eller adresse		
tomt nr. 29		

Dagbokstempel

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato	holdt—
22.11.1983	

**kart og delingsforretning over en parsell av eiendommen
 Knipen, gnr.77 bnr.6. Registrernummer er tildelt tidligere
 ved midlertidig forretning avholdt 21.9.1981.**

Forretningen ble rekvirert av—

adv. Geir Midgaard pva. grunneier

Bestyrer ved forretningen var—

Knut Taraldsen

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

_____ **Kragers** _____ den **2. des. 1983.** _____

_____ *Geir Midgaard* _____

_____ *Knut Taraldsen* _____

Dagbokstempel ved tinglysning

Tinglyingsstempel

Dbnr. 0030/84. 3.1.1984.

Påtegninger (Rettelser o.l.)

GNR. 77 BNR. 88

MÅLEBREVSKART

REPRESENTASJONSPUNKT X=93295 Y=53267

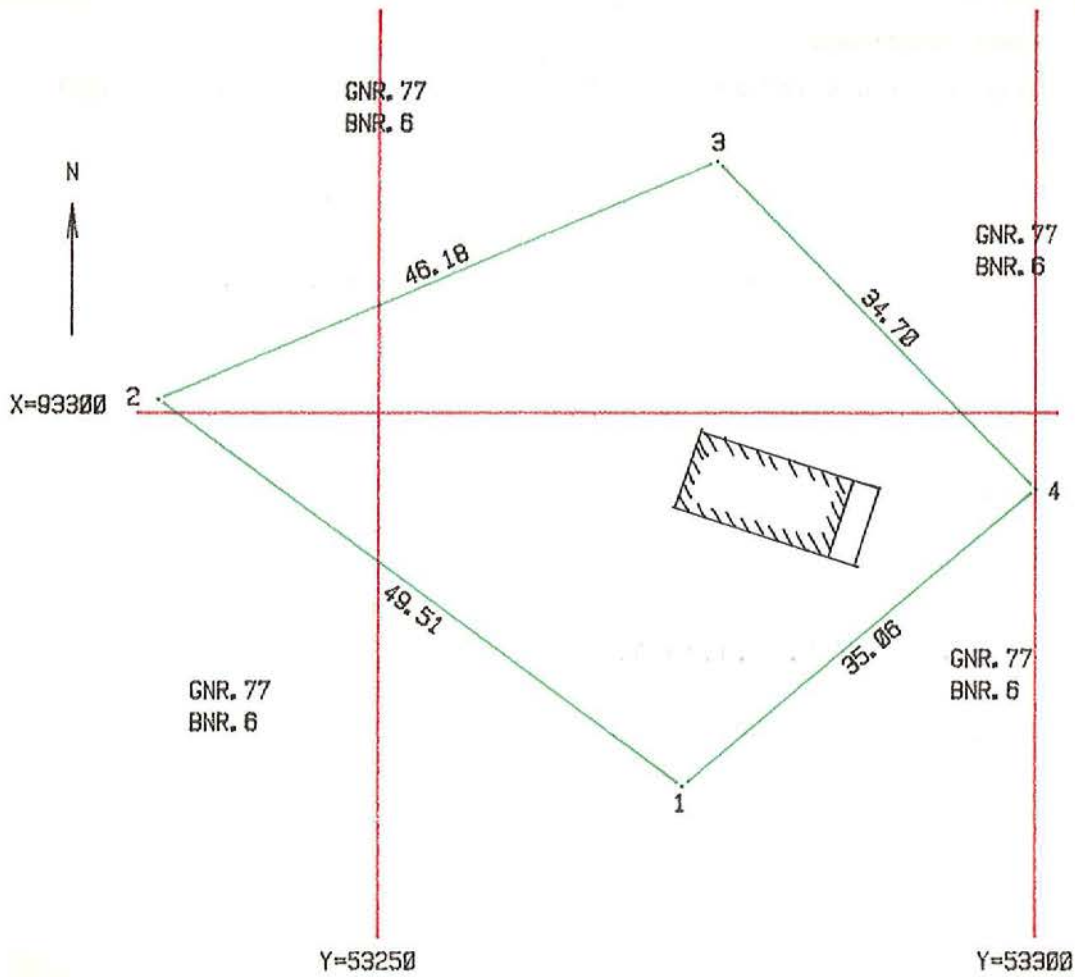
KOORDINATSYSTEM NGO AKSE II

KARTBLAD BW 20.1.35


MÅLESTOKK 1:500

AREAL 1588.2 M2

PUNKT	X	Y	MERKING
55 1	93271.70	53273.16	KAMSTÅL
56 2	93300.99	53233.24	KAMSTÅL
57 3	93318.97	53275.78	KAMSTÅL
58 4	93294.18	53300.06	KAMSTÅL

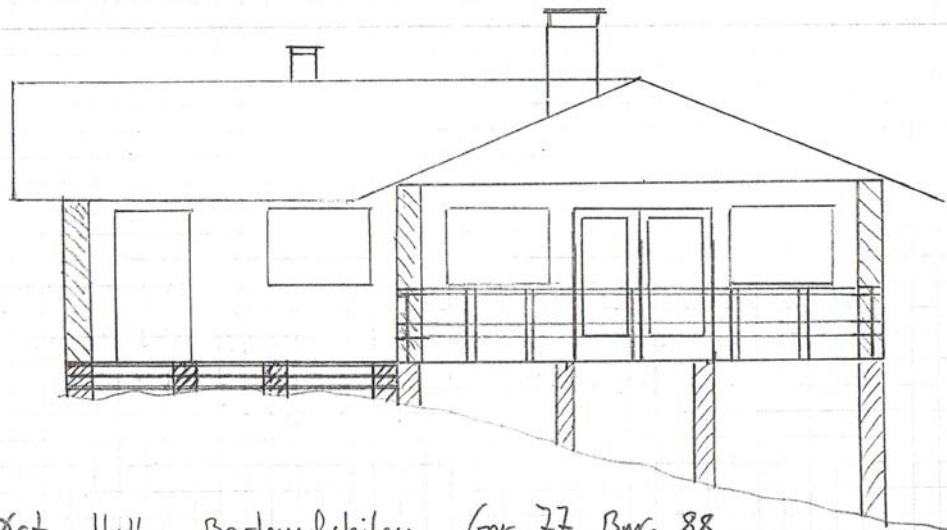


Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)		MIDLERTIDIG FORRETNING	J nr
Kragers			113/81
Midlertidig forretning for –			
G nr	B nr	Festenr	
77	88		
Adresse/Bruksnavn			
Tomt nr. 29			
Representasjonspunkt			
X	93300	Y	53245
Koordinatsystem		Z	
NGOs akse II		Bw 020-5-3	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center; margin: 0;">DAGBOKFØRT</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">25.SEP 81 02794</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">SORENSKRIVEREN I</p> <p style="text-align: center; margin: 0;">KRAGERØ</p> <p style="text-align: center; margin: 0; font-size: 8px;">Dagbokstempel</p> </div>			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –			
Rekvisisjonsdato			
18. aug. 1981			
er rekvirert delingsforretning for en parsell/kartforretning over festegunn av –			
G nr - B nr			
Knipen, gnr. 77 bnr. 6			
Forretningen er rekvirert av –			
Rekvirentens navn			
Geir Midgaard pva. grunneier			
Tillatelse er gitt av bygningsrådet etter delegasjonsinstruks den –			
Dato		Sak nr	
2. sept. 1981			
Beliggenhet og grenser er/ er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.			
Anslått areal			
ca. 1000 m²			
I gebyr er innbetalt –			
Beløp			
kr. 3210.-			
Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.			
Frist for utstedelse av målebrev		Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.	
21.9.1984		Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.	
<p style="margin: 0;">Kragers, den 21. sept. 1981.</p> <div style="margin: 10px auto; width: 150px; text-align: center;">  </div>			
Tinglysing			
Dagbokstempel		Tinglyingsstempel	
Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –			
Dato		Målebrev nr	Underskrift



ØSTFROD KOMMUNE
TEKNISSK. SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
15 AUG. 1997
Til: _____
Fra: _____
Til: _____
Til: _____

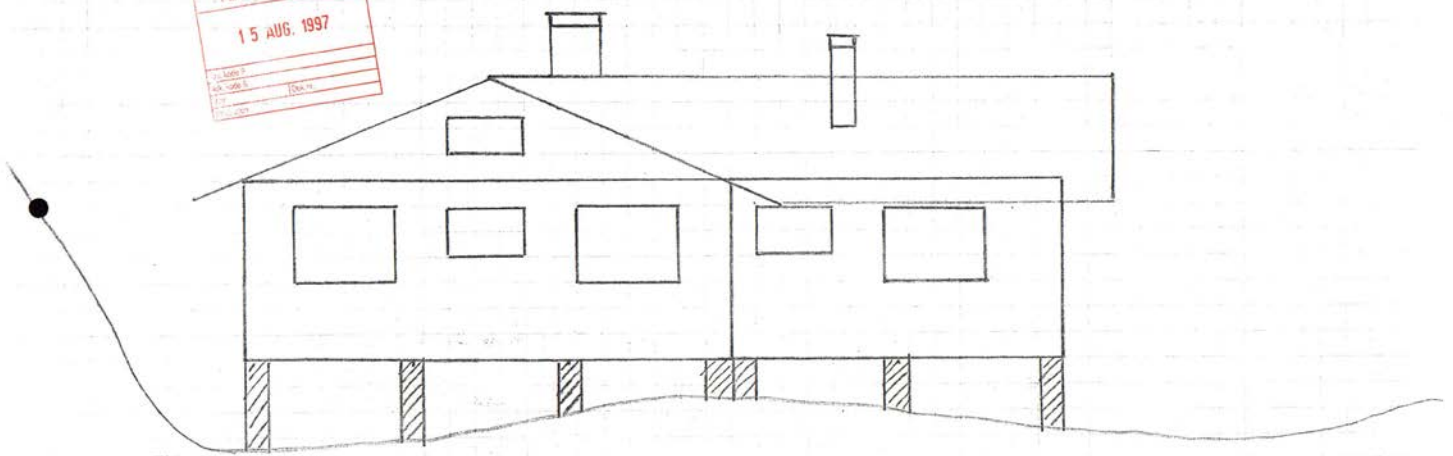


• Ny Fasade Øst Hytte Barlandskilen Gr. 77 Bnr. 88

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
15 AUG. 1997

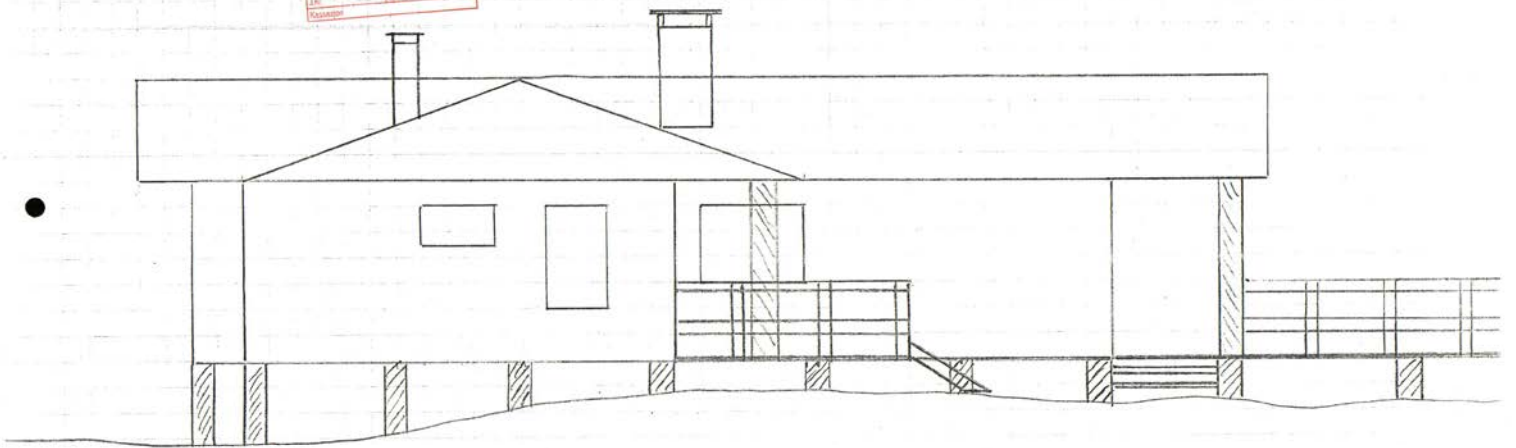
ARK. NR. 1	
ARK. NR. 2	
J. nr.	Dokument
FORSLAG	

KVÅGERO KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
15 AUG. 1997



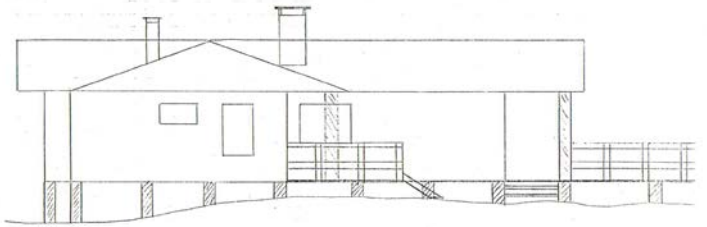
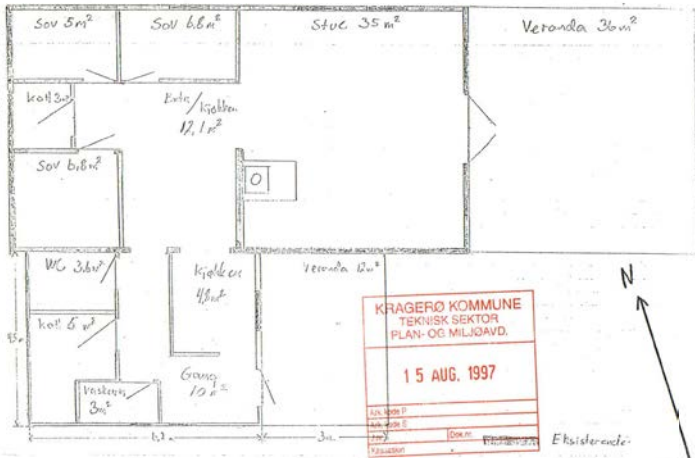
Ny Fasade Vest Hytte Barlandskilen Gnr. 77 Bnr. 88.

KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
15 AUG. 1997
Ark. 1001 P
Ark. 1001 E
Ark.
Kategori

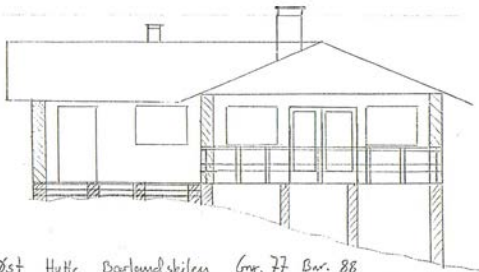


Ny Fasade Syd Hytte Barlandskvilen Gnr. 77 - Bnr 88.

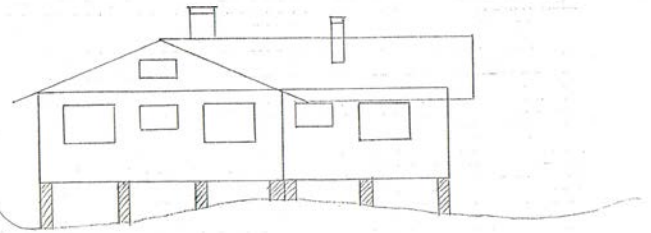
Nytt tilbygget hytte Barlandsveien Gr. 77 - Br. 88 Kragers kommune.



Ny Fasade Syd Hytte Barlandsveien Gr. 77 - Br. 88.



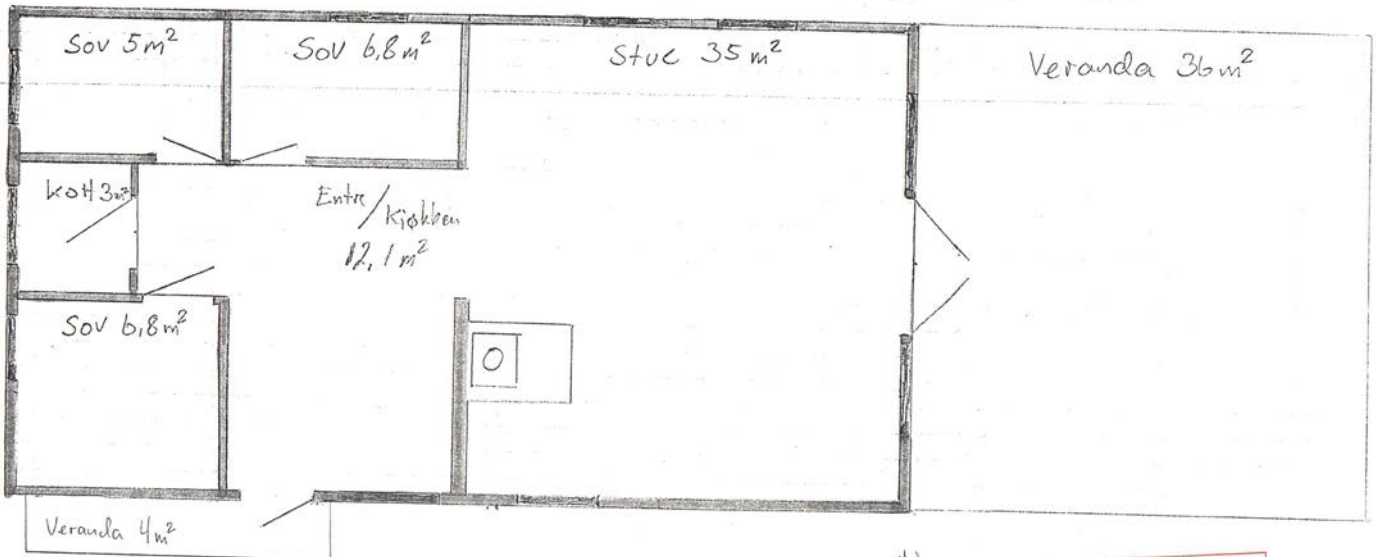
Ny Fasade Øst Hytte Barlandsveien Gr. 77 Br. 88



Ny Fasade Vest Hytte Barlandsveien Gr. 77 Br. 88.

Målestokk : 1:50

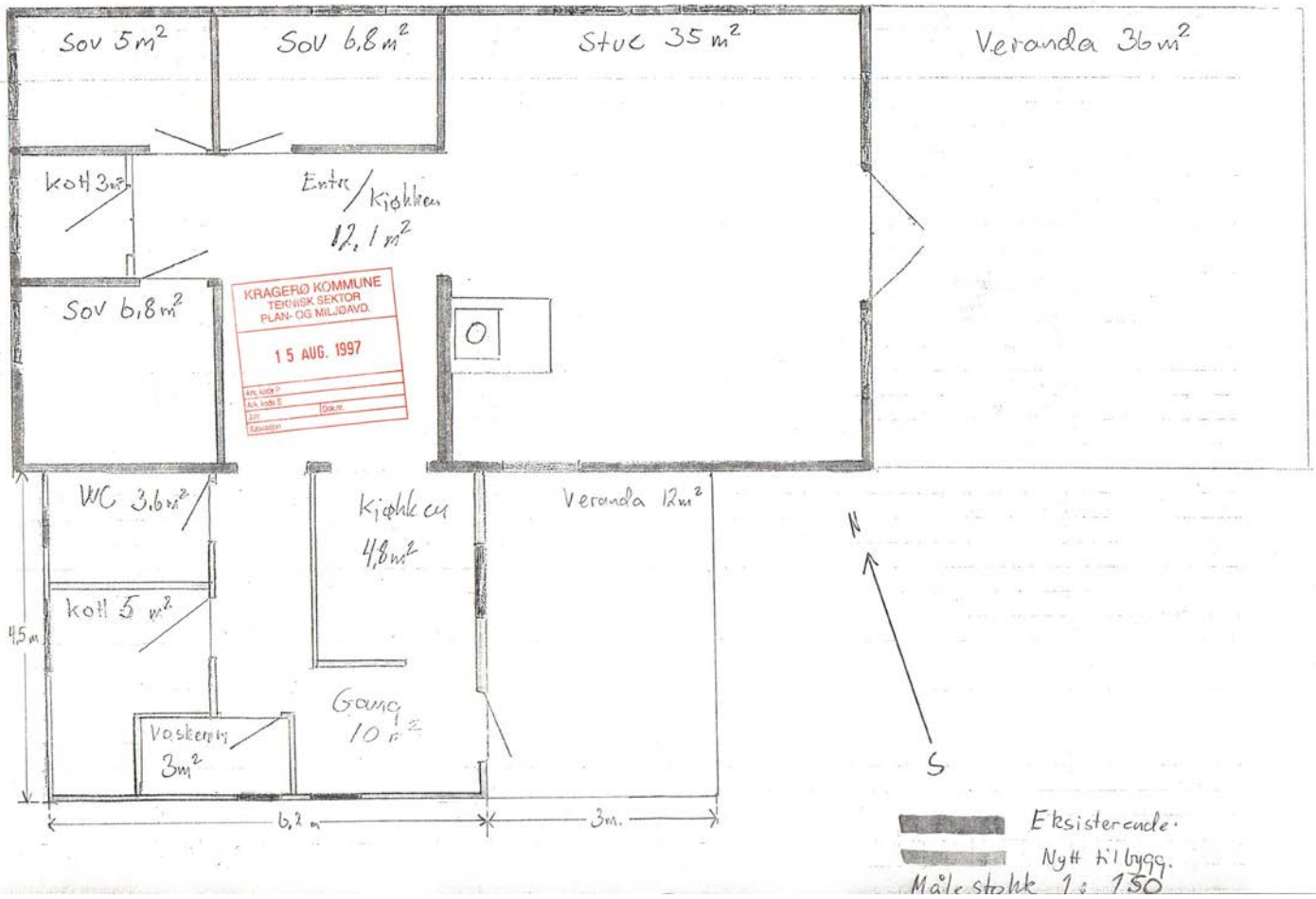
Eksisterende hytte Barlandskeiwa Gr. 77 Bnr. 88 Kragere Kommune.



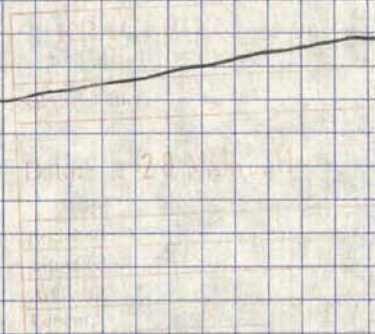
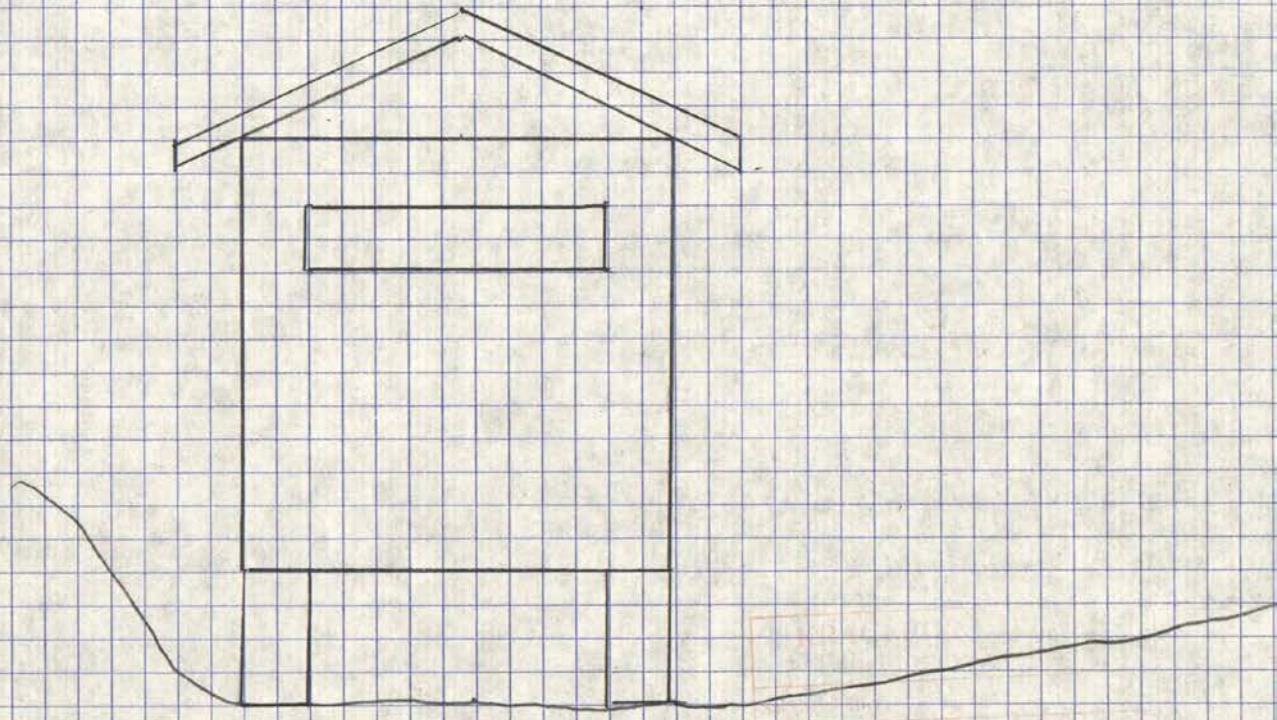
KRAGERØ KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
PLAN- OG MILJØAVD.
15 AUG. 1997
Til: Børge P
Avl. Side S
Elev: _____
Dokument

Målestokk 1:150

Nytt tilbygg hytte Barlandskeilen Grnr 77 - Bnr 88 Kragerø kommune.

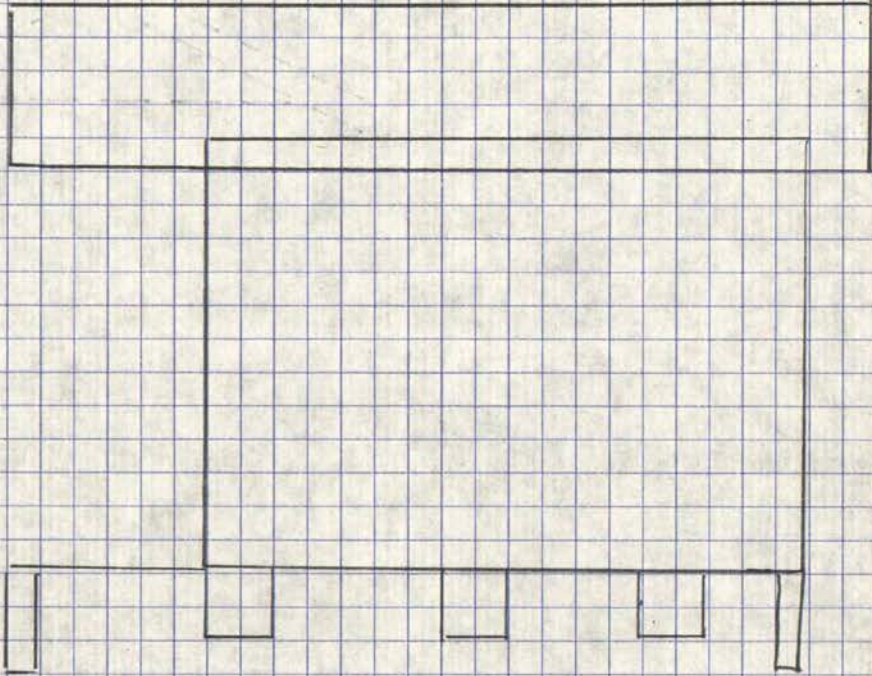


Fasade Vest Eksisterende (4)

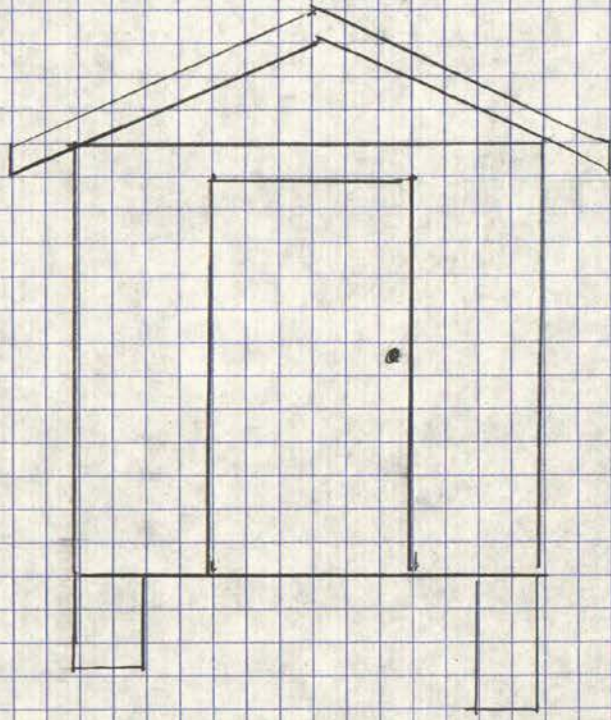


Fasade Nord eksisterende

③

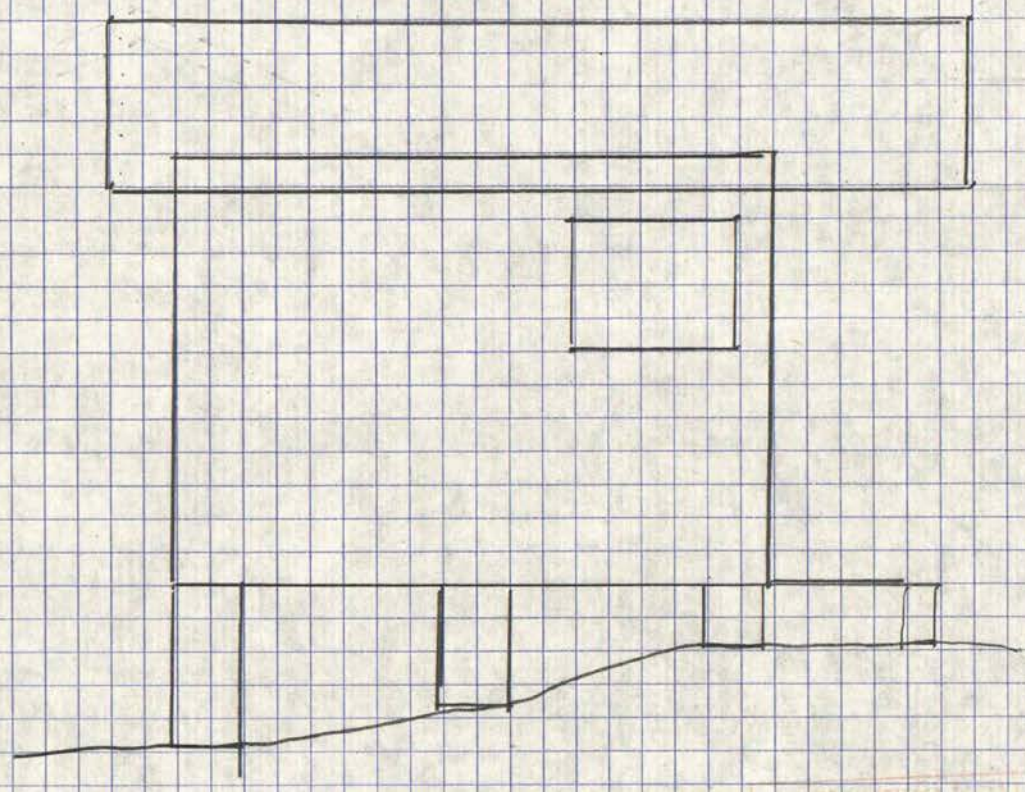


Fasade Øst eksisterende. (2)

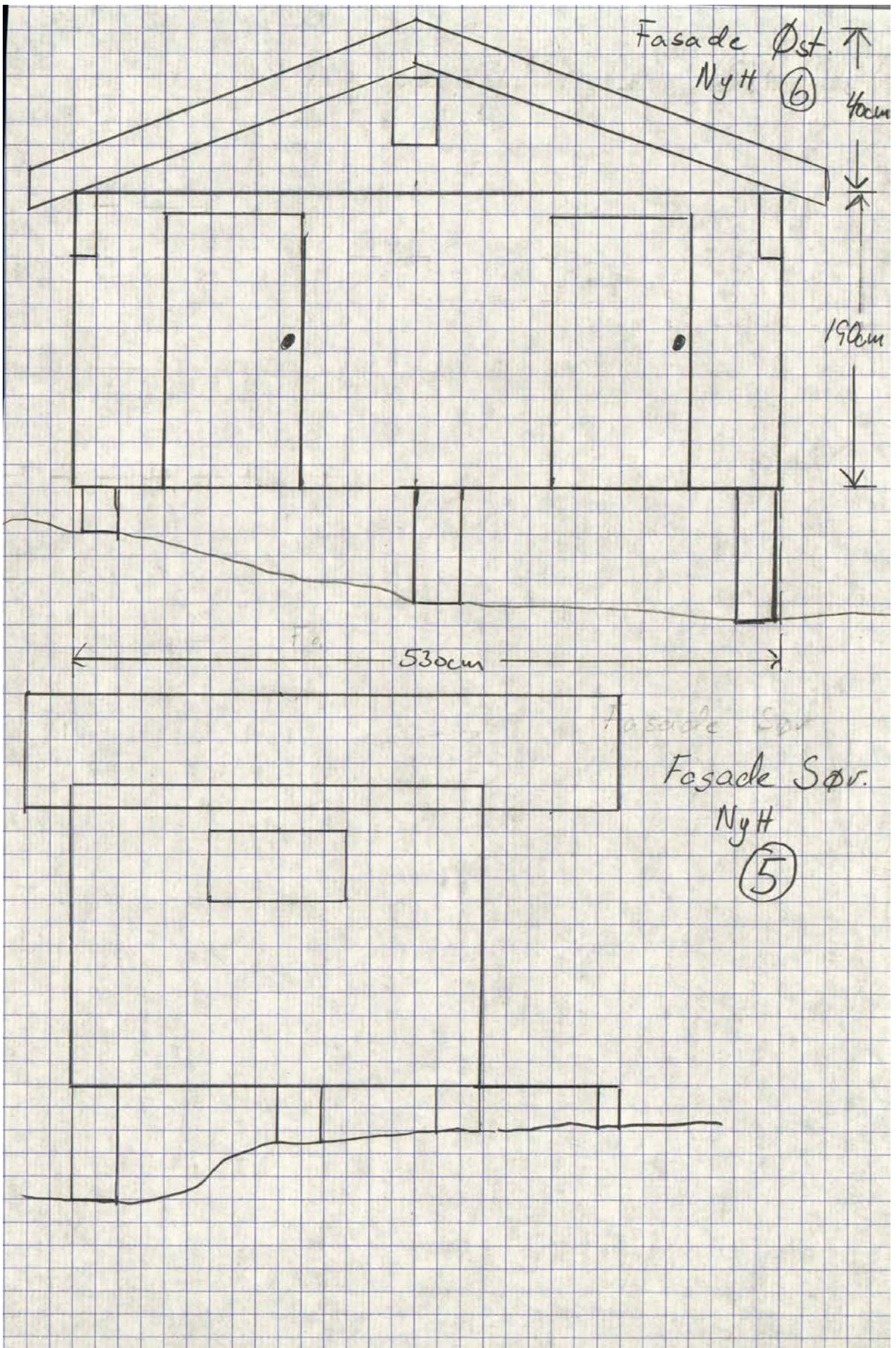


KRAGERØ
Byrådgivning
Saksbehandler: _____
Dato: 28. MAR 2011
Arkitekt: _____
Arkitekt S: _____
Tilrækningsnr.: _____
Tilrækningsnr.: _____

Fasade Sør eksisterende (7)

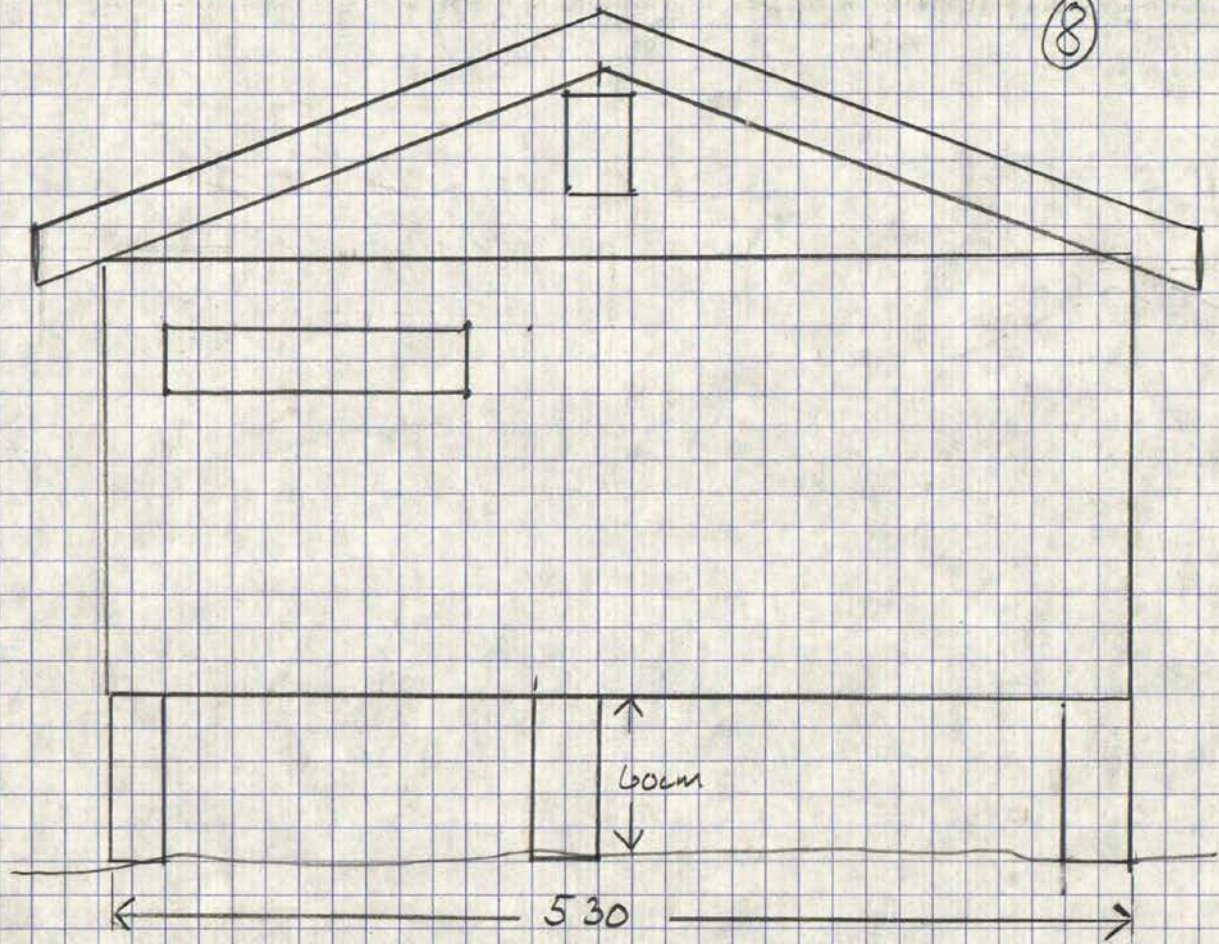


KIRKEFELT AS
Arkitektforbygger
Sveinung
Dato: 23 MAR 2011
KIRKEFELT AS
KIRKEFELT AS
KIRKEFELT AS
KIRKEFELT AS



Fasade Vest. Nytt

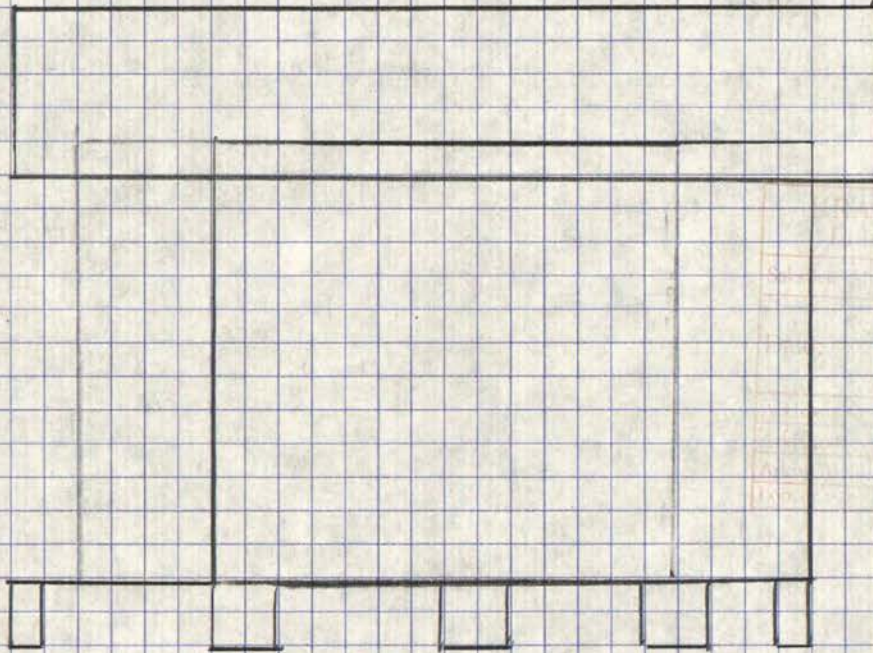
8

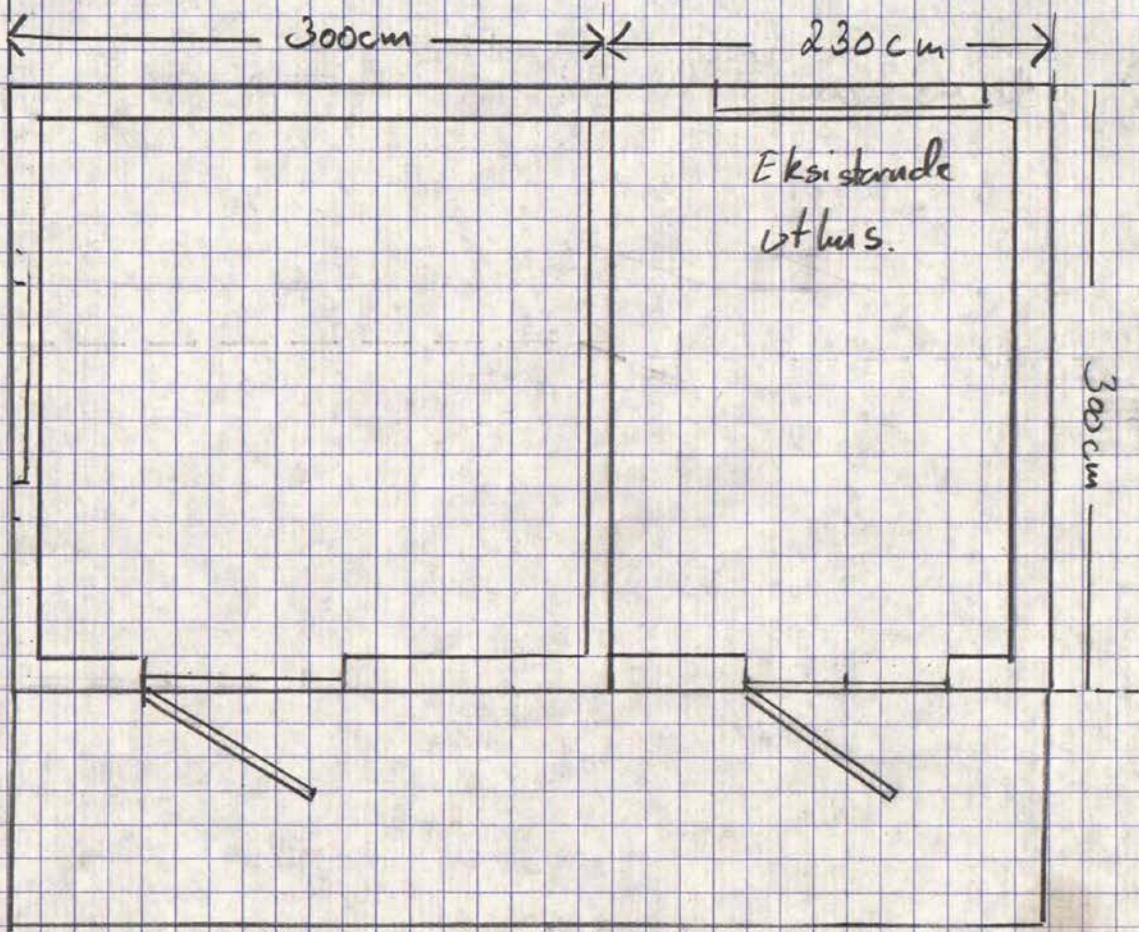


Fasade Nord.

Nytt

7





S K J Ø T Edok. avg. 1480,-
DAGBOKFØRT

15.FER82 00468

SØRENSKRIVEREN I
KRAGERØ

Undertegnede Arne Bjørklund, fnr. 010744 [redacted] adr. 3766 Sannidal, skjøter og overdrar min eiendom gnr. 77 bnr. 88 i Kragerø til: TROND OLSEN, fnr. 200739 [redacted] adr. Kløfterhagen 65, Oslo lo, for kr. 85.000,- - kroneråttifemtusen oo/loo - som er avgjort på enforenet måte.

Gnr. 77 bnr. 98 skal ha rett til anvist båtfeste, rett til å benytte veien fra riksvei 351 og frem til parkeringsplassen i feltet og rett til parkeringsplass. Eierne av eiendommen får samme rett som de øvrige hyttetomter i feltet til å ta vann fra oppsatte vannposter og rett til avbenyttelse av fellesarealene, alt på gnr. 77 bnr. 6. Bnr. 88 skal være med på å betale fremtidig vedlikehold av fellesanleggene.

Kragerø, den 20/9-81

Arne Bjørklund

Agnes Bjørklund

Undertegnede bekrefter herved at Arne Bjørklund og hustru har undertegnet dette skjøte og at de er over 18 år.

Kragerø, den 20/9-81

Geirr Midgaard

Som hjemmelsinnehaver til eiendommen santykker jeg i dette kjøpet med de rettigheter det medfører over gnr. 77 bnr. 6.

Kragerø, den 20/9-81

Thomas Kjerra

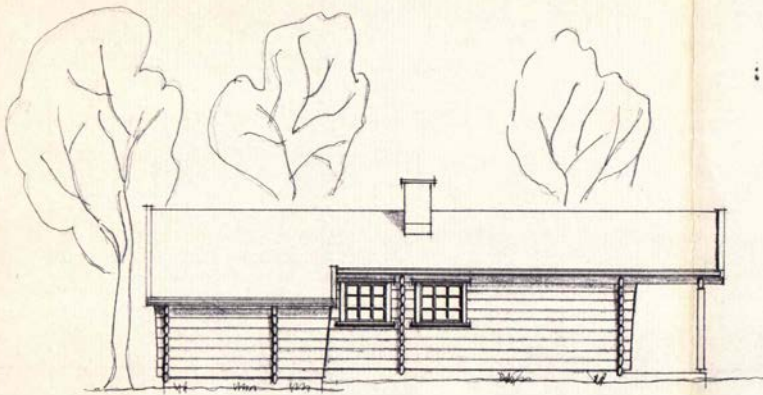
Eleonor Kjerra

Undertegnede bekrefter herved at Thomas Kjerra og hustru har undertegnet dette skjøte og at de begge er over 18 år.

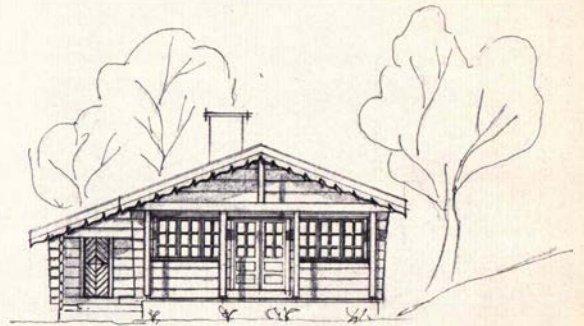
Kragerø, den 20/9-81

Geirr Midgaard

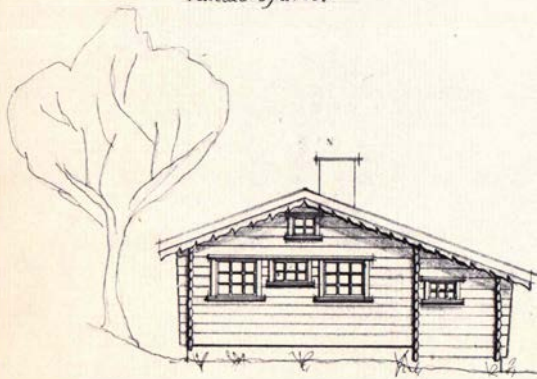
*Rett gjenspart bekräftes
Geirr Midgaard
[signature]*



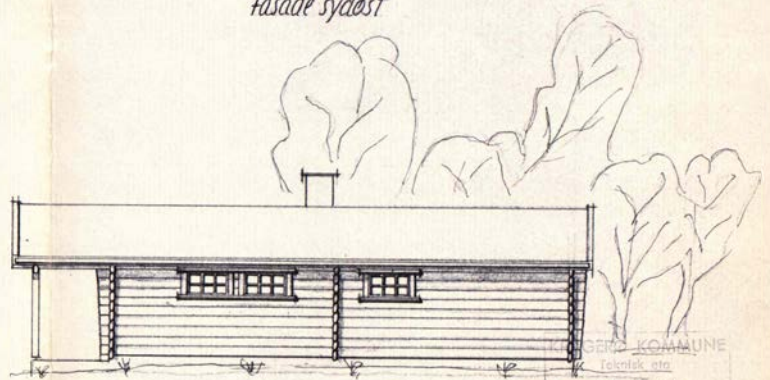
Fasade sydvest



Fasade sydøst



Fasade nordvest



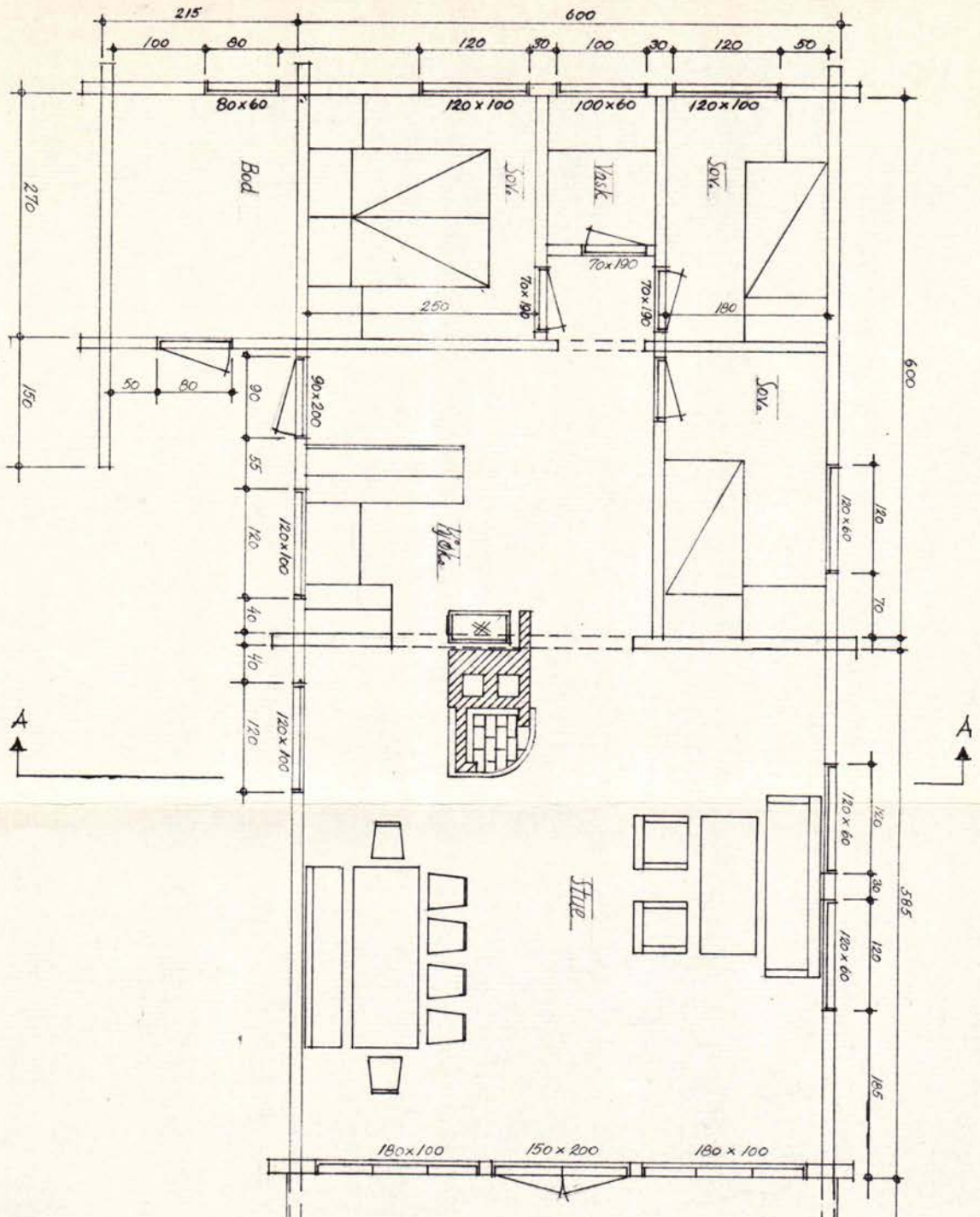
Fasade nordøst

KONGENS KOMMUNE
 Teknisk afd.
 25. 05. 82
 J.nr.
 Afd.nr.

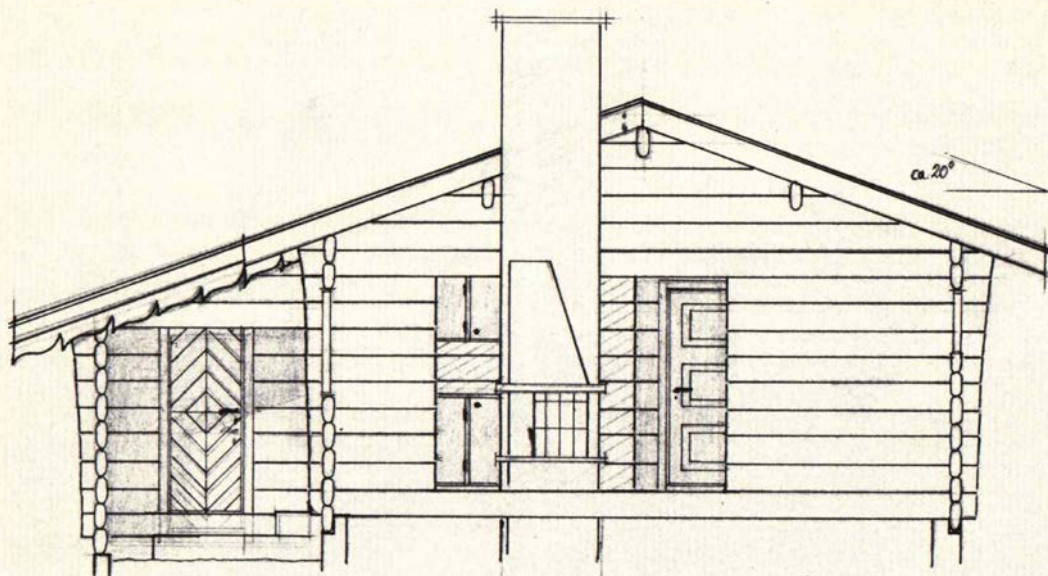
Hytte på tomt nr. 29 av gnr. 77, bnr. 6097
 for Aina og Trond Olsen.
 Faser. M-18100

DATO: 10.1.82
 Tom S. Hansen

Plan.



Hytte på tom
for Aina og
Plan. M=12

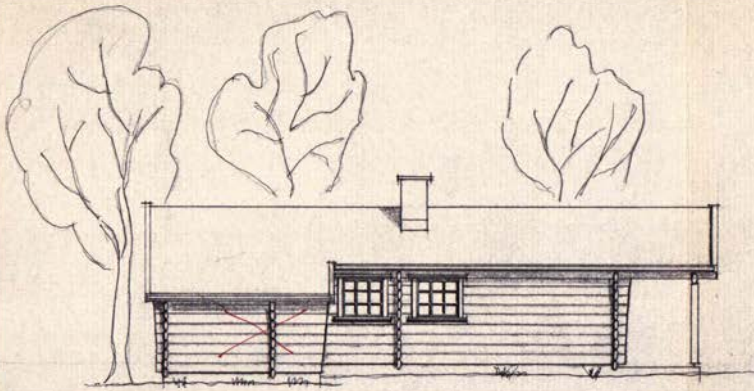


Snitt A-A

Hytte på tomt nr. 29 av gnr. 77, bnr. 6 og 7
for Aina og Trond Olsen.
Snitt. M=1:50

DATO: 10.1.82
Tom. Andersen

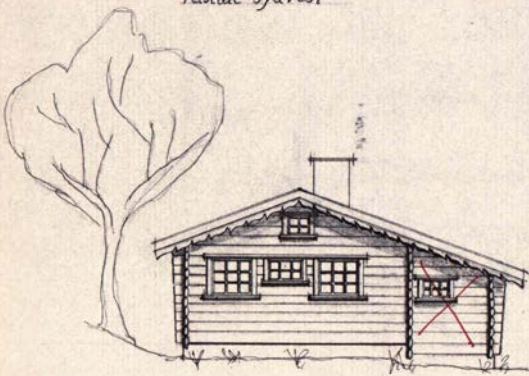
07. 07. 83



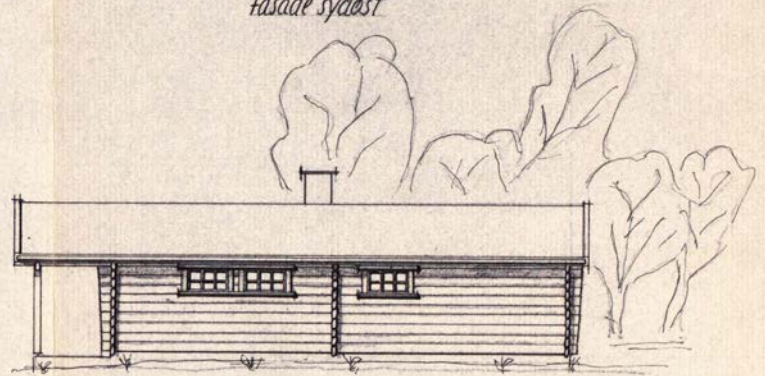
Fasade sydvest



Fasade sydøst



Fasade nordvest



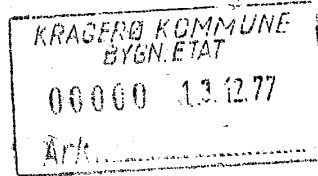
Fasade nordøst

Hytte på tomt nr. 29 av gnr. 77, bnr. 6 og 7
for Aina og Trond Olsen.
Fasader. M=18/00

DATE: 10.1.82
Tom Olsen

§ 1

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



§ 2

Område for fritidsbebyggelse.

I området kan oppføres fritidshus med tilhørende boder i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates oppført underetasje.

§ 3

Innenfor arealer som i reguleringsplanen er angitt som boligbebyggelse kan bygningsrådet tillate oppført bolighus.

§ 4

Uthus (boder) skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til fritidshuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende uthus.

Plassering av frittliggende uthus, skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for fritidshuset, selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette.

§ 5

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, fortrinnsvis mellom 15° - 30°, som kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel. Takteking av korrugerte metallplater godkjennes ikke.

§ 6

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

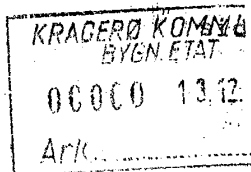
§ 7

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

§ 8

Hus godkjent for fritidsformål kan ikke tas i bruk som helårsbolig.

Reguleringsbestemmelser for "Knipen/Kjærre"



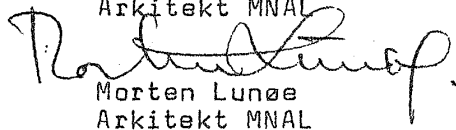
§ 9

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

§10

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

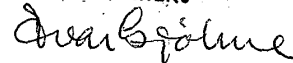
Kragerø, den 6. desember 1977
For Reidar I. Engedahl
Arkitekt MNAL

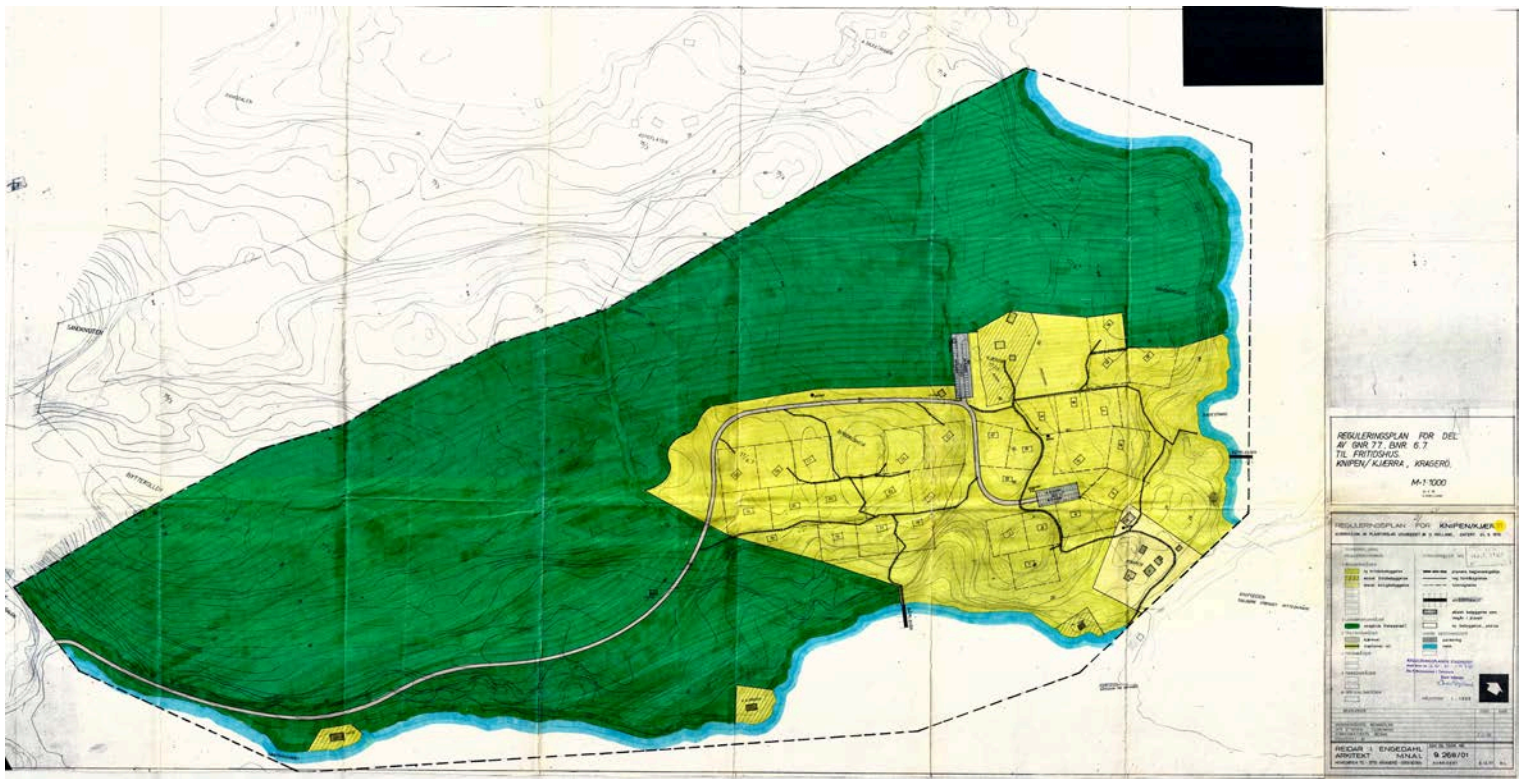

Morten Lunø
Arkitekt MNAL

Bilag nr.9.268/03

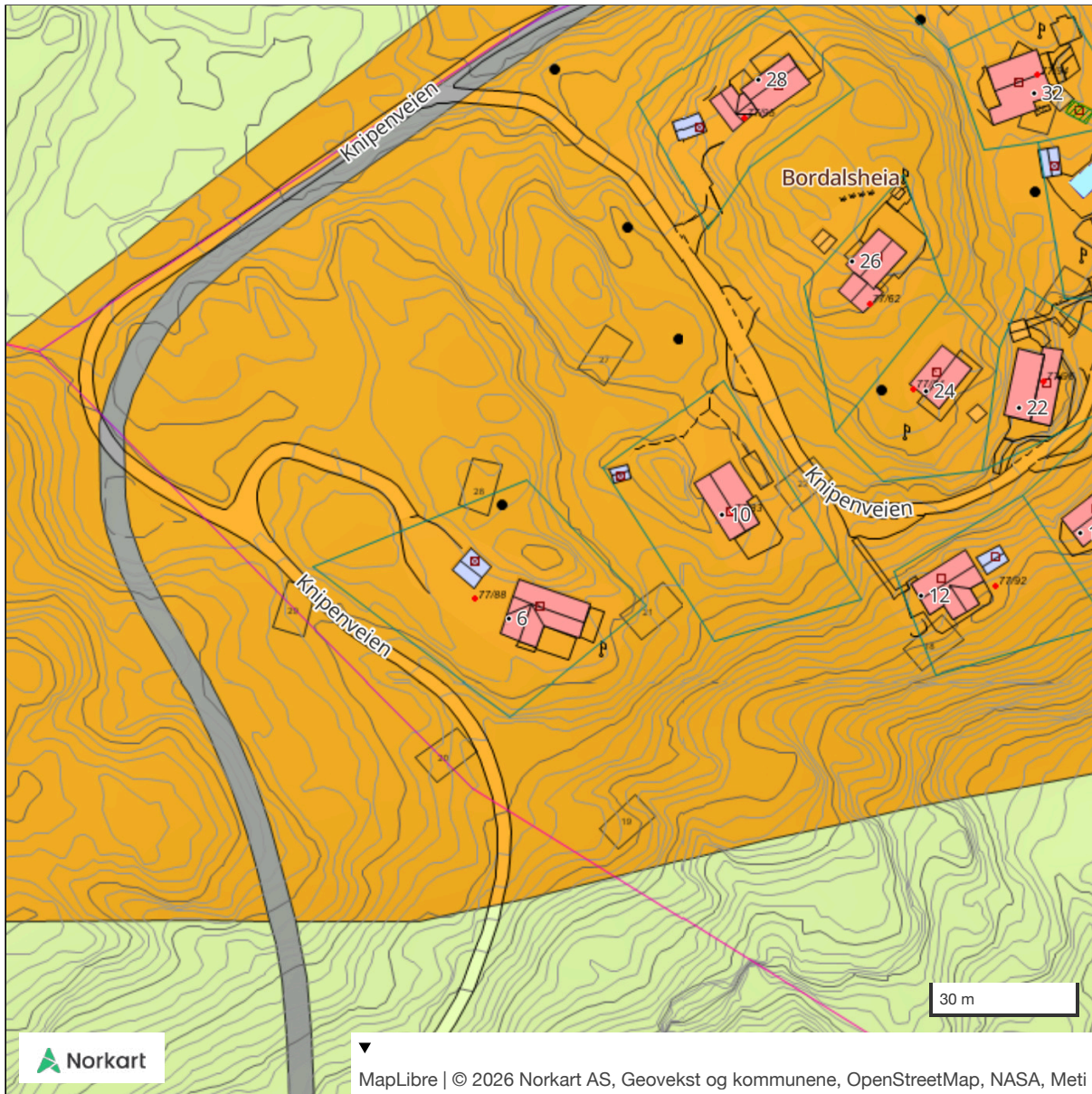
REGULERINGSPLANEN STADFESTET
med brev av 20.6.1978
fra Fylkesmannen i Telemark

Etter fullmakt





Kragerø kommune

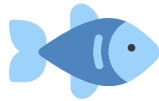


Nabolagsprofil

Knipenveien 6

Avstand til sjø

156 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 40 min	🚗
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 10 min	🚗
🚗 Sandtangen Linje 701	22 min	🚶 1.8 km
🚗 Kjølebrønd Linje 701	3 min	🚗 2.6 km

Avstand til byer

Kragerø	27 min	🚗
Porsgrunn	50 min	🚗
Arendal	1 t 1 min	🚗
Skien	1 t 1 min	🚗
Oslo	2 t 19 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Kragerø	11 min	🚗
🚗 Uno-X Kragerø	21 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 40 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Kragerø Ridesenter	5 min	🚗
Vestre Stabbestad badeplass	8 min	🚗
Stabbestranda badeplass	8 min	🚗
Kragerø resort	9 min	🚗
Kragerø Golfklubb	9 min	🚗

Sport

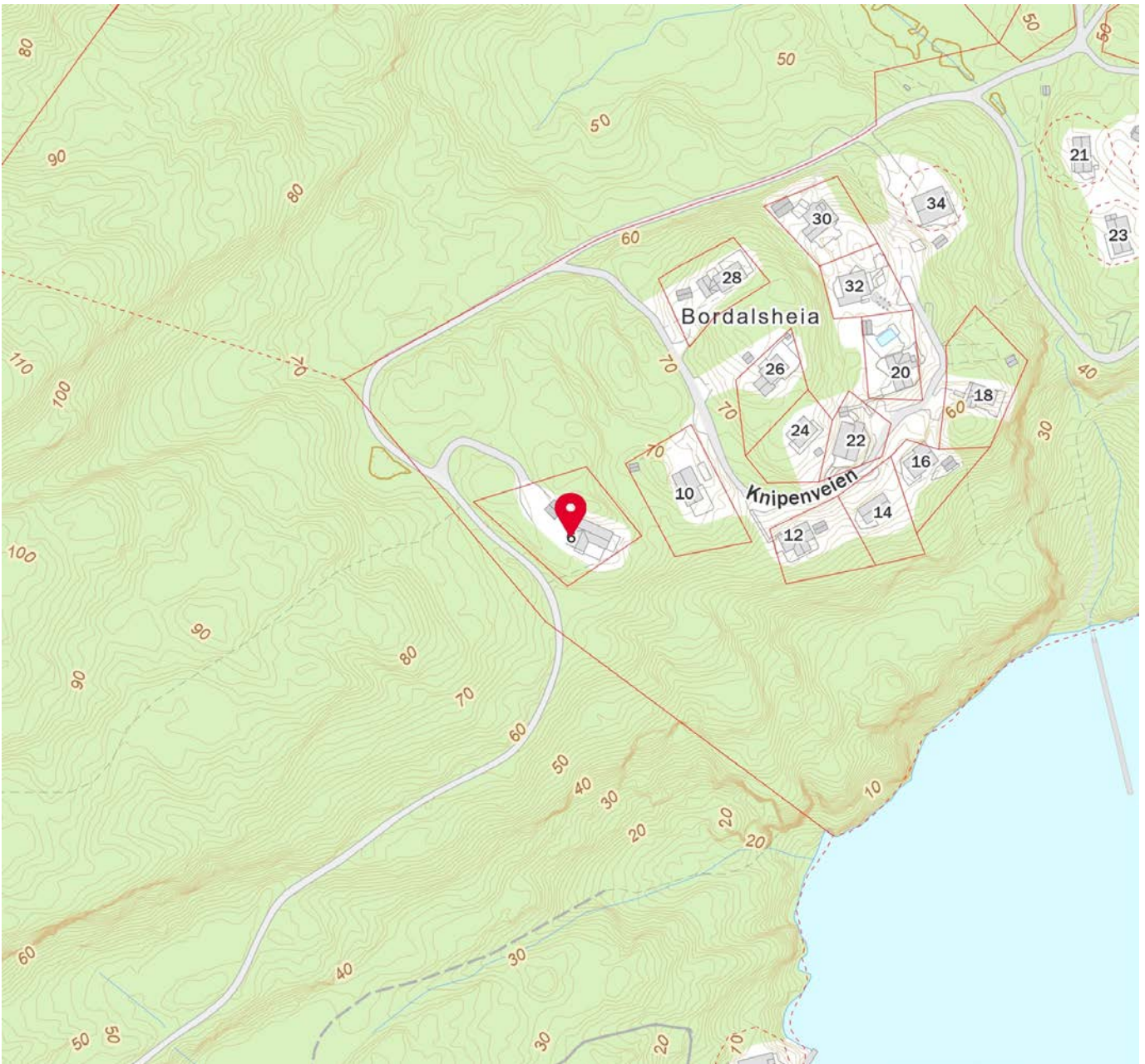
⚽ Levangsheia skole ballbinge Ballspill	8 min	🚗 9.2 km
⚽ Hødnebø Ballspill	15 min	🚗 10.2 km
🏊 MOT Kragerø	21 min	🚗
🏊 Family Fitness Kragerø	25 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 Sannidal Post i butikk, PostNord	12 min	🚗 13 km
Coop Extra Haugtun PostNord	12 min	🚗 13.2 km



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 2025





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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 nettkrenkelseser
- 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 kontraktsgenering 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. Les mer på 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.



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 Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> 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./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



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: Knipenveien 6
3766 SANNIDAL

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