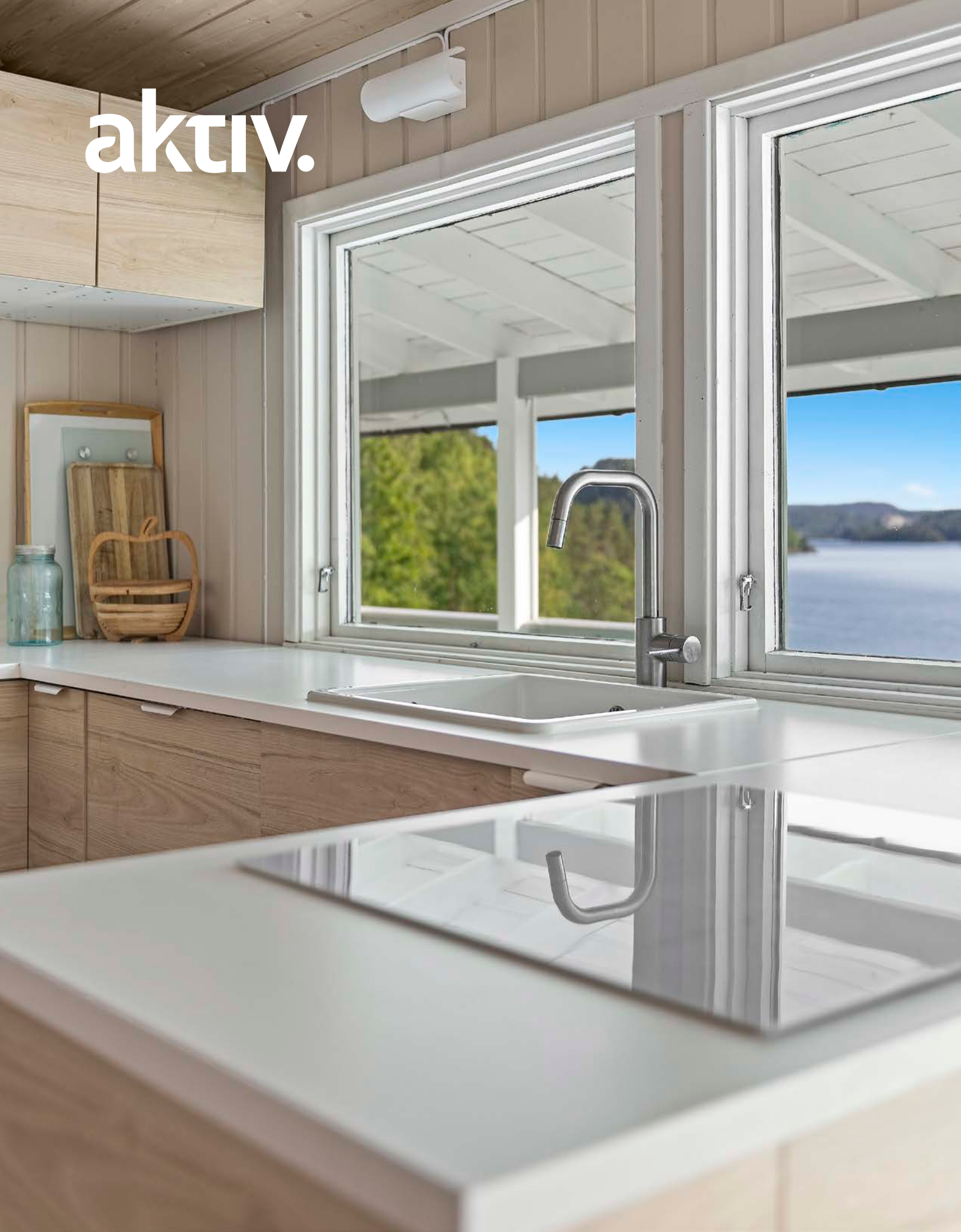


aktiv.





Eiendomsmegler

Jon Reidar Haugland

Mobil 477 15 120

E-post jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

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



Eiendomsmegler / Daglig leder

Ronny Jørstad

Mobil 413 20 888

E-post ronny.jorstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Kirkegata 26
3770 Kragerø

Sjønær hytte med bryggeplass, kveldssol og flott utsikt over Kilsfjorden

Velholdt og innbydende hytte fra 1986 med alt på én flate, flott beliggende ved sjøen i Kil, Sannidal.

Hytta har åpen stue- og kjøkkenløsning med panoramavinduer som gir nydelig utsikt mot Kilsfjorden. Det er tre soverom samt bod innredet som ekstra soveplass. Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer og bad med egen inngang. Utearealene er romslige og solrike, med både overbygd veranda og stor terrasse – ideelt for sosiale sammenkomster.

Eiendommen ligger idyllisk til i den vakre Kragerøskjærgården. Adkomst med båt gir en rolig og skjermet atmosfære, samtidig som det er kort vei til Kragerø sentrum og Kragerø Resort. Her får du ekte hytteidyll i vakre, fredelige omgivelser – perfekt for late sommerdager!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 900 000,-	Gnr./bnr.	Gnr. 65, bnr. 243
Omkostn.:	Kr 98 850,-	Oppdragsnr.:	1302250088
Total ink omk.:	Kr 3 998 850,-		
Selger:	Ragnhild Seierstad		
Salgsobjekt:	Fritidseiendom		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1986		
BRA-i/BRA Total	60/87 kvm		
Tomtstr.:	613 m ²		
Soverom:	3		
Antall rom:	4		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	42
Andre vedlegg	44
Dokument nr. 1160151 - Bestemmelse om vann/kloakk	52
Reguleringsbestemmelser	53
Budskjema	63

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 60 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 87 m²

TBA: 79 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 15 m² Bod og Teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 60 m² Entré, Soverom, Bod, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue/spisestue.

TBA fordelt på etasje

Kjeller

43 m²

1. etasje

36 m² Dusjrom/bad.

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m² Soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

613 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 613 kvm i følge tinglyst målebrev.

Eiendommen ligger vakkert til i sjøkanten ved Kil i Sannidal, og byr på en sjelden kombinasjon av fred, naturopplevelser og klassisk skjærgårdsidyll.

Tomten ligger svært solrikt til, vendt mot syd/vest og med sen kveldssol sommerstid. Hytta ligger 30 meter fra sjøen og har en fantastisk utsikt utover Kilsfjorden. Tomten er opparbeidet med brygge og tilrettelagt adkomst fra sjøen – dette er en eiendom hvor båten er det naturlige fremkomstmiddelet, noe som gir en ekstra følelse av å “reise bort” hver gang man kommer hit.

Tomten består av naturtomt med svaberg, fjellknauser og trær som rammer inn hytta på en lun og sjarmerende måte. Her får du gode solforhold og fantastisk utsikt over vannet, i et område som oppleves stille og uforstyrret – samtidig som man har kort båttur inn til både Sannidal og Kragerø. Eiendommen egner seg perfekt for den som ønsker en ekte hytteopplevelse med nærhet til sjøen og naturen som nærmeste nabo.

Beliggenhet

Eiendommen har en nydelig beliggenhet i sjøkanten ved Kil i Sannidal, og inngår i den vakre Kragerøskjærgården. Her bor man med sjøen som nærmeste nabo – omringet av natur, svaberg og fredelige omgivelser. Adkomsten skjer med båt, noe som gir en stille og skjermet atmosfære, fri for biltrafikk og støy.

Fra eiendommen er det kort båttur til både Kragerø sentrum, hvor du finner butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud. Det er også kort vei til populære Kragerø Resort, som tilbyr golfbane, spa og restaurant. Med denne beliggenheten får du det beste av skjærgårdsliv og komfort – perfekt for avslappende ferier, late sommerdager og uforstyrrede helger året rundt.

Adkomst

Adkomst via båt eller til fots fra parkeringsplass, men denne ligger en 15 min spasertur unna.

Bebyggelsen

Området er i hovedsak bebygget av fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Ole Bjørn Mofossbakke

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i trekonstruksjon over trebjelkelag understøttet av betongpilarer med byggeår 1986.

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med stående trekledning.
Det er eldre vinduer med isolerglass og ukjent alder.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger opplyser om at det er lagt inn kommunalt vann i 2021, og som følge av det fikk badet nytt klosett, dusjkabinett og vask. Arbeidet ble gjort av Vestmar Rør AS.
Selger opplyser også om litt skjeve gulv på kjøkkenet.
Det ble oppdaget råte i 2020 som følge av utetthet ved pipe. Dette førte til stokkmaur og mus. Dette ble utbedret i 2020.
Det ble installert nytt solcelleanlegg av strømkilden og innlagt strøm av Kragerø Elektriske.

Selger opplyser også om at dørhåndtaket på annekset virker kun fra en side, vindu på hovedsoverom kan være vanskelig å lukke og det er ikke innlagt varmtvann da det ikke har vært behov for dette.

Innhold

Koselig fritidsbolig bestående av ett hovedplan og en underetasje.
U.etg: Bod og Teknisk rom.
1.etg: Entré, Soverom, Bod, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Stue/spisestue.

Det er i tillegg en bod.

Standard

Hytta er oppført i 1986 med alt på en flate. Det er koselige utearealer med plass til både familie og venner.

Stue

Stua består av en åpen stue- og kjøkkenløsning med plass til både en sofagruppe og et lunt spisebord. Her er det furugulv og malt panel i både vegger og himling. Det er store panoramavinduer som presenterer den flotte utsikten mot kilsfjorden. Fra stue/kjøkken er det direkte utgang til verandaen.

Kjøkken

Kjøkkenet består av en moderne innredning fra Ikea og har glatte fronter, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer. Fra kjøkkenet er det pen utsikt mot sjø og fjell.

Soverom

Det er totalt 3 soverom, hvorav alle er av praktisk størrelse. Soverommene har furugulv og malt panel i vegger og himling. Det er i tillegg en bod, som er innredet som soverom, og her er det laminat på gulv og malt panel i vegger og himling.

Bad

Badet har egen inngang rett ved ytterdøra. Her er det malt furugulv og panel i vegger og himling. Badet inneholder servant med underskap, dusjkabinett og et toalett.

Hytta har romslige og trivelige utearealer. Rett utenfor stue og kjøkken finner du en overbygd veranda med god plass til sittegruppe – et perfekt sted for grilling og avslapping på varme sommerdager. Ett nivå ned fra hytta ligger en stor, solrik terrasse med rikelig plass til utemøbler og sosiale sammenkomster.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er påvist en del rust på platene.
- Nedløp og beslag: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert
- Veggkonstruksjon: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler
- Vinduer: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eier opplyser i egenerklæring at vindu på hovedsoverom noen ganger kan være vanskelig å lukke.
- Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Tilstandsgraden er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Inngangsdøren til hytta er litt vanskelig å åpne/lukke.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist større skjevheter i rekkverk, og betydelige skjevheter i terrassedekke.

INNVENDIG

- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. 3 av 4 dører tar i karm på befaringsdagen
- Dusjrom/bad: Rommet er ikke utført som et våtrom.
- Kjøkken 1.etg avtrekk: Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk.

INNVENDIG

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av OBM Bygg og Takst AS ved Ole Bjørn Mofossbakke datert 20.05.2025.
Rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven.

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 plass til parkering 700-800 meter nord for eiendommen, her er det også mulig med gjesteparkering. Eiendommen har tinglyst parkeringsrett, og det er ikke betalt noe vederlag for slik parkering.

Selger har tidligere leid parkerings- og båt plass rett over fjorden. Konf. Megler.

Forsikringsselskap

Tryg

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Det er montert vedovn og ellers elektrisk oppvarming.

Det ble investert i nytt solcelleanlegg til fritidsboligen for ca 5 år siden, samme anlegget ble valgt av flere hytter i området. Det er eneste strømkilde, og den har ifølge selger gitt nok strøm til å dekke behov vår, sommer og høst. Solcelleanlegget kan ikke brukes til oppvarming. Selger har benyttet ved for oppvarming ved behov.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 13 646

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 309

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 520,-. 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.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 243 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:

Dokumentnummer 904044 - Erklæring/avtale DIVERSE SERVITUTTER - UFULLSTENDIG SPESIFISERT OVERFØRT FRA HOVEDBØLET (MFL) - KAN INNEHOLDE PENGEHEFTELSE: Dokumentet er en samlepост av tinglyste bestemmelser som har fulgt med etter fradeling fra hoved bøllet. Det er lite sannsynlig at noen av disse bestemmelsene skal ha noen fremtidig betydning for kjøper. Bestemmelsen vil uansett ikke kunne slettes fra grunnboken, og kjøpers eventuelle panthavere vil få prioritet bak denne.

05.04.1979 - Dokumentnr: 1380 - Erklæring/avtale om plikt til å delta i felles renovasjonsordning og best. om adkomstrett, rett til båtfeste, bestemmelse om parkering. Rettighetshaver: Knr:4014 Gnr:65 Bnr:39

Dokumentet er kjøpekontrakten mellom grunneier og første eier av eiendommen. Her gis eiendommen rettigheter til parkering, og vei til parkering samt rett til gangsti fra parkering. Videre gis eiendommen rett til båtplass på anvist sted. Det er plikt til å delta i felles renovasjonsordning, og til å betale forholdsmessige kostnader til vei og parkering. Grunneier gis rett til å kjøre over tomten med tømmer, og grunneier kan gi andre hytteiere gangadkomst over denne eiendom.

08.03.1978 - Dokumentnr: 674 - Registrering av grunn. Eiendommen er utskilt fra gnr. 65, bnr. 9. Dokumentet er eiendommens målebrev – dvs. det dokumentet som viser hvordan tomten er formet.

25.04.1979 - Dokumentnr: 1545 - Bestemmelse om bebyggelse. Dokumentet er fra 1979, og gir eier den gang rett til å bebygge helt til grensen. Denne tinglyste bestemmelse vil ikke ha noe innvirkning på mulighet for utvidelse/påbygg o.l.

18.05.2001 - Dokumentnr: 1351 - Erklæring/avtale, bestemmelse om båt/bryggeplass. Dokumentet gjelder avtale mellom de 5 hytteeierne som har båtplass i felles bryggeanlegg, samt bnr. 176 og bnr. 199 (som begge ligger nede ved sjøen, og har egen strandlinje). For de to sistnevnte eiendommer går bryggeanlegget noe inn på disse eiendommer. Den tinglyste avtalen innebærer et samtykke til dette.

18.10.2023 - Dokumentnr: 1160151 - Bestemmelse om vann/kloakk. Dokumentet viser hvor vann- og avløpsledninger er lagt, og angir rettigheter og forpliktelser i fm. drift, vedlikehold, reparasjoner og plassering av ledningene og anlegget. Se kart side 52 i prospektet.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Boden er meldt som tiltak ferdigstilt, men det er ikke søkt om å innrede. 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. Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Manglende brukstillatelse medfører i teorien av bruken av hytta er ulovlig. Forholdet er gjeldende for veldig mange fritidsboliger i skjærgården, og prosessen med å fremskaffe slik brukstillatelse er ofte forholdsvis ukomplisert. Megler kan sette kjøper i kontakt med konsulent med relevant kompetanse.

Vei, vann og avløp

Det er offentlig vann og avløp.

Adkomstvei via båt, eller bil. Fra parkeringsplass er det ca 15 min gange.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen blir regulert av reguleringsplanen "Del av Lyngdalen som gjelder med formål hyttebebyggelse, fellesareal, og skogsdrift". Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse og friluftsområde. Reguleringsplan og kart er vedlagt prospektet. Området er i kommuneplan avsatt til LNRF-område og merket med ras- og skredfare.

Adgang til utleie

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

Kommentar konsesjon

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

97 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 850 (Omkostninger totalt)

114 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

117 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 998 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 014 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 017 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

20 000 Markedspakke

4 650 Oppgjørsvederlag

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 124 550

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Ansvarlig megler

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

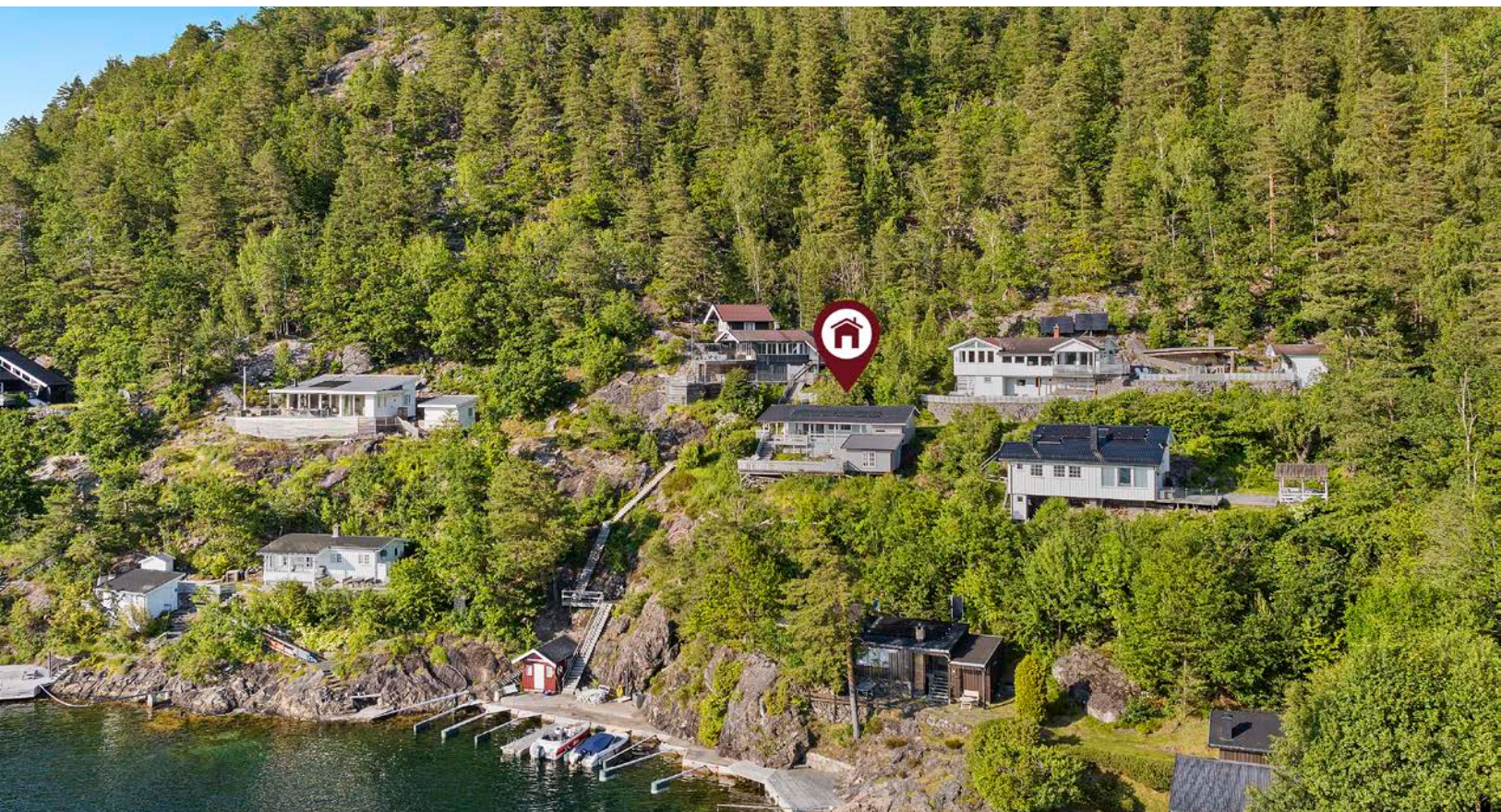
Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato

17.06.2025



Velkommen til Lyngdalsveien 39!



Hytta har en nydelig beliggenhet i sjøkanten ved Kil i Sannidal, og inngår i den vakre Kragerøskjærgården. Her bor man med sjøen som nærmeste nabo – omringet av natur, svaberg og fredelige omgivelser.



Denne koselige hytta består av ett hovbedplan og en underetasje.
Her får du entré, 3 soverom, og en åpen stue- og kjøkkenløsning.



Stua er romslig og lys. Her er det en åpen løsning mellom stue og kjøkken.
Her er det komfortabel takhøyde og en luftig atmosfære.



Fra stua er det utgang til en nordvendt veranda.



Den åpne løsningen og de store vinduene skaper en luftig atmosfære i hele hytta.



Fra spiseordet er det flott utsikt utover mot Kilsfjorden.



Kjøkkenet består av en slett og moderne innredning fra Ikea, laminert benkeplate og integrerte hvitevarer.



Her kan du stå og lage mat på en varm sommerdag, med kveldssola rett inn!





Det er 3 soverom i hytta, og 1 soverom i annekset. Alle soverom er av praktisk størrelse.
Dette er soverom 1



Soverom 2.



Soverom 3.



Soverom i aneks.

Badet har egen inngang ved hovedinngangen på hytta. Badet inneholder toalett, dusjkabinett og servant med underskap. Herfra er det også utsikt.





Det er koselige utearealer rundt hytta. Terrassen på nedsiden er romslig, og har god plass til hagemøbler.





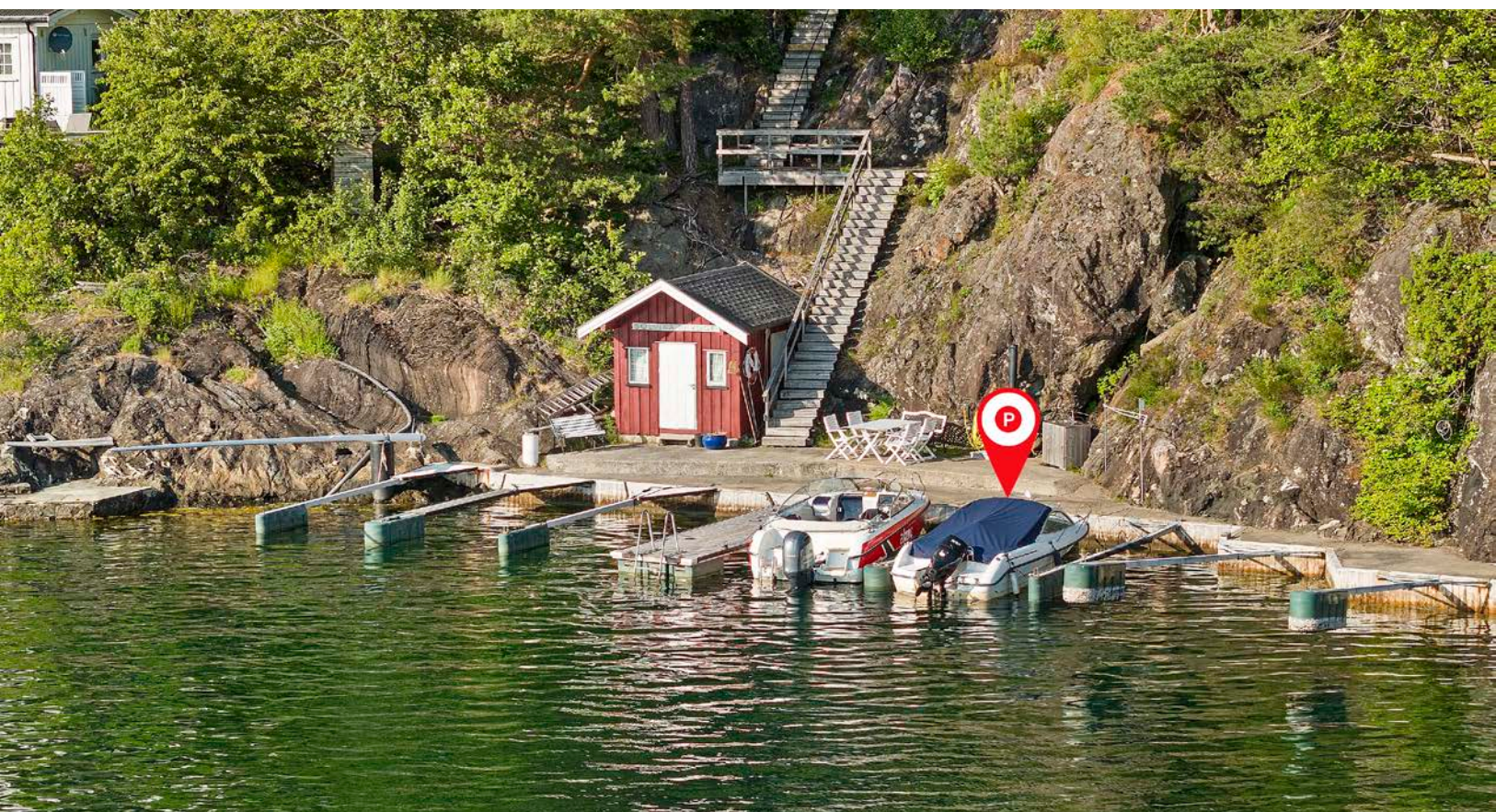
Rett utenfor stua er det også en koselig oppholdsplass med plass til familien.



Her er det perfekt for grillings på en varm sommerdag!



Fra hytta er det kort vei til den tilhørende båtplassen.



Båtplassen ligger godt til i fellesanlegget.





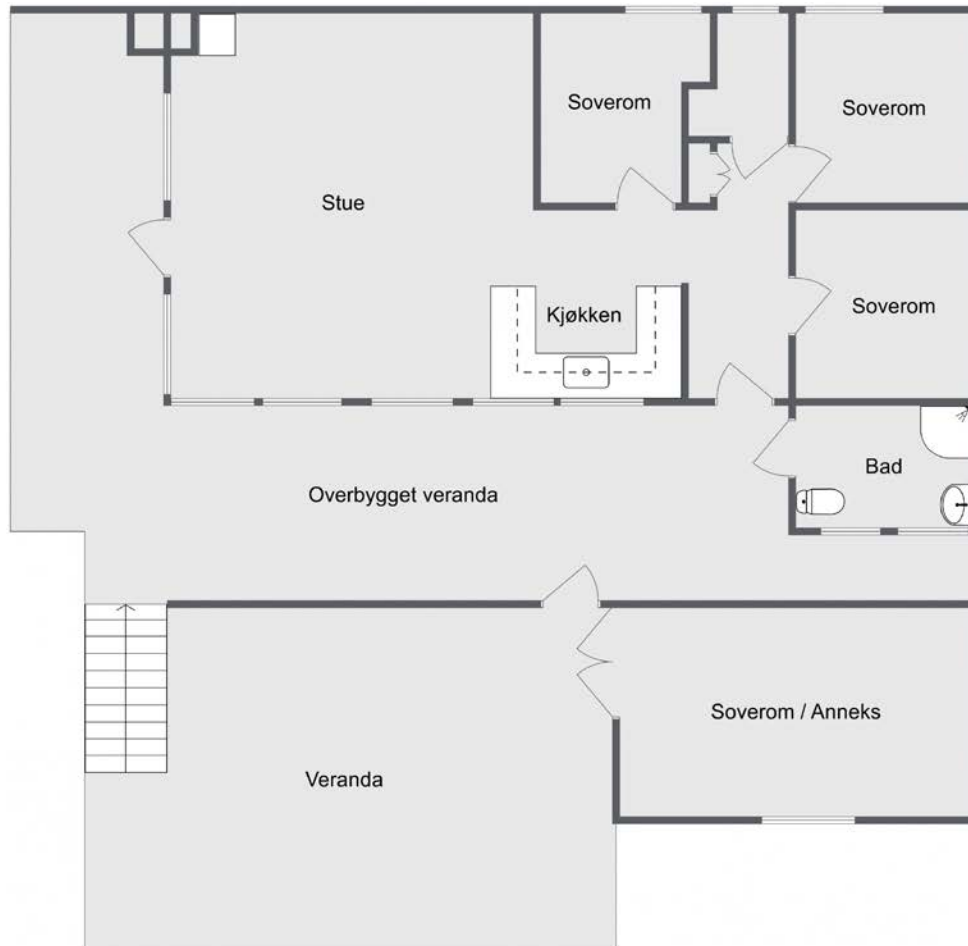
Kontakt megler for en hyggelig visning!





Lyngdalsveien 39

1. Etasje

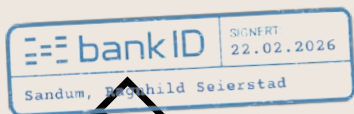


aktiv.

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



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

Ragnhild Seierstad

Boligen

Lyngdalsveien 39

3766 Sannidal

4014-65/243/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vestmar Rør

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av nytt bad

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

♦ Ja

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

Innlagt kommunalt vann, så alt av baderomsmøbler og rør nytt

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

♦ Ja

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?

♦ Ja

Det var fuktinntregning ved pipeløp på tak, som førte til råte, mus og stokkmaur. Dette ble fullstendig utbedret av Norsk Hussopp Forsikring i 2020

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Norsk Hussopp Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet i forrige punkt

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?: 2020

Firmanavn: Norsk Hussopp Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Pipeløp nytt og deler av takbjelker og vegg skiftet ut ved utbedring av råte

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?

♦ Ja

Det ene soveromsvinduet kan være litt vanskelig å lukke noen ganger, men finnes en grei teknikk ved de tilfellene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Gulvet på kjøkkenet oppleves som noe skjevt

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

♦ 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?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats for å sørge for at vann fra oversiden renner riktig på siden av hytta

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

♦ Ja

Råte, som beskrevet i tidligere punkt

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Norsk Hussopp Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet tidligere

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

♦ Ja

Som beskrevet tidligere

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Norsk Hussopp Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Som beskrevet tidligere

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vestmar rør

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av kommunalt vann, alt nytt

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

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?: 2021

Firmanavn: Strømkilden og Kragerø Elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av nytt solcellanlegg av strømkilden og innlagt strøm av Kragerø Elektriske

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**

Anneks og veranda bygget av forrige eiere

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent av Kragerø kommune

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

♦ **Ja**



Eablering av teknisk rom i kjellerrom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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?

♦ **Ja**

Skaderapport fra Norsk Hussopp Forsikring etter utbedring av råteskade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Dørhåndtak til anneks virker kun fra en side, men dette kan enkelt ordnes.

Oppvaskmaskinen er ny i 2021, men opplevde sommeren 2024 at den ikke tømte seg for vann og sluttet derfor å



virke. Det var heldigvis enkelt å fikse selv, så dette kan jeg forklare kjøper i tilfelle det skulle skje igjen.
Det er ikke innlagt varmtvann da det ikke har vært behov for dette

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Hyttefeltet har sammen opprettet et AS i anledning opprettelse av kommunalt vann. Regner med ny kjøper må ta over min andel der



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.

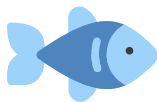
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

Nabolagsprofil

Lyngdalsveien 39

Avstand til sjø

31 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 39 min	🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min	🚗
🚆 Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min 19.9 km	🚗
🚆 Gjerstad stasjon Linje F5	26 min 26.5 km	🚗
🚆 Rindebakken Linje 609	6 min 2.7 km	🚗

Avstand til byer

Kragerø	15 min	🚗
Porsgrunn	44 min	🚗
Skien	52 min	🚗
Arendal	59 min	🚗
Oslo	2 t 20 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Kragerø	10 min	🚗
🚗 Recharge Rema Kragerø	11 min	🚗

Vintersport

Langrenn

Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 44 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Gulodden badeplass	7.1 km
Båttutleie - Kragerø Sportell og Apparte...	14 min 🚗
Krikken Kystfort - Skåtøy	10.2 km
Kragerø Svømmehall	16 min 🚗
Kragerø Kino	15 min 🚗

Sport

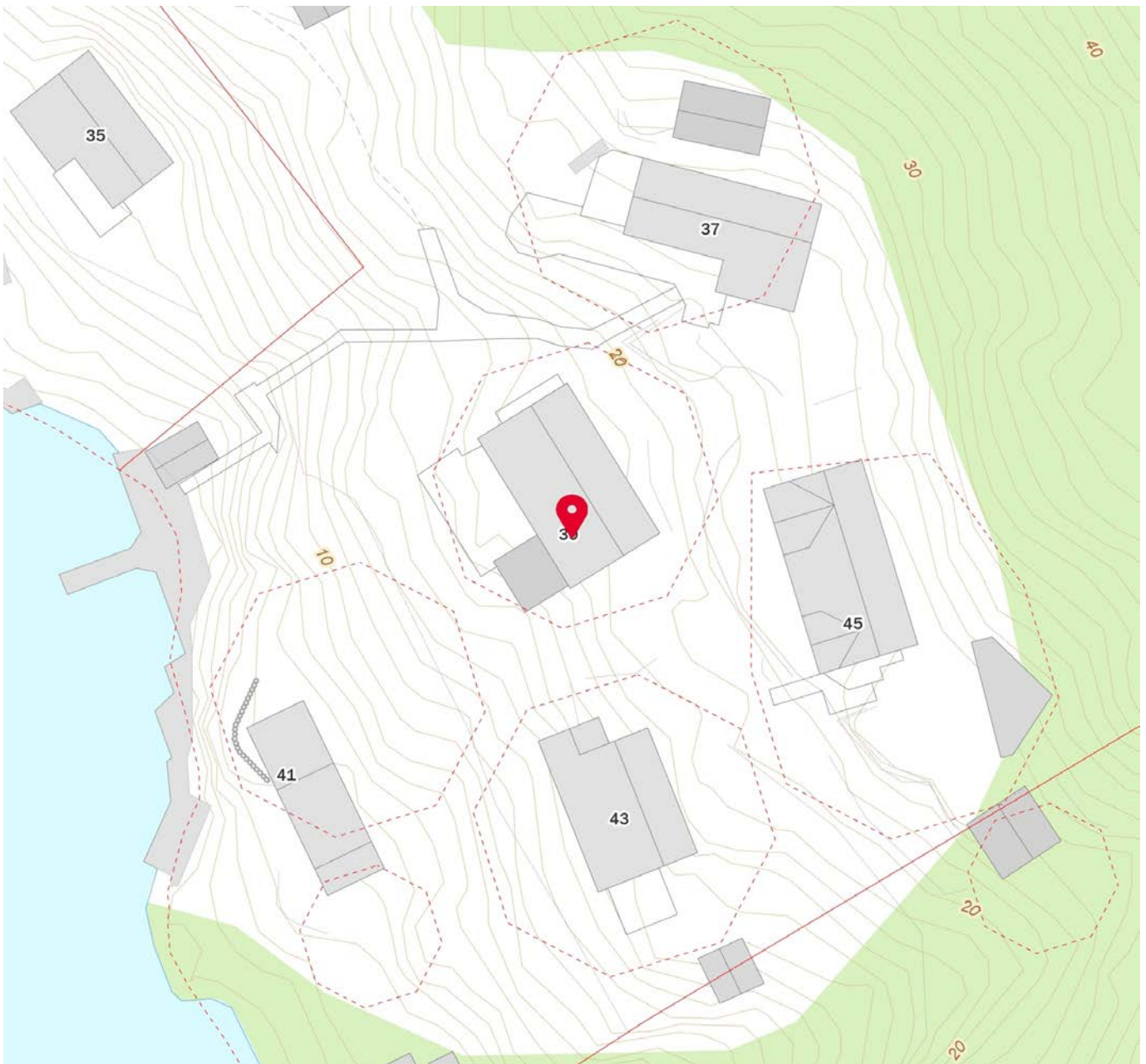
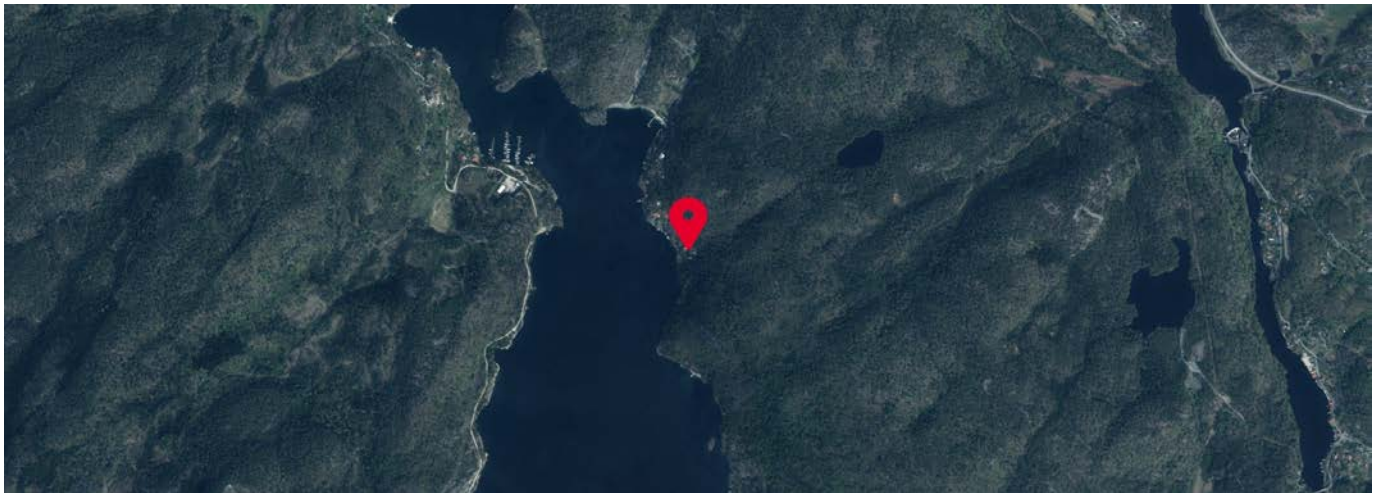
⚽ Kolbånn Ballspill, fotball	7 min	🚗	3.3 km
⚽ Sannidal skole Ballspill	8 min	🚗	4.5 km
🏊 MOT Kragerø	11 min	🚗	
🏊 Family Fitness Kragerø	16 min	🚗	

Dagligvare

Coop Extra Haugtun PostNord, søndagsåpent	10 min	🚗	5.3 km
Rema 1000 Sannidal Post i butikk	10 min	🚗	5.4 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 2024



Dagbok nr. 674
8. mars 1978

Kragerø kommune

MÅLEBREV

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning

over

Parsell av Østre Rinde (eiend. navn), gr. nr. 65 br. nr. 9

Parsellen er gitt br. nr. 243 (fylles ut av tinglysningsdommeren)
nr. 8.

Parsellen er også betegnet Rinde Hytteområde tomt gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

År 1977 den 25.11 ble det i medhold av kapittel VIII i Bygningslov av 18. juli 1965 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, holdt kart- og oppmålingsforretning over

en parsell av Østre Rinde g.nr.65, b.nr.9.

Forretningen er forlangt av Thor Rinde

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen

I nærvær av kartvitne Kjell Sjetne

Stein Aas Anderssen

Ved forretningen møtte: ¹⁾

Som eier av g.nr.65, b.nr.9 Thor Rinde
Som fester Thor Rinde.
Naboer g.nr.65, b.nr.176 og 237 var ikke innkalt da grense
her er som oppgått og bestemt ved tidligere kartforretning.

GRENSEBESKRIVELSE.

Grensen er rette linjer mellom punktene ABCDEFG.
Alle punkter er merket med bolter i fjell.

Parsellen grenser:

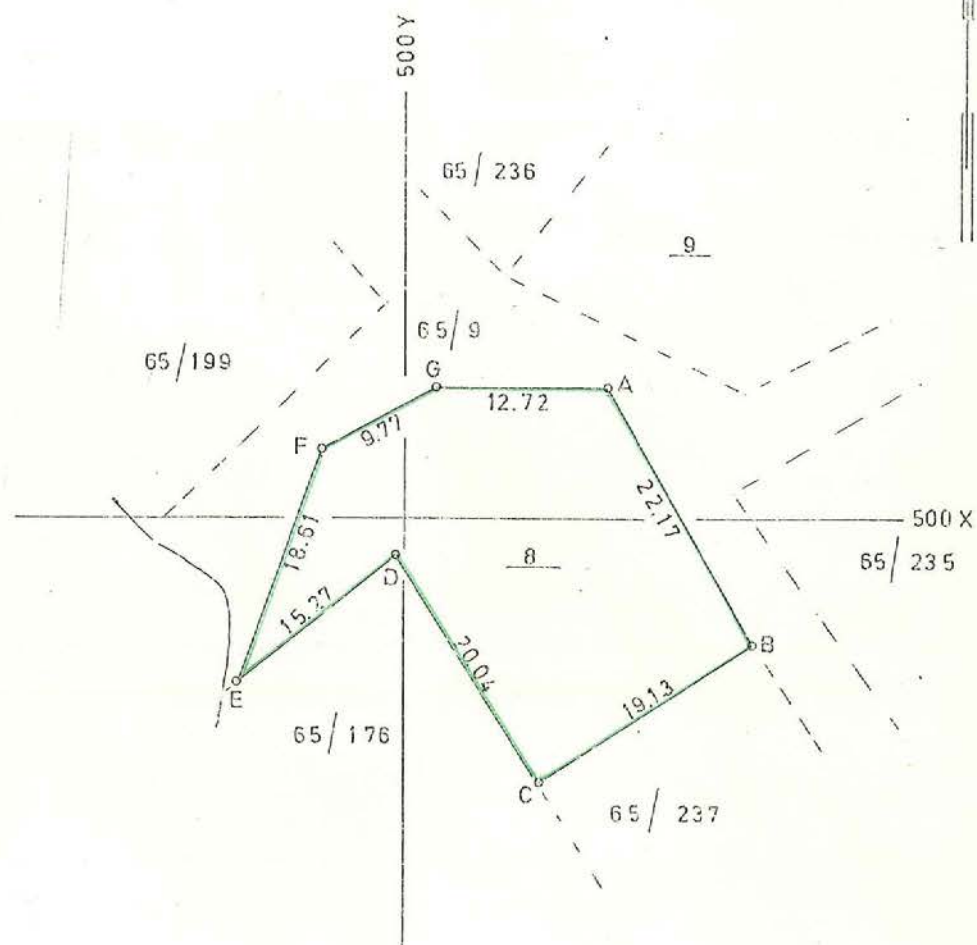
1 nordøst	mot g.nr.65, b.nr.9	etter AB=22,17m
1 sydøst	" " 65, " 237	" BC=19,13m
1 sydvest	" " 65, " 176	" CD=20,04m
1 sydøst	" " 65, " 176	" DE=15,27m
1 vestnordvest	" " 65, " 9	" EF=18,61m
1 nordnordvest	" " 65, " 9	" FG= 9,77m
1 nord	" " 65, " 9	" GA=12,72m

Midtpunktkoordinater: X=98327.00 Y=53718.00

Kartblad: KILSFJORDEN (M=1:5000)

Areal= 613,4 m²

¹⁾ Her føres navn og matrikkelbetegnelse vedr. alle parter og naboer som møter, dessuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av administrator. En bør omtale: Grensebefaring, hvem som har påvist eller anvist grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e.l. Videre kommer selve grensebeskrivelsen med arealoppgave. Til slutt eventuelle generelle tilføyelser.



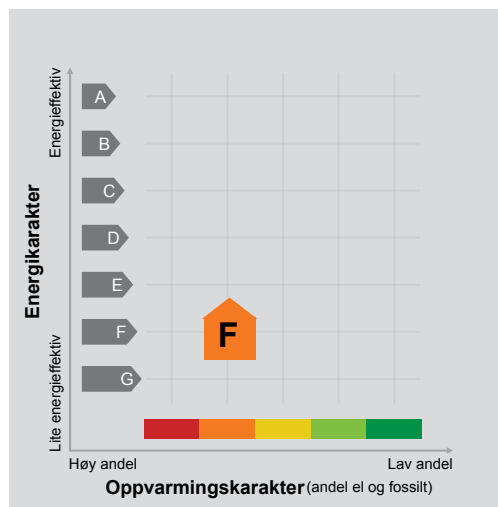
Koordinater i valgt system.

	X	Y
A	509.73	515.13
B	490.56	526.26
C	480.27	510.13
D	497.18	499.39
E	487.62	487.50
F	505.14	493.76
G	509.70	502.41

ENERGIATTEST



Adresse	Lyngdalsveien 39
Postnummer	3766
Sted	SANNIDAL
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	243
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15590505
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118801
Dato	12.05.2025



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

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

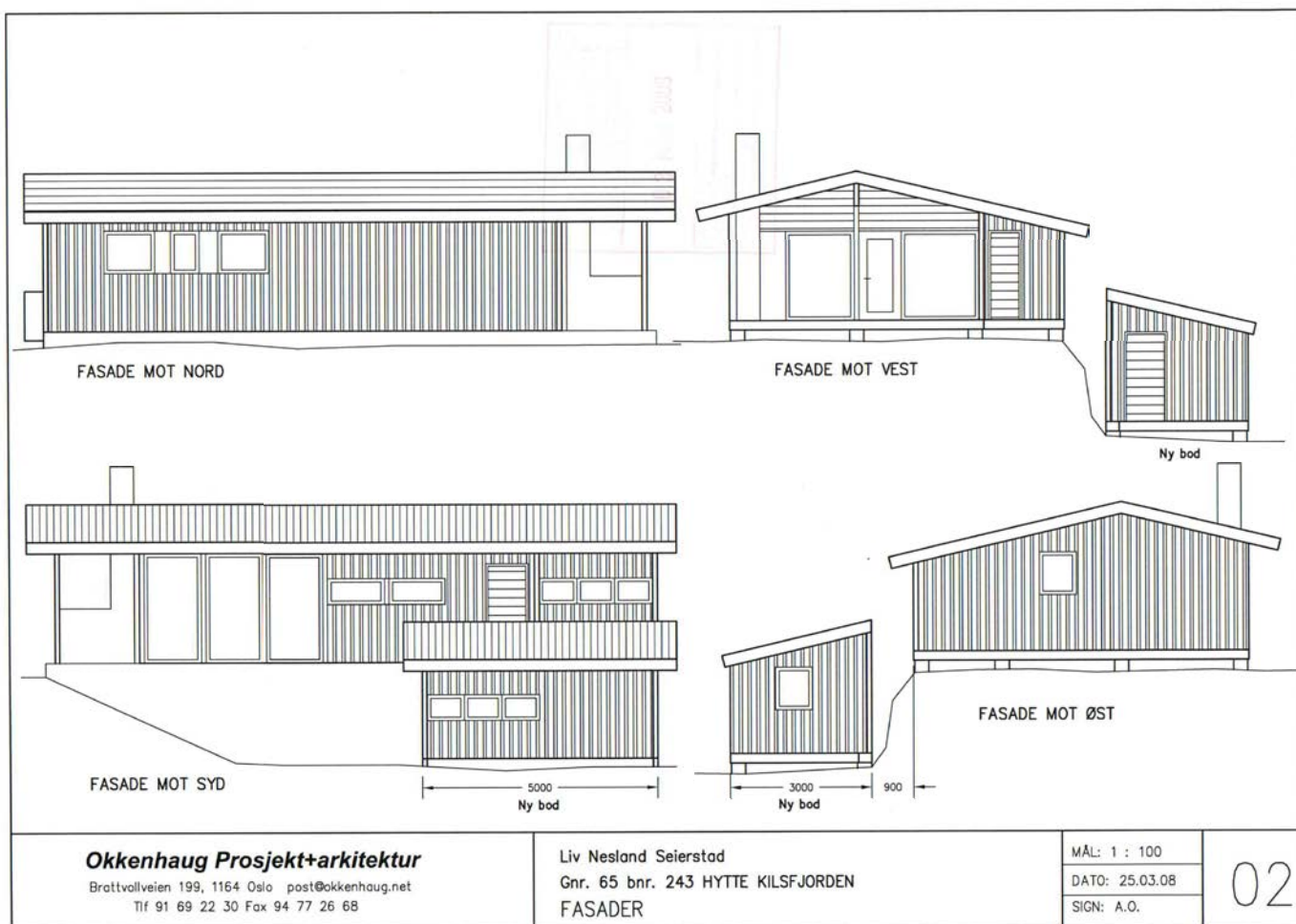
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

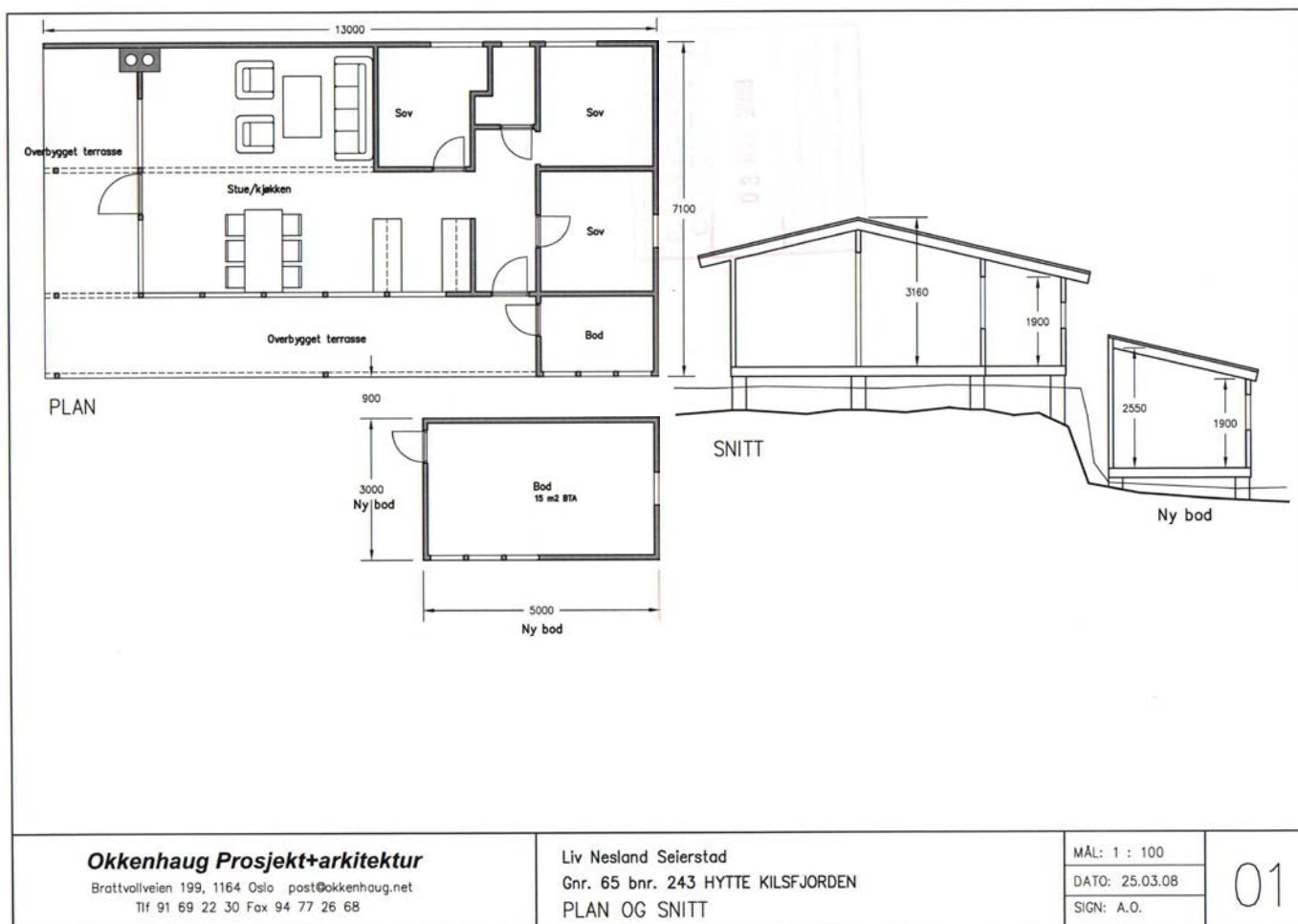
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

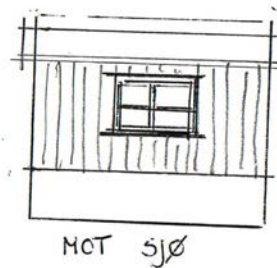
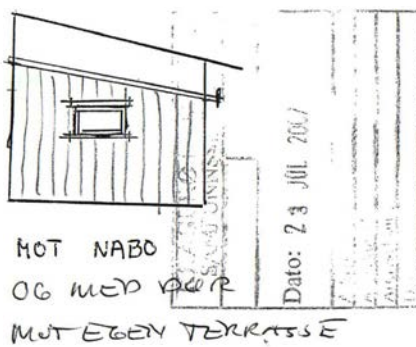
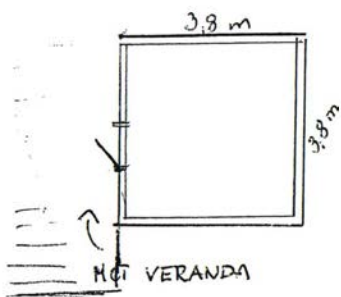
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

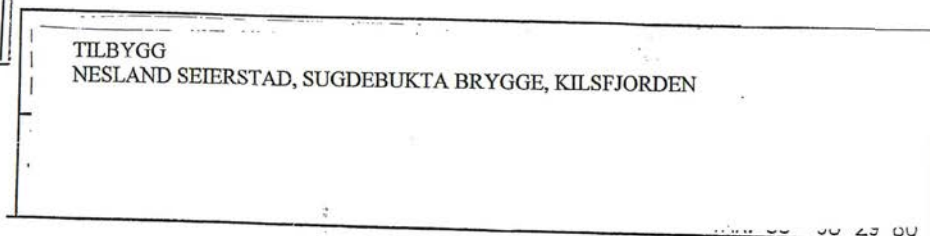
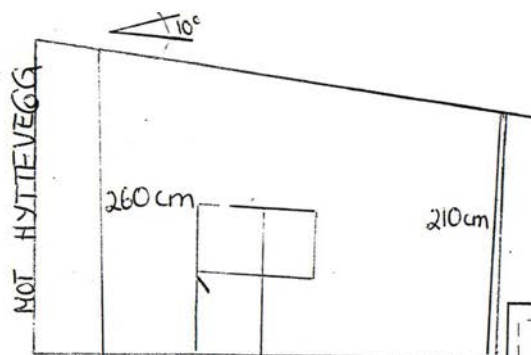
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

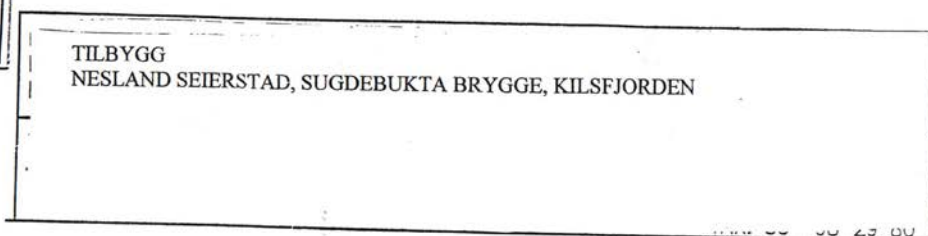
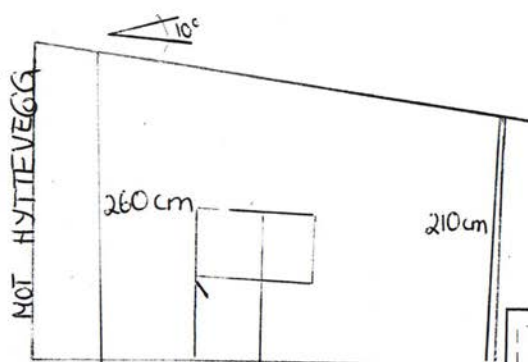
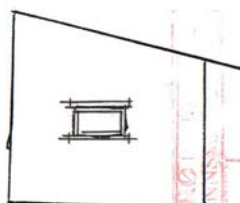
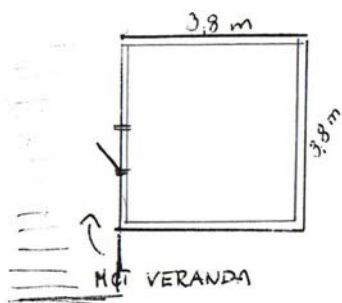






2

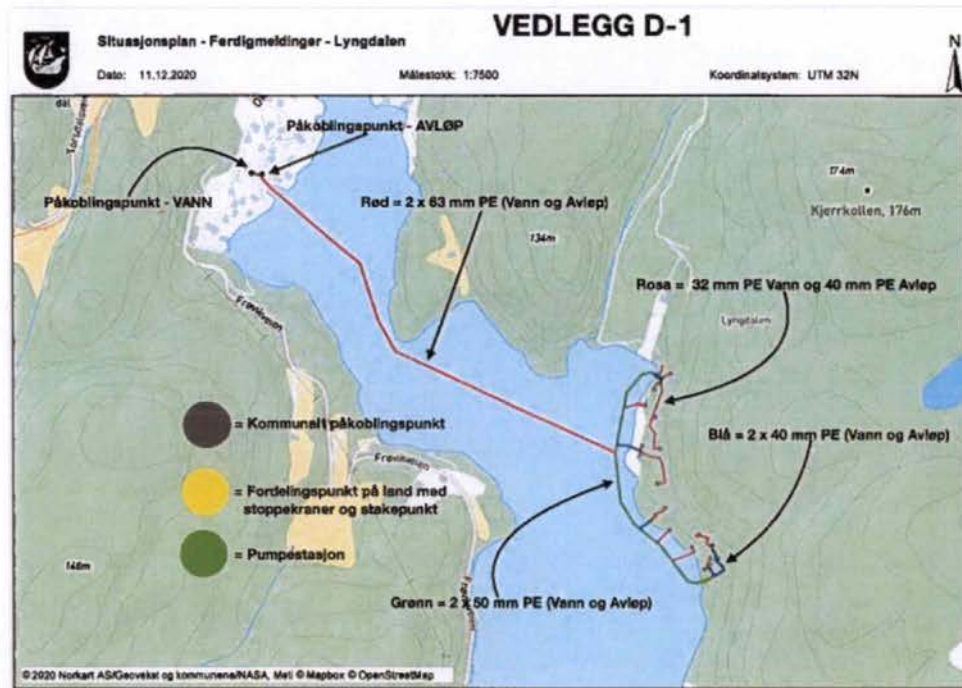




4. Beskrivelse av rettigheten⁶

Eiendommene som nevnt i punkt 3 gis rett til å ha vann- og avløpsledninger liggende i eiendommen gnr. 65 bnr. 39 i Kragerø kommune. Ledningstraséene er vist i kartskissen nedenfor, og disse kan ikke vesentlig endres uten grunneier av gnr. 65 bnr. 39 i Kragerø kommune sitt samtykke.

Rettighetshaverne gis rett til å utøve drift, vedlikehold og reparasjon av ledningene og anlegget. Rettighetshaverne gis rett til nødvendig tilgang til ledningene og anlegget på gnr. 65 bnr. 39 i Kragerø kommune for å utøve slik drift, vedlikehold og reparasjon.



Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 65 bnr. 39 i Kragerø kommune, og kan ikke slettes uten etter samtykke fra aktuell(e) rettighetshaver(e).

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheter inntegnet.

☐ Ja ☐ Nei

OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen

Dato
12.09.23

Hjemmelshavers underskrift
65/39 (Rinde) *Ola Rinde*

8.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
DEL AV LYNGDALEN, GNR. 65, BNR. 9, TILHØRENDE THOR RINDE,
KRAGERØ KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
Innenfor denne begrensningsslinjen skal området bygges ut i sam-
svar med den disponering som er vist på planen.

§ 2

- a. I byggeområdet kan oppføres fritidshus i 1 etasje, med møne-
retning som vist på planen.
- b. Frittstående uthus tillates ikke, eventuelle birom skal opp-
føres i direkte tilknytning til fritidshuset.
- c. Bygningene skal ha saltak.
Takvinkelen kan være mellom 15° - 25°, dog kan bygningsrådet
kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel.
- d. Nærarealet skal utformes som naturtomt, uten større
sprengnings-, støpe- eller planeringsarbeider.
- e. Innhegning eller gjerder tillates i allminnelighet ikke opp-
ført. Når sikkerhetshensyn tilsier det, kan bygningsrådet
tillate inngjerdning.
- f. Hus godkjent for fritidsformål kan ikke tas i bruk som
helårsbolig.

§ 3

Området som i planen er avmerket for skogsdrift kan benyttes
som turområde.

§ 4

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

§ 5

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

REGULERINGSPLANEN STADFESTET
med brev av 20.9.1970
fra Fylkesmannen i Telemark

Etter fullmakt

Ansvar

K J Ø P E K O N T R A K T .

Undertegnede Thor Rinde og Med-kjemi A/S, Hofstadgt. 60, 1375 HØN, har dags dato inngått følgende kjøpekontrakt:

1. Thor Rinde, f. 17.03.-39- [REDACTED] Kragerø, selger herved til Med-kjemi A/S, 1375 HØN Rinde Hytteområde tomt nr. 8, gnr. 65, bnr. 243.
2. Kjøpesummen utgjør kr. 65.000,- + vanlige salgskosten (stempelgebyr, tinglysningsgebyr, gebyr for oppmålings- og skylddelingsforretning samt utgifter i forbindelse med utferdigelse av skjøte og kjøpekontrakt samt tinglysning av nevnte dokumenter.
3. Eiendommen selges fri for pengeheftelser.
4. Kjøperen forplikter seg herved til å følge de reguleringsbestemmelser som er vedtatt i tilknytning til reguleringsplanen for del av Lyngdalen, gnr. 65, bnr. 9 i Kragerø kommune. Ett eksemplar av reguleringsbestemmelsene vedlegges nærværende kjøpekontrakt.
5. Kjøperen får båtfesterett for en småbåt nedenfor hytten etter grunneierens nærmere anvisning.
6. Kjøperen forplikter seg som hjemmelsinnehaver til å delta i den felles renovasjonsordning som grunneieren måtte bestemme samt å delta med sin forholdsmessige del i den felles renovasjonsordning koster, herin. inkludert arbeidsomkostninger og transportutgifter.
7. Hytteeieren har rett til å bruke de felles gangstier i henhold til vedtatt reguleringsplan.
8. Kjøperen har rett til parkeringsplass for en personbil på felles parkeringsplass mot å betale de forholdsvis andel av opparbeidelsesomkostningene for nevnte parkeringsplass.
9. Kjøperen har videre rett til vegrett fram til parkeringsplassen mot å delta i vedlikeholdsomkostningene som blir å fordele på alle brukerne av vegen.
10. Hjemmelsinnehaveren til Lyngdalen, gnr. 65, bnr. 9 skal ha rett til å kjøre over tomten gnr. 65, bnr. 243 med tømmer.
11. Hjemmelsinnehaveren til Lyngdalen, gnr. 65, bnr. 9 skal ha rett til for egen del eller for andre hytteeiere å gi rett til gangveg over tomten gnr. 65, bnr. 242's nordveste

DAGBOKFØRT

05. APR 79 01380

SØRENSKRIVEREN I
KRAGERØ

hver av partene beholder ett eksemplar hver.

Sannidal, den 30.3 1979.

Thor Rinde
Thor Rinde

Sveinung Vegusdal
per. Med-kjemi A/S.

Undertegnede som er over 20 år
bekrefter herved at Thor Rinde og Med-Kjemi A/S V/Sveinung
Vegusdal egenhendig har underskrevet nærværende kontrakt
og at de begge er over 20 år.

30.3.-1979
H. J. Plogh, adv.

lf



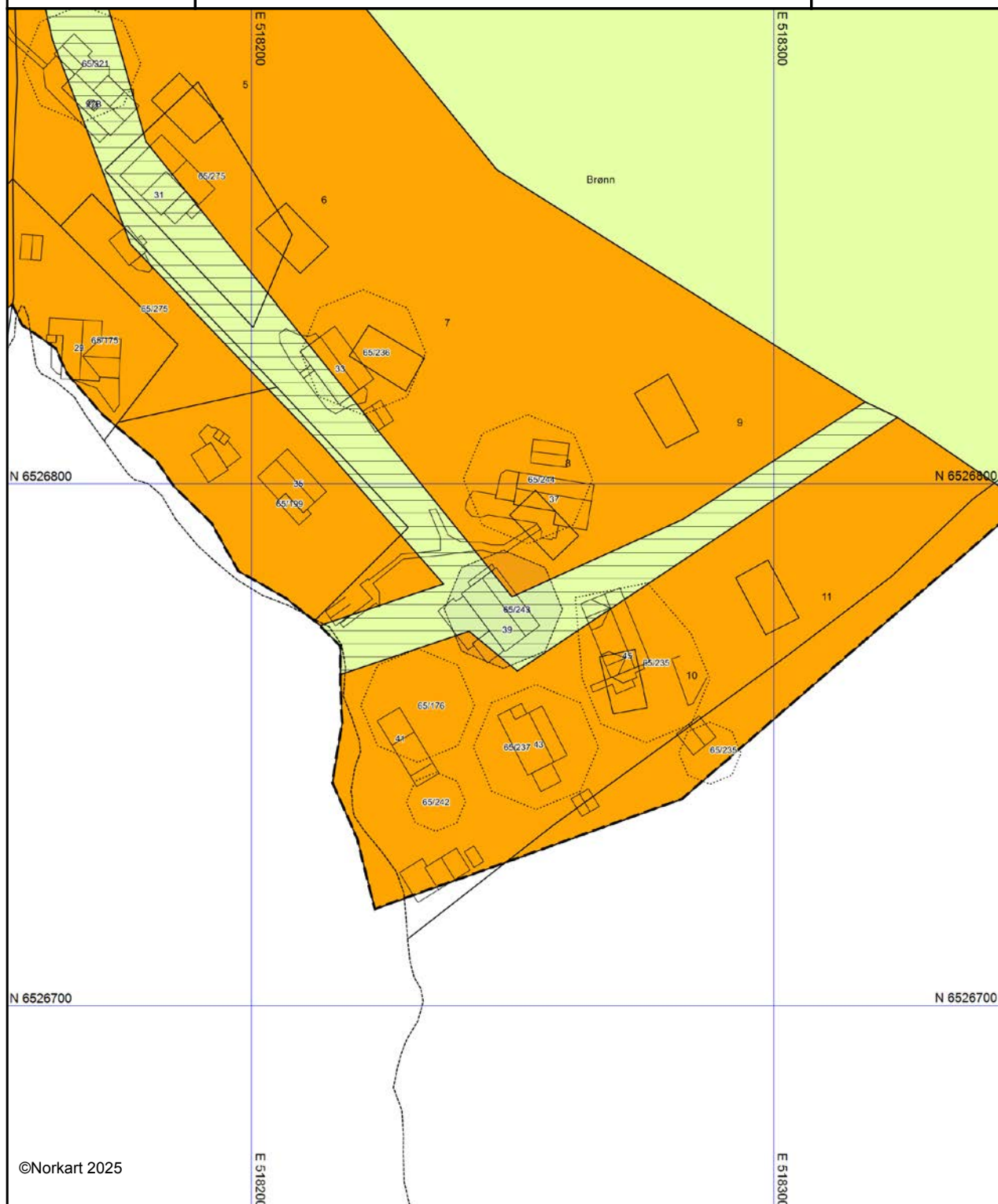
Kragerø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 65/243
Adresse: Lyngdalsveien 39
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for jord- og skogbruk
-  Friluftsområde (på land)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lyngdalsveien 39
3766 SANNIDAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jon Reidar Haugland

Telefon: 477 15 120
E-post: jon.reidar.haugland@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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre