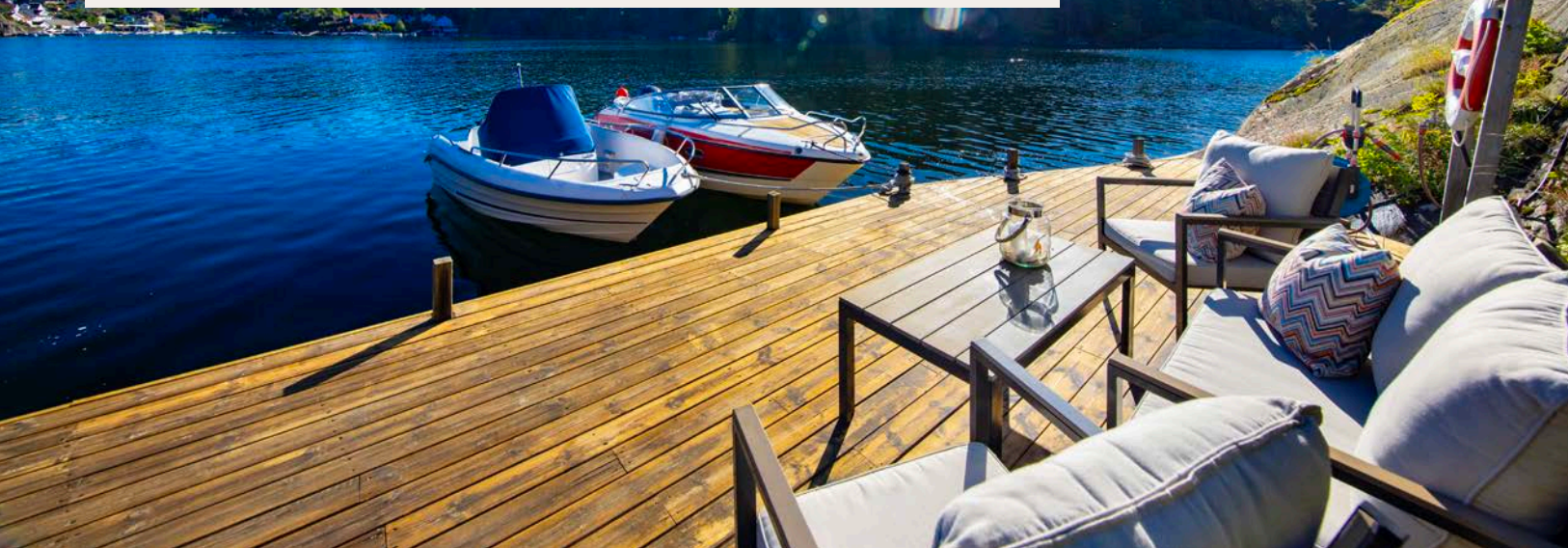


Frøvikveien 7, 3766 SANNIDAL

Strandeiendom på fastlandet med brygge og fantastisk utsikt!



aktiv.



Daglig leder / Eiendomsmegler

Ronny Jørstad

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 000 000,-
Omkostn.: Kr 176 350,-
Total ink omk.: Kr 7 176 350,-
Selger: Egil Endresen
Jan Otterstad Endresen
Bjørg Sire

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1962
BRA-i/BRA Total 70/70 kvm
Tomtstr.: 512 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 64, bnr. 60
Oppdragsnr.: 1302240190

Strandeiendom på fastlandet med brygge og fantastisk utsikt!

Eiendommen ligger på en odde innerst i fredelige Kilsfjorden - usjenert og helt i sjøkanten med terrasser med trapp rett ned til egen brygge - både foran hytta og en mindre badedel sørøst for hytta. Det er også sandstrand rett ved eiendommen.

Eiendommen ligger på fastlandet, og består av fritidsbolig fra 1962 med tilbygg fra 1984. Fritidsboligen er innholdsrik og inneholder blant annet to stuer og kjøkken, tre soverom samt hems. Det ble etablert dusjnise og wc i 2014. Det er flotte uteplasser på eiendommen, med terrasser rundt store deler av hytta med nydelig utsikt til sjøen. Eiendommen leier parkeringsplasser ca. 150 meter vest fra eiendommen, hvor siste del er gangvei langs sjøen til hytta.

Sommerbyen Kragerø er kun en kort bil- eller båttur unna eiendommen. Det er kun 10 min med hurtiggående båt til Kragerø sentrum. Med bil er det ca. 12 minutters kjøring til byen, og ca. 5 minutter til kjøpesenteret Alti Kragerø med flere butikker, kafé og dagligvareforretning. Til eiendommen er det kun 1 time og 45 minutter med bil fra Drammen.



Innhold

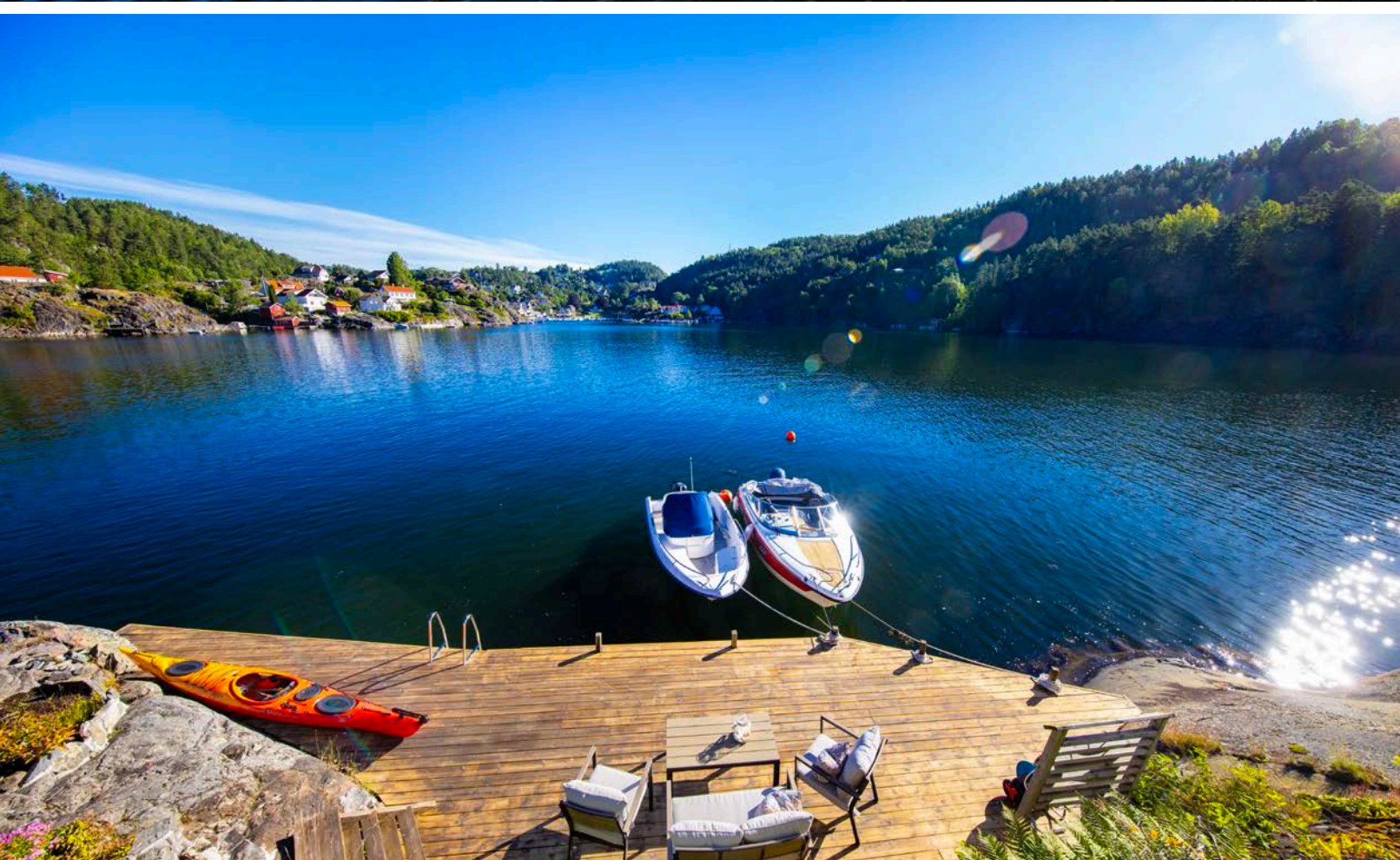
Velkommen	2
Om eiendommen	65
Tilstandsrapport	76
Egenerklæring	103
Nabolagsprofil	108
Forbrukerinformasjon	147
Budskjema	149



Velkommen til Frøvikveien 7!



Det er egen brygge rett nedenfor hytta.







Noen titalls meter vest for hytta er det friareal med sandstrand.



Det er terrasser rundt store deler av
hytta.



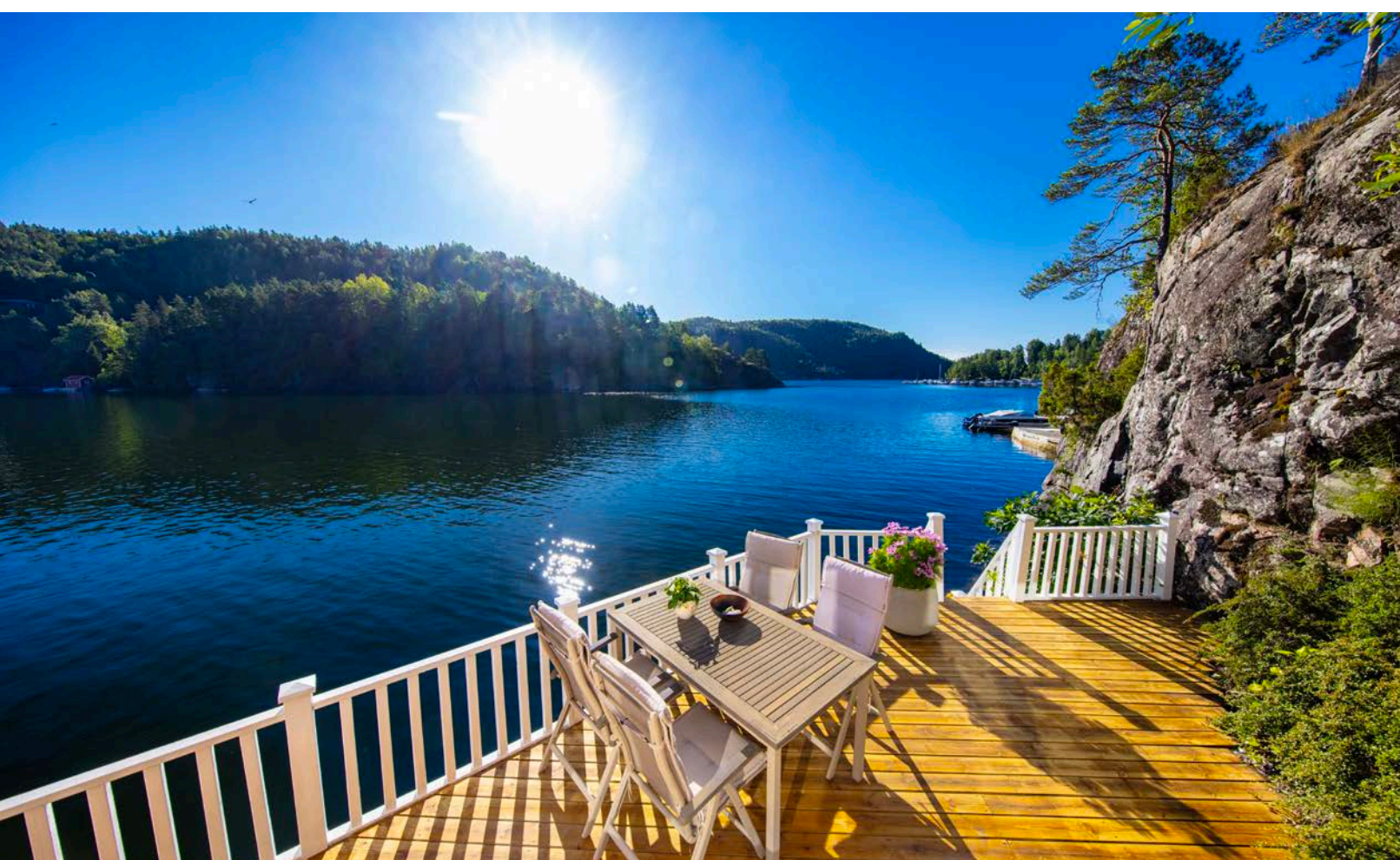


På sørøstre side er det trapp ned til
sjøen og badedel.





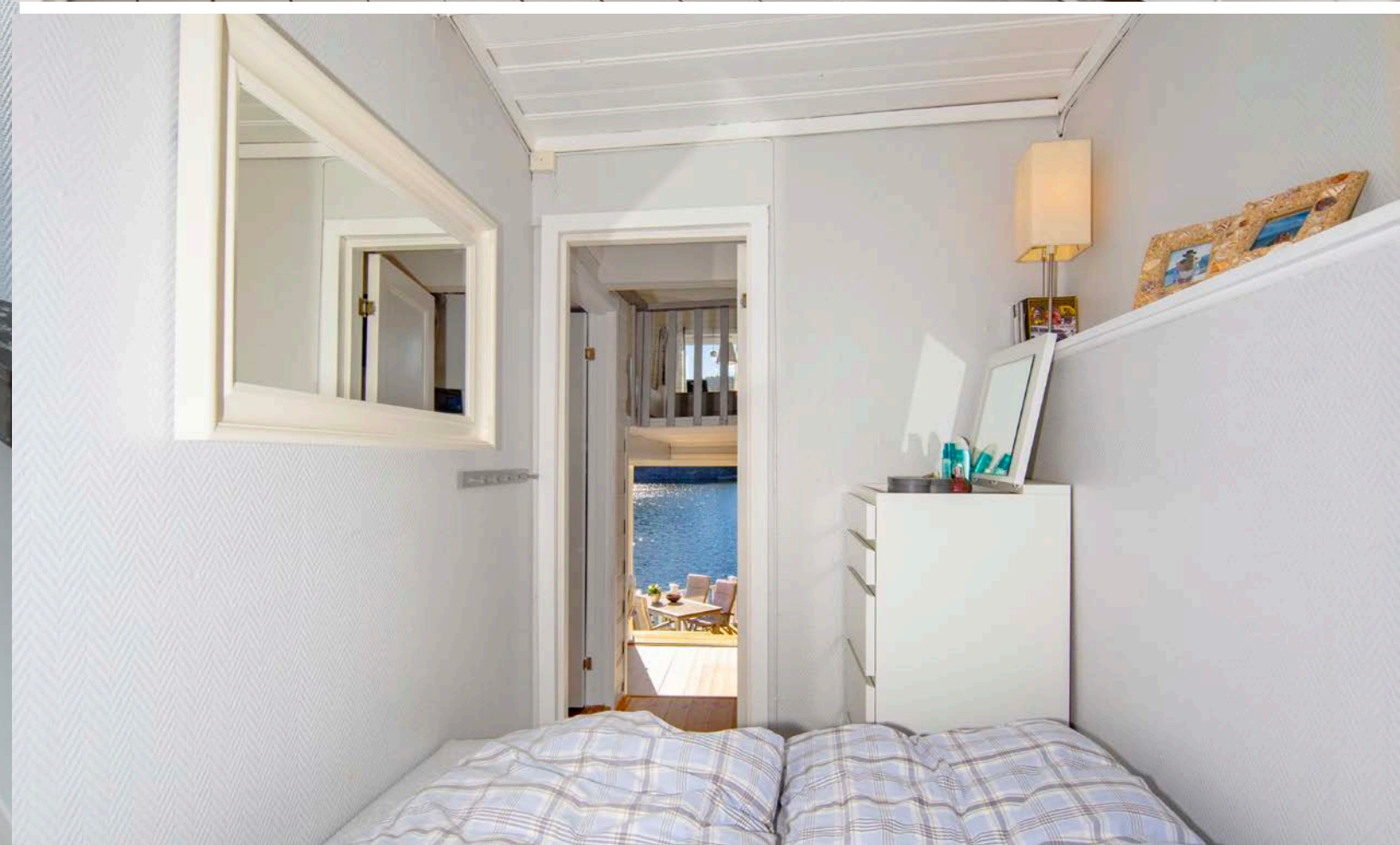
Hytta er fra 1962 med tilbygg mot sørøst (som ses her) fra 1984.





Tilbygget består av stue/kjøkken, to soverom og hems.







Vestre del av hytta er den opprinnelige delen fra 1962 (med unntak av soveromstilbygg mot vest fra 80-tallet)



Den opprinnelige delen består av stue med åpen løsning til kjøkken.







Hoveddelen inneholder soverom med plassbygd skap. Denne delen er et tilbygg mot vest fra 80-tallet, som ikke er omsøkt/godkjent. Bilde til høyre viser rom med seng, som kun har takvindu og ikke er godkjent som soverom.





Overbygget terrasse utenfor
hoveddelen.



Hytta er tredelt, og mellom den opprinnelige delen og tilbygget ligger mellombygget.



Mellombygget inneholder dusjrom, gang og wc/teknisk rom. Utenfor mellombygget er det utekjøkken.

1. etasje

Frøvikveien 7



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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje

Frøvikveien 7



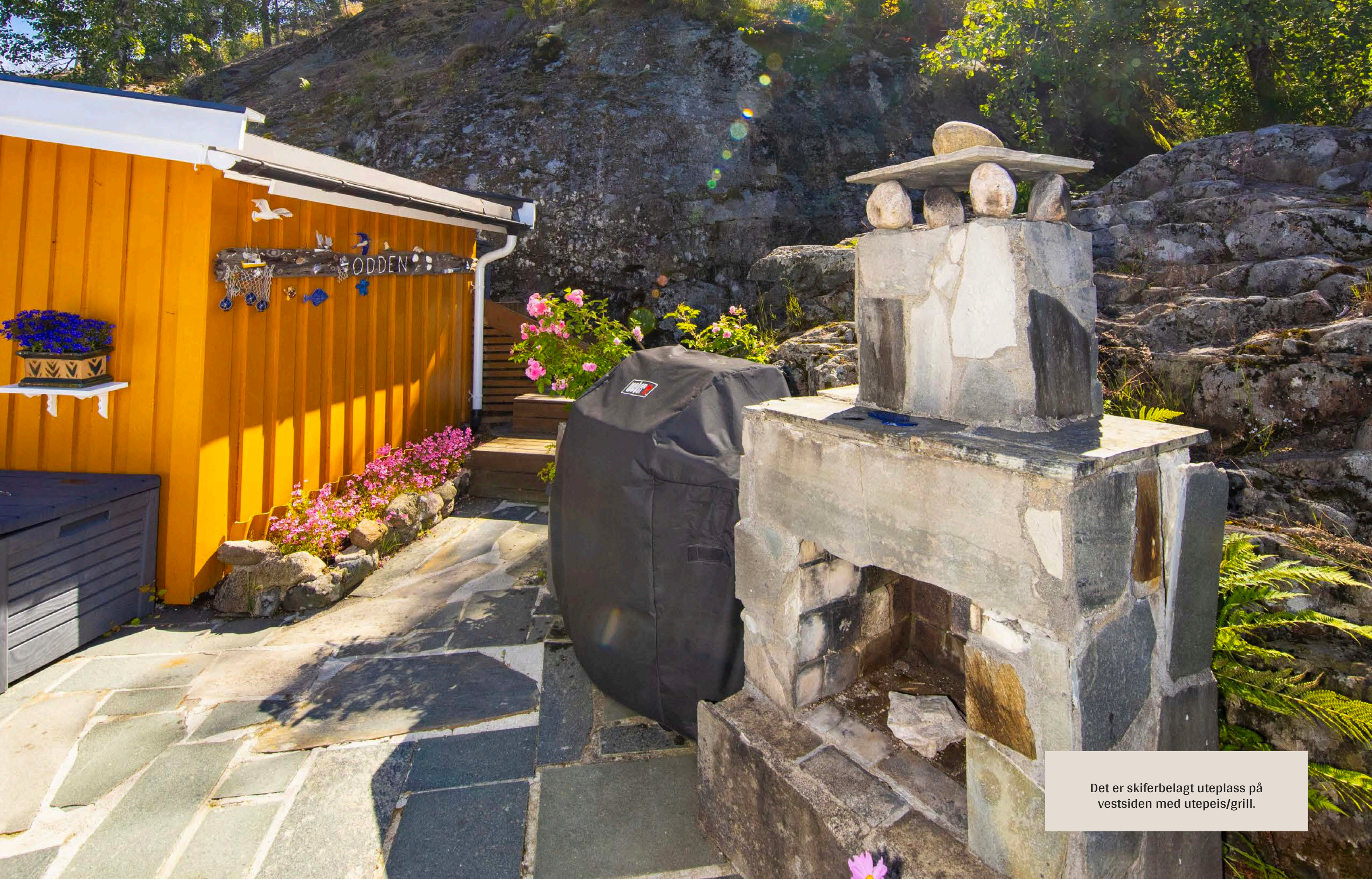
Illustrasjonen er ikke målbar
Avvik kan forekomme på farger, materialer,
fast innredning, plasseringer, modeller osv.
Evt. møblering er ment som løsningsforslag.
Fokus Foto tar forbehold mot feil i illustrasjonen.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



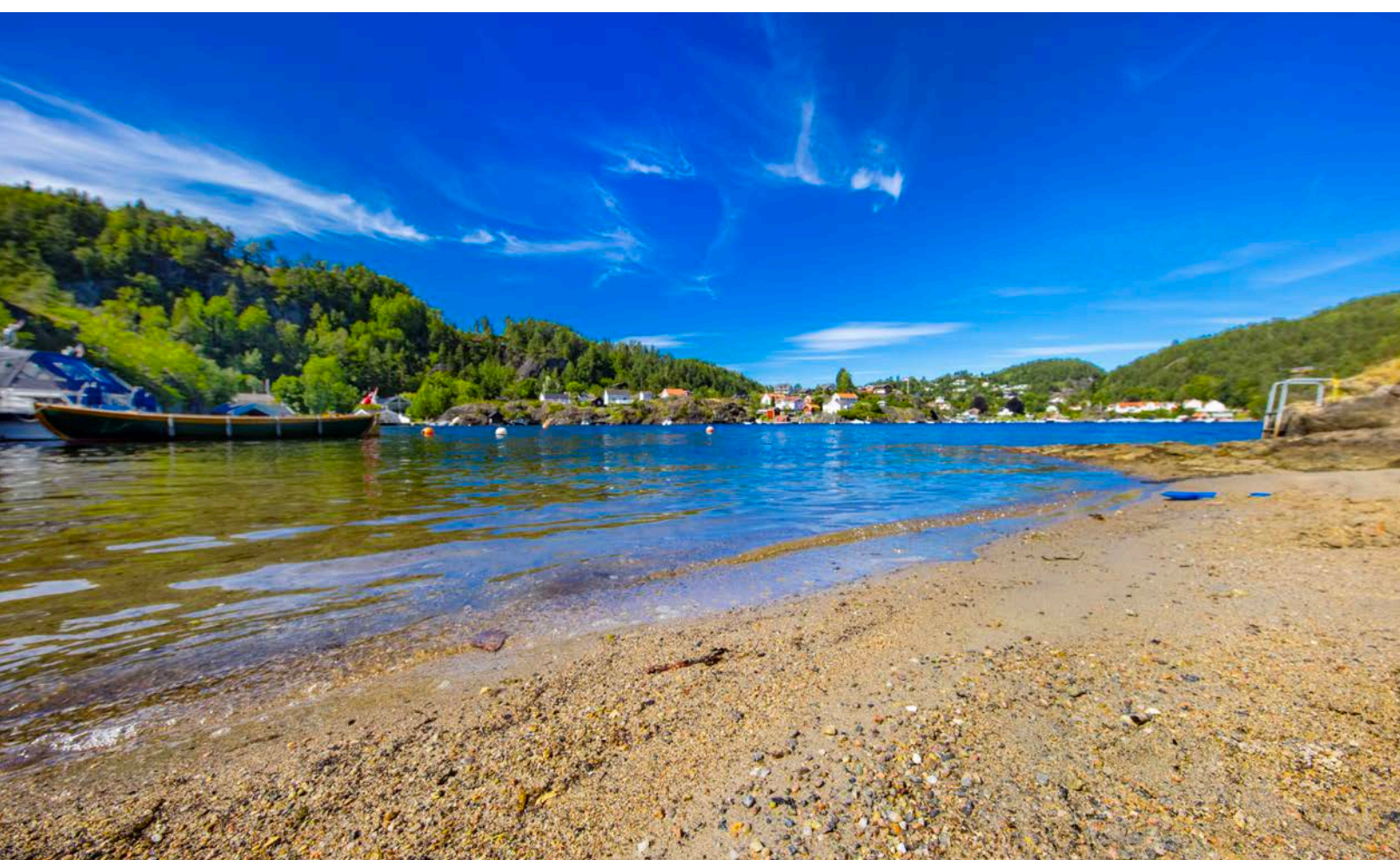
På eiendommen er det fine uteplasser med nydelig utsikt.



Det er skiferbelagt uteplass på vestsiden med utepeis/grill.



Rett vest for tomten ligger et friareal
hvor det er opparbeidet en liten
sandstrand.







Eiendommen ligger på en odde innerst
i fredelige Kilsfjorden.





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²
BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 30 7 33 m² 1. etasje, opprinnelig del
Mellombygg 1. etasje, tilbygg

Ikke målbare arealer

Boligens GUA (gulvareal) er 85 m². Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA. Fritidsboligens ALH er 15 m², hvorav 11 m² utgjør hems.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det skal angis internt og eksternt bruksareal. I dette tilfellet er bygget delt inn i tre deler, hver med sin inngang. Derfor er alle arealer oppgitt som internt bruksareal (BRA-i).

Krav for rom til varig opphold:
Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei/ dagslysflate/takhøyde: Takhøyden er under 2,2 meter i deler av hytta. Det er krav (etter 1985) om at det skal være rømningsvei fra minst hvert annet soverom pr. etasje. Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: fri bredde 0,5 m, fri høyde i åpningen 0,6 m, summen av fri bredde og fri høyde 1,5 m. I dette tilfellet oppfyller ikke vinduene i soverom minstemålene for rømning. Rom omtalt som "rom med seng" vil ikke være godkjent som soverom, da det mangler vindu.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

512 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt med beregnet areal 512,1 m² iht. matrikkelbrev av 04.11.2011. Matrikkelbrev er vedlagt salgsoppgave. Tomten består av fjell, og ligger i skrånende terreng. Det er uteplasser i form av brygge og terrasser på nord- og østsiden. Det er skiferbelagt uteplass på vestsiden med utepeis/grill. Rett vest for tomten ligger et friareal hvor det er opparbeidet en liten sandstrand. Det er lett adkomst hit fra eiendommen, og i praksis få andre brukere.

Tomten har tidligere vært en festet tomt, i grunnboken er det fremdeles oppgitt grunneier til tomt, og det er tinglyst en festekontrakt. Ifm. overføring av hjemmel til ny eier, vil festekontrakten bli slettet. I fm. innløsning av festetomten i 2010 ble det opprettet en skriftlig avtale. Her gis eiendommen bruksrett på et definert bakenforliggende areal på 850 kvm, se situasjonskart side 132 i prospektet. Avtalen omfatter i tillegg diverse rettigheter for eiendommen (slik som gangrett, veirett og rett til parkering). Avtalen er skriftlig, men ikke tinglyst, den fås ved henvendelse megler.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en odde innerst i fredelige Kilsfjorden - usjenert og helt i sjøkanten med terrasser med trapp rett ned til egen brygge - både foran hytta og en mindre badedel sørøst for hytta. Hovedbrygga er dypvannsbrygge med plass til flere båter, og blant sommervarme dager ved egen

bryggekant, kan man ta båtturer ut i den fantastiske Kragerøskjærgården. Hva med stemningsfulle Jomfruland? Eller i de idylliske traktene rundt eiendommen? Kilsfjorden har mange bukter og viker, og en mengde fine badeplasser. Den største øya er Brattøy, med sandstrand og svaberg i tillegg til utsiktstopp. Øya inngår i Skjærgårdsparken, i likhet med en annen perle i Kilsfjorden, Dypsundholmene, som ligger litt syd for Brattøy. Her er det blant annet gressletter, bryggeplass og sandstrender.

Sandstrand er det også rett ved eiendommen, ved et friareal noen titalls meter vest for hytta. Gangveien til eiendommen går forbi stranden. Fra stranden er det trapp og gangvei opp til hytta. Eiendommen ligger på fastlandet i nærheten av det gamle tollstedet Kil. Det er bilvei frem til parkering ved Skåtet, deretter gangvei langs sjøkanten på brygger og forbi strand som nevnt over.

Sommerbyen Kragerø er kun en kort bil- eller båttur unna, med historiske smau, sjarmerende trehus og et yrende sommerliv. Den idylliske og karakteriske småbyen byr på nisjebutikker og kaféer, samt restauranter både langs bryggekannten og i trange smau - blant annet det populære spisestedet Smauet, en intim bistro som er kåret til å være blant verdens beste på både kvalitet og service.

I enden av Kilsfjorden og mot øst ligger også populære Kragerø Resort, med blant annet en av Norges flotteste golfbaner med blant annet 18 hulls golfbane, driving range, korthullsbane og minigolf, samt Beach Club med saltvannsbassenger og restaurant.

Det er kun 10 min med hurtiggående båt til Kragerø sentrum. Med bil er det ca. 12 minutters kjøring til byen, og ca. 5 minutter til kjøpesenteret Alti Kragerø med flere butikker, kafé og dagligvareforretning. Her er det også bussforbindelse til Oslo og Kristiansand. Til eiendommen er det kun 1 time og 45 minutter med bil fra Drammen.

Adkomst

Med bil eller båt. Iht. avtale om innløsning av festetomt har eiendommen rett til adkomst over gnr. 64, bnr. 79 fra kommunal vei på Skåtet fram til bryggene til grunneier. Eiendommen har videre gangrett langs strandlinjen frem til tomten over gnr. 64, bnr. 72 og gnr. 64, bnr. 19. Gangretten går over brygger eller gangbaner i sjøkanten og gjelder for eiere/brukere av gnr. 64, bnr. 60.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsbebyggelse og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har yttervegger av bindingsverk med trekledning. Fundamentert med ringmur og søyler av betong og lettklinkerblokker. Det er saltak i trekonstruksjon. Undertaket på opprinnelig del ble skiftet i 1990. Taket er tekket med asfaltpapp. Det er vinduer med koblede rammer, og eldre vinduer med enkle glass. For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt SørTakst AS av 23.09.2024

teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

- 1. etasje, opprinnelig del:
 - Stue/kjøkken
 - Soverom
 - Rom med seng

Mellombygg:

- Gang
- Dusjnisse
- Teknisk rom/toalettrom

- 1. etasje, tilbygg:
 - Stue/kjøkken
 - 2 soverom
 - Hems

Standard

Fritidsboligen er tredelt, med den opprinnelige delen fra 1962, et mellombygg og tilbygg mot øst fra 1984. Det er også et tilbygg mot vest i forbindelse med den opprinnelige delen. Dette antas å være fra siste del av 80-tallet og inneholder et soverom.

Det er terrasser rundt store deler av hytta, med tre innganger til de ulike delene av hytta. Den opprinnelige delen av hytta inneholder stue med åpen løsning mot kjøkken. Det er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Stua inneholder peis og har store vindusflater med en fantastisk utsikt til sjøen rett utenfor. Det er ellers et soverom i denne delen, og et rom med seng. Dette er ikke godkjent som soverom, fordi det mangler rømningsvei, og har kun takvindu. Rommene har furugulv og malt panel på vegger og i himling.

Terrassen utenfor er overbygd, og øst for denne delen ligger mellombygget med utekjøkken ved inngangen. Innenfor er det gang, rom med dusj og teknisk rom/toalettrom. Gangen inneholder servant med speil og har furugulv og panel på vegger og i himling. Dusjrommet har flislagte gulv og vegger. Dusjnisse og toalett ble etablert i 2014.

Østre del av hytta er tilbygget fra 1984 og består av stue/kjøkken med furugulv og malt panel på vegger og i himling. Det er kjøkkeninnredning fra IKEA (ca. 20 år gammelt) med glatte fronter og heltre benkeplate. Her er det også store vindusflater med flott sjøutsikt. Tilbygget inneholder ellers to soverom samt hems. Rommene har furugulv og malt panel/strie på vegger. Hemsene har furugulv, malt panel på vegger og det er uisolert i tak. Denne delen av hytta har inngang på sørøstsiden med terrasse med trapp ned til badedel.

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 TG3:

- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Der det er mer enn 50 cm fra dekke til terreng, skal det ihht. byggeforskriftene være rekkverk. Tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er

nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Tiltak: Kledningen har behov for vedlikehold og enkelte bord eller deler av kledningen bør skiftes.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tiltak: Det er begrenset lufting av takkonstruksjonen. Det er ikke uten videre anbefalt å øke luftingen på eldre hus, uten dampsperre. Ved å øke luftingen, senker man temperaturen på loftet. Dermed senker man duggpunktet, som igjen fører til økt risiko for kondens.

- Vinduer 2 (eldre vinduer med enkle glass): Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er spekk i ett glass. Tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Dører 2 (eldre dør med enkelt glass): Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Tiltak: Det må påregnes vedlikehold ev. utskiftninger av døren.

- Terrasser: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Kryp kjeller: Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Tiltak: Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

- Andre innvendige forhold (dusjnisje og toalett): Rommet er ikke utført som et moderne våtrom. Tiltak: Det er ikke nødvendig med tiltak. Rommet fungerer med dagens bruk.

- Andre innvendige forhold 2: Det ble funnet muselort på loftet. Tiltak: Det bør undersøkes hvor

musene kommer inn og tettes der det er nødvendig

- 1. etasje, opprinnelig del, stue/kjøkken - avtrekk: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Parkering
Ny eier vil få mulighet til å leie to parkeringsplasser på opparbeidet område ca 150 meter vest for hytta. Årlig leie pr. 2025 utgjør totalt kr 6 000,-. Det er tinglyst gangrett frem til hytta. Etter avtale med grunneier går denne gangretten nå (siden sent 70-tallet) langs sjøen.

Iht. avtale om parkering indeksreguleres leien hvert 5. år, neste gang i 2028.

Solforhold
Det er sol fra ca. kl. 06:00 til kl 20:00 sommerstid.

Energi
Oppvarming

Elektrisk og vedfyring.

Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg: Eiendommen er registrert med ett røykløp og ett ildsted. Det ble gjennomført tilsyn i 2022 uten avvik.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 7 000 000

Kommunale avgifter
Kr 22 154

Kommunale avgifter år
2024

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

Årsprognose for 2025 er kr 24 511,60. Kommunale avgifter inkl eiendomsskatt faktureres pr mnd.

Formuesverdi sekundær
Kr 99 795

Formuesverdi sekundær år
2023

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 64, bruksnummer 60 i Kragerø kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende er tinglyst på eiendommen gnr. 64, bnr. 60 i Kragerø kommune:

HEFTELSE:

FESTEKONTRAKT
Dok. nr: 1142 - 15.08.1963
Grunnleie er innløst, og festekontrakten vil bli slettet fra eiendommens grunnboksblad.

GRUNNDATA:

REGISTRERING AV GRUNN
Dok. nr: 2486 - 06.08.1960
Skylddelingsforretning med følgende grensebeskrivelse: "Byttet begynner i bolt nr. 1 ca. 1 m fra vannkanten. Følger langs vannlinjen i østlig retning til bolt nr. 2 39 m. videre i sydvestlig retning til bolt nr. 3 4,3 m. Følger så langs fjellfoten i nordvestlig retning til bolt nr. 4 33,60 m. Svinger så i nordlig retning til utgangspunktet bolt nr. 1 18,80 m. Grensen følger kun hovedbøle. Tomten er under 2

dekar." Det er videre angitt at arealet er i alt 0,300 dekar. Eiendommen har fått bruksnavnet Odden. Dokumentet er vedlagt salgsoppgave.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Dok. nr: 26759 - 01.01.2020
Tidligere kommunenummer 0815.

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Dok. nr: 534936 - 01.01.2024
Tidligere kommunenummer 3814. Nå endret til 4014.

RETTIGHETER

BESTEMMELSE OM VANNRETT
Dok. nr: 1142 - 15.08.1962
Iht. festekontrakt har festeren gangveisrett fra Frøvikveien og ned til tomten etter grunneiers anvisning. Likeledes har festeren rett til å ta vann fra et opkomme i Bjørnsvik og føre dette frem til tomten ved sommerledning, samt rett til båtfeste og bryggeplass. Dette er samme dokument som festekontrakten, som vil bli slettet. Rettigheten til gangvei vil videreføres.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er i utstedt midlertidig brukstillatelse datert 06.01.2025 som gjelder "tilbygg hytte/anneks omsøkt før 1998". Tilbygget er fra 1984. Lovlig utførte tiltak uten ferdigattest omsøkt før 1998, kan kun søke om midlertidig brukstillatelse. En slik tillatelse har ikke tidsbegrenset varighet. Dette betyr i praksis at en slik tillatelse gir varig bruksrett til det godkjente tiltaket.

Denne tillatsen inkluderer ikke alle forhold ved eiendommen. Soverom mot vest er oppført siste

halvdel av 80-tallet uten søknad. Denne delen av bygningen omfattes ikke av midlertidig brukstillatelse og utgjør en risiko for kjøper, i ytterste konsekvens rivingspålegg. Hva gjelder hovedbrygge fremgår denne av flyfoto fra 1964, den har dog blitt utvidet med årene uten søknad. Terrasse og badedel mot øst er utvidet og fremstår i dag utvidet utover godkjente tiltak. Disse forhold er å anse som kjøpers risiko. Hva som omfattes av den midlertidig brukstillatelsen fremgår på s. 111-114 i salgsoppgaven (som-bygd tegninger fra 2025). På s. 115 er tegninger ifm. søknad tilbygg i 1984.

Midlertidig brukstillatelse fra 2025 er vedlagt salgsoppgave s. 110.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
06.01.2025.

Vei, vann og avløp
Det er offentlig vann og kloakk. For kloakk er det frem til offentlig koblingspunkt et felles privat anlegg for totalt 8 eiendommer. Hver eiendom har sin private pumpekvern, og mellom offentlig koblingspunkt og eiendommen er det fordelingskummer. Det har så langt vært minimale utgifter til drift og vedlikehold av anlegget, men ny eier må bekoste sin forholdsmessige andel av fremtidig utbedringer og vedlikehold på felles privat anlegg. Det er inngått en sameieavtale i 2014 mellom eierne av den private delen, denne kan fås ved henvendelse megler.

Det er ved hjelp av varmekabler tilrettelagt for helårsløsning for vann/kloakk. Selger har valgt og stenge vannet om vinteren, og har benyttet lokal rørlegger i fm. åpning/stengning av anlegget.

Det er privat vei frem til parkeringsplass hvor ny eier får leie to p-plasser for totalt kr 6 000,- pr. år. Avtalen skal reguleres iht. konsumprisindeks. Eiendommen har ikke vært i bruk vinterstid, og selger har ikke betalt for brøyting, heller ikke veiavgift. Ny eier må uansett påregne å betale andel av utgifter til vedlikehold og evt. utbedringer av vei, enten i form av årlig avgift eller sin forholdsmessige andel når arbeider utføres. Selger har hatt mulighet for å kjøre frem til båthus (hvor sti til hytta begynner), og lesse av her (ikke parkere). Det er uavklart om denne rettigheten kan videreføres.

Regulerings og arealplaner
Området er uregulert. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen i et område for LNF. Ytre del av tomten mot sørøst ligger innenfor faresone H310, som gjelder ras- og skredfare. Det er en slik sone også vest for eiendommen, men utenfor tomten. Se utsnitt av plankart vedlagt salgsoppgave.

I LNF-områder er det i utgangspunktet et generelt bygge- og anleggsforbud. Den eneste byggeaktiviteten som tillates i LNF-områder er den som har direkte tilknytning til landbruket eller stedbunden næring.

Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det er et generelt byggeforbud i strandsonen og alle tiltak krever dispensasjon, jf. pbl § 1-8 andre ledd.

Bestemmelser til kommuneplanen kan fås ved henvendelse til megler.

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

ut.

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

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

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som

ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Mye av innbo vil medfølge. Selger tar med seg personlige og ønskede eiendeler. Det gjøres enkel vask av overflater før overtakelse, ikke vask av vegger og himlinger.

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

7 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger
175 000 (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))

176 350 (Omkostninger totalt)
192 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
195 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 176 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
7 192 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
7 195 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 176 350

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
20 000 Markedspakke
4 650 Oppgjørsvederlag

Totalt kr: 199 650

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

Oppdragsansvarlig

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

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26

3770 Kragerø
Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato
17.03.2025





Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Frøvikveien 7, 3766 SANNIDAL
KRAGERØ kommune
gnr. 64, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 19.09.2024 Rapportdato: 23.09.2024 Oppdragsnr.: 15711-1780 Referansenummer: VD1039

Autorisert foretak: SørTakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Oppdragsnr.: 15711-1780

Befaringsdato: 19.09.2024

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15711-1780

Befaringsdato: 19.09.2024

Side: 3 av 27

78

Frøvikveien 7, 3766 SANNIDAL
Gnr 64 - Bnr 60
4014 KRAGERØ

SørTakst AS
Gamle Kranveien 10
4950 RISØR



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

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.

**TG 1**

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.

**TG 2**

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

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.

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 15711-1780

Befaringsdato: 19.09.2024

Side: 4 av 27

79

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1962. I 1984 ble hytta tilbygd. Stedvis mangler det rekkverk på trapper. Utover dette, ble det i all vesentlighet funnet normal alders-/bruksslitasje.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

Taket er tekket med asfaltpapp.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Det er saltak i trekonstruksjon.
Det er vinduer med koblede rammer.
Det er eldre vinduer med enkle glass.
Det er malte ytterdører.
Det eldre dør med enkelt glass.
Det er terrasser i trekonstruksjon.
Det er trapper av tre.

INNSENDIG

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad.
Etasjeskillere er trebjelkelag.
Det er elementpipe.
Det er krypkjeller under opprinnelig del.
Det er tredører.
Det er dusjnise.

KJØKKEN

Det er to kjøkkeninnredninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør av plast (pex).
Det er avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt kjøkken, er via ventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Fundamentert med ringmur og søyler av betong og lettklinkerblokker.
Privat avløp felles med naboeiendommer.
Kommunal vanntilførsel.
Brygger er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

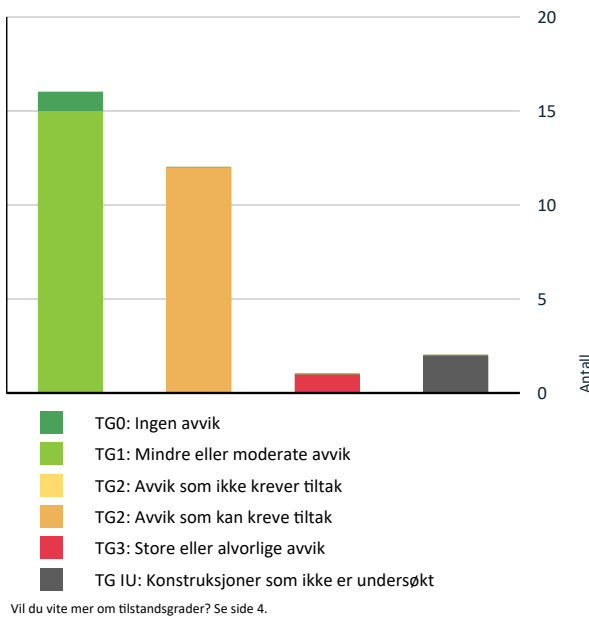
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noen endringer på rominndelinger i forhold til byggemeldte tegninger.

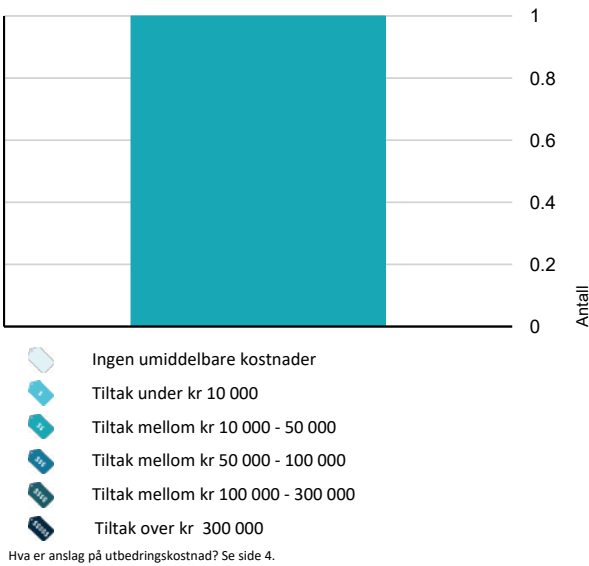
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold - 2

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje, opprinnelig del > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Boligens energimerking



Beskrivelse
Bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens, vil normalt få en karakter på nedre del av skalaen.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

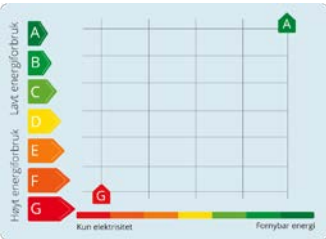
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport



TGIU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er mønet himling, uten loft, på deler av hytta.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TGIU sette pga. manglende mulighet for kontroll.

TGI Vinduer

Det er vinduer med koblede rammer.



TG2 Vinduer - 2

Det er eldre vinduer med enkle glass.

Vurdering av avvik:

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

Det er sprekk i ett glass.

Konsekvens/tiltak

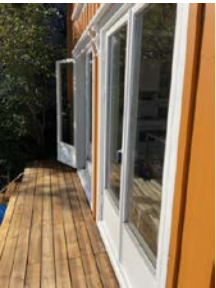
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TGI Dører

Det er malte ytterdører.



TG2 Dører - 2

Det eldre dør med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold ev. utskiftninger av døren.



TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasser i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Utvendige trapper

Det er trapper av tre.

Vurdering av avvik:

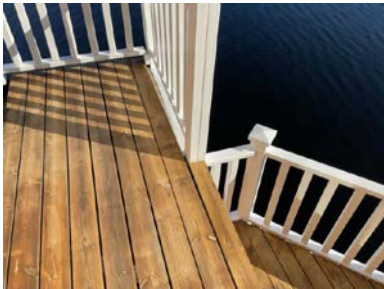
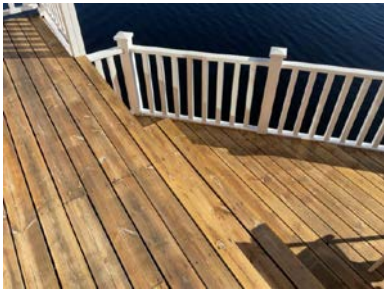
- Det er ikke montert rekkverk.

Der det er mer enn 50 cm fra dekke til terreng, skal det ihht. byggeforskriftene være rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater har varierende alder og slitasjegrad. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.

Tilstandsrapport

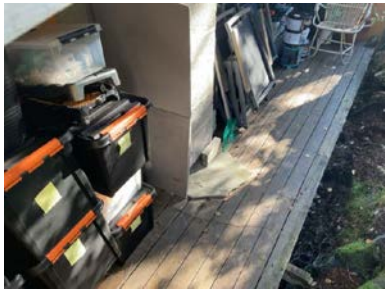
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er trebjelkelag.



TG 1 Pipe og ildsted

Det er elementpipe.



TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Det ble målt fukt i treverket i krypkjelleren på 20 %. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.



TG 1 Innvendige dører

Det er tredører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er dusjnisje. Dusjnisje og toalett ble etablert i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utført som et moderne våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak. Rommet fungerer med dagens bruk.



TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble funnet muselort på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør undersøkes hvor musene kommer inn og tettes der det er nødvendig.



KJØKKEN

1. ETASJE, TILBYGG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og heltre benkeplate.



1. ETASJE, TILBYGG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE, OPPRINNELIG DEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate.



Tilstandsrapport



1. ETASJE, OPPRINNELIG DEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap med automatsikringer.

- 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

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig



Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn



Tilstandsrapport

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur og søyler av betong og lettklinkerblokker.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat avløp felles med naboeiendommer. Kommunal vanntilførsel. Fellesanlegg på vann og avløp ble etablert i 2007/2008. Det ble knyttet til fellesanlegget i 2014. Avløppspumpe mm er fra 2014.

TG RU Andre tomteforhold

Brygger er ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

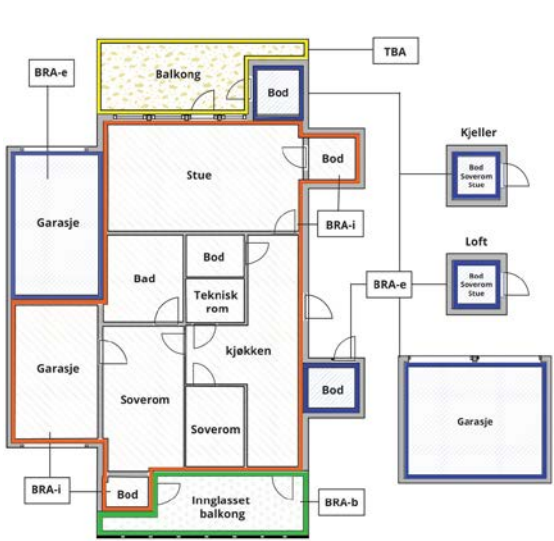
Hva er måleverdig areal?

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

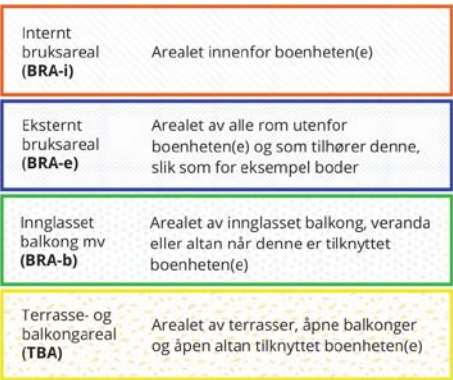
Hva er bruksareal?

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

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



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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje, opprinnelig del	30			30		4	34
Mellombygg	7			7			7
1. Etasje, tilbygg	33			33			33
Hems						11	11
SUM	70					15	85
SUM BRA	70						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje, opprinnelig del	Stue/kjøkken , Rom med seng, Soverom		
Mellombygg	Gang , Dusjnise, Teknisk rom/toalettrom		
1. Etasje, tilbygg	Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Hems			

Kommentar

Det skal angis internt og eksternt bruksareal. I dette tilfellet er bygget delt inn i tre deler, hver med sin inngang. Derfor er alle arealer oppgitt som internt bruksareal (BRA-i)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noen endringer på rominndelinger i forhold til byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden er under 2,2 meter i deler av hytta.

Det er krav (etter 1985) om at det skal være rømningsvei fra minst hvert annet soverom pr. etasje.

Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene:

- fri bredde 0,5 m
- fri høyde i åpningen 0,6 m
- summen av fri bredde og fri høyde 1,5 m.

I dette tilfellet er oppfyller ikke vinduene i soverom minstemålene for rømning.

Rom omtalt som "rom med seng" vil ikke være godkjent som soverom, da det mangler vindu.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	68	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Thomas Kildahl	Takstingeniør
	Jan Otterstad Endresen	Kunde
	Björg Sire	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	64	60		0	512.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Frøvikveien 7							
Hjemmelshaver Endresen Egil							
Felles formue Kr.				Felles gjeld: Kr.			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendom med usjenert beliggenhet og strandlinje mot Kilsfjorden.
Adkomstvei Det er gangsti fra privat vei.
Tilknytning vann Kommunal vanntilførsel
Tilknytning avløp Privat avløp felles med naboeiendommer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
17 500	1992	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra rekurent/eier.			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGG SUNDER SØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VD1039>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Kragerø
Oppdragsnr.
1302240190

Selger 1 navn
Jan Otterstad Endresen

Gateadresse
Frøvikveien 7
Poststed
SANNIDAL
Postnr
3766

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År
1989

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
35
Antall måneder
0

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Tryg
Polise/avtalendr.
2699543

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JOE

1

Document reference: 1302240190

2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vann, avløp og elinstallasjon av forannevnte. Litex membranplater og flislegging av undertegnede

Arbeid utført av

Ole og Tores Rørservice AS, Kragerø Installasjon AS

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Litex membranplater, mansjetter, skjøtebånd mm

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installasjon av skap for vannfordeling og installasjon og tilkopling av avløpspumpe. El tilkopling av avløpspumpe, VVBereder mm. Avtapping av vann og påfyll av frostvæske hver høst

Arbeid utført av

Ole og Tores Rørservice AS, Kragerø Installasjon AS

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Mink i stubbloft 2014. Brutt opp gulv og lagt nytt gulv i stue

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Alt av el-anlegg

Arbeid utført av

Kragerø installasjon AS

11.1

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

☐ Nei

☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Byttet til sikringer med jordfeilbrytere i 2014

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1302240190

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tømrerarbeid er utført av både faglærte og ved egeninnsats

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Taktekking

Arbeid utført av

Bekjent og avdød håndverker, samt egeninnsats

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg i 1984/85

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har mottatt midlertidig brukstillatelse i 2025

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har mottatt midlertidig brukstillatelse i 2025

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har mottatt midlertidig brukstillatelse i 2025

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sameieavtale på vann og avløp

Document reference: 1302240190

Initialer selger: JOE

3

105

Tilleggskommentar

Tømrerarbeid er i hovedsak utført ved egeninnsats

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1302240190

Initialer selger: JOE

4

106

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Endresen	7d5c699842a93a45cf73947bf189496dbe66e4d6	12.03.2025 11:03:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1302240190

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

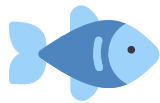
nets107

Nabolagsprofil

Frøvikveien 7

Avstand til sjø

6 m



Offentlig transport

✈️	Kristiansand Kjevik	1 t 37 min	🚗
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	1 t 6 min	🚗
🚆	Neslandsvatn stasjon Linje F5	23 min	🚗 20 km
🚆	Gjerstad stasjon Linje F5	23 min	🚗 24.1 km
🚆	Kilskrysset Linje 459, 607, 609, 701	20 min	🚶 1.3 km

Avstand til byer

Kragerø	15 min	🚗
Porsgrunn	43 min	🚗
Skien	52 min	🚗
Arendal	56 min	🚗
Oslo	2 t 22 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Alti Kragerø	7 min	🚗
🚗	Recharge Kammerfossveien 1J	11 min	🚗

Vintersport

Langrenn



Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 42 min
- Skitrekk i anlegget: 1

Aktiviteter

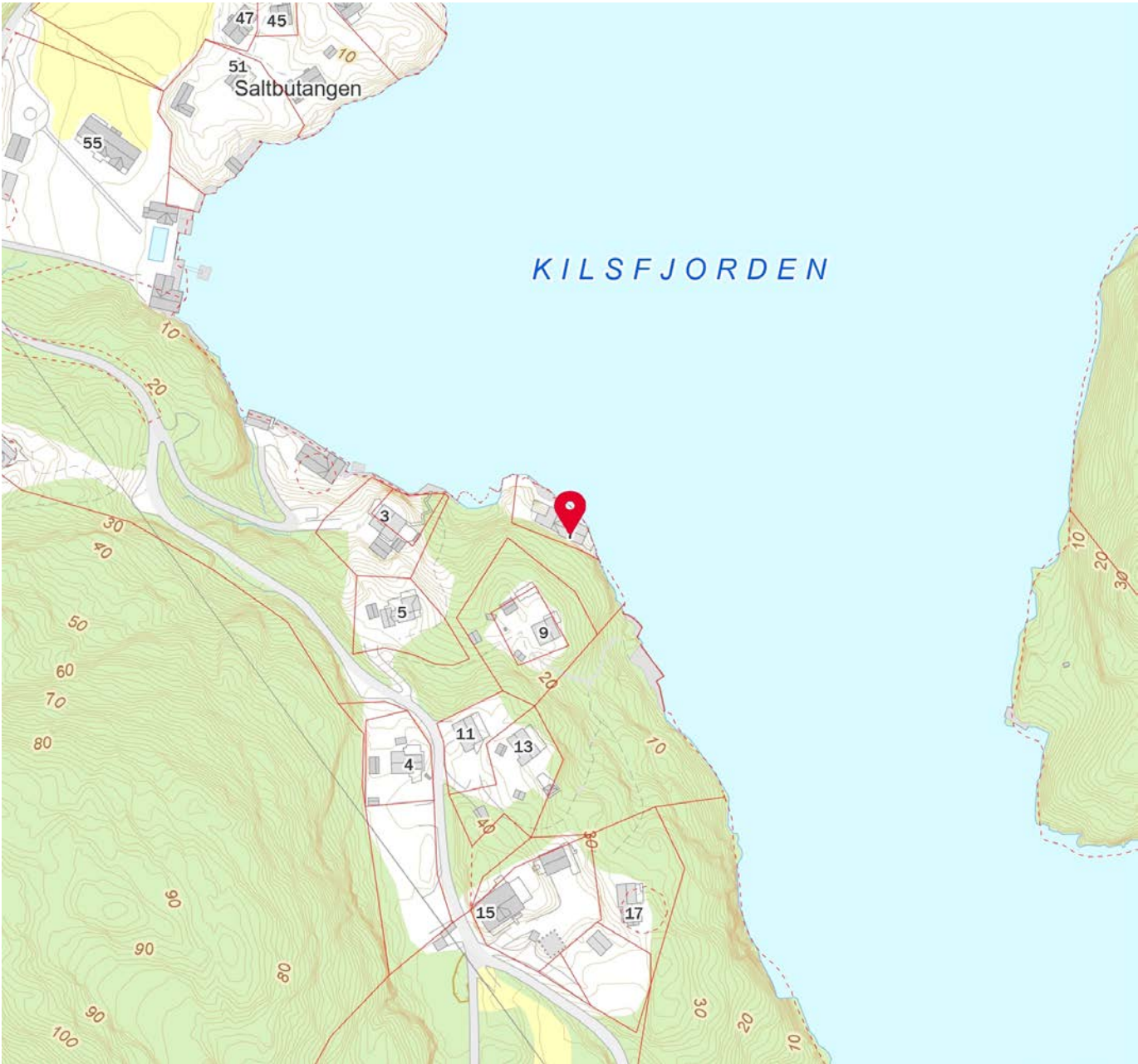
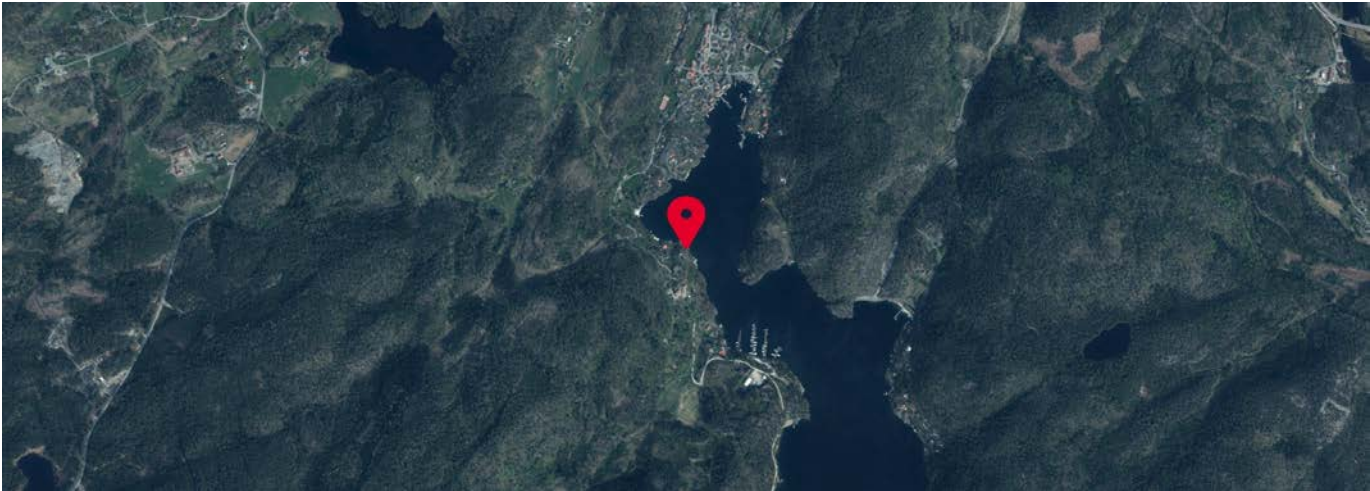
Gulodden badeplass	8.1 km
Båttutleie - Kragerø Sportell og Apparte...	13 min 🚗
Kragerø Ridesenter	14 min 🚗
Kragerø Svømmehall	15 min 🚗
Steinmann Utsiktspunkt	15 min 🚗
Kragerø Kino	15 min 🚗

Sport

⚽	Sannidal skole Ballspill	24 min	🚶 1.6 km
⚽	Sannidal Barnehage Ballspill	7 min	🚗 3.2 km
🏊	MOT Kragerø	11 min	🚗
🏊	Family Fitness Kragerø	15 min	🚗

Dagligvare

Coop Extra Haugtun PostNord	6 min	🚗 2.9 km
Rema 1000 Sannidal Post i butikk	7 min	🚗 3 km





Jan Otterstad Endresen
Heiaterrassen 2c
3018 Drammen

Deres ref. Vår ref. Dato
 25/31 - 2 06.01.2025

Gbnr. 64/60 - Frøvikveien 7 - Midlertidig brukstillatelse

Gårds- og bruksnummer **64/60**
Byggested (adresse) **Frøvikveien 7**
Tiltak **Tilbygg hytte/anneks omsøkt før 1998**
Tiltakshaver **Jan O. Endresen**

Kragerø kommune v/Bygg og areal godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for tilbygg fritidsbolig m/anneks som omsøkt, og iht. søknad om midlertidig brukstillatelse med justerte tegninger mottatt 6. januar 2025.

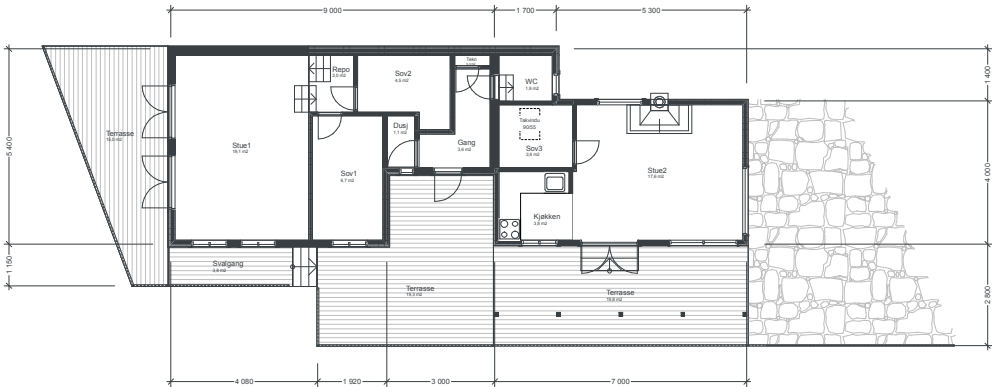
Midlertidig brukstillatelse til tiltak omsøkt før 1998 vil ikke bortfalle, men er å anse som en evigvarende brukstillatelse.

Med hilsen

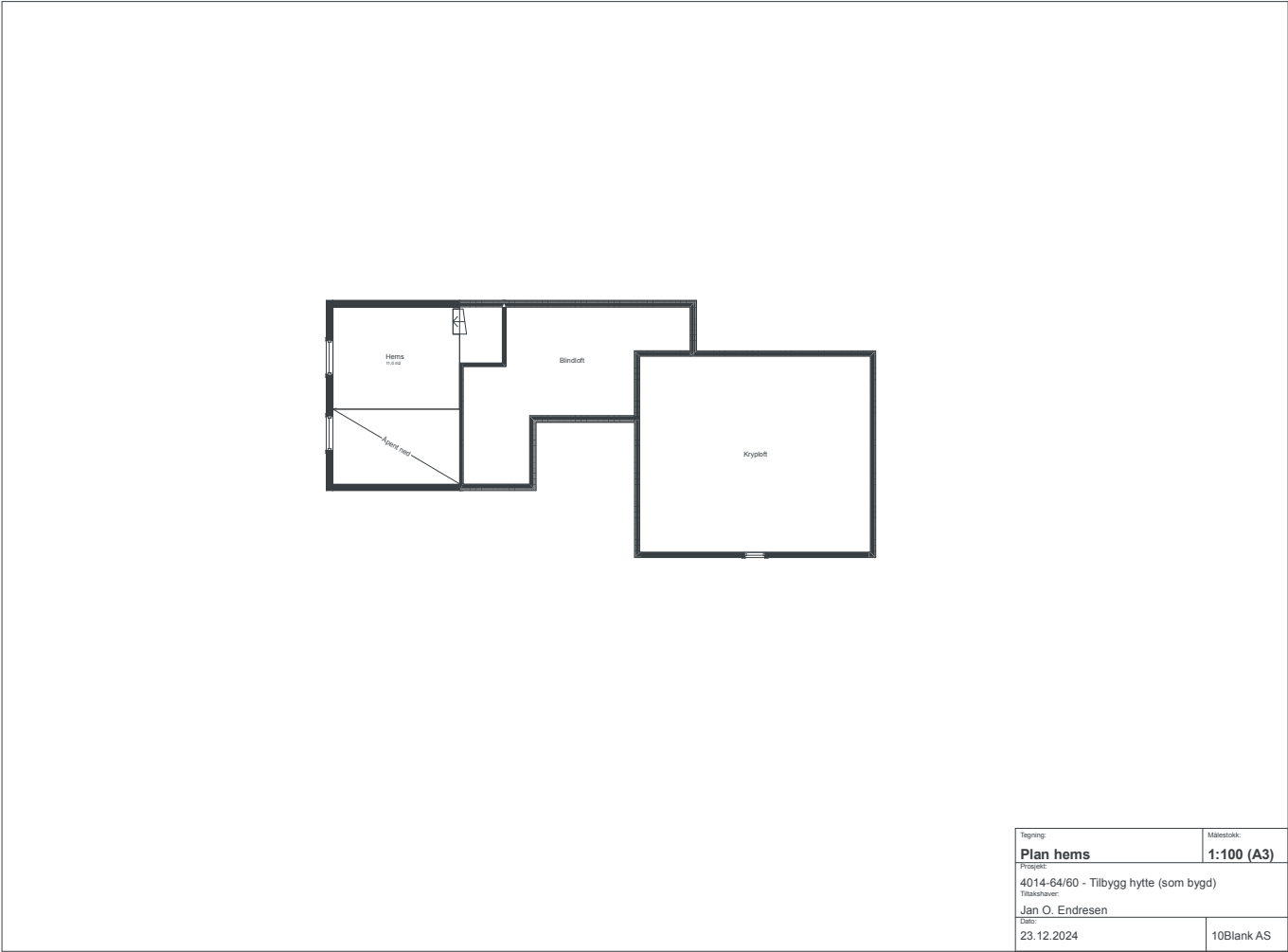
Kai Johansen
Rådgiver

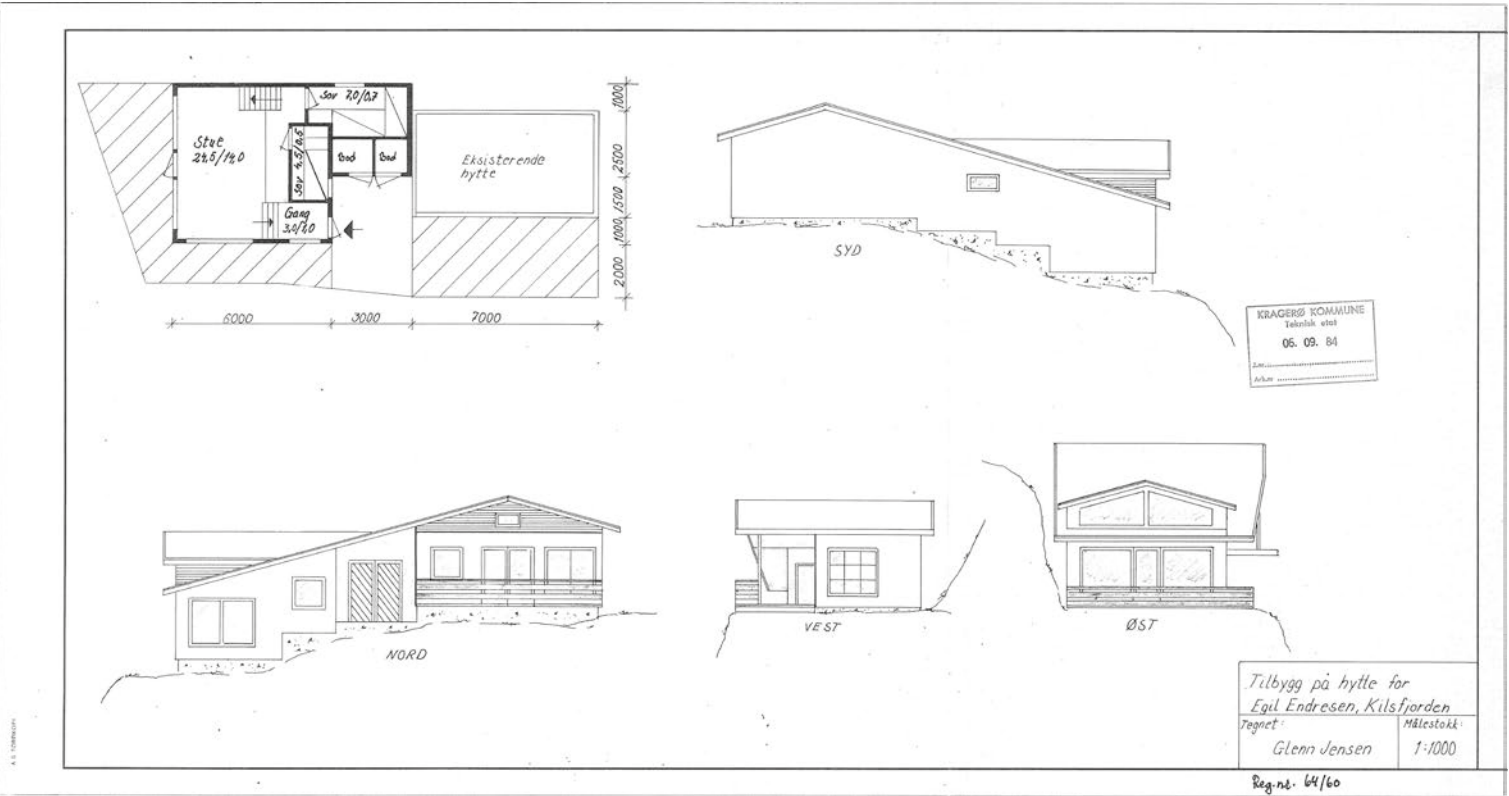
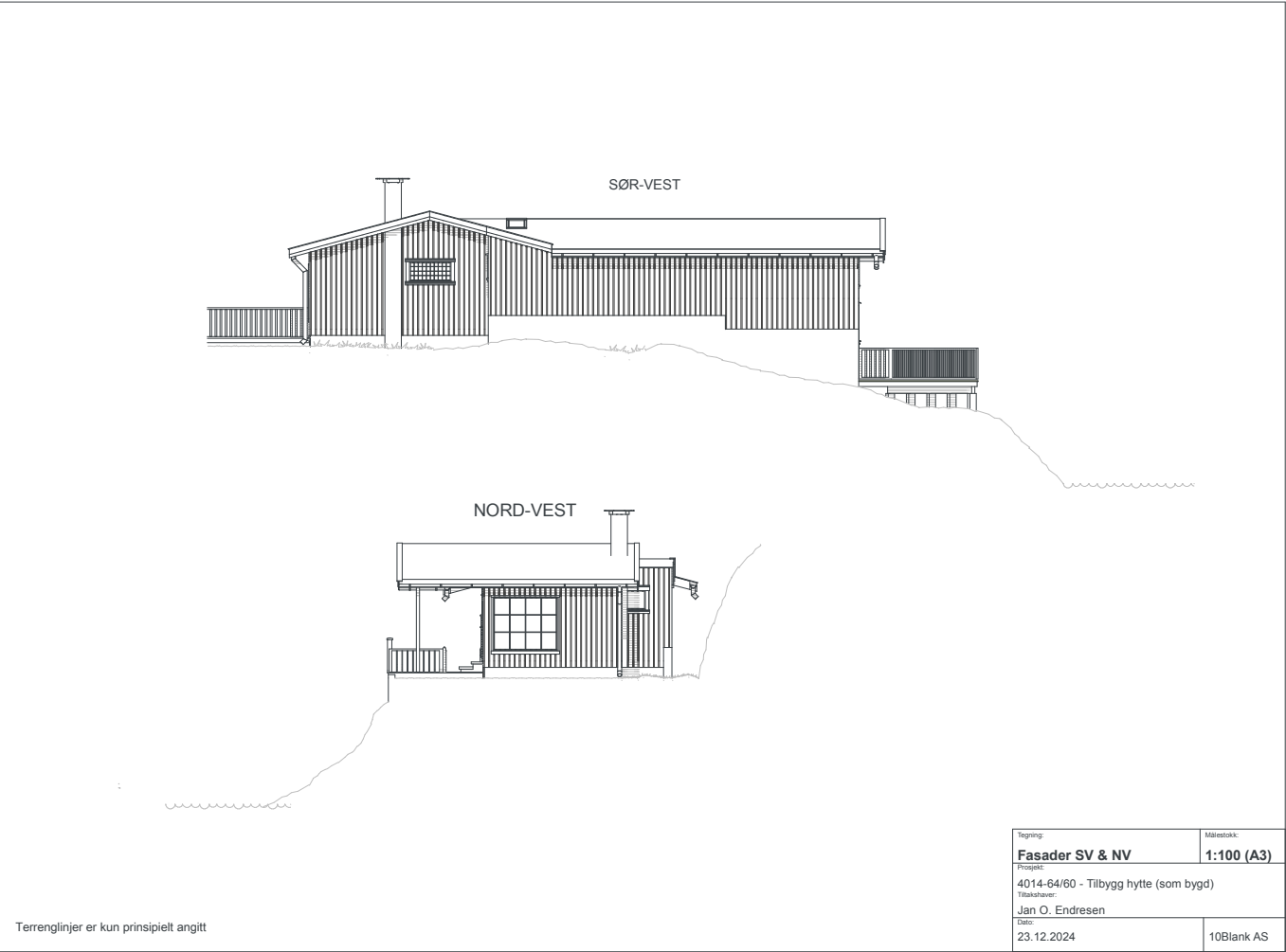
Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til Sørbøveien 80 4990 Søndeled
10blank As



Tegning	Målestokk
Plan 1. etasje	1:100 (A3)
Prosjekt	
4014-64/60 - Tilbygg hytte (som bygd)	
Tiltakshaver	
Jan O. Endresen	
Dato	
23.12.2024	10Blank AS





Matrikelenhet

Matrikkelnummerstyp:	Grunneleiom
Bruksnavn:	ODDEN
Etableringsdato:	06.08.1960
Skyl:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festelegnummer:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Beregna areal for 64 / 60

Areal Arealmerknad / Arealkilde
512,1 Hjelpelinje vannkant

Forretninger

Forretningsstype	Tinglysningsstatus	Tinglysningsstatusdato	Forretningsdato	Matrikelføringdato	Signatur
Opmålingsforretning			04.10.2011	05.10.2011	0815hij
Skylddeling			06.08.1960		

Rolle	Mattikkelenhet	Arealeinding
Avgiver	64/19	0
Mottaker	64/60	0

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170852	EINERTSEN NILS EILERT		NORDRE TANGEVEI 4 3766 SANNIDAL	1 / 1
Fester	Død	200818	ENDRESEN EGIL			1 / 1

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adresskode Gårdsnr	Adressenr Bruksnr	Festn	Undernr	Krets
Vegadresse	FRØVIKVEIEN	1272	7			Grunnkrets: Valgkrets: Kirkesogn: Postnr.område: Teltsted:
						201 KIL 2 SANNIDAL 05090203 Sannidal 3766 SANNIDAL

04.11.2011 08.12

Matrikelbrev for 0815 - 64 / 60

Side 2 av 8



Matrikelrapport

MAT0011

Matrikelbrev

Kommune: **0815 KRAGERØ**

Gårdsnummer: 64

Bruksnummer: 60

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.11.2011 kl. 08:12

Produsert av: Jon Einar Hirsti

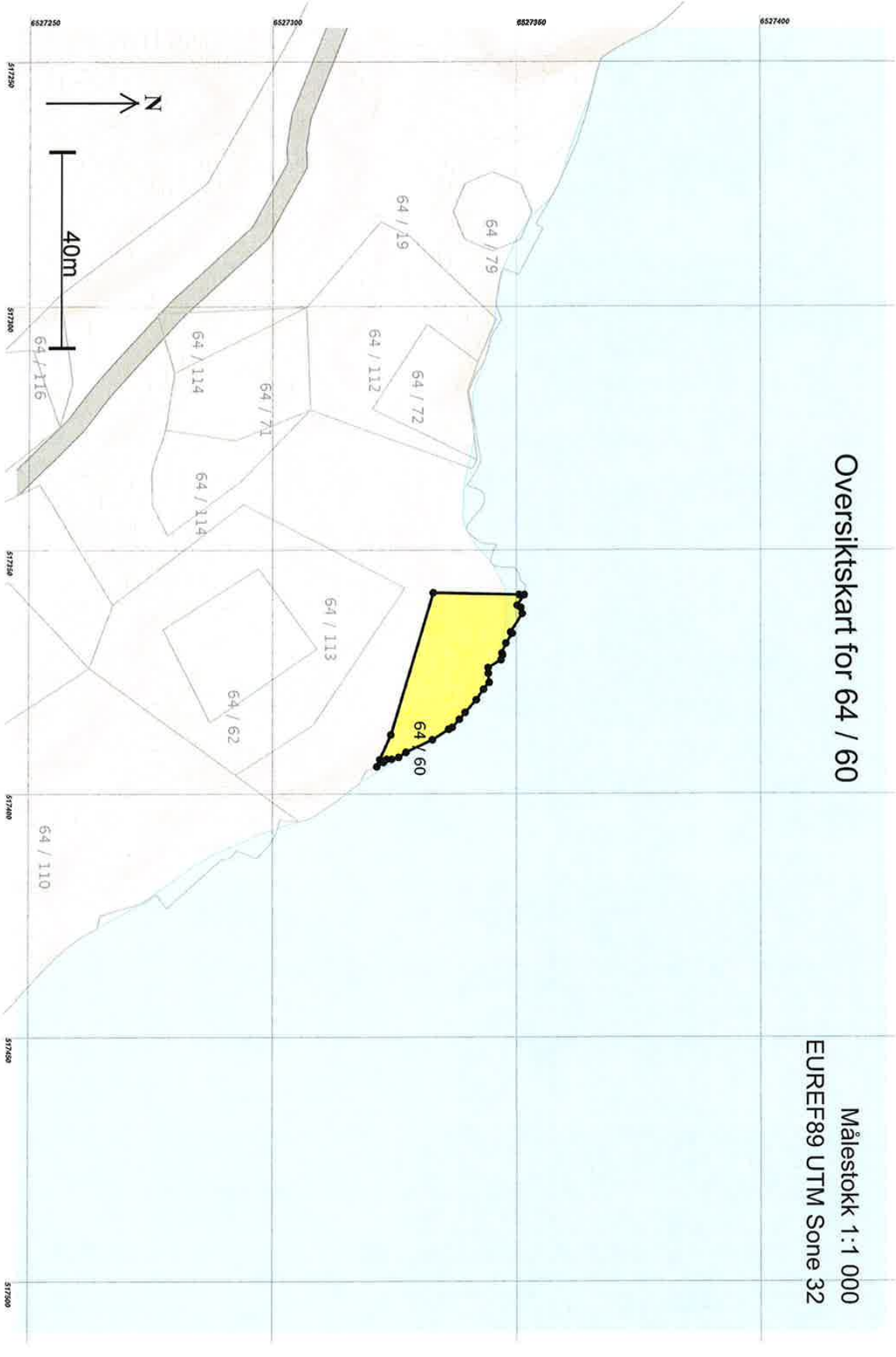
Attestert av: Kragere kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eiendomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. I matrikkelen er det angitt en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. Videre blir det i tilknytning til arealberegning angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Ot.prp. nr.70 (2004-2005) «Om lov om eiendomsg registrering» har i kapittel 8.5.3 en nærmere omtale av kvaliteten, fullstendigheten og troverdigheten til data i matrikkelen.



04.11.2011 08.12

Matrikelbrev for 0815 - 64 / 60

Side 4 av 8

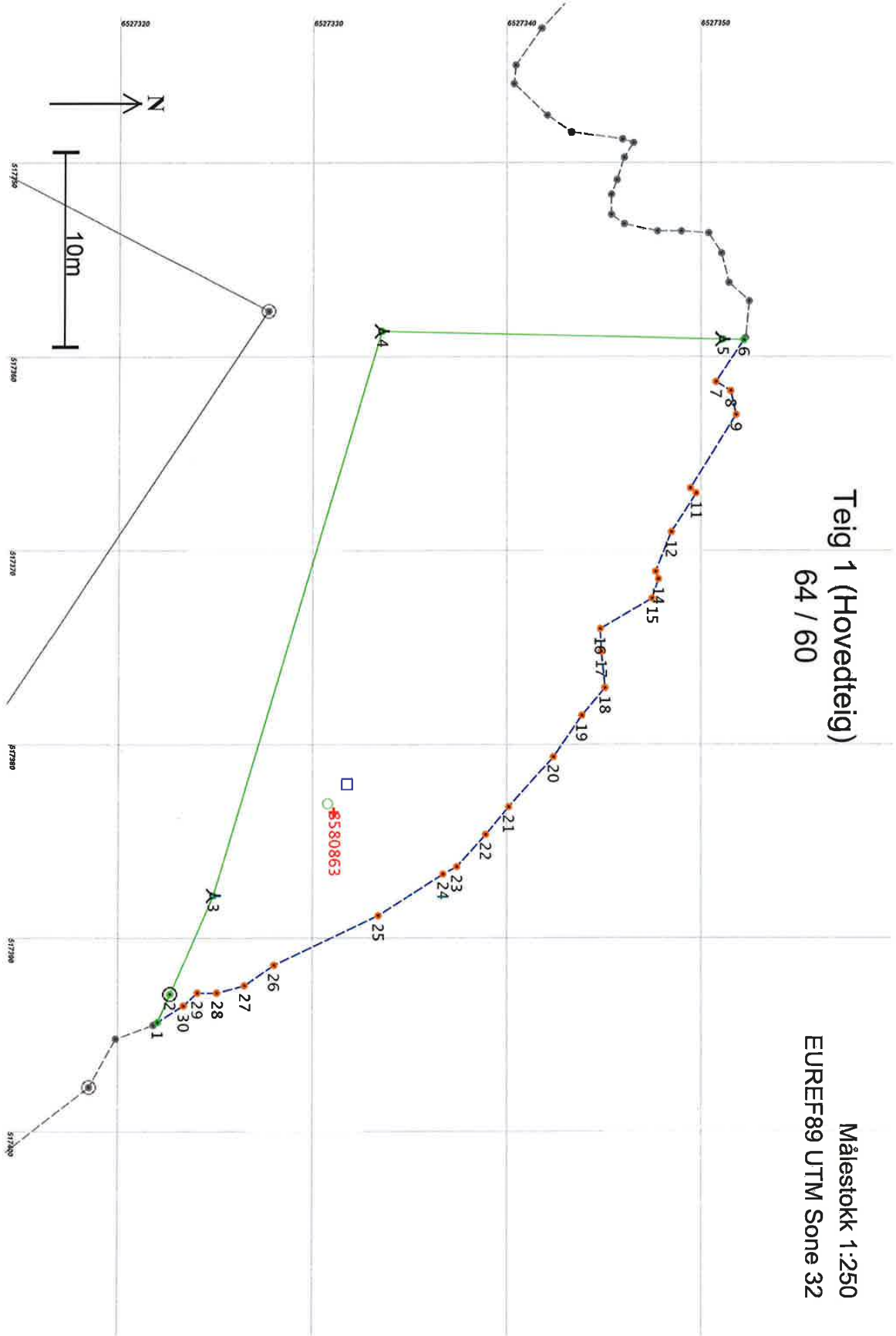
Bygning og bygningssending									
Bygningsnr:	8 580 863	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer:			
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammeattest:			
Bygningssendingsskode:		BRA annet:	69	Vannforsyning:		Igangsettningstillatelse: 08.01.1985			
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruksareal totalt:	69	Avløp:		Tatt i bruk: 20.06.1985			
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:			
Energikilder:		Oppvarming:							
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet						
Tilakshaver	ENDRESEN EGIL								
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikelenhets	
1272 FRØVIKVEIEN 7		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	64/60	

04.11.2011 08.12

Matrikelbrev for 0815 - 64 / 60

Side 3 av 8

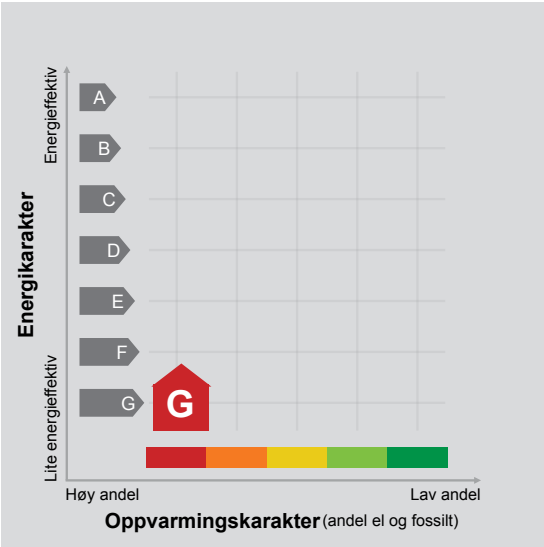
Grensepunkt / Grenselinje		Mørke nedsett i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løper	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype		
1	6527322,29	517394,30	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13
2	6527322,92	517392,85	1,58	Ikke hjelpelinje		
				Fjell Offentlig godkjent grensemørke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
3	6527325,13	517387,76	5,55	Ikke hjelpelinje		
				Fjell Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
4	6527333,79	517358,66	30,36	Ikke hjelpelinje		
				Ikke spesifisert Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
5	6527351,35	517359,09	17,57	Ikke hjelpelinje		
				Ikke spesifisert Bolt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10
6	6527352,43	517359,11	1,08	Ikke hjelpelinje		
				Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13
7	6527350,99	517361,27	2,60	Vannkant		
				Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet
8	6527351,75	517361,74	0,89	Vannkant		
				Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet
9	6527352,03	517362,97	1,26	Vannkant		
				Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet
10	6527349,67	517366,76	4,46	Vannkant		
				Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet
11	6527349,97	517367,02	0,40	Vannkant		
				Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet
12	6527348,69	517369,02	2,37	Vannkant		
				Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet
				2,19	Vannkant	



Grensepunkt / Grenselinje		Merke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løper	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype			
25	6527333,62	517388,79	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 5,95 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
26	6527328,25	517391,35	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 1,85 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
27	6527326,73	517392,40	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 1,47 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
28	6527325,31	517392,78	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 1,00 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
29	6527324,31	517392,78	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 0,98 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
30	6527323,60	517393,45	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 1,56 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	

Grensepunkt / Grenselinje		Merke nedsatt i / Grensepunkttype /		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
Løper	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype			
13	6527347,88	517371,06	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 0,40 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
14	6527348,02	517371,44	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 1,05 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
15	6527347,69	517372,44	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 3,09 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
16	6527345,03	517374,01	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 1,18 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
17	6527345,08	517375,19	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 1,87 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
18	6527345,27	517377,05	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 1,85 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
19	6527344,08	517378,47	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 2,60 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
20	6527342,61	517380,61	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 3,44 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
21	6527340,33	517383,18	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 1,86 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
22	6527339,14	517384,61	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 2,22 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
23	6527337,66	517386,27	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 0,81 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	
24	6527336,95	517386,65	Ikke spesifisert Geometrisk hjelpепunkt 3,96 Vannkant	99 Ukjent	Ingen nøyaktighet	

Adresse	Frøvikveien 7
Postnummer	3766
Sted	SANNIDAL
Kommunenavn	Kragerø
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	8580863
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-28802
Dato	23.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

Utskriftsdato: 13.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frøvikveien 7, 3766 SANNIDAL								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

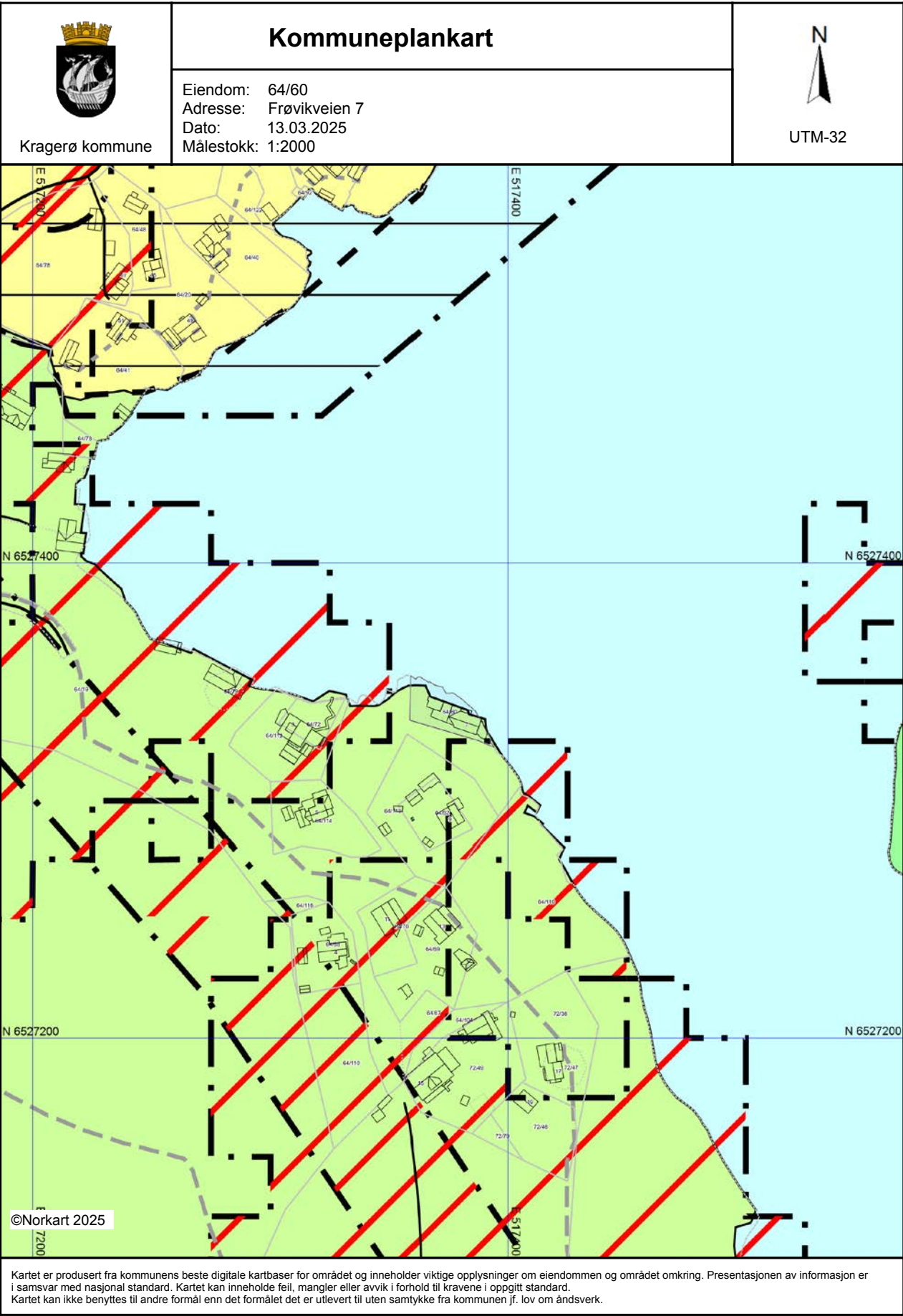
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
 - ❗ Kommunedelplaner under arbeid
 - ❗ Reguleringsplaner under bakken
 - ❗ Reguleringsplaner under arbeid
 - ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
 - ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
 - ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
 - ❗ Reguleringsplaner
 - ❗ Reguleringsplaner over bakken
 - ❗ Reguleringsplaner bunn
 - ❗ Bebyggelsesplaner
 - ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

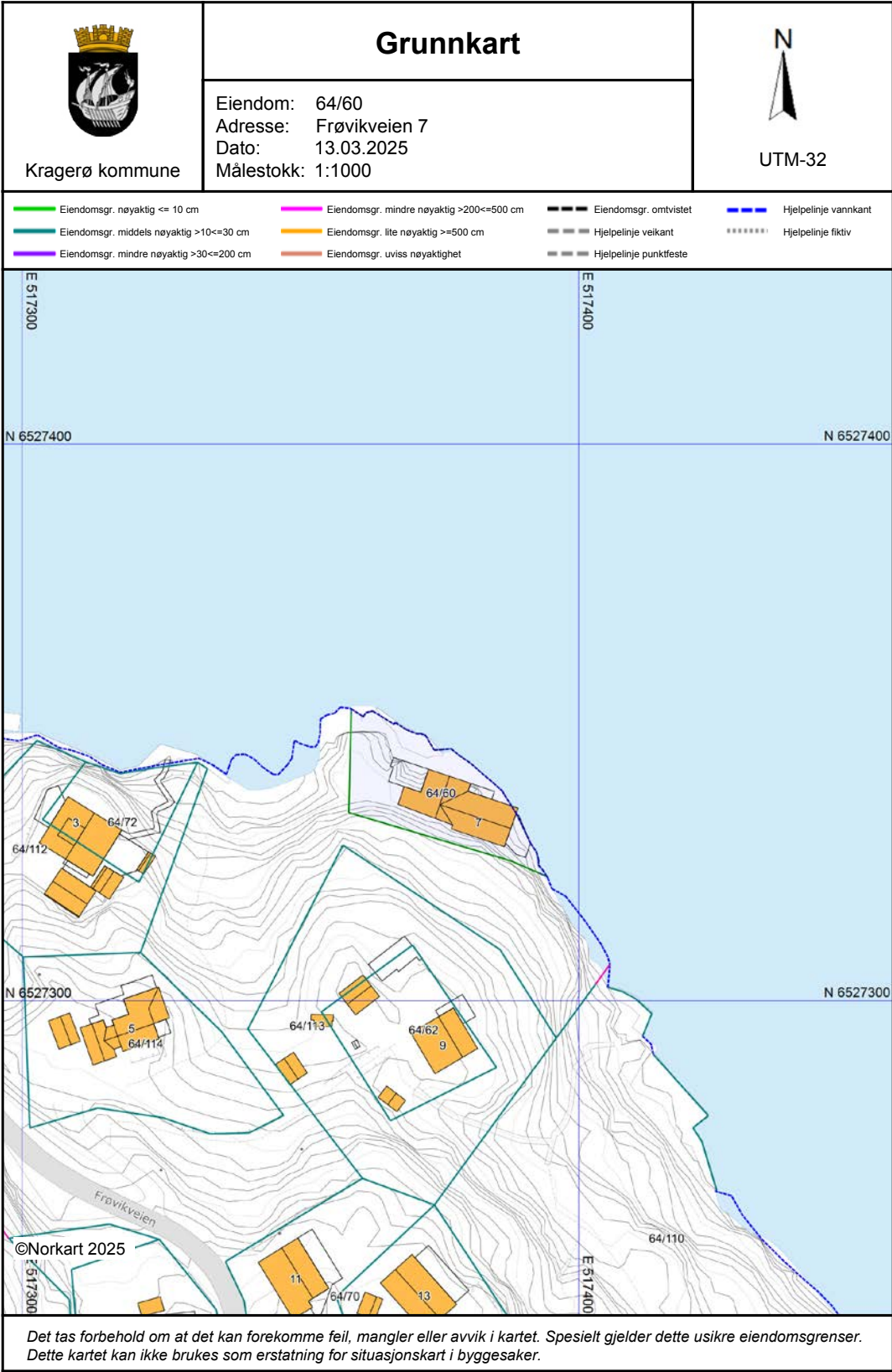
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001	
Navn	Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	12.02.2019	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4014/dokumenter/1301/Kommuneplan%20%202018%20-%202030%20Tekstlig%20del.pdf	
Delarealer	Delareal	401 m ²
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Områdenavn	LNF
	Delareal	6 m ²
	KPHensynsonenavn	H310
	KPFare	Ras- og skredfare

Delareal 111 m²
Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende
Områdenavn V

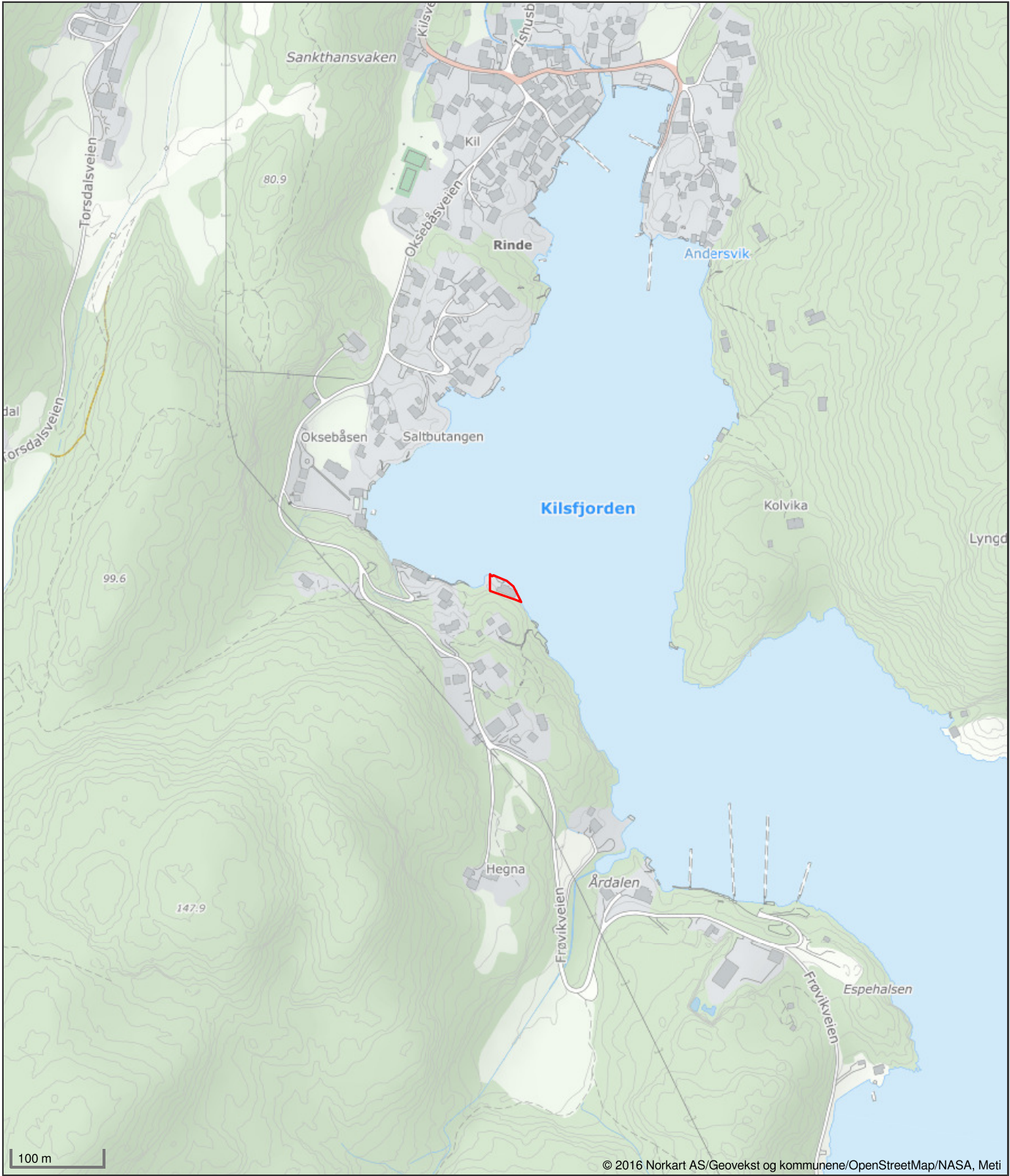


Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)
	Boligbebyggelse - nåværende
	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
	Friluftsområde - nåværende
	Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål
	LNFR-areal - nåværende
	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL 2008 §11-8)
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-8)
	Bestemmelseområde
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)
	Faresone grense
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense
	Byggegrense
	Strandlinje sjø
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Påskrift arealformål/arealbruk





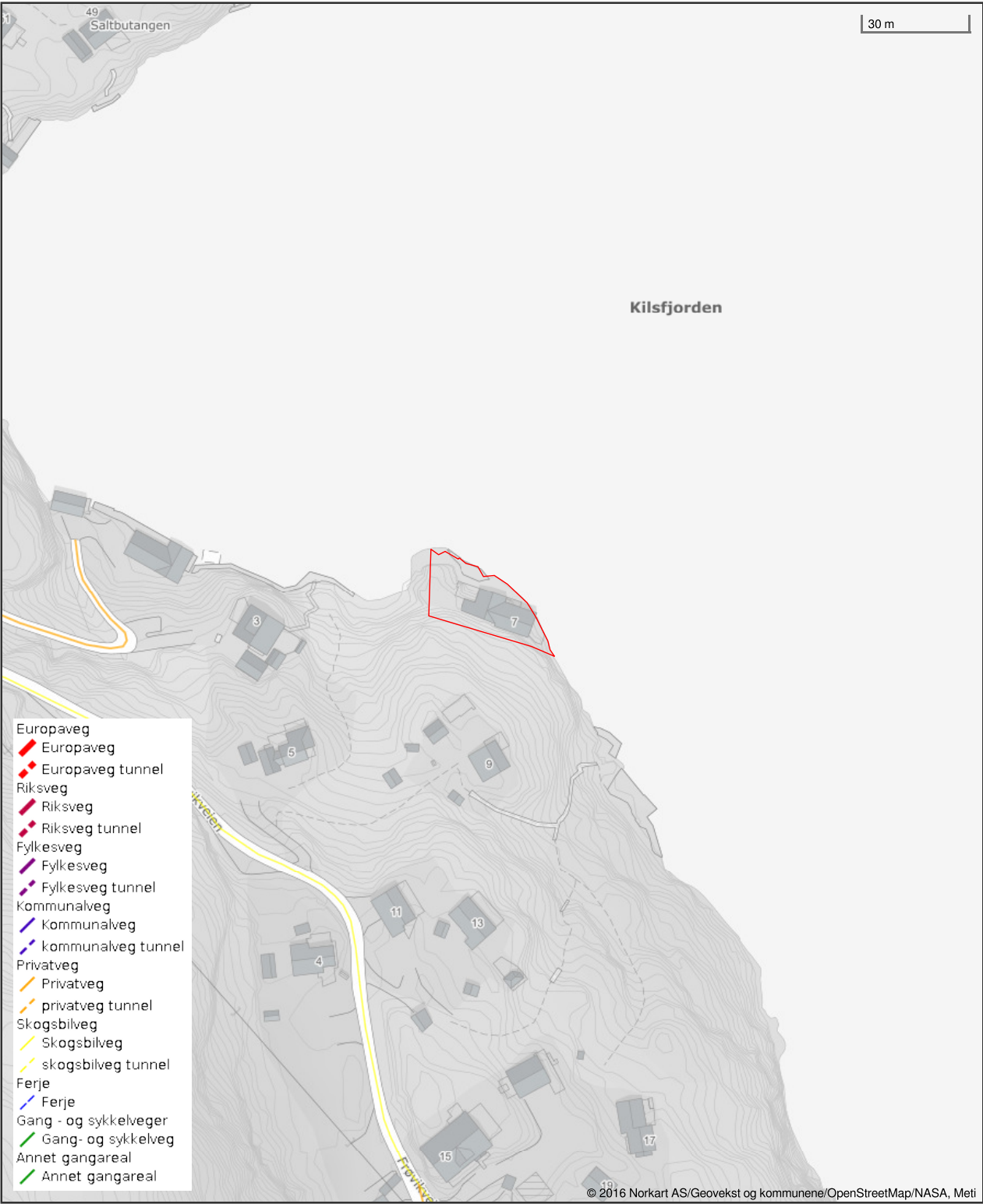
Oversiktskart for eiendom 4014 - 64/60//



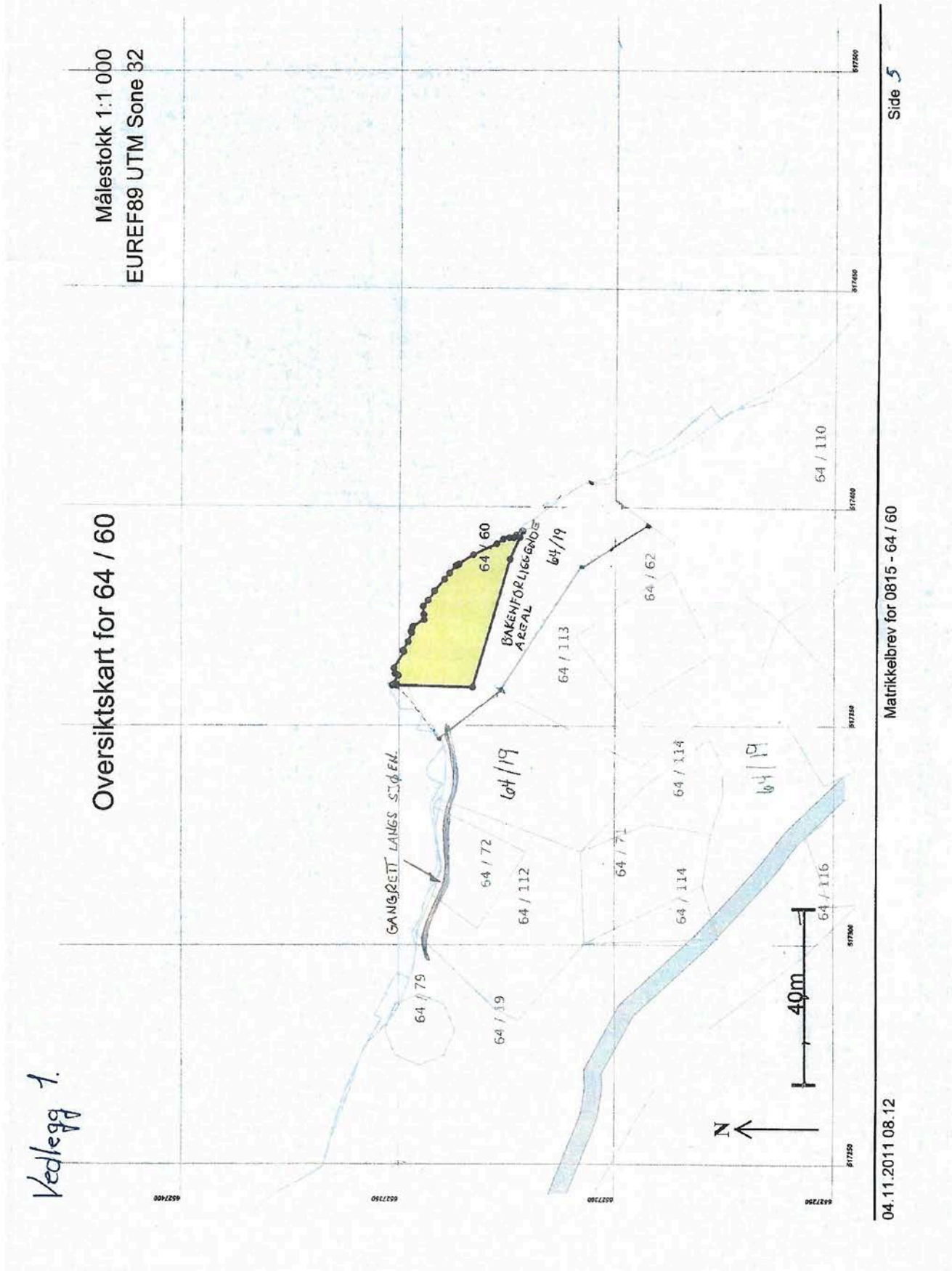
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 4014 - 64/60//



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



Megleropplysninger vedrørende fyringsanlegg i Kragerø kommune

Endresen Jan Otterstad

Granbakken 7

3021 Drammen

Adresse: Frøvikveien 7

Eiendom: 64 / 60 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Antall avvik: 0

Dato: 13.03.2025

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Kenneth Schjølberg

Avtale nr: 6472

Registrerte enheter/tilsyn:

Enhet	Tilsyndato	Status tilsyn	Hyppighet	Ant.røykløp
Frøvikveien 7 (H - 1 - 1) Hytter, sommerhus, fritidsbygg	26.08.2022	Utført	Hvert 3.år	1

Rapporten omhandler alle avvik som er avdekket.



TELEMARKSMEGLEREN AS
V/RONNY JØRSTAD
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302240190
Vår referanse: 3574953/24837148
Bestilling: C3 2024-09-05 (8) 71

Dato
05.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1142	31	14.8.1963	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	64	60	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1963/1142/31
Uthentet 2024-09-05 10:19

Side 1 av 1

Dagbok nr. 1142 15. AUG. 1963
Kragerø Sørenskriverembete

Grunnseddel. *Hjplm. kr. 15.*

Undertegnede Kr.Einertsen erklærer hermed å ha bortfestet på 99 år til Egil Endresen en tomt under Oksebåsen store, gr.64 bnr.19. i Kragerø.

Tomten som ved skydelingsforretning avholdt 5/8-60, dagbokført 6/8-60 har fått navnet Odden, gnr.64 bnr.60 av skyld 1. øre i Kragerø, er bortfestet på følgende vilkår:

I årlig grunnleie betales til grunneieren eller den han bemyndiger

Kr. 60,- kronerseksti o/loo-----
som betales hvert Års 1.august, første gang 1. august 1960.
Etter 20 års forløp kan leien reguleres.

Til sikkerhet for leien stiller festeren 1. prioritets panterrett i tomten med de til enhver tid på denne værende bygninger for inntil det tidobbelte av leiens beløp, eller Kr. 600,- Leien kan ikke settes høyere enn til tilsvarende prisstigning.

Salg eller bortfeste av tomten til andre enn E.Andresens etterkommere i rett nedstigende linje er ugyldig uten grunneierens tillatelse, og grunneieren har også ved slikt salg eller bortfeste forkjøpsrett.

Festeren har gangvegsrett fra Frevikvegen og ned til tomten etter grunneierens anvisning. Likeledes har festeren rett til å ta vann fra et opkomme i Bjørnsvik og føre dette frem til tomten ved sonnerledning, samt rett til båtferde og bryggeplass.

Såfremt ikke grunnleien blir betalt til ^{den fastsatte} ~~bestemte~~ tid, er grunneieren berettiget til uten foregående lovmål og dom eller ekskusjon å sette pantet til offentlig auksjon, og fraskrives i så fall den festeren tilkommende løsningsrett.

Denne grunnseddel er opprettet i to eksemplarer, hvorav partene får hver sin.

Sannidal, 10. august 1962.

Kr.Einertsen.(sign.)

Jeg sammentykket i bortfestingen.

Elsa Einertsen.(sign.)

Undertegnede bekrefter herved av Elsa og Kr.Einertsen egenhendig og i mitt nærvær har underskrevet denne grunnseddel og at de er over 21 år.

Sannidal, 10. august 1962.

Thor Thorvaldsen (sign.)

Som fester vedtar jeg denne grunnseddel.

Sannidal 10. august 1962.

Egil Endresen (sign.)

Undertegnede bekrefter herved at E.Endresen egenhendig ~~hær~~ og i mitt nærvær har undertegnet denne grunnseddel og at han er over 21. år.

Sannidal 10. august 1962.

Thor Thorvaldsen.(sign.)



TELEMARKSMEGLEREN AS
V/RONNY JØRSTAD
POSTBOKS 68
3791 KRAGERØ

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1302240190
Vår referanse: 3574954/24837153
Bestilling: C3 2024-09-05 (8) 70

Dato
05.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 2486 Embete: 31 Registrert: 5.8.1960 Rettsstiftelse: REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4014 KRAGERØ	64	19	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1960/2486/31
Uthentet 2024-09-05 10:19

Side 1 av 4

Nr. 859 a.
EMERETT-SEM & STENKRESEN 4: OSLO
7-59.

Avskrift
Godkjent til innføring i grunnboka
Dagbok nr. 2186 1960 6 AUG. 1960
Kragerø Sørenskriverembete

Skylddelingsforretning

Fra dag, den 5 august 1960 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Akæbåsen store
g.-nr. 64 br.-nr. 19 av skyld mark 0.58 i annise i Kragerø
herred. Forretningen er forlangt av Kristoffer Einertsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Samtlige

Ved forretningen møtte:³⁾ K. P. Lunde, Trygve Forander,
Bernhard Kristiansen, Eivind Kristoffer
Einertsen.

Mennene valte til formann K. P. Lunde

Over de 2 del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.⁴⁾ Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, pro-
duktiv skog 0 dekar, annet areal 4.30 dekar. I alt 4.30 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Bygget begynner i boks nr 1. ca. 1 m
fra vannkanten. Følger langs vannkanten
i østlig retning til boks nr 2. 39 m.
videre i sydøstlig retning til boks nr 3.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/8 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den N. N.» 19

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Oppgave over den fraskilte del areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.) Er arealet under 2 dekar, må dette attesteres i forretningen.

⁵⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 1).

4.3. m. Følger så langs fjellfoten i
nordvestlig retning til bote nr. 4, 33.60 m.
Pringer så i nordlig retning til utgangs-
punktet bote nr. 1, 19.80 m.

Grensen følger den hovedbøle
Tamben er under 2 dekar

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Ja*
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delin-
gen den skog som er nødvendig til husbehov og gårds-
fornødenhet? *Nei*
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei*

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delin-
gen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? *Nei*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørs-
mål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørs-
mål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *—*
6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den
parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opp-
dyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt an-
legg eller annet lignende øyemed? *Byggetomt*
7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om
odels- og åsæteretten av 26. juli 1821? *Nei*

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av ut-
marken

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som for-
holdene tillater.

Skylden for de *2* fraskilte del ble bestemt til *1 år*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.57*

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord *8* dekar, naturlig eng og
kulturbeite *0* dekar, produktiv skog *20* dekar, annet areal *0*
dekar. I alt *28* dekar.

De *2* fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Odden*

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: *Feskeren*

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder
skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt
til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i
henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Kristoffer Einertsen*
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Jonas Lunde *Trygve Joranda* *Knut Einertsen*

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører
til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)



Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

den _____ 19 _____

formann.

sekretær

Går til _____ landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den _____ 19 _____

formann.

fylkeslandbrukssjef.

Antall til tinglysning 6/8-60
Hans Bakke
her

De fraskilte del har fått g.nr. 64 b.nr. 60

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skyldelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



Kragerø kommune

Adresse: Postboks 128, 3791 KRAGERØ

Telefon: 35 98 62 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Kragerø kommune

Kommunenr.	4014	Gårdsnr.	64	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Frøvikveien 7, 3766 SANNIDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 133,00 kr
Eiendomsskatt	9 506,14 kr
Feiing	600,88 kr
Renovasjon	3 078,00 kr
Vann	3 835,92 kr
Sum	22 153,94 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt fritid	2716200 0/00	4,00 kr	1/1	0 %	10 865,00 kr	2 715,99 kr
Renovasjon - Fritid	1 Stat.	3 078,00 kr	1/1	0 %	3 078,00 kr	769,50 kr
Feieavgift fritid	1 Pipe	791,00 kr	1/1	0 %	791,00 kr	197,76 kr
Vannavgift	50 m³	21,70 kr	1/1	0 %	1 085,00 kr	271,24 kr
Vann Abonnementsgebyr	1 Kr	3 033,80 kr	1/1	0 %	3 033,80 kr	758,44 kr
Kloakkavgift	50 m³	47,50 kr	1/1	0 %	2 375,00 kr	593,74 kr
Kloakk Abonnementsgebyr	1 Kr	3 283,80 kr	1/1	0 %	3 283,80 kr	820,95 kr
					Sum	
					24 511,60 kr	6 127,62 kr

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

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.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til 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
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.

aktiv.

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre