

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



Eiendomsmegler

## Nora Eikeland

**Mobil** 464 20 926  
**E-post** nora.eikeland@aktiv.no

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

# Rapetangveien 10

På Levangshalvøya, ei halvøy mellom Kragerøfjorden og havet, finner vi ferieområdet Rapen og fritidsboligen i Rapetangveien 10. Området kjennetegnes blant annet med svaberg og bare fjell, krokete furuer og storslått utsikt mot havet.

Rapetangveien 10 er en velholdt fritidsbolig med havutsikt, gode solforhold og kjørevei frem. Fritidsboligen er oppført ca. 1983 og har innlagt vann, avløp og strøm.

Fritidsboligen inneholder gang, kjøkken, stue/spisestue, bad, 3 soverom og tidligere snurredo. Det er i tillegg oppført utebod.

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 3 490 000,-	<b>Antall rom:</b>	4
<b>Omkostn.:</b>	Kr 88 640,-	<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 10, bnr. 50
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 3 578 640,-	<b>Fnr.:</b>	40
<b>Årlig festeavgift:</b>	Kr 7 850,-	<b>Oppdragsnr.:</b>	1302260058
<b>Selger:</b>	Erling Magnus Allum		
<b>Salgsobjekt:</b>	Fritidseiendom		
<b>Eierform:</b>	Eiet		
<b>Byggeår:</b>	1983		
<b>BRA-i/BRA Total</b>	55/64 kvm		
<b>Soverom:</b>	3		

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	73
Andre vedlegg .....	79
Nabolagsprofil .....	101
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 55 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 64 kvm

TBA: 65 kvm

### **Fritidsbolig**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 kvm Gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom

BRA-e: 1 kvm Toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Fritidsbolig

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen har fine uteplasser i form av terrasser vendt mot syd og vest. Her har du havutsikt samt sol fra tidlig morgen til sen kveld. Det ble nylig montert en stor markise

(med sveiv) over terrassen mot syd. Det er opparbeidet en barnevennlig gressplen på nedsiden av hytta. Ellers naturtomt. Parkering skjer rett i nærheten av hytta, ca. 30 meter gange.

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

Et punkt feste innebærer at tomten har et leieforhold til en grunneiendom og er registrert i matrikkelen med et festenummer tilknyttet et gårdsnummer og bruksnummer. Et punkt feste har ikke eiendomsgrenser og er markert med et sentralpunkt, som skal ligge innenfor bebyggelsen på tomten. Eieren av punkt festet har normalt disposisjonsrett for et areal der bygget eller byggene står, og tilpasset etter forholdene på stedet, dersom annet ikke er avtalt. Eieren av punkt festet betaler festeavgift til grunneieren av det bruksnummeret som festet er registrert under.

Festeavgiften ble sist regulert i 2020, og utgjør årlig frem til 2029 kr ca. 7850,-. Festeavgiften reguleres etter konsumprisindeksen hvert 10. år. Neste regulering vil skje i fm. utløp av festekontrakten i 2029. Festekontrakten vil fra 2029 bli forlenget for ytterligere 60 år, og festeavgiften vil fra 2029 ifølge tomtefesteloven ikke kunne overstige kr 15 588,- etter kroneverdien i 2025.

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

### **Årlig festeavgift**

Kr 7 850

### **Festetid**

Til 2029

### **Beliggenhet**

På Levangshalvøya, ei halvøy mellom Kragerøfjorden og havet, finner vi ferieområdet Rapen og hytta Rapetangveien 10. Området kjennetegnes blant annet med svaberg og bare fjell, krokete furuer og storslått utsikt mot havet. Eiendommen har sol fra tidlig morgen til sen kveld, og har havgløtt mot Jomfruland. Fra hytta er det kort vei ned til sjøen hvor det er fine badeplasser med stupebrett og badetrapp. Hytta ligger på fastland og har bilvei helt frem til døra.

Det er fine turområder på Rapen. Den tredje og siste delen av kyststien i Kragerø går forbi hyttefeltet. Den starter ved ferjekaia på Stabbestad. Videre er det ca. 12 km til Rapen, og herfra går kyststien ut til Ellingsvika. Turen byr på variert og vakker natur,

blant annet i skog og over svaberg med havutsikt. I tillegg går stien forbi attraksjoner som Strømtangen fyr. Dette er et idyllisk friområde med blant annet en liten sandstrand. Det tar ca. 10 minutter å gå til fyret fra hytta.

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

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

### **Adkomst**

Se kartskisse eller kontakt megler for kjørebeskrivelse til eiendommen.

### **Bebyggelsen**

Området består av hovedsakelig hyttebebyggelse.

### **Bygningssakkyndig**

Knut Ramberg

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Fritidsboligen er oppført i 1973. Bygningen er fundamentert med pilarer direkte på fjell og terreng. Det er naturlig avrenning på terrenget og det er ikke utført spesifikke tiltak for drenering.

Vegger har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med utvendig stående bordkledning.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med plater som undertak. Taktekkingen er av stål- eller aluminiumsplater fra 2020.

Renner, nedløp og beslag er i overflatebehandlet metall og er fra 2020.

Etasjeskillene er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte tredører. Vinduene består av trevinduer med koblet glass fra byggeåret, samt noen vinduer i tre og metall som ble montert i 2020.

Eiendommen har terrasser og trapper i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert noe alders- og værslitasje på kledningen. Det er også observert noe oppsprekking i kledningen.

Stedvis er det begynnende tørr råte, opp servert generelt.

Overflatebehandling må påregnes innen de nærmeste årene.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er fukt skjolder på undertaksplatene, og det er observert hull i en plate.

Fuktsporene fremstår som eldre, noe som indikerer at det ikke er tegn til aktive vannlekkasjer på befaringstidspunktet.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vindu med alders og bruksslitasje. Det er start på tørr råte.

Dette gjelder eldre vinduer i tre med koblede rammer.

- Utvendig - Dører

Avvik: Dørene har generell slitasje som følge av alder og værpåvirkning.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrassene har synlig alder og tegn til værslitasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er utført visuell kontroll av overflater. Kontroll er utført på steder hvor det, basert på en risikovurdering, er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget var møblert på befaringsdagen, noe som kan medføre risiko for at skader og fargeforskjeller etter solbleking kan være skjult av innredning eller tepper.

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Vær oppmerksom på at etasjeskillet er målt mens rommet var møblert.

Det er registrert enkelte åpninger mellom lister og gulv.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

- Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkenet har noe elde og bruksslitasje.

Det er observert fukt skjolder i kjøkkenskap.

- Kjøkken - Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

- Spesialrom - Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Flater med alders og bruksslitasje.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Etasje > Bad - Generell

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

## **Innhold**

Fritidsboligen har alt på en flate og inneholder:

Gang, kjøkken, stue/spisestue, 3 soverom og bad. Det er i tillegg oppført en utebod.

## **Standard**

Eiendommen består av fritidsbolig og utebod oppført ca. 1983. Hytta er oppgradert de siste 5 åra med nytt taktekke og de fleste vinduer er skiftet.

Fritidsboligen fremstår godt vedlikeholdt og har innlagt vann, avløp og strøm. Hytta består av en kjøkkenkrok med delvis åpen løsning mot stue/mellomgang, stue/spisestue, 3 soverom, bad og gang. Det er i tillegg en snurredo med utvendig adkomst, og en romslig utebod. Fra stuen utgang til stor og solrik sør- og vestvendt terrasse, med flott utsikt mot havet. Fra stue og veranda kan du se ut til fyret på Jomfruland. I stuen er det åpen peis og montert en nyere panelovn.

Enkel, eldre kjøkkeninnredning med servant, laminert benkeplate og frittstående komfyr og kjøleskap som blir stående.

Badet inneholder toalett, håndvask med skap og dusjhjørne. Rom med snurredo (4 kammer) er også beholdt, denne har utvendig adkomst ved inngangspartiet.

Hytta inneholder 3 soverom, alle lysmalt og med plassbygde garderobeskap.

Utvendig bod brukt som ekstra soverom. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tillatt å innrede bod, og at denne ikke er godkjent for varig opphold.

### **Innbo og løsøre**

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

Hytta selges som fremvist med møbler og inventar. Selger har anledning til å ta med seg ønskede ting/møbler/utemøbler.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer medfølger.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber, så her er det enkelt å ha hjemmekontor om ønskelig.

### **Parkering**

Parkering ca. 30 meter sør for hytta. Her er det plass til to biloppstillingsplasser.

### **Diverse**

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Det er vedovn i stuen, ellers mulighet for elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

Det er ikke gjort avtale om Norgespris.

### Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 490 000

### Omkostninger kjøper

3 490 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

88 640 (Omkostninger totalt)

105 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 578 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 595 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 598 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 13 174 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

### **Eiendomsskatt**

Kr 8 810 for år 2026

### **Informasjon om eiendomsskatt**

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

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 125 000 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

Hytter i området plikter å være medlem av Rapen Vel. Årlig kontingent utgjør kr 2 500,-. Dette inkluderer fellesskapets omkostninger til blant annet veien fra Sommermyra til eiendommen, samt andel av vedlikehold av adkomstvei fra riksvei 351 til Sommermyra. Vedtekter, samt årsberetning for Rapen Vel ligger som vedlegg til salgsoppgave.

## **Velforening**

Rapen vel.

## **Tilbud om lånefinansiering**

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

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 10, bruksnummer 50, festenummer 40 i Kragerø kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4014/10/50/40:

20.07.1994 - Dokumentnr: 2007 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 60 år

Årlig festeavgift: NOK 4 112

Bestemmelser om forlengelse for ytterligere 60 år.

Bestemmelser om regulering av leien

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser, bl.a. vedlikeholdsplikt

Fremfestekontrakt. For nærmere info se under "tomt". Dokumentet ligger som vedlegg til salgsoppgave.

BESTEMMELSE OM VEG - Dok.nr: 18 - tinglyst 04.01.1973

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

FESTEKONTRAKT - VILKÅR - Dok. nr: 18 - tinglyst 04.01.1973

Festekontrakt mellom grunneier og bortfester for et område på Rapetangen på 348 dekar.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

Det foreligger opprinnelige byggetegninger på fritidsbolig fra byggeår i kommunens arkiv, stemplet av kommunen 12.02.1979. Tegningene stemmer godt med dagens løsning, med unntak av at bod og terrasser ikke er inntegnet. Selger har oversendt tegninger fra 1994 som viser både hytte, bod og terrasser, dog er ikke disse stemplet av kommunen og kommunen sier at de ikke finner tegningene i sine arkiver. Boden må antas å ikke være omsøkt, dog er megler usikker om dette var et krav ved bodens byggeår. Ny eier overtar uansett ansvar og risiko. Tegninger ligger vedlagt i prospekt.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vann- og avløp. Privat stikkledning inn til fritidsbolig. Vannet stenges i vintersesong. Selger opplyser at det er elvestadkabel. Privat vei til felles parkering.

### **Regulerings- og arealplaner**

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

Det betyr at du som fester, og eier av byggene ikke kan bygge på eller bygge om, uten om å søke dispensasjon fra byggeforbudet. Det er et ekstra gebyr i tilknytning slike søknader, og søknadsprosessen tar ofte lang tid.

Kommuneplanens arealdel for Kragerø 2018 - 2030 med bestemmelser fås ved henvendelse 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.

### **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.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

Det er gjort enkel vask, og eiendommen er klar for overtakelse. Kjøper overtar med innbo/utstyr, og uten at det gjøres nedvask.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

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

25 000 Markedspakke

5 000 Oppgjørshonorar

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 117 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

### **Ansvarlig megler bistås av**

Ronny Jørstad

Daglig leder / Eiendomsmegler

ronny.jorstad@aktiv.no

Tlf: 413 20 888

Nora Eikeland

Eiendomsmegler

nora.eikeland@aktiv.no

Tlf: 464 20 926

### **Oppdragstaker**

Telemarksmegleren AS, organisasjonsnummer 985420785

Kirkegata 26, 3770 Kragerø

### **Salgsoppgavedato**

27.04.2026

**Fritidsbolig i vakre omgivelser  
med sjøutsikt, gode solforhold  
og kjørevei frem.**



Eiendommen har fine uteplasser i form av terrasser vendt mot syd og vest. Her har du havutsikt samt sol fra tidlig morgen til sen kveld. Det ble nylig montert en stor markise (med sveiv) over terrassen mot syd. Det er opparbeidet en barnevennlig gressplen på nedsiden av hytta. Ellers naturtomt. Parkering skjer rett i nærheten av hytta, ca. 30 meter gange.









Fritidsboligen fremstår godt vedlikeholdt og har innlagt vann, avløp og strøm.

Hytta består av en kjøkkenkrok med delvis åpen løsning mot stue/mellomgang, stue/spisestue, 3 soverom, bad og gang.







Hytta inneholder 3 soverom, alle lysmalt og med plassbygde garderobeskap.







Badet inneholder toalett, håndvask med skap og dusjhjørne.

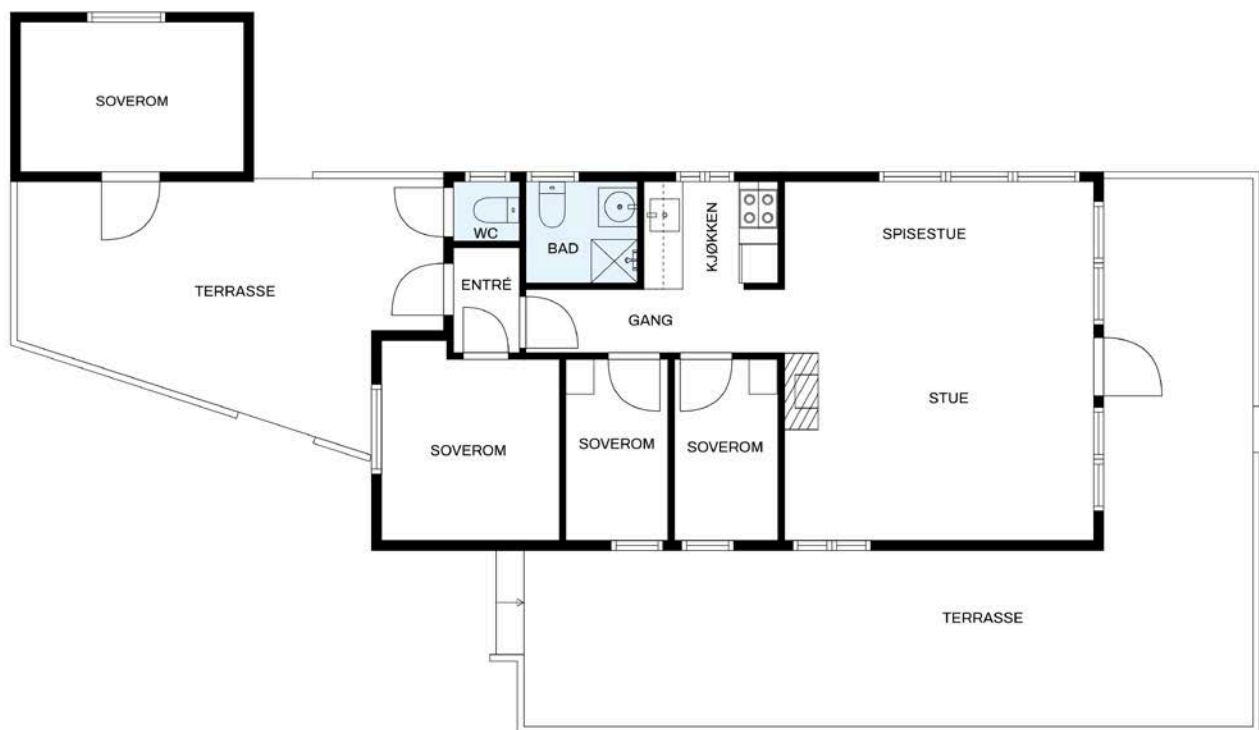


Rom med snurredo (4 kammer) er også beholdt, denne har utvendig adkomst ved inngangspartiet.

Utvendig bod brukt som ekstra soverom.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er tillatt å innrede bod, og at denne ikke er godkjent for varig opphold.





MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Rapetangveien 10, 3788 STABBESTAD

 KRAGERØ kommune

 gnr. 10, bnr. 50, fnr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 55 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 10062-1318

Referansenummer: QJ9186

Autorisert foretak: Ramberg Takst

Sertifisert Takstingeniør: Knut Ramberg



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



Rapportansvarlig

*Knut Ramberg*

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Ramberg Takst v/Knut Ramberg ble kontaktet av Erling Magnus Allum for å utføre en tilstandsrapport med arealmåling av hytte med adresse Rapetangveien 10 i Kragerø Kommune. Alle arealer tilgjengelig på befaringsdagen og er således med i denne rapport.

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

Hytten fremstår med noen avvik, men avvikene fremstår som noe begrenset, særlig tatt alder i betraktning.

Det er noe behov for utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold.

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

Man må påregne vanlig vedlikehold.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1973

### UTVENDIG [Gå til side](#)

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

Det er generelt noe alder og værslittasje.

### INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendige flater er fra byggedato, men det er noe begrenset bruksslittasje.

### VÅTROM [Gå til side](#)

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

Når det gjelder badets elementer viser en til rapportens underpunkter.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Det er montert kjøkken som er enkelt innredet til sitt bruk.

### SPESIALROM [Gå til side](#)

Det er etablert rom med formullingsdo i 1 etasje, rommet har egen inngang fra terrasse.

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

Tekniske løsninger er av en varierende dato og er enkelt tilpasset bruken.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Tomten er godt utformet og egner seg til bruken.

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

Det er ikke utført radommåling eller noe dokumentasjon rundt dette forhold. Men vær oppmerksom på at hytten er helt åpen og luftig under.

### Arealer [Gå til side](#)

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

### Lovlighet [Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

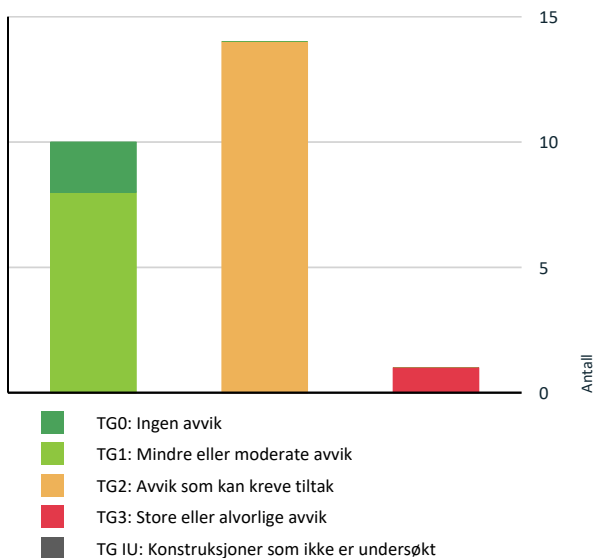
### Bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod er innredet og tatt i bruk som soverom.

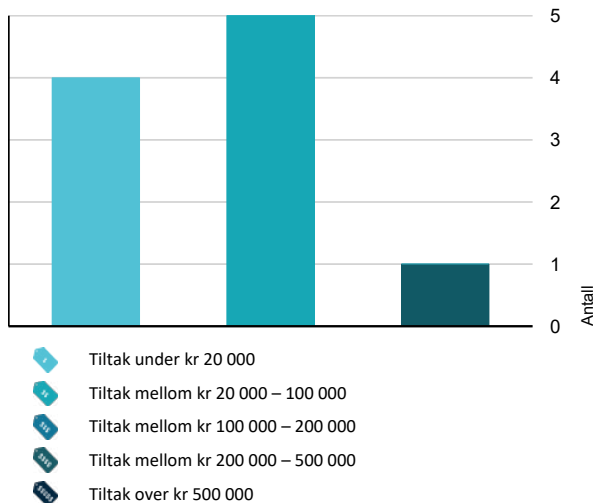
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget gjelder:  
Oppdraget gjelder tilstandsrapport med arealmåling på hytte beliggende på Gnr: 10 Bnr: 50 med adresse Rapetangveien 10 i Kragerø kommune.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Hytte fra 1973. En etasje. Total BRA 56 m<sup>2</sup>. Oppvarming med strøm og ved. Energimerking til et mulig salg.

## Energimerke



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1973

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**  
Fritidsbruk.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

Modernisering    Det er installert kommunal vann og avløp.

## UTVENDIG

### **Taktekking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.

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

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.



Del av taktekkning.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

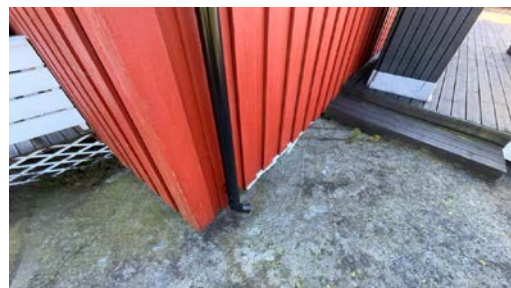
Renner, nedløp og beslag i overflate behandlet metall.

Årstall: 2020

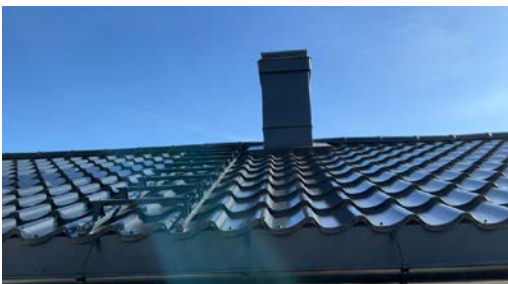
Kilde: Eier



Del av rennesystem.



Del av rennesystem.



Pipebeslag.



Del av rennesystem.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe alders- og værslitasje på kledningen. Det er også observert noe oppsprekking i kledningen.

Stedvis er det begynnende tørr råte, opp servert generelt.

Overflatebehandling må påregnes innen de nærmeste årene.

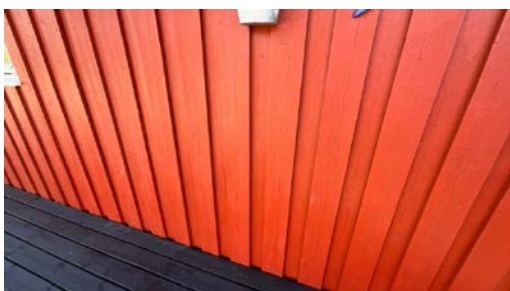
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

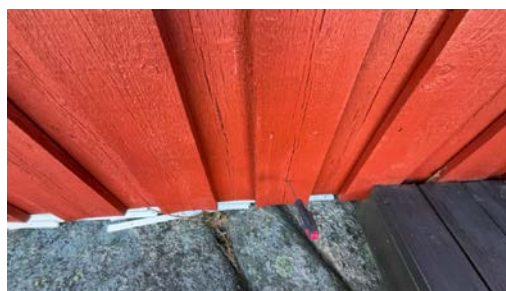
Det anbefales å utbedre eller skifte ut deler av kledningen der det er oppsprekking og begynnende tørr råte, samt gjennomføre overflatebehandling innen kort tid.

Dette bør gjøres for å forhindre videre forringelse, økt risiko for råteskader og fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

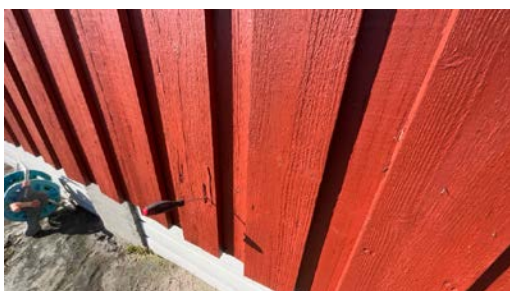
**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Del av vegg.



Del av vegg. Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg. Stikk kontroll av vegger er utført.



Del av vegg.

## 1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Plater undertak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder på undertaksplatene, og det er observert hull i en plate.

Fuktsporene fremstår som eldre, noe som indikerer at det ikke er tegn til aktive vannlekkasjer på befaringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men det anbefales å følge med på takkonstruksjonen og kontrollere om fuktmerkene utvikler seg over tid.

Hull i undertaksplate bør utbedres for å hindre fremtidig vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.

Vær oppmerksom på at eldre konstruksjoner kan ha skjulte avvik som ikke er synlige uten destruktive undersøkelser, noe som kan medføre økt risiko for uoppdagede skader.



Del av takkonstruksjon.



Luke inn til loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.



Del av takkonstruksjon, sett fra loft.

## Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass fra byggeår. Det er også vinduer i tre og metall som er montert i vegg 2020, disse får isolert sett TG: 1.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med alders og bruksslitasje. Det er start på tørr råte.

Dette gjelder eldre vinduer i tre med koblede rammer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold eller utskiftning av vinduer med alders- og bruksslitasje samt begynnende tørråte, for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Eksempel på vindu i yttervegg.



Stikk kontroll på vinduer er utført.



Eksempel på vindu i yttervegg.



Eksempel på vindu i yttervegg.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har generell slitasje som følge av alder og værpåvirkning.

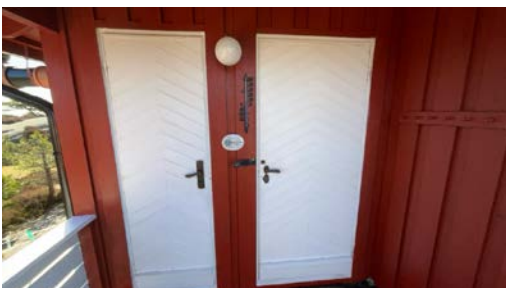
### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vedlikeholde eller eventuelt skifte ut dørene for å forhindre ytterligere forringelse og sikre god funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for ytterligere skader på dørene.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Hovedinngangsdør og dør inn til toalettrom.



Terrassedør inn til stue.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasser i tre, med rekker.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

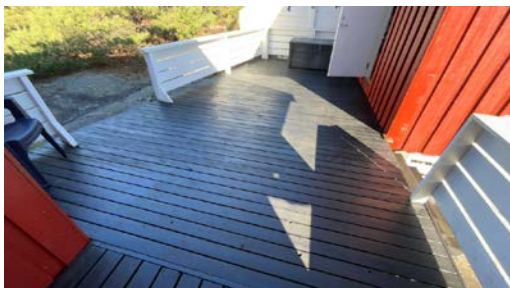
- Det er avvik:

Terrassene har synlig alder og tegn til værslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av terrassedekket for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for skader på konstruksjonen.



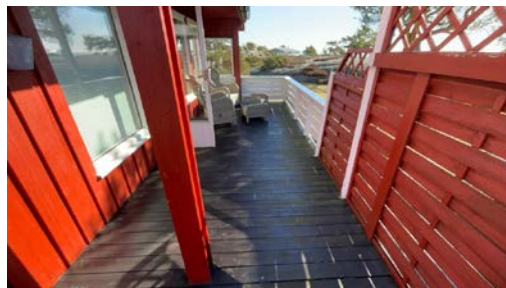
Del av terrasse.



Del av terrasse.



Del av terrasse.

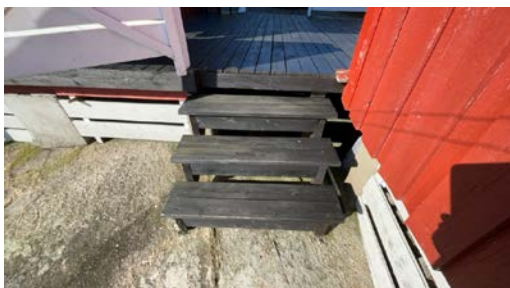


Del av terrasse.

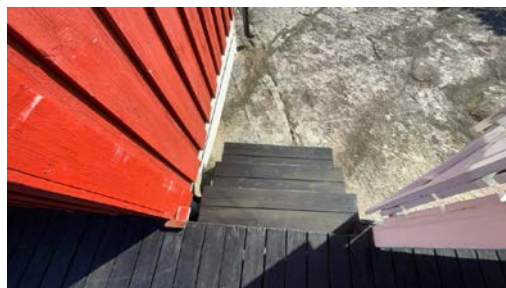
## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp i tre.



Trapp opp til terrasse.



Trapp ned fra terrasse.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og tregulv. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført visuell kontroll av overflater. Kontroll er utført på steder hvor det, basert på en risikovurdering, er størst sannsynlighet for å finne avvik.

Bygget var møblert på befaringdagen, noe som kan medføre risiko for at skader og fargeforskjeller etter solbleking kan være skjult av innredning eller tepper.

Det er registrert noe bruksslitasje og aldersslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innvendige overflater er av en varierende utførelse og oppgraderinger vurderes etter smak og ønske av standard.

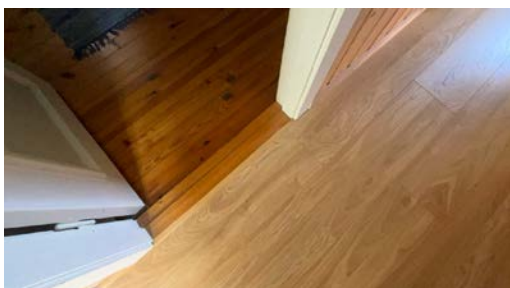
Kostnaden kan variere stort i forhold til ønsket standard og sluttresultat.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.



Del av gulv.



Del av vegg - tak.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Vær oppmerksom på at etasjeskillet er målt mens rommet var møblert.

Det er registrert enkelte åpninger mellom lister og gulv.

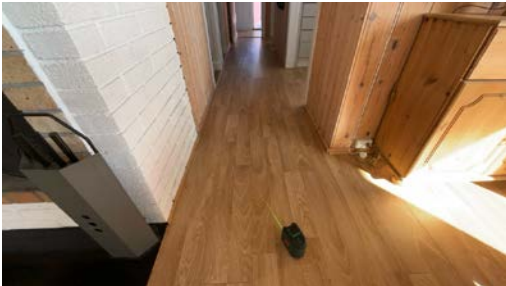
### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- En konsekvens av disse skjevhetene er at innredning og møbler kan måtte justeres for å stå stødig.

Vær oppmerksom på at dette er en eldre konstruksjon, og det kan forekomme skjulte avvik som først blir synlige ved eventuelle destruktive tiltak.

Dersom det skal legges nytt gulv, bør leverandørens krav til toleranse ivaretas for å unngå forkortet levetid på gulvbelegget.

# Tilstandsrapport



Målt etasjeskille.



Målt etasjeskille.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.



Del av etasjeskille sett fra undersiden.

## 📌 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har åpen peis og murt pipe.



Murt peis.

## 📌 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har alders og bruksslitasje. Noen av dørene subber.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Noen av dørene bør justeres for å unngå subbing, da dette kan føre til ytterligere slitasje på både dør og gulv.

For øvrig er det ingen umiddelbare tiltak som er påkrevd, men dører kan eventuelt stedvis renoveres eller fornyes ved behov.

Kostnadsestimatet gjelder justering av dører, og ikke eventuell fornying.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.



Eksempel på innerdør.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på gulv med sluk. Våtromsplater på vegg. Innredning med håndvask, wc og dusjhjørne.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG: 1 må våtrommet totalrenoveres, og alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende dokumentasjon og eldre utførelse medfører risiko for at våtrommet ikke tåler dagens bruk, noe som kan føre til fuktskader og lekkasjer i omkringliggende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at baderommet fungerer til dagens bruk, men det er økt risiko for skader ved videre bruk uten oppgradering.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

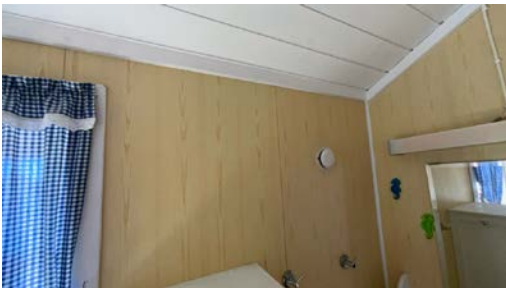
# Tilstandsrapport



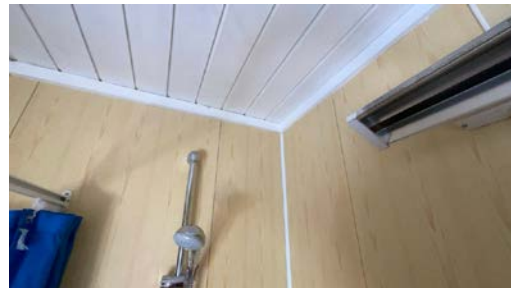
Del av badrom.



Del av badrom.



Del av vegg - tak.



Del av vegg - tak.

## ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull for kontroll av fukt.



Lokk over hull.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Skrog og fronter i tre. Foliert topplate med montert vask. Avsatt plass til hvitevarer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har noe elde og bruksslitasje.

Det er observert fuktskjolder i kjøkkenskap.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet bør vurderes for eventuell oppgradering etter ønsket standard og utførelse.

Kostnaden vil variere betydelig avhengig av valgt løsning. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert funksjonalitet over tid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Del av kjøkken.



Del av kjøkken.

## ETASJE > KJØKKEN

### **TG 2** Avtrekk

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre dato, med begrenset forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren fungerer i dag, men det bør påregnes utskifting grunnet alder og begrenset forventet levetid. Konsekvensen av å ikke bytte ventilatoren er økt risiko for funksjonssvikt og redusert avtrekkseffekt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## SPESIALROM

### ETASJE > TOALETTROM

### **TG 2** Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom.

Flater i tre, enkelt tilpasset bruken. Montert formulingstoalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flater med alders og bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene bør vurderes for oppgradering etter ønsket standard og utførelse, da alders- og bruksslitasje kan medføre økt risiko for ytterligere forringelse og redusert brukervennlighet over tid.

# Tilstandsrapport



Del av toalettrom.



Del av toalettrom.



Lufting til formulingstolett.



Tank til formulingstolett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast og metall, enkelt tilpasset bruken.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Del av rør til vann.



Del av rør til vann.



Stoppekran til vann. Del av rør til vann.

## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.



Del av rør til avløp.

## 1 TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## 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.

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Eksempel på montert ventil i vegg.



Eksempel på montert ventil i vegg.

## 🔧 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Varmtvannstank.

## Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer og måler med automatisk avlesning.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1973**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskap.

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Hytten står på pilarer synlig rett på terreng.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Pilarer rett på fjell/terreng.



Pilar.



Pilar.



Pilar.



Pilar.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terreng leder vann tilfredsstillende vekk fra bygg.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



Eksempel på avløpsrør under hytte

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling eller noe dokumentasjon rundt dette forhold. Men vær oppmerksom på at hytten er helt åpen og luftig under.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

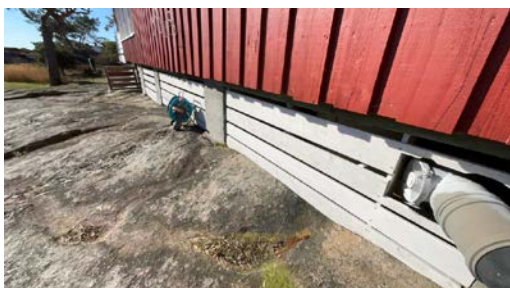
Konsekvensen av manglende måling og radonsperre er usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være helseisriko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.



Her ser man hytten står på pilarer og er svært luftig under.

# Tilstandsrapport

# 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?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	55	1		56	65
<b>SUM</b>	<b>55</b>	<b>1</b>			<b>65</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>56</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Toalettrom	

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
<b>SUM</b>		<b>8</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>8</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

Arealet er målt opp innvendig på stedet.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Bod er innredet og tatt i bruk som soverom.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

*Kommentar:* Bod er innredet og tatt i bruk som soverom.

Ja  Nei

## 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)
<b>Fritidsbolig</b>	56	0
<b>Bod</b>	0	8

### Kommentar

Fritidsbolig Arealet er målt opp innvendig på stedet.

Bod Arealet er målt opp innvendig på stedet.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Knut Ramberg	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4014 KRAGERØ	10	50	40	0		MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
---------	---------------	-----------------	------------

Rapetangveien 10

### Hjemmelshaver

Erling Magnus Allum til festeavtale.

### Kommentar

Festeavtale er ikke forelagt takstmann, skal eiendommen legges ut for salg bør denne avtalen legges med denne takst.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rapetangen, på Stabbestad i Kragerø Kommune.

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Det er også etablert en formullingstoalett på eiendommen.

### Regulering

Eiendommen ligger i regulert område.

### Om tomten

Tomten er en punkt feste tomt.

Den del av tomten som ikke er bebygd er opparbeidet med noe beplanting og plen, ut over dette er det noe naturtomt.

Eiendommen har sjøutsikt og det er gode solforhold.

### Tinglyste/andre forhold

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

Ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

### Kommuneplan

Området ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2018 - 2030.

### Konsesjonsplikt

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

### Bebyggelsen

På eiendommen er det oppført hytte med en etasjer.

Rundt hytten er det terrasser i tre, disse er totalt på ca 65 m<sup>2</sup>, hvor av ca 7 m<sup>2</sup> er overbygget.

Det er også ført opp bod på eiendommen .

## Forsikring

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

### Kommentar

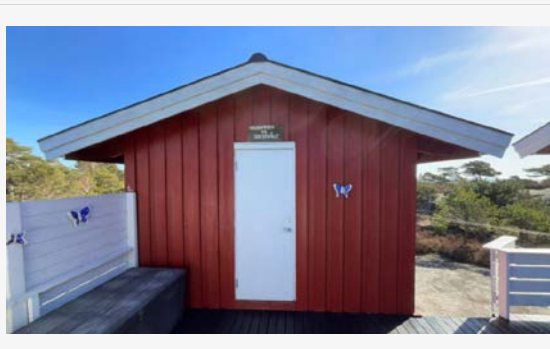
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Det er ikke oppgitt noen opplysninger om forsikringsforhold.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1973

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

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

Det er noe etterslep på vedlikehold.

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



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	31.03.2026	Rekvirent har god kjennskap til eiendommen og egenerklæringen er fylt ut på en grundig og tillitsfull måte. Takstmann har ut over dette ingen kommentarer til egenerklæringen.	Gjennomgått	6	Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	06.04.2026	Ambita	Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart	06.04.2026	Norkart AS.	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Energiattest	09.04.2026	Laget av Ramberg Takst.	Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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

## Andre bilder



Bod oppført på eiendommen.



Utsyn fra eiendommen.



Hytte oppført på eiendommen.



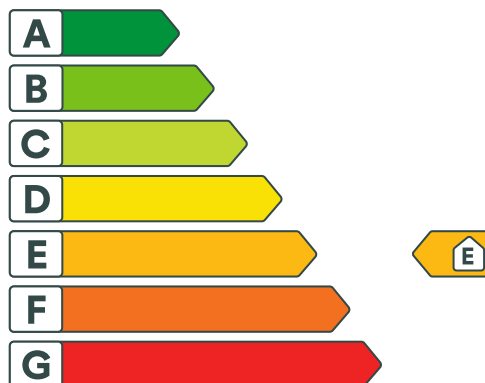
Hytte oppført på eiendommen.



Bod oppført på eiendommen.



Adresse <b>Rapetangveien 10, 3788 STABBESTAD</b>	
Dato for energimerking <b>09.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-279226</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>15160462</b>
Gårdsnummer <b>10</b>	Bruksnummer <b>50</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1973</b>	Bygningstype <b>Fritidsbolig</b>
Bruksareal <b>56,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>56,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**362,31 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**356,49 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**19 963 kWh**



## Rapetangveien 10, 3788 STABBESTAD



### Detaljering

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



## Rapetangveien 10, 3788 STABBESTAD



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 18: Montering tetningslister

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 23: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Erling Magnus Allum

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2003
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rapetangveien 10

3788 Stabbestad

4014-10/50/40/0



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

### Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Morten Møklegård Kragerø

**Beskrivelse av arbeidet:** Lagt helt nytt tak på hele hytta flott jobb

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Firmanavn:** Kragerø kommune

**Beskrivelse av arbeidet:** Helt nytt vann og kloakkanlegg til alle Hyttene PÅ Rapentangen

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



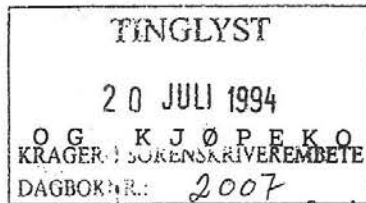
## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Mellom Ble-Hytter AS' konkursbo og Gjensidige Vest, boks 1048, 5001 Bergen, nedenfor kalt fremfesteren, er inngått slik fremfestekontrakt i henhold til besiktigelse i juli/august 1993 og tilbud samt aksept i august 1993:

1. Fremfesteren fester et punkt (se nedenfor under pkt. 2) på eiendommen gnr. 10 bnr. 50 <sup>v. Fnr. 40</sup> i Kragerø. Eiendommen er totalt på ca. 350 dekar. Den eies av Ole Arvid Sandvik, nedenfor kalt Grunneieren, og er i leiekontrakt av 28. oktober 1966, tinglyst 4. januar 1973, nedenfor kalt hovedfestekontrakten, festet til Ble-Hytter AS for 60 år fra 1. januar 1970 med rett til fornyelse for ytterligere 60 år. Kopi av hovedfestekontrakten med endring av 25. oktober 1974 vedlegges denne fremfestekontrakt. Hovedfestekontrakten anses som en del av denne kontrakt så langt dens bestemmelser har betydning for fremfestet. Skylddelingsforretningen for det areal hovedfestekontrakten gjelder er tinglyst 4. januar 1973.
2. Ved denne kontrakt får fremfesteren følgende rettigheter:
  - a) Feste av grunn samt kjøp av bebygget hytte m/uthus for kr 260.000,- + offentlige avgifter/gebyrer, merket D 2 i disposisjonsplan utarbeidet av arkitekt Helge Rognerud 1. juni 1970, rettet 1. oktober 1970,

Forts. side 2 -

godkjent av Kragerø Bygningsråd 7. oktober 1971 og av Fylkesmannen i Telemark den 16. november 1971 fremlagt som kartbilag til skylddelingsforretningen.

Som vedlegg til denne kontrakt følger to kartutsnitt: Disposisjonsplanen av 01.06.70 samt revidert plan for A-området av 01.11.89 som angir ca-plasering av punktfestet.

- b) Eksklusiv rådighetsrett til et område på såvidt mulig ca. 500 m<sup>2</sup> omkring hytten. Grensene for dette området fastlegges av Ble-Hytter AS' konkursbo etter at fremfesteren har hatt anledning til å uttale seg.
  - c) Rett på lik linje med de øvrige hytteeiere på området til bruk av friområdet i henhold til disposisjonsplanen. Ble-Hytter AS' konkursbo tar forbehold om utvidelse av de arealer som i disposisjonsplanen er avsatt til parkeringsformål.
3. Vedtekter med bestemmelser om eiendommens utnyttelse er fastsatt av Kragerø kommune og Ble-Hytter AS den 2. mai 1974, tinglyst 23. september 1974. Avskrift av vedtektene vedlegges denne kontrakt og anses som en del av denne.

Forts. side 3 -

4. Denne festekontrakt knytter seg til hovedfestekontrakten og gjelder til år 2029, men kan fornyes for ytterligere 60 år. Ble-Hytter AS' konkursbo forplikter seg overfor fremfesteren til å benytte sin adgang i henhold til hovedfestekontrakten til å fornye festet for 60 år.
  
5. I festeavgift skal fremfesteren betale kr 4.112,- pr. år til Ble-Hytter AS' konkursbo. Festeavgiften skal betales forskuddsvis og ukrevet hvert år innen 3. januar. Festeavgiftsplikten begynner å løpe fra 1. september 1993. Den forholdsmessige del av avgiften som faller på tiden frem til nærmeste årsskifte, betales ved kontraktens underskrift.

Til sikkerhet for riktig betaling av festeavgiften forbeholder Ble-Hytter AS' konkursbo seg panterrett i hytten med tilhørende festerett. Panteretten har prioritet etter grunneierens krav på grunnleie i henhold til hovedfestekontrakten. Panteretten omfatter inntil 3 års forfalt festeavgift (foruten retten til fremtidig avgift). Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er Ble-Hytter AS' konkursbo berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalte avgift og sette hytten og festeretten til tvangsauksjon.

Forts. side 4 -

6. I henhold til hovedfestekontrakten kan partene kreve regulering av festeavgiften hvert 10. år fra og med 1970 hvis konsumprisindeksen er endret mer enn 5 poeng.

Ble-Hytter AS' konkursbo forbeholder seg å regulere fremfesteavgiften prosentualt forholdsmessig med hovedfesteavgiftens regulering.

7. I henhold til vedtektene for eiendommen punkt 10, plikter hytteeierne/festerne å delta med lik fordeling i fellesskapets omkostninger til anlegg og drift og vedlikehold av fellestiltak. Med til disse fellestiltak hører de utgifter som Kragerø kommune til enhver tid vil få til anlegg, drift, vedlikehold m.v., jfr. vedtektenes pkt. 13, 14 og 16.
8. Fremfesteren er kjent med at Ble-Hytter AS' konkursbo i henhold til avtale av 3. september 1993 har overdratt til grunneieren, Ole Arvid Sandvik, eiendomsretten til fellesanlegget med tilhørende motellfløy og frittstående kiosk, samt rettigheter og forpliktelser i henhold til foranstående avtaleverk, tgl. 04.01.73 med senere endringer. I dette ligger at fremfesteren i fremtiden ikke får noe med Ble-Hytter AS' konkursbo å gjøre, men med grunneieren Ole Arvid Sandvik, eventuelt hans fremtidige retts-

Forts. side 5 -

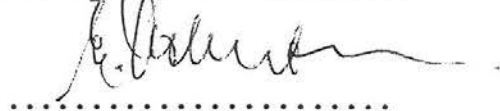
etterfølger/arving, som har trådt inn i boets sted etteromtalt avtale av 3. september 1993. Dog skal fremfesteavgiften til og med 31.12.93 betales til Ble-Hytter AS' konkursbo, dvs. kr 1.370,70 for september - desember 1993.

9. Hytten/punktfestet er pr. i dag tilkoblet vann fra fellesanlegget. Fremfester plikter å betale sin andel av løpende utgifter/fremtidige investeringer i henhold til vedlagte kontrakt vedrørende vann.
10. Hytten er kjøpt sett og besiktiget i den stand den finnes i dag. Eventuelle skjulte feil og mangler er kjøpers risiko.

Oslo, den <sup>23</sup>september 1993

Som bortfester:

Ble-Hytter AS' konkursbo



R. Robertsen  
ADVOKATFIRMA

**Robert Robertsen**

MØTERETT FOR HØYESTERETT  
Telefon 44 31 75

Drammensveien 40, 0255 Oslo 2

Kontrakten er utferdiget i 3 eksemplarer, med ett til hver av partene, og ett til grunneier.

Som fremfester:

GJENSIDIGE VEST



kr. 6.800,-

LEIEKONTRAKT.

Dagbok nr. 10  
Kragers Sørenskriverembete

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle utgifter ved opprettelsen av denne kontrakt, derunder stempelgebyr og tinglysingsgebyr skal betales av leietageren.

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



beholder hvert sitt.

K r a g e r ø, den 28. oktober 1966.  
Lauritz Løvdahl.

Undertegnede bekrefter herved at Lauritz Løvdahl egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet denne leiekontrakt og at han er over 21 år.

K r a g e r ø, den 28. oktober 1966.  
Egil Midgaard,  
advokat.

Som leietager tiltredes denne leiekontrakt.

S v e n e, den 4/10 - 66  
For BleHytter A/S,  
BLE-HYTTER A/S Arve Kværnum. Ole Dalegården,  
Olav A. Livland. Arne Sandbæk.



Undertegnede bekrefter herved at Arve Kværnum, Ole Dalegården, Olav A. Livland, og Arne Sandbæk egenhendig og i vårt nærvær har undertegnet denne leiekontrakt og at de er over 21 år.

S v e n e, den 4/10 - 66.

O. Wingestad. Martha Kværnum.

Fylkesmannen har ved brev av 16/11-1971 til Kragerø kommune medde at utparsellering av Rapetangen nå er godkjent i henhold til dispisjonsplan. Partene erklærer at festekontrakten derved er blitt endelig bindende.

K r a g e r ø, den .desember 1971.  
Lauritz Løvdahl.

S v e n e, den .desember 1971.

For BLE - HYTTER A/S,  
Arve Kværnum. Olav A. Livland.  
Arne Sandbæk. Ole Dalegården.

Som hjemmelsinnehaver til Skjørsvik, gnr. 10, bnr. 15 i Kragerø samtykker jeg i tinglysning av denne leiekontrakt.

K r a g e r ø, den 8. desember 1971.  
Ole Arvid Sandvik.

Som Ole Arvid Sandviks ektefelle samtykker jeg i denne påtegning.

K r a g e r ø, den 8. desember 1971.  
Reidun Sandvik.

Undertegnede bekrefter herved at Ole Arvid Sandvik og Reidun Sandvik egenhendig og i mitt nærvær har undertegnet denne påtegning og er de begge over 20 år.

K r a g e r ø, den 8. desember 1971.  
Egil Midgaard,  
advokat.

Rett fotokopi attesteres  
GEBYR ER BETALT MED KR. 95,-  
KRAGERØ SORENSKRIVEREMBEETE

Partene er blitt enige om følgende endring i leiekon-  
trakten:

Femte og sjette avsnitt på side 1 som begynner henholdsvis  
med "Til sikkerhet for grunnleien stiller ....."  
og "I fremleiekontraktene skal det være ....."

går ut og erstattes av følgende bestemmelse:

"Til sikkerhet for inntil 3 års grunnleie skal  
grunneieren ha 1. prioritets panterett i bygninger  
som leietakeren eier innen det leiede område.

Videre skal grunneieren ha pant i bebyggelsen  
på de enkelte tomter som festes bort. Denne  
panteretten er for den enkelte hytte (fremfeste-  
forhold) begrenset til kr 1.500,- i tiden fram  
til og med 1979. Deretter reguleres beløpet  
hvert 10. år i forhold til den regulering av  
grunnleien som blir foretatt med hjemmel i hoved-  
festekontrakten".

Kragerø, den 25. oktober 1974



Som grunneier:

Ole Arvid Sandvik  
Ole Arvid Sandvik  
Reidar Sandvik  
*i selskap*

Undertegnede bekrefter  
at Ole Arvid Sandvik har  
undertegnet ovenstående  
i mitt/vårt nærvær og at  
han er over 20 år.

*[Signature]*

Som leier:

Ele-Hytter A/S

Olav A. Livland      Arne Sandbæk  
*Olav A. Livland      Arne Sandbæk*

Undertegnede bekrefter at  
Olav A. Livland og Arne Sandbæk  
egenhendig har undertegnet oven-  
stående i vårt nærvær og at de  
er over 20 år.

*[Signatures]*

2592/1974 23/10.

Pålegg på leiekontrakt Lgl. 4/1-73 vedr. gnr. 10  
ben. 50 i Kragerø sál:

*[Handwritten mark]*

AVTALE

Mellom Ble-Hytter AS' konkursbo på hovedpanthavers vegne v/bostyrer, advokat Robert Robertsen, Drammensveien 40, 0255 Oslo, som selger/overdrager på den ene side, og grunneier Ole Arvid Sandvik, født 12.01.27, Stabbestad, 3766 Sannidal, som kjøper på den annen side, er det inngått slik avtale:

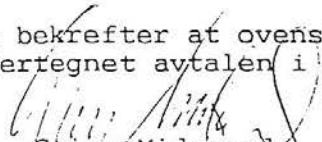
1. Ble-Hytter AS' konkursbo overdrar til Sandvik for kr 1.200.000,- eiendomsretten til fellesanlegget med tilhørende motellfløy og frittstående kiosk, samt rettigheter og forpliktelser i henhold til leiekontrakt tinglyst 04.01.73 vedrørende eiendommen gnr. 10 bnr. 50 i Kragerø med unntak av fremfesterrettighetene til følgende tomter med påstående hytter: A3, C2, C14, C26, D2 og D12, samt tomtene: A7, A14, D13, D14, D16 og A8. Nevnte hytter og tomter har boet overdratt til andre interessenter. Sandvik samtykker i at boet kan tinglyse nødvendige fremfestekontrakter til forannevnte 12 tomter. - Verdiane er sett og besikket, og kjøpes slik de finnes i dag. - Sandvik får etter dette også fulle rettigheter til følgende ubebygde tomter: D20, D19, D11, D10, D9, D8, A11 og A10.
2. Kjøpesummen kr 1.200.000,- - kroneremilliontohundretusen - betales av Sandvik innen 15. oktober 1993 til bostyrer mot slettelse av konkursdebitors panteheftelser på eiendommen.
3. Sandvik overtar rettigheter og plikter etter leiekontrakten med virkning fra i dag, dog således at festeavgiftene overtas av Sandvik med virkning fra 01.01.94 (jfr. boets allerede betalte festeavgift for 1993 til grunneieren, samt de utgifter boet har hatt med reparasjon av anlegget i samarbeid med Rapen Vel).
4. Partene er kjent med at myndighetene har reist spørsmålet om å fjerne snekkerhytta. Dette er i såfall uten risiko/ansvar for konkursboet.
5. Sandvik betaler tinglysningsgebyr og eventuelt andre offentlige avgifter forbundet med denne avtale, som kan gjelde som allonge til leiekontrakten tgl. 04.01.73.

Oslo, den 3. september 1993

  
Ole Arvid Sandvik

  
R. Robertsen

Jeg bekrefter at ovenstående personer, som er over 18 år, har undertegnet avtalen i mitt nærvær.

  
Geirr Midgaard  
advokat

SANDSVÆR SPAREBANK  
(hovedpanthaver)

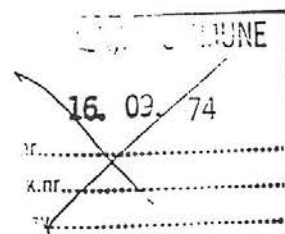
Kontrakten godkjennes.  
Kongsberg, 6. september 1993

  
Per Hovde

*Sandsvær Sparebank*

Bilag til f.sak 3074

V e d t e k t e r  
for  
RAPEN LANDSTED  
gnr. 10, bnr. 50 i Kragers



I tilknytning til disposisjonsplan for ovennevnte eiendom, utarbeidet av arkitekt MNAL Helge Rognerud, Kongsberg, er fastsatt følgende vedtekter for eiendommen.

1. Innenfor det området planen omfatter kan det oppføres fritidshus i det antall og med den plassering som fremgår av disposisjonsplanen. Videre kan det oppføres et fellesanlegg med forretning, kafeteria etc.

Det skal ikke måles tomter til husene. Leieforholdet er punktfeste.

2. Det reserveres 2 parkeringsplasser til hvert fritidshus på felles parkeringsplasser.

Hovedatkomstvegen fra parkeringsplassene til husene skal være mulig å kjøre med traktor, men utføres på en mest mulig skånsom måte. Stikkveiene til de enkelte hus skal bare være gangstier. Bruk av bil, motorsykler og moped er på området, bortsett fra til og fra parkeringsplassene, er ikke tillatt.

3. Hus, uthus, levegger og eventuelt andre byggverk utføres i tre og skal byggeanmeldes til bygningsrådet. Fargevalg angis. Husene skal ha sadeltak med takvinkel mellom 15° og 25°. Grunnmurhøyde fra 0,3 m til 1,0 m. Høyde fra overkant grunnmur til gesims skal ikke overstige 2,6 m. Utvendig skal hus etc. være naturfarget og ha matt materialvirkning. Det tillates bare ett fritidshus og ett uthus til hvert punktfeste. Hus og uthus bindes sammen med levegger eller tilsvarende.
4. Gjerde og flaggstang skal ikke oppsettes.
5. All skiltmerking, oppsetting av postkasser, søppelkasser etc. skal være "naturvennlig" og lages av tre, eventuelt skjermes av treverk i naturfarge.
3. Trær busker og annen vegetasjon skal ikke skades eller felles i større omfang enn nødvendig for plassering av bygningen. Området skal så langt det er mulig beholde sitt naturlige preg, og det skal bare plantes busker og trær som naturlig hører til området.



Av graving og fylling utføres ikke mer enn det som er nødvendig for plassering av bygninger, og utførelse av veier, grøfter etc. Nødvendige skjæringer og fyllinger skal jevnes så langt som mulig og dekket med jord.

7. Elektrisitetsforsyning og telefon skal skje med jordkabel hvor det er mulig å plassere denne uten å sprengte skjemmende sår i naturen.

I samråd med utbyggeren fastsetter Kragerø elverk med bindende virkning traseer for elektriske ledninger og hvor det skal benyttes jordkabel og luftstrekk.

8. Vannforsyning.

Vannforsyning skal skje ved sisterner for oppsamling av vann for hver enkelt hytte.

Toalettanlegg.

Det benyttes Mull-Toa klosetter eller tilsvarende som ved elektrisk varmetilførsel omdanner avfallet til jord.

Spillvann.

Spillvann fra kjøkken og eventuelt bad samles i rør og ledes delvis ved pumping til felles slamutskiller før utslipp i sjøen.

Renovasjon.

Søppel samles i sekker som transporteres til søppelplass godkjent av Kragerø Helseråd.

Slamutskilleren vil bli tømt av godkjent person og transportert til deponeringsplass godkjent av Kragerø Helseråd.

I samråd med utbyggeren bestemmer Kragerø Ingeniørvesen med bindende virkning traseer for vann- og kloakkledninger på eiendommen.

9. Ble-Hytter A/S eller dets rettsetterfølgere forplikter seg til i alle kontrakter om fester av et punkt å innta bestemmelser om at fester skal være bundet til disse vedtekter.
10. Det skal stiftes en velforening av huseierne/festerne. Samtlige huseiere/festere plikter å være medlemmer i velforeningen. Velforeningen skal påse at nærværende vedtekter etterleves, samt treffe de foranstaltninger som er nødvendige til fremme av huseiernes/festernes interesser innenfor rammen av nærværende vedtekter, kjøpekontrakter m.m.

Huseierne/festerne plikter å delta med like fordeling i fellesskapets omkostninger til anlegg og drift og vedlikehold av fellestiltak. Velforeningen administrerer de felles tiltak og forestår fordelingen av de omkostninger tiltakene fører med



seg. Utgifter til tiltak som ikke har almann interesse, lignes på dem som benytter seg av tiltaket. Som tiltak av almann interesse anses under enhver omstendighet veien fra Sommermyra til eiendommen, samt andel av vedlikehold av atkomstvei fra Riksvei 351 til Sommermyra. Videre anses som tiltak av almann interesse parkeringsplasser, anlegg for tømning av avfall, vannforsyning utover vann fra de enkeltes sisterner, elektriske ledninger og anordninger for lek, bading og annen fritidsvirksomhet.

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

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

Forretningsvirksomhet av enhver art, bortsett fra det som er nevnt under punkt 1 i disse vedtekter, herberge, ferie-hjemsvirksomhet e.l. skal ikke under noen omstendigheter kunne tillates på området.

11. De til enhver tid gjeldende regler for hyttebygging i Kragerø kommune skal gjøres kjent for festeren og er gjeldende ved siden av disse vedtekter.
12. Disse vedtekter blir å tinglyse. Ble-Hytter A/S eller deres rettsetterfølgere skal med Kragerø bygningsråds samtykke kunne endre vedtektene inntil første fremfestekontrakt er tinglyst. Senere skal vedtektene kunne endres dersom velforeningen og bygningsrådet blir enige om det.
13. Under henvisning til de betingelser som Statens Vann- og Avløpskontor har satt i brev av 21. november 1973 for godkjenning av bebyggelse av Rapen hyttefelt, vil Kragerø kommune for de punkter den er blitt pålagt økonomisk ansvar, overføre dette i sin helhet på utbyggingsselskapet Ble-Hytter A/S.
14. Dette medfører at Kragerø kommune til enhver tid skal ha dekket alle sine utgifter til anlegg, drift, vedlikehold m.v., som utbyggingen av området har/eller vil medføre, og at kommunen har rett til å ta utlegg i grunn og eiendommen innenfor området for å få sikret sine krav.
15. Under henvisning til utslippstillatelsen av 21. november 1973 fra SVA, kan kravene spesifiseres nærmere slik.
  - a) Vann og sanitæránleggene må planlegges og utføres i overensstemmelse med de krav til materialer og utførelse som til en hver tid forlanges i Kragerø kommune. Når arbeidet utføres, skal anleggene på byggefirmaets regning, kontrolleres av kommunen på de forskjellige trinn. Hvis Kragerø kommune blir gjort økonomisk ansvarlig for bygging og vedlikehold av tekniske anlegg og installasjoner, forurensninger i grunn, vassdrag og sjø. For av slam og avfall av enhver art, skal disse utgiftene i sin helhet bæres av Ble-Hytter A/S, eller andre som selskapet overfører erstatningsansvaret til.

- b) Videre skal kommunen eller andre offentlige organer ha rett til å kontrollere at anlegget og installasjonene fungerer tilfredsstillende, og at alle erstatninger som følger av alminnelige erstatningsregler, og § 11 i siste ledd i lov om vern mot vannforurensning, må utføres av Ble-Hytter A/S, eller et annet forsvarlig organ.
16. Når området er tatt i bruk og er utbygget, velges et for svarlig fellesorgan for samtlige hytteeiere som beboder området, som er ansvarlig for de krav Kragerø kommune kan reise mot beboerne i området. Samtlige eiendommer i området hefter for disse krav.
17. Kragerø kommunes betingelser/krav ut fra punktene 13-16 blir å tinglyse på eiendommen/de enkelte eiendommer, med påstående anlegg, og at utlegg kan tas i eiendommen og anlegg, og tvangsinn drivelse finne sted, hvis riktig betaling ikke skjer.
18. Når det gjelder pkt. 13 til 18 tar Kragerø kommune forbehold innen 5 år å vurdere vedtektene, hvis disse ikke skulle virke tilfredsstillende ut fra kommunens interesser.

Kragerø, den 2 - 5 - 1974.

For Ble-Hytter A/S

For Kragerø kommune

Char A. Lirlund Jens Sauebøl

P. Amundsen

Som hjemmelsinnehaver i henhold til leiekontrakt tinglyst - 4. januar 1973 samtykker vi i at foranstående vedtekter tinglyses som heftelse på gnr. 10, bnr. 50 i Kragerø.

Svene, den 6/5 - 1974

Ble-Hytter A/S

Char A. Lirlund Jens Sauebøl



Rett fotokopi attesteres  
GEBYR ER BETALT MED KR 45,-  
KRAGERØ SOLENSKRIVEREMBEETE

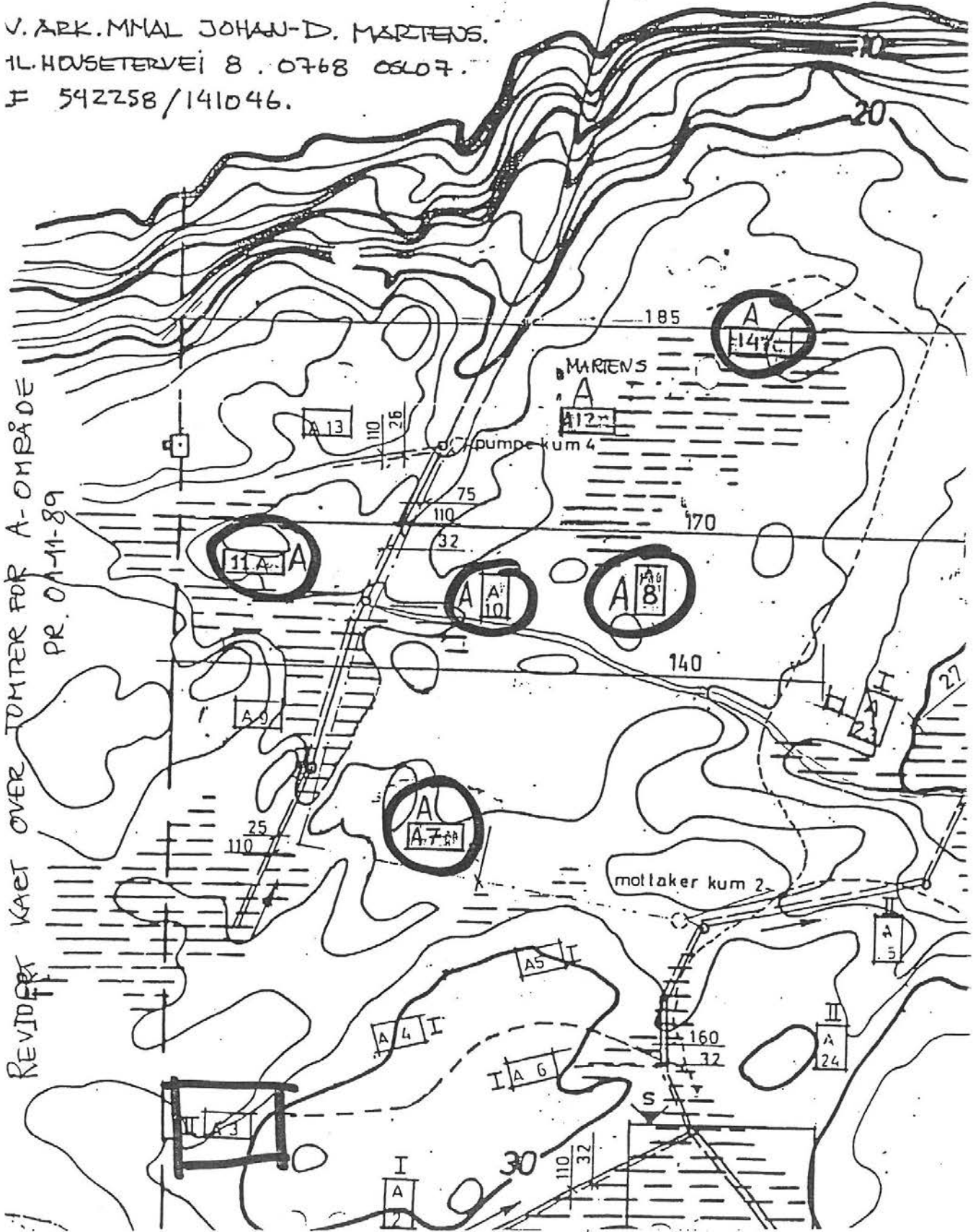
JAPENTANGEN KRAGERØ KOMMUNE  
Y HYTTEPLASSERING.  
FORSLAG)

21.11.89

UTSLIPP III

V. ARK. MNAL JOHAN-D. MARTENS.  
11. HOUSETERVEI 8. 0768 OSLO 7.  
F 592258/141046.

REVIDERT  
KÆT OVER  
TOMTER FOR  
A-OMRÅDE  
PR. 01-11-89



## ÅRSBERETNING 2022

### FOR RAPEN VEL

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder: Siv Hantho

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

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

#### **Vedtekter for Rapen Landsted**

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

#### **El-bil lading på Rapen**

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

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

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

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

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

### **Vedlikehold av veier og snøbrøyting**

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

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

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

### **Dugnad**

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

### **Rydding i rørgater**

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

### **Forhindre bruk av velforeningens veier/parkeringsområder fra uvedkommende**

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

### **Container**

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

### **Parkering**

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

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

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

### **Gravrøysa**

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

### **Økonomi**

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

Egenkapitalen pr. 31.12.2022 var på kr 733 393.

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

Regnskap for 2022, revisorrapport og budsjett for 2023 vedlegges.

### **E-postadresser og kommunikasjon**

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

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

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

Modum, 24. juni 2023

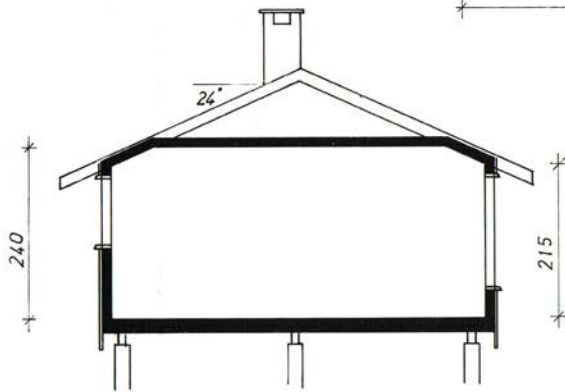
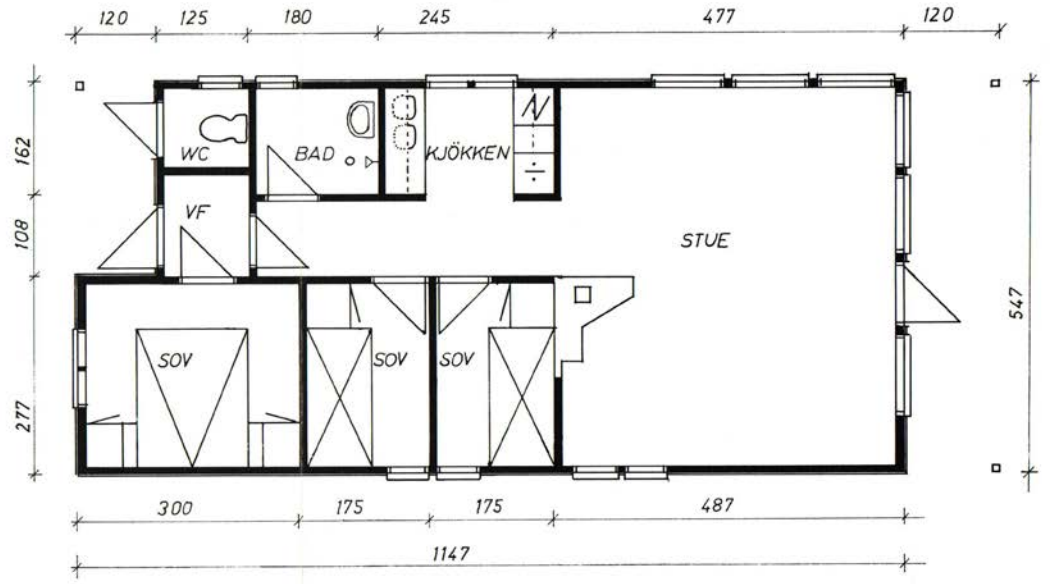
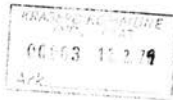
Styret for Rapen Vel

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

# «RAPEN II»

Målestokk 1: 50

snekermester  
**ARNE SANDBÆK**  
PRODUCENT AV  
**BLEHYTTER**  
fritids- og bolighus  
3622 SVENE - TLF. 2\*, 93\*, 160





«RAPEN II»

arkitektfirmaet  
**ARNE SANDBÆK**  
**BLU HYTTEDR**  
3622 SVENE - TLF. 2<sup>o</sup>, 93<sup>o</sup>, 160



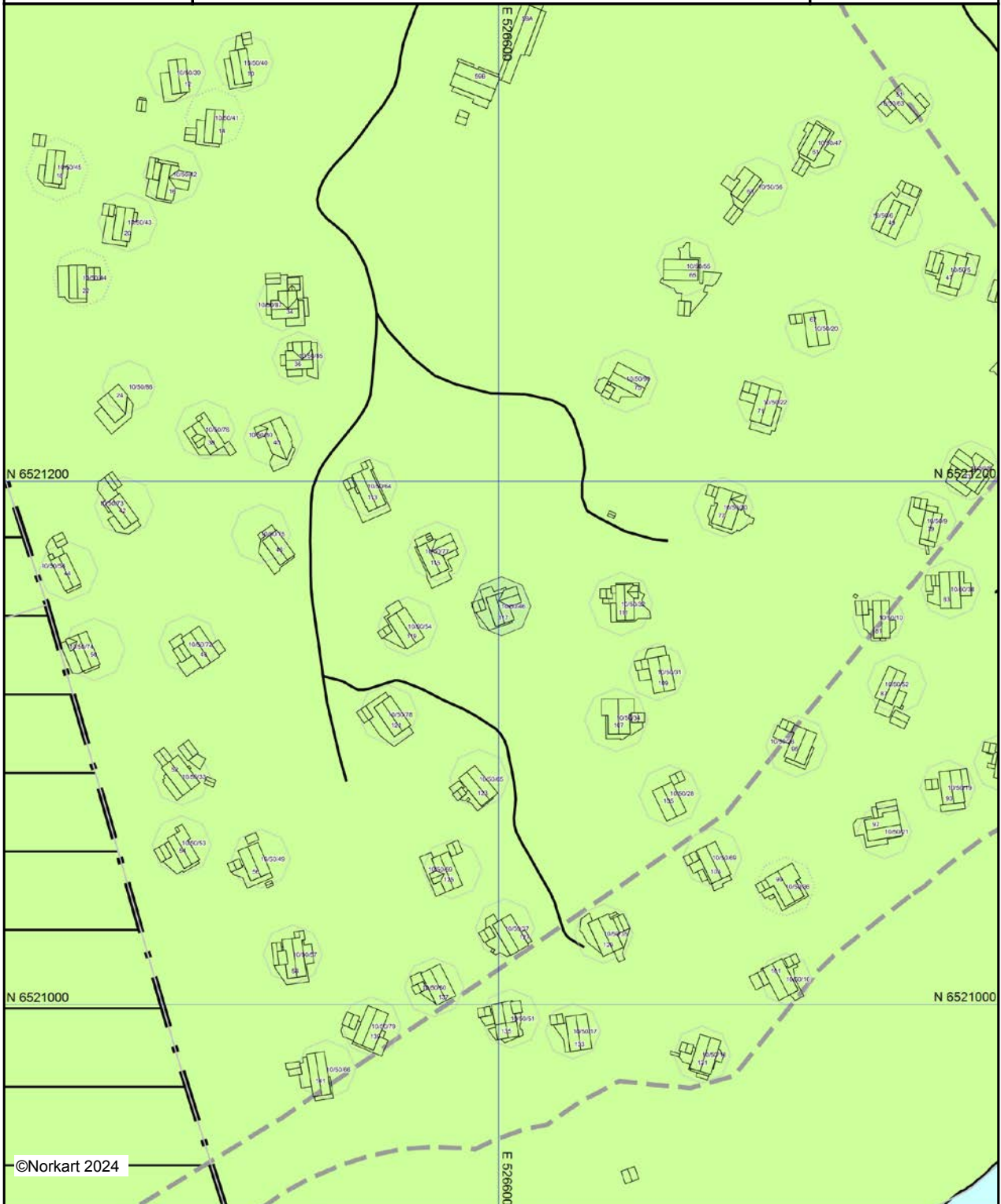
Kragere kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 10/50/46  
Adresse: Rapetangveien 117  
Dato: 22.05.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




©Norkart 2024


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


## Tegnforklaring

 *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål sa.*  
LNFR-areal - nåværende

 *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL*  
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsc

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)*

 Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*


 Faresone grense

 Båndlegginggrense

 Detaljeringgrense

 Strandlinje sjø

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Grense for arealformål

 Adkomstveg - nåværende

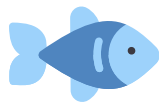
 Farled - nåværende

# Nabolagsprofil

Rapetangveien 10

## Avstand til sjø

419 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 46 min	🚗
🚗 Myra Linje 701	5 min	🚗 3 km
🚗 Rognlitoppen Linje 701	5 min	🚗 3.5 km

## Avstand til byer

Kragerø	37 min	🚗
Porsgrunn	1 t	🚗
Arendal	1 t 7 min	🚗
Skien	1 t 12 min	🚗
Oslo	2 t 31 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Kragerø	22 min	🚗
🚗 Frode Bjønnes Transport AS	26 min	🚗

## Havner i området



- Marina Service - Bunkers  
Drivstoff
- Kragerø Gjestehavn  
Drivstoff
- Victoria Hotel Gjestehavn  
Drivstoff, matvarer

## Aktiviteter

Kragerø resort	7 min	🚗
Stabbestranda badeplass	8 min	🚗
Vestre Stabbestad badeplass	7 min	🚗
Kragerø Golfklubb	8 min	🚗
Guramyra Gård	10 min	🚗
Stangnes badeplass	11 min	🚗
Kragerø Ridesenter	16 min	🚗
Jegertunet Feriesenter	20 min	🚗

## Sport

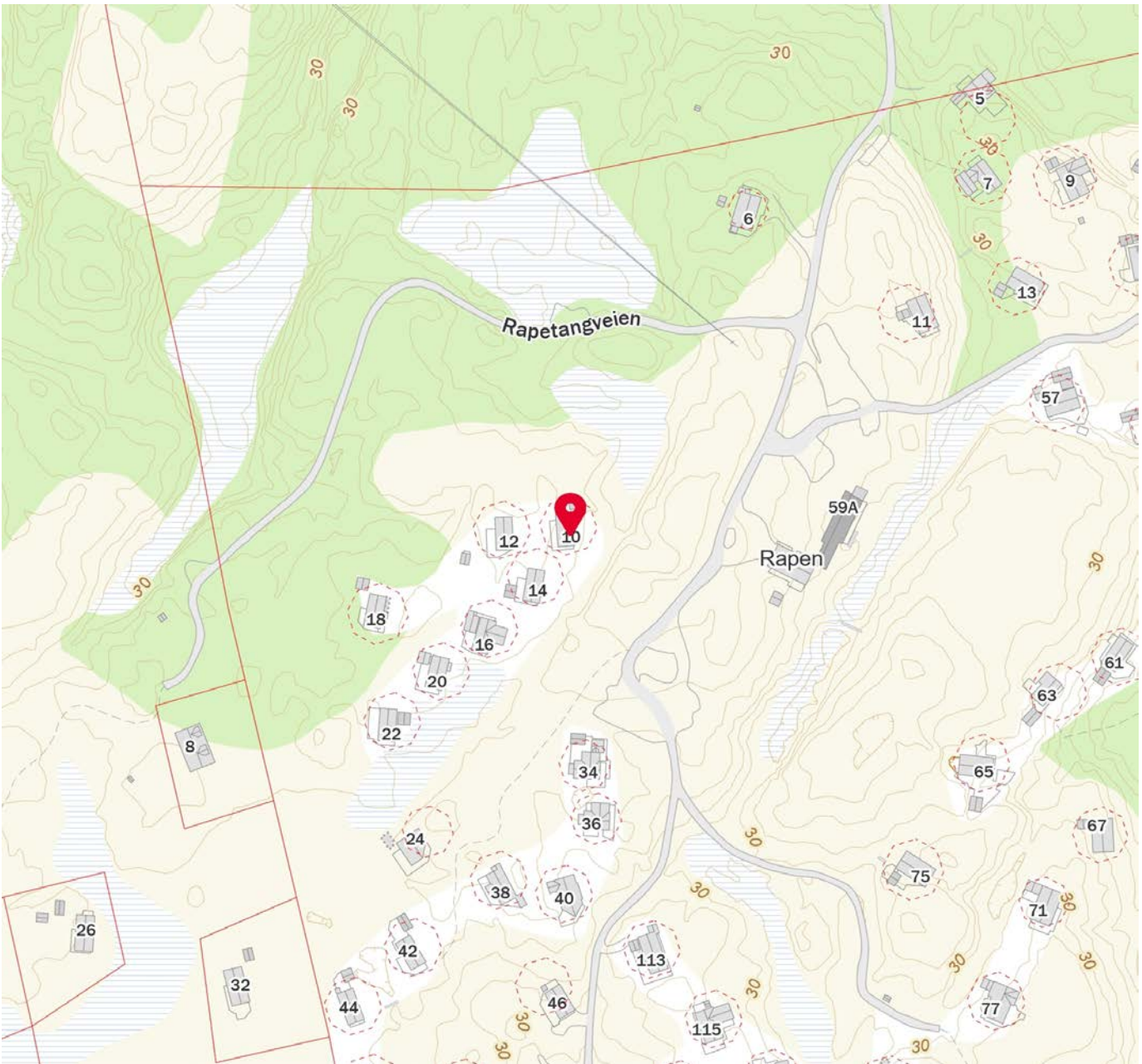
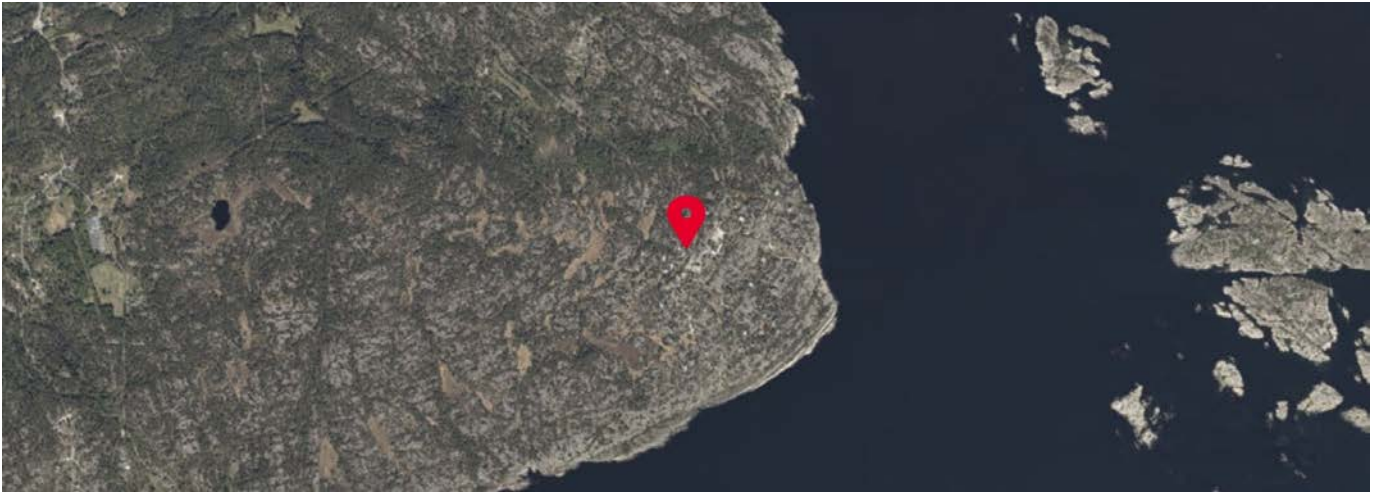
⚽ Levangsheia skole ballbinge Ballspill	7 min	🚗 5.2 km
⚽ Gåsmyr idrettspark Fotball, friidrett	9 min	🚗 7.1 km

## Dagligvare

Joker Westgaard	10 min	🚗
Rema 1000 Sannidal Post i butikk, PostNord	22 min	🚗 24.5 km



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



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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 utearrangemeter 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Rapetangveien 10  
3788 STABBESTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Ronny Jørstad

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre